

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 1.926, DE 16 DE OUTUBRO DE 2.006**

*“Institui o novo Plano Diretor do Município de São João da Boa Vista, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do Capítulo III, da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)”.*

(Autor: Nelson Mancini Nicolau, Prefeito Municipal)

NELSON MANCINI NICOLAU, 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:**

## **ÍNDICE DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA**

### **TÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA, DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS, DAS CONCEITUAÇÕES**

**CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA**

**CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

**CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS**

**CAPÍTULO IV – DA CONCEITUAÇÃO**

### **TÍTULO II - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA**

**CAPÍTULO II – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA**

## **CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Seção I – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.**

**Seção II – Das operações urbanas consorciadas**

**Seção III – Da outorga onerosa do direito de construir e mudança de uso**

**Seção IV – Da transferência do direito de construir**

**Seção V – Das áreas de especial interesse social para habitação**

**Seção VI – Do estudo de impacto de vizinhança – EIV**

**Seção VII – Do direito de preempção**

## **TÍTULO III - DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO**

### **CAPÍTULO I - ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA**

**Seção I - Do zoneamento urbano**

**Seção II - Dos pólos de desenvolvimento**

**Seção III - Do parcelamento de solo urbano**

**Seção IV – Da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamentos e do zoneamento do Município**

### **CAPÍTULO II - ESTRATÉGIA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO**

**Seção I - Do Conselho Municipal de Urbanismo**

**Seção II - Do Setor Municipal de Gestão e Planejamento**

### **CAPÍTULO III - ESTRATÉGIA DE DIRETRIZES VIÁRIAS**

**Seção I – Da rede de vias principais e das áreas de intervenção urbana.**

**Seção II - Obras complementares**

**CAPÍTULO IV - ESTRATÉGIA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

**CAPÍTULO V - ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL**

**TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**ANEXOS:**

**I – MPD-01: Mapa do perímetro urbano;**

**II – Descrição do perímetro urbano;**

**III – MPD-02: Mapa do zoneamento;**

**IV – Descrição da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento e zoneamento do Município;**

**V – MPD-03: Mapa do Estoque Construtivo;**

**VI – MPD-04: Mapa de Diretrizes Viárias;**

**VII – MPD-05: Mapa dos pólos de desenvolvimento;**

**VIII – MPD-06: Mapa do desenvolvimento rural;**

**IX – MPD-07: Mapa da estratégia ambiental**

**Art. 1º** - Em atendimento ao artigo 182 da Constituição Federal e do Capítulo III, da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), fica aprovado o Plano Diretor do Município de São João da Boa Vista.

**TÍTULO I**

**DA ABRANGÊNCIA, DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS, DAS CONCEITUAÇÕES**

**CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA**

**Art. 2º** - O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

## **CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

**Art. 3º** - Este Plano Diretor rege-se pelos seguintes princípios:

- I - justiça social e redução das desigualdades sociais;
- II - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes;
- III - direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV - respeito às funções sociais da Cidade e à função social da propriedade;
- V - transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;
- VI - direito à moradia digna;
- VII - universalização da mobilidade e acessibilidade;
- VIII - prioridade ao transporte coletivo público;
- IX - preservação e recuperação do ambiente natural;
- X - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle;
- XI - participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão.

### **CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS**

**Art. 4º** - O Plano Diretor é um instrumento formal de política de desenvolvimento urbano e rural do Município de São João da Boa Vista, sendo, a partir da presente Lei, um elemento imprescindível no processo contínuo do planejamento municipal.

**Art. 5º** - São objetivos gerais decorrentes dos princípios elencados:

I - consolidar a Cidade de São João da Boa Vista como centro regional, pólo internacional, sede de atividades produtivas e geradoras de emprego e renda;

II - elevar a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, às condições habitacionais, à infraestrutura e aos serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões da Cidade;

III - promover o desenvolvimento sustentável, a justa distribuição das riquezas e a equidade social no Município;

IV - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

V - garantir a todos os habitantes da Cidade acesso a condições seguras de qualidade do ar, da água e de alimentos, química e bacteriologicamente seguros, de circulação e habitação em áreas livres de resíduos, de poluição visual e sonora, de uso dos espaços abertos e verdes;

VI - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana;

VII - aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

VIII - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;

IX - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

X - democratizar o acesso a terra e à habitação, estimulando os mercados acessíveis às faixas de baixa renda;

XI - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

XII - aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os governos federal, estadual e com os outros municípios, no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;

XIII - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da Cidade;

XIV - implantar regulação urbanística baseada no interesse público.

**Art. 6º** - Para a sua eficácia, a política de ação do Plano Diretor terá por objetivos específicos:

I - estabelecer diretrizes do desenvolvimento e da expansão urbana, mediante Estratégia de Estruturação Urbana, Estratégia de Gestão e Planejamento, Estratégia de Diretrizes Viárias, Estratégia de Proteção Ambiental e Estratégia de Desenvolvimento Rural;

II - promover uma política agrícola de desenvolvimento rural, através do CMDR (Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural);

III - proteger o meio ambiente e preservar o Patrimônio Ambiental, Histórico, Paisagístico e Turístico do Município por meio de política de conscientização e participação comunitária e através dos Conselhos Municipais: COMDEMA (Conselho de Defesa do Meio Ambiente), CONDEPHIC (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural) e CONTUR (Conselho Municipal de Turismo);

IV - implantar um sistema viário que assegure fluxo mais dinâmico no tráfego de veículos, visando reduzir o tempo de deslocamento entre os bairros, bem como entre os bairros e o centro;

V - promover o entrosamento com os municípios vizinhos, com o Governo Estadual e com a União, tendo em vista o desenvolvimento regional nas áreas de meio ambiente, transporte, educação, saúde, serviços e o desenvolvimento agropecuário e industrial;

## **CAPÍTULO IV – DA CONCEITUAÇÃO**

**Art. 7º** – Para efeito desta Lei, ficam adotadas as seguintes conceituações:

I - Alíquota: é o critério legal, normalmente expresso em porcentagem que, conjugado à base de cálculo, revela quanto o contribuinte deve pagar de tributo.

II – Área Permeável: percentual do terreno em que não pode haver pavimentação, para possibilitar a penetração das águas pluviais no solo, abastecendo o lenço freático, evitando que estas águas se destinem aos rios e, conseqüentemente, minimizando a ocorrência de enchentes nas partes baixas da cidade.

III - Ato de improbidade administrativa: é todo e qualquer ato praticado por agente público no exercício de suas funções que viole a moralidade pública; são aqueles atos que importam em enriquecimento ilícito, dano ao Erário ou violação de princípios norteadores da Administração Pública.

IV - Base de cálculo: é o critério utilizado para se calcular um tributo, sendo que em relação ao IPTU é o valor venal do imóvel.

V - Bairro: uma região da cidade abrangendo vários loteamentos.

VI - Coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

VII - Consórcio imobiliário: é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder

Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

VIII - Desapropriação: é a transferência compulsória da propriedade privada para o Poder Público nos casos de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, mediante indenização prévia e justa em dinheiro, salvo nos casos de área urbana não edificada, subutilizada ou não utilizada, em que o pagamento se dará em títulos da dívida pública e para fins de reforma agrária, em que o pagamento se dará em títulos da dívida agrária.

IX - Direito de preempção: é o que confere ao Poder Público municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de compra e venda entre particulares.

X - Direito de superfície: é um instituto que permite que o proprietário, por escritura pública, gratuita ou onerosa, transfira a outrem (chamado de superficiário), por tempo determinado ou indeterminado, o direito de utilização do solo, do subsolo e do espaço aéreo do terreno. É um instituto utilizado entre particulares.

XI - Estudo de impacto de vizinhança (EIV): é um estudo prévio 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.

XII – Faixa “*non aedificandi*”: local em que não é permitido nenhum tipo de edificação.

XIII - Gestão democrática da cidade: a política urbana dos Municípios deve ser realizada com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, utilizando, dentre outros instrumentos, debates, audiências, conferências e consultas públicas sobre assuntos de interesse urbano, iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; no processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo (Câmara dos Vereadores) e Executivo (Prefeitura Municipal) deverão garantir: a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população, a

publicidade quanto aos documentos e informações produzidos e o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

XIV - Infra-estrutura urbana - O conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, tais como o sistema viário, redes de água, iluminação pública, esgoto, drenagem, energia elétrica, telefonia, guias, sarjetas e asfalto.

XV - IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) progressivo no tempo: O Estatuto da Cidade prevê que lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado; se isso não for cumprido nos prazos e condições estabelecidos na lei, o Município poderá aplicar sobre esses terrenos o IPTU progressivo no tempo, ou seja, cada ano que o proprietário deixar de cumprir aquelas exigências, maior será a alíquota aplicada sobre o valor venal do imóvel. A alíquota máxima é de 15%; passados cinco anos sem o cumprimento das obrigações, o Município poderá manter a cobrança pela alíquota máxima ou proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

XVI – Município: Território que compreende a área urbana e a área rural;

XVII - Ocupação Urbana Rarefeita: Locais onde as propriedades são subutilizadas, mal utilizadas ou não utilizadas, não atendendo a função social da propriedade;

XVIII - Operações urbanas consorciadas: é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental; para ser utilizada pelo Município, é necessária a previsão no plano diretor e de uma lei municipal específica regulamentando essas ações; os recursos obtidos com essas operações só poderão ser aplicados na própria operação.

XIX - Outorga onerosa do direito de construir: (também chamado de solo criado) é o direito que será conferido ao proprietário de imóvel para que este possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado,

mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário na forma de lei municipal específica.

XX – Taxa de Ocupação: percentual do lote que poderá ser ocupado pela edificação.

XXI - Transferência do direito de construir: é uma autorização que será fornecida pelo Poder Público Municipal aos proprietários de imóvel urbano, privado ou público, de exercer em outro local ou vender o estoque construtivo e o direito de construir excedentes, desde que o referido imóvel seja considerado necessário para os fins de: implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas para a população de baixa renda e habitação de interesse social.

## **TÍTULO II**

### **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

#### **CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 8º** - É objetivo da Política Urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante:

I - a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público;

II - a racionalização do uso da infraestrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica;

III - a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - a redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;

V - a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, quando for de interesse público e subordinado às funções sociais da Cidade;

VI - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana.

Parágrafo único - São funções sociais do Município de São João da Boa Vista:

I - proporcionar condições gerais para melhor habitar e desempenhar atividades econômicas, sociais e o pleno exercício da cidadania;

II - garantir qualidade ambiental e paisagística;

III - facilitar o deslocamento e acessibilidade com segurança e conforto para todos, priorizando o transporte público coletivo;

IV - criar pontos de atratividade, com a implantação de equipamentos de turismo, eventos e negócios;

V - prover infraestrutura básica e de comunicação.

**Art. 9º** - A Política Urbana obedecerá às seguintes diretrizes:

I - a implementação do direito à moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer;

II - a utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma Cidade sustentável, social, econômica e ambientalmente, para as presentes e futuras gerações;

III - a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, principalmente aqueles que trazem mais riscos ao ambiente natural ou construído;

IV - a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

V - o planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VI - a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

VII - a ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não-utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos;

VIII - a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

IX - a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

X - a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e urbanístico;

XII - a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIII - a revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a adequar distorções entre leis e a realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;

## **CAPÍTULO II – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA**

**Art. 10** - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

**Art. 11** - A função social da propriedade urbana, elemento constitutivo do direito de propriedade, deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas neste Plano e no Estatuto da Cidade, compreendendo:

I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II - a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;

III - a adequação das condições de ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

IV - a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

V - a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda média e baixa;

VII - a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com alto índice de oferta de trabalho;

VIII - a promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da Cidade.

**Art. 12** - Para os fins estabelecidos na legislação vigente, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da Cidade, terrenos ou glebas totalmente desocupados.

### **CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 13** – As áreas necessárias à execução de sistema viário, de lazer, de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico, ambiental ou destinado à implantação de programas sociais do Município ou

vazios urbanos, estarão sujeitas a aplicação dos instrumentos urbanísticos, de indução de desenvolvimento urbano em todo o seu território.

Parágrafo único: Todos os instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor poderão ser utilizados no Município de São João da Boa Vista, desde que haja previsão em lei municipal específica que definirá todos os aspectos concernentes à sua aplicação.

### **Seção I – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.**

**Art. 14** - A Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis situados dentro do perímetro urbano, quando considerados subutilizados e quando houver interesse da coletividade para sua ocupação.

§ 1º - A lei municipal específica determinará o perímetro da área onde se aplicará o instrumento e estabelecerá os prazos e condições para a implementação das medidas por parte dos proprietários.

§ 2º Após a promulgação da lei municipal específica, os proprietários serão notificados na forma estabelecida pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

§ 3º Consideram-se subutilizados todos os imóveis cujos coeficientes de aproveitamento estejam igual ou abaixo de 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos na qual estão inseridos, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada.

**Art. 15** - O imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista poderá aplicar “Imposto Predial Territorial Urbano” progressivo no tempo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos, na forma estabelecida pela lei federal n.º 10.257, de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

**Art. 16** - Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos alíquotas progressivas do “Imposto Predial Territorial Urbano” sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública, atendidas as disposições da legislação federal citada no artigo anterior.

## **Seção II – Das operações urbanas consorciadas**

**Art. 17** - A Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

Parágrafo Único - As Operações Urbanas Consorciadas contarão com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados, sendo coordenadas pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista.

**Art. 18** - As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas com as seguintes finalidades:

I - Intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, entre outros, programas voltados para espaços de uso público e outros elementos da paisagem urbana, sistemas de transporte público e individual e de circulação de pedestres, imóveis de interesse cultural e empreendimentos ou concentrações de empreendimentos privados, comunitários ou governamentais, considerados de interesse público;

II - Proteção de recursos naturais e paisagísticos, tais como matas e outras formas de vegetação significativa, formações especiais do relevo e corpos d’água;

III - Criação de áreas verdes públicas e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental, tais como Zonas de Conservação Ambiental;

IV - Proteção de imóveis e áreas de interesse cultural, com ações voltadas para a preservação da sua integridade, a adequação do seu entorno e seu melhor aproveitamento social;

V - Regularização de construções e assentamentos existentes em desacordo com a legislação.

**Art. 19** - As Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer a modificação de índices e normas de parcelamento, uso e ocupação, bem como alterações nas normas edilícias, devidamente avaliadas e considerados os seus impactos ambientais e sobre a vizinhança.

**Art. 20** - Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista elaborará um plano, que será parte integrante da lei municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:

I - A exposição dos objetivos a serem alcançados;

II - A delimitação com descrição precisa da área e/ou perímetro objeto da operação;

III - O programa básico de ocupação da área;

IV - Os índices urbanísticos e características de uso e parcelamento do solo estabelecidos especificamente para a área, bem como as condições para sua adoção;

V - As condições para a aplicação da outorga onerosa e/ou da transferência do direito de construir, especialmente no que se refere às contrapartidas;

VI - A equação financeira da operação, com o estabelecimento dos direitos e obrigações de cada interveniente;

VII - O Estudo de Impacto de Vizinhança da operação urbana, elaborado e analisado na forma definida nesta lei;

VIII – O programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IX – A forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representantes da sociedade civil.

**Art. 21** – Toda a área urbana é passível de instituição de Operação Urbana Consorciada.

**Art. 22** – As Operações Urbanas Consorciadas serão objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística, com vistas à análise de suas características diferenciadas e à verificação da necessidade de realização de Estudos de Impacto Ambiental.

**Art. 23** – As Operações Urbanas Consorciadas serão analisadas quanto:

I - as diretrizes do Plano Diretor.

II - adequação do uso na zona de implantação do empreendimento considerando os Coeficientes de Aproveitamento e Taxas de ocupação previstos pelo regime urbanístico da respectiva zona, bem como os parâmetros de aquisição de solo criado.

III - melhor adequação da edificação ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas à forma e à estrutura geológica do solo;

IV - manutenção e valorização do patrimônio ambiental, natural e cultural;

V - adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários, considerando os custos de redimensionamento ou urbanização de equipamentos que se tornarem necessários em função do projeto, que serão de responsabilidade do empreendedor.

VI - adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;

VII - impactos sobre a estrutura socioeconômica nas atividades da região envoltória.

VIII - adequação à infra-estrutura urbana existente.

**Art. 24** – As Operações Urbanas Consorciadas serão aprovadas pelo Poder Executivo Municipal, mediante autorização legislativa, após prévia apreciação do CMU (Conselho Municipal de Urbanismo) e SMGP (Setor Municipal de Gestão e Planejamento).

**Art. 25** – Nos casos de comprovado interesse público, poderão ser estabelecidas parcerias público-privadas na execução de equipamentos públicos urbanos, mediante autorização legislativa.

### **Seção III – Da outorga onerosa do direito de construir e mudança de uso**

**Art. 26** - A Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta lei, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

Parágrafo único - A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme lei municipal específica que estabelecerá:

- I - a fórmula de cálculo para cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - a aplicação dos recursos em Fundo para as Áreas de Especial Interesse Social.

### **Seção IV – Da transferência do direito de construir**

**Art. 27** - A Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista poderá autorizar o proprietário de imóveis urbanos cujo potencial construtivo é

passível de transferência, nos termos desta lei, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir previsto no presente Plano Diretor e na legislação urbanística municipal decorrente.

Parágrafo único - O potencial construtivo conferido por lei poderá ser transferido, integral ou parcialmente, para qualquer imóvel situado na zona urbana, desde que sejam respeitadas as condições de infra-estrutura do local.

**Art. 28** – A Transferência de Potencial Construtivo pode ocorrer no Município, respeitando-se os limites da infra-estrutura urbana existente e os limites de coeficiente de aproveitamento existentes.

§ 1º - Os imóveis cujo potencial construtivo é passível de transferência são:

I - Os localizados dentro das áreas previstas como faixa de proteção de rios, córregos e nascentes.

II - Os tombados pelo CONDEPHIC ou por órgãos Estaduais ou Federais de preservação.

III - Os localizados em áreas previstas para melhoria do sistema viário (A.I.).

§ 2º - A transferência de Potencial Construtivo para Áreas, Lugares e Unidade de interesse Cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.

**Art. 29** – O Potencial Construtivo dos imóveis impedidos por lei de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento, poderá ser transferido por instrumento público, mediante prévia autorização do Executivo, após parecer do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU).

§ 1º – O Executivo autorizará a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos compreendidos nas áreas preservadas marginais aos cursos d'água ou recobertas por matas de primeira categoria, e na faixa de domínio das vias principais urbanas, condicionada à doação do imóvel cedente ao patrimônio público e corresponderá a 100% do potencial construtivo do lote.

§ 2º - O Executivo autorizará a transferência do Potencial Construtivo não utilizável das áreas de interesse turístico, paisagístico, ou histórico cultural, condicionada a preservação do imóvel cedente ou à sua doação ao patrimônio público municipal.

**Art. 30** – A venda de estoques construtivos será imediatamente suspensa mediante decreto do Poder Executivo, em caso de constar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da aplicação do solo criado.

#### **Seção V – Das áreas de especial interesse social para habitação**

**Art. 31** - A Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá instituir e delimitar, através de lei municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - Promover a execução de habitações de baixo custo.

**Art. 32** - As propostas de Área de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

**Art. 33** - Para os imóveis situados em Área de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

#### **Seção VI – Do estudo de impacto de vizinhança – EIV**

**Art. 34** - A Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista deverá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, os critérios para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), na forma e aspectos estabelecidos pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

**Art. 35** - Deverão ser objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança, todos:

I - Os empreendimentos públicos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, componentes de sistemas de infra-estrutura e serviços públicos, estações de tratamento de esgoto ou lixo, aterros sanitários, vias expressas e terminais de transporte público;

II - Os empreendimentos privados que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, Centros de Compras e Hipermercados, Terminais de Cargas ou similares localizados fora de Zona Industrial, loteamentos com acesso controlado e condomínios em glebas com área superior a 2,0 ha;

III - Os 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.

IV - As Operações Urbanas Consorciadas.

**Art. 36** - No caso de empreendimentos privados, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município:

I - Expedição, pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, de diretrizes para o projeto do empreendimento;

II - Análise do anteprojeto e respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins, que poderá

aprová-los ou solicitar alterações e complementações, após as quais será feita nova análise;

**Art. 37** - No caso dos empreendimentos públicos, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

**Art. 38** - Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser precedido de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta.

**Art. 39** - Poderão ser dispensados de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), nos termos da legislação ambiental pertinente.

## **Seção VII – Do direito de preempção**

**Art. 40** - Através de lei municipal específica, o Município poderá delimitar áreas, em qualquer local do território municipal, no interior das quais a Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista terá preferência para aquisição de imóveis 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 suas eventuais alterações.

Parágrafo Único - O direito de preempção poderá ser exercido para fins de regularização fundiária, execução de programas habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de recreação e lazer, nas áreas de intervenção urbanas (AIs), bem como criação de unidades de conservação ambiental e proteção a áreas de interesse cultural ou paisagístico, devendo o motivo ser especificado na lei que definirá os perímetros onde o direito será exercido.

### **TÍTULO III**

#### **DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO**

**Art. 41** – Este Plano Diretor é composto das seguintes estratégias:

- I – Estratégia de Estruturação Urbana
- II - Estratégia de Gestão e Planejamento
- III – Estratégia de Diretrizes Viárias
- IV – Estratégia de Proteção Ambiental
- V – Estratégia de Desenvolvimento Rural

#### **CAPÍTULO I - ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA**

**Art. 42** - A estratégia de Estruturação Urbana tem como objetivo geral promover a estruturação do Município e a sua integração regional.

Parágrafo único - Constituem princípios básicos da Estratégia de Estruturação Urbana:

I – A indução do desenvolvimento do Município considerando o tipo de atividade econômica, articulado com a preservação do meio ambiente, do patrimônio histórico e desenvolvimento turístico e da função social da propriedade urbana, respeitando as características das áreas consolidadas;

II – Identificação dos elementos referenciais significativos da paisagem urbana e natural.

III – Identificação das áreas de ocupação urbana isolada, tais como os Bairros Pedregulho, Loteamento Jardim das Paineiras e Pesqueiro Volta Grande e a incorporação destes bairros dentro das diretrizes estratégicas, utilizando-se de normas de uso e ocupação do solo, com zoneamento específico.

IV – Direcionamento da ocupação do Município articulada, prioritariamente, no que tange ao transporte, infra-estrutura, equipamentos urbanos, uso e ocupação do solo e integração regional.

V – Descentralizar comércio e serviços básicos, permitindo que cada bairro tenha pelo menos uma rua comercial.

**Art. 43** – Para fins deste Plano Diretor, fica o Município dividido em duas áreas de uso e características exclusivas:

I - Área Urbana: Área do Município contida no perímetro urbano, definido no Anexo I (Mapa MPD-01) e no Anexo II.

II - Área Rural: É a área do Município fora do perímetro urbano.

**Art. 44** – A Estratégia de Estruturação Urbana é formada por:

I – Taxa de Ocupação, Coeficiente de aproveitamento e Zoneamento Urbano, cujas diretrizes constam no Anexo III (Mapa MPD-02) e Anexo IV;

II – Lei de Parcelamento de Solo (Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2004 e posteriores alterações);

III – Código de Obras e Edificações (Lei n.º 1.477, de 28 de dezembro de 2.004 e posteriores alterações);

IV – Estoque construtivo (Anexo V - Mapa MPD-03);

V – Plano de Diretrizes Viárias (Anexo VI - Mapa MPD-04);

VI – Lei de Criação do Condephic (Lei nº 505 de 12 de junho de 2002 e posteriores alterações);

VII – Lei de Criação do Condema (Lei nº 56 de 09 de julho de 1993 e posteriores alterações);

VIII – Lei de Criação do Contur (Lei nº 336 de 23 de agosto de 1999 e posteriores alterações);

IX – Lei de Criação do CMDR (Lei nº 49, de 22 de agosto de 1997 e posteriores alterações)

### **Seção I – Do zoneamento urbano**

**Art. 45** – As normas para o zoneamento são definidas em função do tipo de loteamento e das atividades e usos permitidos, descritos no Anexo IV deste Plano Diretor e no Mapa MPD-02 (Anexo III).

Parágrafo único: Em casos especiais, tais como quando houver a aplicação de algum dos instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor, as normas de zoneamento poderão ser redefinidas mediante análise do Setor Municipal de Gestão e Planejamento (SMGP) e do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU).

**Art. 46** – O Zoneamento Urbano do Município está dividido em seis zonas de uso, conforme indicado no MPD-02 (Anexo III) e descrito no Anexo IV, a saber:

I – ZR: Zona Residencial, subdividida em R1, R2, R3 e R4;

II – ZCH: Zona de Chácaras;

III – ZC: Zona Central, subdividida em ZC1, ZC2 e ZC3;

IV – ZM: Zona de Uso Misto;

V – ZI: Zona Industrial, subdividida em ZI e Z2;

VI – ZUI: Zona Urbana Isolada

**Art. 47** – Nos corredores de uso, os lotes com testada junto ao corredor específico poderão ter atividades comerciais e de prestação de serviços, independentemente do zoneamento em que estejam localizados.

§ 1º - Os Corredores de Uso tem como objetivo principal o de promover a ocupação de atividades que não são permitidas nas zonas de uso limítrofes, criando uma miscigenação ordenada das atividades.

§ 2º - Ficam definidas como Corredores de Uso todas as Vias Principais (VP) e algumas ruas e praças de importância estratégica definidas no Mapa de Diretrizes Viárias (MPD-04, Anexo VI), bem como as Rodovias SP 342 e SP 344 que cruzam o perímetro urbano do Município.

§ 3º - Os imóveis que fazem frente para os corredores de uso das ruas ou avenidas abaixo descritas, deverão respeitar os seguintes recuos frontais obrigatórios:

I - Avenida Durval Nicolau: 3 (três) metros em toda a sua extensão;

II – Avenida Oscar Pirajá Martins: 3 (três) metros no trecho entre o cruzamento da Rua General Osório (Praça Rotatória) até o seu final, na confluência da Avenida 13 de maio;

III – Rua Henrique Martarello: 4 metros no seguinte trecho: do lado direito, sentido centro-bairro até o ponto distante 170 (cento e setenta) metros após o cruzamento da mesma com a Rua Papa João 23 e, do lado esquerdo, após o ponto citado acima até o final.

§ 4º - Os novos parcelamentos que venham a ocorrer na via mencionada no inciso III, do § 3º, deste artigo, deverão obedecer o novo alinhamento de 18 (dezoito) metros, deixando, no mínimo, mais 8 (oito) metros do lado direito, mais 6 (seis) metros do lado esquerdo, sempre no sentido Centro-Bairro.

## **Seção II – Dos pólos de desenvolvimento**

**Art. 48** – Os pólos de desenvolvimento são locais com características próprias que deverão funcionar como centros articuladores entre a cidade e os bairros e também entre a cidade e a região. O Pólo de Desenvolvimento funciona como alternativa para atividades específicas, assim como as que necessitem de melhor articulação com as rodovias, funcionando como um fator de descentralização e preservação da zona central.

**Art. 49** – Os pólos de desenvolvimento são os mencionados abaixo e caracterizados no MPD-05 (Anexo VII), que faz parte integrante desta lei:

I - Pólo nº 01 - Saída para Pinhal: por suas características de acesso e topografia esta região apresenta-se como boa alternativa de crescimento ordenando da cidade com potencial para a instalação de atividades comerciais e de serviços, a saber: centro empresarial, shopping center, supermercados e hipermercados, casas de espetáculos, hotéis e universidades.

I - Pólo nº 02 - Saída para Águas da Prata (Bairro Alegre): num círculo que tem como centro o encontro da Avenida de Acesso ao Bairro Alegre e Rodovia SP-342. Esta região como toda a margem da Rodovia até o Município de Águas da Prata deverá restringir sua ocupação para atividades ligadas ao desenvolvimento turístico da região como, por exemplo: restaurantes, hotéis, pequenos centros comerciais para artesanatos e bares, lojas de conveniências, postos de abastecimento e serviços e comércio em geral.

III - Pólo nº 03 – Região do Aeroporto Regional, particularmente na área que circunda o trevo de retorno do km 06, da rodovia SP 344. Esta região é própria para o desenvolvimento de atividades ligadas a aviação.

IV - Pólo nº 04 - Região do CEAGESP e continuidade da Rua Santo Antônio e Rua Júlio Michellazzo até o cruzamento com a rodovia SP-344. Deverá ser previsto o alargamento da Rua Santo Antônio após a travessia da ferrovia e articulação desta rua com as futuras avenidas tanto junto à ferrovia com uma faixa delimitada pelas torres de alta tensão. Deverão ser examinados todos os projetos de construção do lado esquerdo da rua Santo Antônio no sentido Centro-Rodovia SP-344. Esta região deverá ter sua ocupação miscigenada como extensão da zona central.

V - Pólo nº 05 – Área do Lago a ser executado junto à entrada da cidade entre a Av. Rotary e Rodovia SP-344. Esta área deverá ser motivo de projeto urbanístico particular a partir do traçado ocupado pelo Lago e deverá prever a criação de áreas públicas de recreação e lazer direcionando a ocupação da região para atividades de convivência, alimentação, bares, lanchonetes e hotéis.

VI - Pólo nº 06 – Estrada Rural da Fazenda Aliança. Esta região deverá restringir sua ocupação para atividades ligadas ao desenvolvimento turístico da região como, por exemplo: restaurantes, hotéis, pequenos centros

comerciais para artesanatos e bares, lojas de conveniências, loteamentos de chácaras para turismo e lazer e agro-indústria.

VII - Pólo nº 07 – Estrada Vicinal da Serra da Paulista. Esta região deverá restringir sua ocupação para atividades ligadas ao desenvolvimento turístico da região como, por exemplo: restaurantes, hotéis, pequenos centros comerciais para artesanatos e bares, lojas de conveniências, loteamentos de chácaras para turismo e lazer e agro-indústria.

VIII - Pólo nº 08 – Estrada Rural da Pedra Balão. Esta região deverá restringir sua ocupação para atividades ligadas ao desenvolvimento turístico da região como, por exemplo: restaurantes, hotéis, pequenos centros comerciais para artesanatos e bares, lojas de conveniências, loteamentos de chácaras para turismo e lazer e agro-indústria.

IX: Pólo nº 09 – A área delimitada pela Rodovia SP 344, pelo Rio Jaguari Mirim e pela Rodovia SP 342, sentido Oeste (ZI).

### **Seção III – Do parcelamento do solo urbano**

**Art. 50** – A Lei nº 1.366, de 7 de junho de 2004 e posteriores alterações dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista.

### **Seção IV – Da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento e do zoneamento do Município**

**Art. 51** – Todas as diretrizes referentes à Taxa de Ocupação, Coeficiente de aproveitamento e Zoneamento Urbano do Município constam do Anexo III (Mapa MPD-02) e Anexo IV, que são partes integrantes desta lei.

## **CAPÍTULO II - ESTRATÉGIA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO**

**Art. 52** – O Município deve pautar sua ação governamental através de um processo contínuo de planejamento, definindo diretrizes e objetivos que orientem sua ação de acordo com a função social da cidade.

**Art. 53** – Integrarão o processo de planejamento municipal o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, que deverão ser elaborados de forma clara, possibilitando e incentivando a ampla participação da população, através de consultas, debates e audiências públicas.

**Art. 54** – É assegurada a informação e a participação da população no Planejamento Municipal, através de associações representativas da sociedade, tais como os Conselhos Municipais, Associações de Classes, representantes de Bairros, entre outros.

**Art. 55** – O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento anual e os Planos setoriais da Administração Municipal, deverão priorizar e estar relacionados com as diretrizes contidas no Plano Diretor.

**Art. 56** – O Plano Diretor está sujeito a revisões e reajustes, em virtude de mudanças nas circunstâncias econômicas ou sociais do Município.

Parágrafo único: O munícipe interessado em pleitear qualquer mudança no Plano Diretor e seus anexos, deverá encaminhar sua sugestão para apreciação do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU) e do Setor Municipal de Gestão e Planejamento (SMGP) que, após análise, poderão elaborar minuta de projeto de lei a ser enviado para manifestação do Senhor Prefeito Municipal para, em havendo concordância, encaminhá-lo para apreciação da Câmara dos Vereadores.

## **Seção I - Do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU)**

**Art. 57** – Fica criado o Conselho Municipal de Urbanismo (CMU), que tem por finalidade deliberar sobre políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural, ao qual compete:

I - zelar pela aplicação das diretrizes do Plano Diretor.

II – promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos que existam no Município relativos ao Plano Diretor.

III - propor, discutir e deliberar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações dos planos e projetos relativos ao desenvolvimento do Município.

IV - propor ao Setor Municipal de Gestão e Planejamento (SMGP) a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes, visando a atualização contínua do Plano Diretor.

V - zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento e planejamento do município.

VI - opinar sobre a programação de investimento Municipal, visando a implantação de políticas de desenvolvimento e planejamento no Município.

VII - analisar e deliberar sobre Projetos Especiais e de Operações Urbanas Consorciadas, bem como indicar as alterações que entender necessárias.

VIII - analisar e deliberar sobre alterações nos estoques construtivos do Solo criado

IX - analisar e deliberar sobre alterações na metodologia para definição do sistema de venda do solo criado

**Art. 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 17 (dezesete) membros, sendo:

a) 1 (um) representante do Poder Legislativo;

- b) 3 (três) representantes da Prefeitura Municipal (representando a Assessoria de Planejamento, o Departamento de Engenharia e o Departamento de Cultura e Turismo)
- c) 1 (um) representante do Comdema (Conselho do Meio Ambiente).
- d) 1 (um) representante do Contur (Conselho Municipal de Turismo).
- e) 1 (um) representante do Condephic (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural).
- 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;
- 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 CIPREJIM (Consórcio Intermunicipal de Preservação da Bacia do Rio Jaguari-Mirim);
- n) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Educação;
- o) 1 (um) representante do Conselho Municipal da Pessoa Portadora de Deficiência.

§ 3º - O funcionamento do CMU será disciplinado por projeto de lei

**Art. 59** – A implantação do CMU, não elimina as Comissões e Conselhos Municipais já constituídos, pois integram o sistema de participação da sociedade para o desenvolvimento sustentado do município.

## **Seção II - Do Setor Municipal de Gestão e Planejamento**

**Art. 60** – Fica criado o Setor Municipal de Gestão e Planejamento (SMGP), órgão técnico de apoio ao CMU, subordinado à Assessoria de Planejamento e Gestão da Prefeitura Municipal, para promover um processo contínuo, dinâmico e flexível, que tem como objetivos:

I - promover a atualização do Plano Diretor de forma sistematizada;

II - gerenciar o controle dos instrumentos de indução do desenvolvimento do Município, de regularização fundiária e de democratização da gestão urbana, contemplados no Plano Diretor;

III - opinar sobre desapropriações e obras necessárias a aplicação do Plano Diretor, visando garantir a função social da cidade.

**Art. 61** – São atribuições do Setor Municipal de Gestão e Planejamento (SMGP):

I - elaborar estratégias e políticas de desenvolvimento do Município e de atualização permanente do Plano Diretor promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;

II - gerenciar o Plano Diretor;

III - elaborar, analisar e propor os programas e projetos para a implementação do Plano Diretor;

IV - estabelecer fluxos permanentes de informação a fim de facilitar o processo de decisão;

V – promover, a cada gestão administrativa, uma conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, sendo que a primeira deverá ocorrer no terceiro ano após a publicação desta Lei;

VI - promover apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessárias à execução das atividades de planejamento.

### **CAPÍTULO III - ESTRATÉGIA DE DIRETRIZES VIÁRIAS**

**Seção I – Da rede de vias principais e das áreas de intervenção urbana.**

**Art. 62** - São objetivos da política de circulação:

I - Possibilitar um fluxo mais rápido do tráfego, tanto para o transporte coletivo como para o individual.

II - Disciplinar o transporte de carga no município, possibilitando o tráfego regional e urbano de veículos pesados, sem passagem obrigatória pela área central da cidade.

III - Manter as estradas rurais em condições ideais para o escoamento das safras agrícolas e outras atividades agropecuárias;

IV - Redução do tempo de percurso do trajeto entre residência e trabalho, beneficiando a população trabalhadora;

V - Sinalização adequada na zona urbana e rural inclusive nomenclatura das ruas.

**Art. 63** – A rede viária do município é composta das seguintes vias, indicadas no MPD-04 (Anexo VI), que faz parte integrante desta lei:

I - As rodovias estaduais SP-344 e SP-342;

II - As estradas intermunicipais;

III - As estradas municipais;

IV - As vias principais da área urbana.

**Art. 64** – As ligações municipais e suas respectivas distâncias são:

I – São João da Boa Vista à Vargem Grande do Sul (SP 344): 23 km;

II – São João da Boa Vista à Aguaí (SP 344): 22 km;

III – São João da Boa Vista a Espírito Santo do Pinhal (SP 342): 25 km;

IV – São João da Boa Vista a Águas da Prata (SP 342): 7 km;

V – São João da Boa Vista a Santo Antônio do Jardim (Estrada Vicinal José Rui de Lima Azevedo): 18 Km;

VI – São João da Boa Vista a São Roque da Fartura (Estrada Vicinal Serra da Paulista): 18 km.

**Art. 65** – As Vias Principais são as seguintes, indicadas no MPD-04 (Anexo VI), que faz parte integrante desta lei:

I - VP 1 – com início na Rotatória de Interligação das rodovias SP-344 e SP-342 (Viaduto Rageh Adib), seguindo pela Avenida Rotary, Avenida João Osório e terminando no cruzamento desta Avenida com a Rua Santo Antônio.

II - VP 2 – Com início na Praça da Catedral seguindo pela Avenida Dona Gertrudes até o cruzamento da Avenida João Osório com Rua Santo Antônio, seguindo por esta rua, passando pela Rua Júlio Michelazzo e acesso a Rodovia SP-344, continuando pela estrada velha de Aguaí em direção ao bairro do Gerivá.

III - VP 3 – com início no cruzamento da Rua Júlio Michelazzo com Rua José Virgílio Dutra, seguindo por ela até a VP 5 (acesso a SP 344).

IV - VP 4 – com início na rua José Virgílio Dutra, margeando a estrada de ferro (ou em seu próprio leito), passando pela Rua Racticliff, seguindo o sentido para Águas da Prata até o encontro com a VP 10.

V - VP 5 – com início no encontro da rua Racticliff com a ferrovia, seguindo pela Rua Racticliff e acesso a SP 344.

VI - VP 6 – com início no encontro da Avenida 13 de Maio com a Avenida Oscar Pirajá Martins, seguindo por esta Avenida, seguindo pela Avenida Rodrigues Alves, terminando na Praça Bento Gonçalves.

VII - VP 7 – com início na Praça Rui Barbosa seguindo pela Rua São João, contornando a Praça da Catedral e Praça Armando Salles de Oliveira, seguindo pela Rua Getúlio Vargas, Rua 14 de Julho, rua Henrique Cabral de Vasconcelos, terminando na VP 8 (Av. do Contorno).

VIII - VP 8 – com início no cruzamento da Avenida João B. A. Barbosa e Rua Mato Grosso, margeando a SP-342 (Espírito Santo do Pinhal), passando pelo loteamento Jardim das Flores, cruzando a estrada vicinal José Rui de Lima Azevedo, indo encontrar a rodovia SP-342, em um trevo de retorno projetado.

IX - VP 9 – Avenida Durval Nicolau, com início na Av. Oscar Pirajá Martins, seguindo pela Nova São João, Parque dos Jequitibás, Colinas da Mantiqueira, Riviera de São João, Recanto do Lago, Vista da Serra, Jardim dos Eucaliptos, Sol Nascente II, Bairro Alegre, Jardim Pousada do Sol, chegando na SP-342.

X - VP 10 – iniciando na Avenida Dr. Oscar Pirajá Martins, onde existe uma área institucional, seguindo por uma faixa de terreno do pátio da Prefeitura Municipal até a Rua Valter Torres, seguindo por ela até Avenida Octavio da Silva Bastos, passando pelo Loteamento Terras de São José, margeando a linha férrea em direção a Águas da Prata.

XI - VP 11 – Prolongamento da Avenida Rodrigues Alves, seguindo para área de expansão urbana, fazendo a ligação com a estrada da Pedra Balão.

XII - VP 12 – Prolongamento da Rua David de Carvalho (antiga estrada do Córrego Fundo, atual Serra da Paulista) até São Roque.

XIII - VP 13 – Iniciando no cruzamento da Avenida Rodrigues Alves com Rua Caetano Matiello, seguindo por esta rua, Avenida Pedro R. Lopes, Rua Maurílio Álvares, em direção a área de expansão urbana pela estrada da Pedra Balão.

XIV - VP 14 – iniciando no cruzamento da Avenida João Batista de Almeida Barbosa, com Rua Henrique Martarello, seguindo por esta rua passando pelo Jardim São Salvador até a Avenida do Contorno (VP-8).

XV - VP 15 – Prolongamento da Rua Racticliff e estrada velha para Vargem Grande do Sul.

XVI - VP 16 – iniciando-se na VP-15, passando pela Rua Mateus Delalibera e Rua Teodoro Santamarina, seguindo pela estrada municipal existente.

XVII - VP 17 – iniciando-se na VP-16, seguindo pela estrada Municipal da Pedra Branca até encontrar a SP-344.

XVIII - VP 18 – iniciando-se na marginal da SP-344 no Distrito Industrial seguindo pela Avenida Lázaro Ribeiro até a SP 342.

XIX - VP 19 – Prolongamento da Rua Fernando Mariotto, segue pelo Jardim Europa pela Rua Antenor Diogo de Souza e Anacleto Galli até encontrar a VP 5.

XX - VP 20 - Inicia-se na Avenida Oscar Pirajá Martins, seguindo pela Avenida João Goulart, Rua Luis Barbosa, Rua Carolina Malheiros, Rua Luis G. Sarmiento até a rodovia SP 344.

XXI - VP 21 – Inicia-se na Avenida Oscar Pirajá Martins, seguindo pela Avenida projetada até o Parque das Nações, rua Maximínio Gustavson, rua Franklim Roosevelt, rua Cel. José Procópio, encontrando a VP-20, próximo ao rio Jaguari-Mirim.

XXII - VP 22 - inicia-se na VP9, seguindo pela rua José Alfredo de Almeida, em direção a rotatória projetada da rodovia SP 342 (AI 25).

XXIII - VP 23 – Inicia-se no cruzamento da Avenida Adorvando José Valim com a Avenida Lázaro Ribeiro, no Distrito Industrial, segue pelo prolongamento da Avenida 1, até a rodovia SP 344.

**Art. 66** – Todas as estradas municipais e intermunicipais que integram a rede de vias principais terão faixa de reserva mínima de 7,5 metros de cada um dos lados a partir do seu eixo e faixa "non aedificandi" de 18,00 m de cada lado e alinhamento coincidente com o eixo das vias existentes, ressalvado outro alinhamento determinado pelo executivo.

**Art. 67** – Nas rodovias estaduais SP-342 e SP-344 fica definido uma faixa "non aedificandi" de 18 metros de largura dos dois lados das rodovias, a contar do limite da faixa de domínio estabelecida pelo DER para futuras marginais, diretriz essa que deverá ser atendida por todo e qualquer empreendimento de parcelamento de solo que venha a ser projetado.

**Art. 68** – As vias principais urbanas terão faixas e larguras de reserva estabelecidas pelo zoneamento.

**Art. 69** – Nas faixas “non aedificandi” das vias principais urbanas das estradas municipais, intermunicipais e as estaduais não serão permitidas novas construções e as edificações existentes não poderão ser objeto de ampliação.

**Art. 70** – Para assegurar as interligações entre as vias urbanas e as vias Principais (VP), são declaradas Áreas de Intervenção Urbana as seguintes, indicadas no mapa MPD-04 (Anexo VI), que faz parte integrante desta lei:

- I - AI 01 – encontro da Rua João Osório com a Rua Santo Antônio;
- II - AI 02 – travessia da ferrovia, na rua Júlio Michelazzo;
- III - AI 03 – travessia da ferrovia na Rua Napoleão Conrado;
- IV - AI 04 – travessia da ferrovia no Jardim Michelazzo;
- V - AI 05 – encontro da Avenida Rodrigues Alves com a Rua Racticliff;
- VI - AI 06 – encontro da Avenida Rodrigues Alves com a Avenida Dr. Oscar Pirajá Martins;
- VII - AI 07 – encontro das Avenidas Oscar Pirajá Martins, Durval Nicolau e João Goulart;
- VIII - AI 08 – encontro das Ruas Luiz Barbosa e Presidente Roosevelt com a Avenida Brasília;
- IX - AI 09 – encontro das Avenidas Oscar Pirajá Martins com a Avenida 13 de Maio;
- X - AI 10 – encontro da Avenida Rotary com a Rua da Saudade e Rua João Osório;
- XI - AI 11 – encontro da Avenida Pedro R. Lopes com a Rua João F. Varzim;
- XII - AI 12 – encontro da Rua Francisco F. de Campos Júnior com a Rua Guilherme Guerreiro;
- XIII - AI 13 – encontro da Avenida Octávio Bastos com a Avenida Lázaro Pio Magalhães;
- XIV - AI 14 – encontro da Avenida Octávio Bastos com a Rua Valter Torres;

XV - AI 15 – cruzamento da Rodovia SP342 com o córrego do Solário da Mantiqueira (local para fazer retorno da rodovia);

XVI - AI 16 – interligação da Avenida Octávio da Silva Bastos com a VP – 03 (marginal à linha ferroviária);

XVII - AI 17 – encontro das Avenidas 13 de maio com a 14 de julho;

XVIII - AI 18 – encontro das ruas Carolina Malheiros com Luis Barbosa;

XIX - AI 19 – encontro da VP10 com a VP4;

XX - AI 20 – junção do bairro Jardim Primavera, com Jardim das Amoreiras com a VP7;

XXI - AI 21 – encontro da rodovia SP 342 com a VP8;

XXII - AI 22 – encontro da VP22 com a VP9;

XXIII - AI 23 – encontro da VP9 com a rodovia SP342;

XXIV - AI 24 – encontro da Rua Cesário Travassos e rua Marechal Deodoro, com a VP4;

XXV - AI 25 – encontro da VP22 com a rodovia SP 342;

XXVI - AI 26 – encontro da VP20 com a rodovia SP 344;

XXVII - AI 27 – encontro da Av. 13 de maio com a Rua Henrique Martarelo e Av. Brasília;

XXVIII - AI 28 – cruzamento da Av. Pedro Resende Lopes com Avenida João de Paiva;

XXIX - AI 29 – cruzamento da Av. Rodrigues Alves com a Ferrovia.

§ 1º - A área de intervenção viária é definida por um círculo com raio de 25,00 (vinte e cinco) metros, no mínimo, com centro na intersecção do eixo das vias envolvidas.

§ 2º - Na área de intervenção viária não são permitidas novas construções e as edificações existentes não poderão ser objeto de ampliação, até que se defina o alinhamento das vias envolvidas.

§ 3º - Fica o SMGP obrigado a elaborar os ante-projetos das áreas de intervenção viária no prazo máximo de 3 (três) anos da data da publicação desta Lei.

## **Seção II - Obras complementares**

**Art. 71** – A Prefeitura Municipal deverá priorizar obras e serviços de infra-estrutura para a melhoria da circulação viária do município nos seguintes pontos:

I - Rua Santa Cecília

II - Rua Racticliff

III - Alargamento e asfaltamento da Avenida Dr. Otávio Bastos, tendo início na Av. Dr. Oscar Pirajá Martins, passando em frente a UNIFEOB, seguindo até a ferrovia, entre os loteamentos Morro Azul 1 e Morro Azul 2, e em outra etapa seguindo paralela a ferrovia até a divisa com Águas da Prata.

IV - Ponte do Santo Antônio, no final da rua Luiz Gambeta Sarmento, ligando a Rodovia SP 342.

V - Alargamento ou construção de uma nova passagem no final da rua Marechal Deodoro e início da Rua Cesário Travassos.

VI - Alargamento da Ponte sobre o rio Jaguari Mirim na Rua Mateus Delalibera (AI-18).

VII - Construção de um viaduto sobre a SP-342 ligando a rua Mato Grosso com a Rua João Pessoa (AI-17).

VIII - Continuação da Avenida João Batista de Almeida Barbosa até a Rua Henrique Cabral de Vasconcelos (AI-17).

IX - Continuação da Rua Vicente Bizi no solário da Mantiqueira até a rodovia SP342.

X - Continuação da rua Fernando Marioto (Jardim Novo Horizonte) até a Rua Antenor D. de Souza (Jardim Itália)

XI - Viaduto ligando a Avenida Brasília com a Rua Henrique Martarello (AI-16).

XII - Ponte no Santo Antônio, ligando a Rua Salomão Abdal à Rua Acácio Motta.

## **CAPÍTULO IV - ESTRATÉGIA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 72** – Para a preservação ambiental do Município haverá a integração dos Conselhos formados pelo Condema (Conselho Municipal do Meio Ambiente), Condephic (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental do Município), Contur (Conselho Municipal de Turismo) e CMDR (Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural).

**Art. 73** – A Lei nº 56, de 09 de julho 1993, e posteriores alterações, dispõe sobre o Conselho Municipal do Meio Ambiente (CONDEMA).

**Art. 74** – A Lei 505 de 12 de junho de 2000, e posteriores alterações, dispõe sobre o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental do Município (CONDEPHIC).

**Art. 75** – A Lei 336, de 23 de agosto de 1999, e posteriores alterações, dispõe sobre o Conselho Municipal de Turismo (CONTUR).

**Art. 76** – A Lei 49, de 22 de agosto de 1997, e posteriores alterações, dispõe sobre o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).

**Art. 77** - O Patrimônio Ambiental do Município abrange os espaços Naturais e Construídos.

§ 1º - São declaradas áreas de interesse ambiental as de preservação permanente de nascentes, córregos, rios, matas urbanas e rurais e os maciços das serras do Município, em especial as previstas nos MPD-07 (Anexo IX), que faz parte integrante desta lei.

§ 2º - Qualquer área localizada no Município é passível de tombamento.

## **CAPÍTULO V - ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL**

**Art. 78** – Considerando que a área do município conta com uma topografia e tipos de solos bem diversificados, a utilização para a agricultura, pecuária e outras atividades deve ser direcionada de acordo com o correto uso do solo e da água, assim como respeitando a preservação de matas, mananciais e áreas acidentadas, além do disposto em legislação federal e estadual.

**Art. 79** – Respeitando as aptidões agronômicas, as regiões foram divididas da seguinte forma, identificadas no mapa MPD-06 (Anexo VIII), que faz parte integrante desta lei:

I – Região A: para o cultivo de grandes culturas como a cana de açúcar, citrus e grãos;

II – Região B: para o cultivo de hortaliças e pastagens;

III - Região C: para o cultivo de hortaliças, café, pastagens e fruticulturas de clima temperado;

IV – Região D: para cultivo de café, pastagens e grãos.

**Art. 80** – Considerando que o município está localizado em uma região privilegiada pela natureza, contando com muitas nascentes de água, cachoeiras, serras e fazendas centenárias, estas áreas deverão ser aproveitadas para o desenvolvimento do turismo rural.

**Art. 81** – Os roteiros existentes e que devem ser preservados e explorados racionalmente, através do turismo rural, as trilhas e caminhos são os seguintes, além dos indicados pelos Conselhos Municipais competentes:

I - Serra da paulista: região de serra, matas, cachoeiras, vista panorâmica.

II - Pedra Balão: vista da serra e pedra balão.

III - Estrada da Fazenda Aliança: região de serra, matas, cachoeiras, fazendas centenárias.

IV - Estrada da Fazenda Cachoeira/Pico do Gavião: vale e serras, matas, cachoeiras, fazendas, vistas panorâmicas; pico do gavião.

V - Estrada do Macuco/Bairro do Óleo: vale, vista da serra, mata, pico do gavião.

VI - Estrada Velha de Vargem Grande: margem do Rio Jaguari-Mirim, vista da serra.

VII - Estrada do Rio Claro: região de serra, vistas panorâmicas e fazendas.

**Art. 82** – As margens dos córregos, ribeirões e dos rios localizados no município serão consideradas áreas de preservação ou de recuperação, obedecendo ao disposto em legislação federal, razão pela qual deve obedecer às seguintes metragens:

I – 50 (cinquenta) metros de cada margem do Rio Jaguari Mirim;

II - 30 (trinta) metros de cada lado dos demais cursos d'água que cortam o município.

III – 50 (cinquenta) metros de raio nas nascentes.

**Art. 83** – Ao poder público, no tocante ao desenvolvimento rural, compete:

I - Fomentar as atividades agrícolas e pecuárias, promovendo ações e eventos que incentivem a atividade rural, dando ênfase às aptidões de cada área do município.

II - Promover a manutenção e limpeza das estradas rurais.

III - Incentivar o turismo rural através de convênios com empresas e instituições.

IV – Incentivar ações educacionais ligadas ao meio rural, especialmente nas escolas municipais que contam com maior número de estudantes da zona rural.

V - Incentivar a criação e manutenção de agroindústrias.

#### **TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 84** – Os projetos regularmente protocolizados anteriormente à data de publicação desta lei serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo.

Parágrafo único – Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta lei.

**Art. 85** – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único - Fica o Poder Executivo Municipal dispensado da publicação dos mapas constantes nos anexos desta lei, estando os mesmos à disposição dos interessados.

**Art. 86** – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dezesseis dias do mês de outubro de dois mil e seis (16.10.2006).

**NELSON MANCINI NICOLAU**

**Prefeito Municipal**

**ANEXO I - (MPD-01)**  
**MAPA DO PERÍMETRO URBANO**

## **ANEXO II - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO**

### **ANEXO II - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO:**

“Tem início no cruzamento do Córrego Fundo com a estrada vicinal Serra da Paulista; daí segue por este córrego à jusante até encontrar o rio Jaguari Mirim; daí sobe à esquerda pelo Rio Jaguari Mirim até encontrar o primeiro afluente da margem esquerda; daí sobe por este afluente até encontrar a linha de energia de alta tensão; daí segue pela linha de alta tensão até o cruzamento da estrada da Pedra Branca; segue por esta estrada até encontrar o Ribeirão dos Porcos; daí segue por este Ribeirão à montante até encontrar seu afluente da margem esquerda – córrego Campo Triste ou Santa Helena; daí sobe por este córrego até seu afluente da margem direita; daí sobe este afluente até sua nascente; da nascente segue em linha reta até atingir a estrada Municipal da Fortaleza; daí vira à esquerda e segue por esta estrada até atingir o Ribeirão

dos Porcos, daí segue à montante por este Ribeirão até seu 3º (terceiro) afluente da margem direita; daí segue por este córrego, sempre pela margem direita, até sua nascente; daí segue em linha reta até chegar na rodovia estadual SP 342; cruza esta rodovia e segue pela estrada municipal que vai para a Olaria do Cirto até cruzar o córrego Meleiros, segue por este córrego até chegar ao rio Jaguarí Mirim; daí segue à montante por este rio até chegar ao 2º afluente da margem direita, seguindo por este até a estrada vicinal Santo Antônio do Jardim; vira à esquerda e segue por esta estrada até chegar à estrada municipal que vai para a Fazenda Aliança; segue por esta estrada até chegar na Fazenda Aliança onde cruza com o Córrego da Aliança, daí vira à direita e segue por este córrego até chegar ao limite do município com Águas da Prata; daí vira à esquerda e segue pela divisa do município até chegar na fazenda Laje, onde encontra a estrada municipal que vai para a Fazenda Emboava; daí vira à esquerda e segue por esta estrada até encontrar o córrego Fundo. Deixa a estrada e segue pelo córrego Fundo a jusante até cruzar a estrada vicinal da Serra da Paulista onde teve início e finda esta descrição.”

**ANEXO III – (MPD-02)**  
**MAPA DO ZONEAMENTO**

# **ANEXO IV - DESCRIÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO, DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO**

## **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 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, apenas será permitida a utilização do imóvel com finalidade industrial,

comercial ou de prestação de serviços, desde que mantida a mesma atividade no imóvel.

### **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 América do Sul, Jardim Nova República I, Jardim Nova República II, Jardim Nova República III, Jardim Nova República IV, Núcleo Habitacional Eugênio Simões Mathias, Jardim Vale do Sol, Jardim dos Ipês I, Jardim dos Ipês II, Jardim Lucas Teixeira, Jardim Novo Horizonte, Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau I, Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau II, Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau III, Jardim Maestro Mourão, Jardim das Amoreiras I, Jardim das Amoreiras II, Jardim Crepúsculo e Recanto do Jaguari.

#### **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, Re 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 em 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.

## **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 Comerciantes, Jardim Santo André, Jardim Priscila, Jardim Boa Vista, Jardim São Thiago e Parque Universitário.

## **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 Jequetibás, Recanto do Bosque, Santa Águida, Jardim Yolanda, Jardim das Flores, Parque Residencial Thereza Cristina, Recanto do Lago, Jardim Serra da Paulista, Jardim Flamboyant e Recanto dos Pássaros II.

## **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 Lingouri, entre as ruas Getúlio Vargas e Benedito Araújo, e Rua São Clemente (entre a Av. Brasília e Rua Santo Afonso Maria Lingouri) e Rua São Lucas

**Parque das Nações:** Av. Dr. Oscar Pirajá Martins Filho 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:** Av. Dr. Durval Nicolau;

**Jardim Santa Clara:** Av. Dr. Durval Nicolau;

**Jardim Canadá:** Av. Treze de Maio;

**Jardim Nova São João:** Av. Dr. Durval Nicolau e Av. Dr. Octávio da Silva Bastos;

**Parque dos Jequitibás:** Av. Dr. Durval Nicolau;

**Recanto do Bosque:** Rua Orlando Fracari, Rua Nazareno Tomé e Av. Dr. Durval Nicolau;

**Santa Águeda:** 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: **Av. 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:** (sem rua comercial)

**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)

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

## **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, Jardim Itália, Jardim Santarém 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.**

### **ZC 1 – 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 e da EEPG Cel Joaquim José.

### **ZC 2 – 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 da EEPG Cel Joaquim José e dentro do perímetro delimitado para a zona central e não possuem frente para a Avenida Dona Gertrudes, Rua Saldanha Marinho e Ademar de Barros.

### **ZC 3 – 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 e Rua Saldanha Marinho e 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 SMPG.

### **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, Jardim Aeroporto Eldorado, Jardim Almeida, Jardim Amélia, Jardim Bela Vista, Jardim Boa Vista, Jardim Del Plata, Jardim Del Plata II, Jardim Dona Tereza I, Jardim Dona Tereza II, Lagoa dos Patos, Jardim Fleming, Jardim Industrial, São Lázaro, Vila Bancaria, 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, Vila Nossa Senhora de Fátima, Nova Vila Nossa Senhora de Fátima, Vila Operária, Vila Gomes, Jardim Progresso, Vila Trafani, Vila Adélia, Jardim Santiago Penha, Jardim São Thiago, Vila Bancaria, Jardim Pousada do Sol, Jardim Santo André, Vila Gomes e Jardim São Jorge.

### **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.

#### **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 ampliações 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.

**ANEXO V – (MPD-03)**  
**MAPA DO ESTOQUE CONSTRUTIVO**

**ANEXO VI - (MPD-04)**  
**MAPA DE DIRETRIZES VIÁRIAS**

**ANEXO VII - (MPD-05)**  
**MAPA DOS PÓLOS DE**  
**DESENVOLVIMENTO**

**ANEXO VIII - (MPD-06)**  
**MAPA DO DESENVOLVIMENTO RURAL**

**ANEXO IX - (MPD-07)**  
**MAPA DA ESTRATÉGIA AMBIENTAL**