LEI COMPLEMENTAR Nº 2.817, DE 09 DE JUNHO DE 2.010

"Altera 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 2006 (que institui o Plano Diretor de São João da Boa Vista) e revoga a Lei Complementar nº 2386 de 3 de outubro de 2008 que modificou o anexo IV da Lei 1926/2006.

(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...

L E I:

ARTIGO 1º: 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 2006 (que institui o Plano Diretor de São João da Boa Vista), nos termos dispostos no ANEXO desta lei.

ARTIGO 2º: Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 3º: Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 2.386 de 3 de outubro de 2008.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos nove dias do mês de junho de dois mil e dez (09.06.2010).

NELSON MANCINI NICOLAU
Prefeito Municipal

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, 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, Jardim Novo Horizonte, Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau I, Núcleo Residencial Dr. Durval Nicolau III, Jardim das Amoreiras II.

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 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.
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 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.

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.

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 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: 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 nº22.809, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista e na Rua Benedito Miranda, no trecho existente entre a Av. Dr. Durval Nicolau e o imóvel objeto da matrícula nº22.809, 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 Águida: 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: Rua 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 Vasconcelos 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)
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 ao 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.

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.

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 dentro do perímetro delimitado para zona central que 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 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, Jardim Aeroporto Eldorado, Jardim Bela Vista, Jardim Del Plata II, Lagoa dos Patos, 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, Nova Vila Nossa Senhora de Fátima, Vila Operária, Vila Gomes, Jardim Progresso, Vila Trafani, Vila Adélia, Jardim Pousada do Sol, Vila Gomes, 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 ao 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.

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.