



## Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua Dom Duarte Leopoldo, 83 - centro - Cep: 12.955-000  
Bom Jesus dos Perdões - Estado de São Paulo  
CNPJ:52.359.692/0001-62 (11) 4012-1000

Ofício nº 47/2018 - GP

Bom Jesus dos Perdões, 31 de janeiro de 2018.

Excelentíssima Senhora Presidente,

Com os cordiais cumprimentos, tenho a honra de encaminhar, para apreciação dessa egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei nº 001/2018 que dispõe sobre: **"Institui o Plano Diretor do Município de Bom Jesus dos Perdões, e dá outras providências"**.

Na oportunidade, reitero meus votos de consideração e apreço a essa respeitada Casa de Leis.

  
Sérgio Ferreira  
Prefeito Municipal

À Excelentíssima, *Senhora*  
**Karina Celeste Moura**  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
Bom Jesus dos Perdões - SP

Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões	
<b>RECEBIDO</b>	
Em	06 / 02 / 2018
Horas:	
Ass.:	presidente



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Projeto de Lei Complementar n.º 01**, de 02 de janeiro de 2018, dispondo sobre: “Institui o Plano Diretor do Município de Bom Jesus dos Perdões, e dá outras providências”.

**Sérgio Ferreira**, Prefeito Municipal de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município de Bom Jesus dos Perdões, **faz saber** que a Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões **aprovou** e o Prefeito Municipal **sanciona e promulga** a seguinte **Lei**:

### **Título I – Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** A política de desenvolvimento e expansão urbana, bem como de preservação dos recursos naturais do Município de Bom Jesus dos Perdões, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do art. 5º, inciso VII da Lei Orgânica do Município, incisos VII, VIII, XIII, XXIII, passa a obedecer às diretrizes gerais e demais dispositivos estabelecidos neste Plano Diretor, que terá por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, bem como garantir o bem-estar de seus habitantes.

**Parágrafo único.** A propriedade imobiliária urbana cumprirá sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor, conforme disposto no artigo 182, §2º da Constituição Federal.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 2.º** A presente Lei incide sobre a totalidade do território municipal, incluindo seus perímetros urbano e rural.

**Art. 3.º** Constituem-se princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano do Município:

I - função social da cidade, representada por uma organização funcional, sustentável e redistributiva da infraestrutura existente e planejada para o atendimento das necessidades da população do Município e de turistas;

II - função social da propriedade urbana e rural, com a identificação de usos e critérios de ocupação compatíveis com o interesse público, diferenciados no território e em conformidade com os recursos naturais e construídos;

III - meio ambiente ecologicamente equilibrado para as atuais e futuras gerações, com ampla possibilidade de fruição e lazer por parte dos moradores e visitantes;

IV - justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização no perímetro urbano do Município;

V - gestão democrática, configurada por meio da transparência de informações relevantes para o planejamento urbano e ampliação de processos participativos de tomadas de decisões.

**Art. 4.º** A política municipal de desenvolvimento urbano atenderá às seguintes diretrizes incidentes no território de Bom Jesus dos Perdões:

I - direcionar a expansão urbana, combinando o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e de imóveis vazios e ociosos com a preservação dos recursos naturais do Município;

II - promover a redução das desigualdades sociais e a justa distribuição dos recursos no território;

III - melhorar a qualidade de vida ambiental e urbana no interior dos bairros, por meio do incremento da infraestrutura urbana e a implantação de mais áreas verdes e de lazer;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**IV** - facilitar a mobilidade dentro do perímetro urbano, sobretudo por meio da ampliação de conexões viárias existentes entre as diferentes partes do perímetro urbano, com a promoção de formas alternativas ao modo de transporte motorizado individual;

**V** - garantir condições para o desenvolvimento econômico da cidade, por meio do ordenamento das atividades econômicas admitidas no território e mitigação de eventuais conflitos com outros usos, sobretudo o residencial;

**VI** - garantir a preservação das áreas de interesse ambiental, com a proteção e recuperação dos espaços territoriais especialmente protegidos;

**VII** - criar e implementar um sistema municipal de planejamento e gestão urbana.

**Parágrafo único.** As normas urbanísticas vigentes e outras que vierem a ser editadas devem atender ao disposto neste Plano Diretor, em especial às diretrizes da política municipal de desenvolvimento urbano estabelecidas neste artigo.

### Título II – Da Organização do Território

**Art. 5.º** O Macrozoneamento divide o território municipal em áreas com certa homogeneidade de características ambientais e de grau de urbanização, as quais terão implicações distintas quanto à forma de utilização e planejamento do uso e ocupação do solo, bem como utilização dos instrumentos urbanísticos.

**Art. 6.º** Ficam estabelecidas para a integralidade do território do Município de Bom Jesus dos Perdões as seguintes macrozonas:

**I** - Macrozona Urbana;

**II** - Macrozona de Expansão Urbana;

**III** - Macrozona Rural de Uso Sustentável;

**IV** - Macrozona de Conservação Ambiental





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Parágrafo único.** As Macrozonas encontram-se delimitadas conforme o Anexo I – Mapa de Macrozoneamento .

**Art. 7.º** O perímetro urbano do Município corresponde à Macrozona Urbana definida nesta Lei, bem como os demais territórios das Macrozonas de Expansão Urbana que vierem a ter seu uso convertido de rural para urbano nos termos também previstos nesta Lei.

**Art. 8.º** A Macrozona Urbana é caracterizada pela maior disponibilidade de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, tendo por objetivos:

- I - ampliar os investimentos na qualidade urbana e de acesso à infraestrutura e equipamentos públicos;
- II - compatibilizar os parâmetros de ocupação com a realidade local, ampliando a regularização;
- III - aprimorar a mobilidade urbana;
- IV - ampliar áreas de lazer.

**Art. 8.º** A Macrozona de Expansão Urbana é caracterizada pela existência de imóveis vazios adjacentes à mancha urbana e com infraestrutura próxima, mas insuficiente, tendo por objetivos:

- I - permitir a mudança de uso rural para urbano;
- II - destinar-se preferencialmente ao incremento de moradias destinadas à população de menor renda, inseridas na mancha urbana existente ou projetada;
- III - garantir a implementação de infraestrutura e equipamentos públicos.
- IV - conversão do uso rural para urbano condicionado ao interesse público e à implantação de infraestrutura básica.

**Art. 9.º** A Macrozona Rural de Uso Sustentável caracteriza-se pela ocorrência de áreas preservadas ou de ocupação rural destinada à produção agrícola e ao veraneio, com baixa disponibilidade de infraestrutura, tendo por objetivos:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

I - manter o uso rural e sustentável;

II - incentivar usos relacionados à produção e turismo sustentável.

**Art. 10** A Macrozona de Conservação Ambiental é caracterizada pela contenção do processo de urbanização e pela prevalência de espaços territoriais especialmente protegidos, tendo por objetivos:

I - preservar e conservar o meio ambiente;

II - conter a expansão urbana.

**Art. 11** O zoneamento institui as regras gerais de uso, ocupação, parcelamento do solo e constituição de condomínios para as zonas e corredores comerciais atualmente inseridos no perímetro urbano ou que lhe vierem a integrar.

**Art. 12** Ficam estabelecidas as seguintes zonas e corredores de atividades diversificadas para os perímetros urbano e de expansão urbana:

I - Zonas Exclusivamente Residencial – ZER, caracterizadas pelo uso exclusivamente residencial unifamiliar, cujo objetivo é assegurar a manutenção de porções no perímetro urbano ou de expansão urbana para a provisão habitacional; Divide-se em dois tipos: ZER 1 e ZER2.

II - Zona Residencial de Baixa Densidade - ZRBD, caracterizadas pelo uso predominantemente residencial unifamiliar, maiores restrições urbanísticas à ocupação dos lotes, cujo objetivo é a manutenção de menor densidade de ocupação;

III - Zona Predominantemente Residencial – ZPR, caracterizada pela predominância do uso residencial e possibilidade de usos não-residenciais menos incômodos, com possibilidade de adensamento condicionada à baixa verticalização, cujo objetivo é garantir porções no território com a diversificação de usos e mitigação de seus conflitos, bem como melhor aproveitamento da infraestrutura existente e planejada; Divide-se em dois tipos: ZPR1 e ZPR2.

IV - Zona Mista – ZM, caracterizada pela ampla diversificação de usos, restringindo-se apenas os usos de média ou alta incomodidade, com maior possibilidade de adensamento, inclusive



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

verticalizado, cujo objetivo é garantir porções no território com a diversificação de usos e mitigação de seus conflitos, bem como melhor aproveitamento da infraestrutura existente e planejada;

**V** - Zona Central – ZC, caracterizada pela ampla diversificação de usos, inclusive usos residenciais de média incomodidade, com maior possibilidade de adensamento, cujo objetivo é garantir porções no território com a diversificação de usos e mitigação de seus conflitos, bem como melhor aproveitamento da infraestrutura existente e planejada;

**VI** - Zona Predominantemente Industrial – ZPI, caracterizada pela exclusividade de usos não residenciais de qualquer nível de incomodidade, cujo objetivo é resguardar porções no perímetro urbano para o desenvolvimento de atividades econômicas no Município; Divide-se em dois tipos: ZPI1 e ZPI2.

**VI** - Corredor comercial – CC, caracterizado pela ampla diversificação de usos ao longo dos principais eixos de mobilidade no perímetro urbano, restringindo-se apenas os usos de alta incomodidade, com maior possibilidade de adensamento, cujo objetivo é garantir a oferta de usos residenciais, comércio e serviços para população ao longo das vias de maior circulação de veículos ou de pessoas;

**VIII** - Zona de Proteção Ambiental – ZPA, caracterizado pela presença de cursos d'água e áreas lindeiras sujeitas a riscos de inundações, erosão e escorregamento do solo, nas quais incidem restrições e proibições ao uso, parcelamento e a edificação, cujos objetivos são a preservação ambiental, a manutenção da saúde pública por meio da garantia de captação de água para o abastecimento humano, a contenção de ocupações existentes e implantação de melhoramentos públicos para criação de espaço de lazer, melhoria malha viária e cicloviária do Município, em estrita observância aos casos de utilidade pública, interesse social e baixo impacto admitidos na legislação ambiental.

**IX** - Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade – ZPRMD, caracterizada pela predominância do uso residencial e possibilidade de usos não-residenciais menos incômodos, com possibilidade de adensamento de média densidade.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

§ 1.º A localização e delimitação das zonas urbanas encontram-se estabelecidas no Anexo II – Mapa de Zoneamento.

§ 2.º Os imóveis localizados na Macrozona de Expansão Urbana, cujo uso rural tenha sido convertido a urbano após a vigência desta Lei passam a integrar o perímetro da respectiva zona.

**Art. 13** Caracterizam-se como Corredores Comerciais as seguintes vias, conforme delimitação no Anexo II – Mapa de Zoneamento e descrição do Anexo III – Vias classificadas como Corredor Comercial.

**Art. 14** O sistema viário de Bom Jesus dos Perdões é composto pelas seguintes categorias de vias:

I - rodovias expressas estaduais: caracterizadas por vias estaduais, independentemente de sua dimensão, de circulação expressa de veículos automotores e restrição à circulação de pedestres, bicicletas e demais veículos não motorizados, além de suas respectivas faixas de domínio, cujo objetivo é a passagem pelo Município e ligação rodoviária deste com os demais municípios ou regiões;

II - vias arteriais: vias caracterizadas por poucas intersecções em nível, com acessibilidade aos lotes lindeiros, às vias coletoras e locais, cujo objetivo é possibilitar a mobilidade entre bairros e regiões da cidade;

III - vias coletoras: vias caracterizadas pelo acesso aos bairros, cujo objetivo é a circulação interna de bairros ou a condução do tráfego de veículos e pessoas das vias locais para as vias arteriais;

IV - vias locais: vias de acesso aos lotes;

V - estradas rurais: vias municipais ou não, pavimentadas ou não, cujo objetivo é a interligação das diferentes macrozonas do Município ou o acesso a rodovias.

§ 1.º A hierarquização viária será estabelecida pelo Plano de Mobilidade.

§ 2.º As dimensões de cada categoria de via encontram-se estabelecidas no Anexo IV – Dimensão das vias para novos parcelamentos.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**§ 3.º** Além da dimensão mínima a ser observada para estradas rurais e na Avenida Heinrich Reismann, fica vedada qualquer edificação com recuo inferior a 12m do eixo da via, excetuadas cercas e porteiros de divisa de imóveis rurais.

**§ 4.º** As vias marginais de rodovias enquadram-se na categoria de vias coletoras para os efeitos desta Lei.

**Art. 14** Constituem-se exigências urbanísticas aplicáveis a partir da vigência desta Lei:

I - passeios de pedestre em cada lado da via, com largura mínima de 3m nas vias arteriais e de 2,5m às demais categorias de via;

II - ciclofaixas com largura mínima de 2,5m, quando forem bidirecionais, e 1,25m quando forem unidirecionais;

**§ 1.º** Ciclovias nas vias arteriais, com largura mínima de 3m, quando forem bidirecionais, e 1,5m quando forem unidirecionais. Dispensa-se da exigência de passeios de pedestre as rodovias expressas estaduais e as estradas rurais.

**§ 2.º** As ciclovias ou ciclofaixas unidirecionais devem ser implantadas nos dois sentidos, exceto nas hipóteses em que a própria via for unidirecional ou que haja justificativa técnica para sua implantação.

**Art. 15** Os recuos das edificações já implantadas e as dimensões das vias já existentes não se sujeitam ao atendimento do disposto nesta Lei, salvo por ocasião da reforma da edificação ou da implantação de novos parcelamentos do solo ou condomínios, respectivamente.

**Art. 16** A hierarquização do sistema viário do Município deverá ser estabelecida pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

**Art. 17** As vias delimitadas no Anexo V – Melhoramentos Viários Propostos serão objeto de melhoramentos viários, seguindo a lei 2288/14, sendo aplicados os projetos de alinhamento existentes (Lei 1978/09) e realizados novos projetos de alinhamentos viários, a serem regulamentados por Decreto.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

### Capítulo III – Do uso, ocupação parcelamento do solo urbano e rural

#### Seção I – Das disposições gerais

**Art. 18** A aprovação do uso, ocupação, parcelamento do solo, bem como a implantação de condomínios pelo Executivo Municipal deve atender, respectivamente, aos requisitos estabelecidos nos Anexos V – Melhoramentos viários propostos, Anexos VI – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo VII – Grupos de Atividades e Anexo VIII – Recuos para uso R3 – Residencial multifamiliar, conforme o zoneamento urbano ou macrozoneamento.

§ 1.º Excetuam-se do disposto neste artigo as edificações com fins exclusivamente rurais, residenciais e dos usos NRRural estabelecidos nesta lei, localizadas na Macrozona Rural de Uso Sustentável e na Macrozona de Conservação Ambiental.

§ 2.º A presente Lei respeita a situação majoritariamente consolidada em cada zona do perímetro urbano, ficando autorizado o Executivo Municipal a aprovar edificações e usos nas condições urbanísticas e edificações previstas neste Plano Diretor, ainda que em desacordo com eventuais restrições impostas pelo loteador no registro imobiliário competente.

#### Seção II – Do uso do solo

**Art. 19** Ficam definidos os seguintes usos para os efeitos desta Lei:

I - Residencial unifamiliar – R1, representado pela existência de apenas uma moradia unifamiliar no lote;

II - Residencial multifamiliar – R2, representado pela coexistência de duas moradias no mesmo lote;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**III** - Residencial multifamiliar – R3, correspondente ao uso residencial condominial, em lote ou gleba, sob qualquer tipologia construtiva admitida pelos requisitos urbanísticos e edifícios previstos nesta lei, podendo ser representado por unidades geminadas, agrupadas ou sobrepostas, com acessos independentes ou único ao logradouro;

**IV** - Não-residencial nível 1 – NR1, caracterizado pelo uso não residencial compatível com vizinhança residencial limitados até 500m<sup>2</sup> de área computável bem como atividades sem limitação de área;

**V** - Não-residencial nível 2 – NR2, caracterizado pelo uso não residencial tolerável com a vizinhança residencial, sem limitação de área computável;

**VI** - Não-residencial nível 3 – NR3, caracterizado pelo uso não residencial de impacto, não compatível com vizinhança residencial;

**VII** - Uso misto – MI, caracterizado pela combinação de qualquer categoria de uso residencial urbano (R) com as categorias de uso não-residencial (NR).

**VIII** - Não-residencial rural – NRRural – caracterizado usos que não são exclusivamente rurais, mas são compatíveis com a atividade rural.

**§ 1.º** Caracterizam-se como urbanos os usos discriminados nos incisos I a VII, sendo admitida a instalação destes no perímetro urbano existente ou assim convertido após a vigência desta Lei.

**§ 2.º** Fica vedada a instalação de usos urbanos no território correspondente à Macrozona Rural de Uso Sustentável e Macrozona de Conservação Ambiental.

**§ 3.º** A caracterização do uso misto não afasta o disposto nesta Lei quanto a exigências relativas a usos não-residenciais.

**§ 4.º** As atividades são enquadradas nos usos conforme Anexo VII – Grupo de Atividades.

**Art. 20** Nas Zonas de Proteção Ambiental somente são permitidos os usos não residenciais relacionados à serviços de lazer, cultura e esportes.

**Parágrafo único.** A implementação dos usos mencionados ficam sujeitos à aprovação dos órgãos



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

competentes, caso inseridos em APPs;

**Art. 21** Ficam caracterizadas como empreendimentos de impacto social:

- I - autódromos, hipódromos, ginásios e estádios esportivos;
- II - cemitérios, crematórios e necrotérios;
- III - matadouros e abatedouros;
- IV - presídios, casas de detenção, centros de ressocialização e similares;
- V - quartéis;
- VI - terminais rodoviários, ferroviários, aviários, intermodais e terminais de carga;
- VII - hospitais, unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;
- VIII - centros de convenções, teatros e locais para eventos e espetáculos;
- IX - shopping centers e centros comerciais;
- X - postos de combustíveis;
- XI - campus ou edifícios destinados ao ensino superior;
- XII - supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída acima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- XIII - aterros sanitários e centrais de resíduos sólidos.

**Art. 22** A instalação de qualquer uso caracterizado como empreendimento de impacto social se condiciona à realização de duas audiências públicas onde serão apresentados o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de que trata o artigo 200, inciso VI da Lei Orgânica do Município.

**Art. 23** O Estudo de Impacto de Vizinhança a ser apresentado em audiência pública deverá apresentar especificados e estimados de maneira quantitativa os incômodos relacionados à geração de tráfego de veículos e a demanda de transporte público, capacidade de atendimento



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

pelos equipamentos urbanos e comunitários existentes e a interferência na paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural.

**Art. 24** Após a realização das audiências públicas, o Executivo Municipal poderá condicionar a aprovação de empreendimentos de impacto social, medidas específicas para mitigação ou compensação dos incômodos gerados.

**§ 1.º** A medida mitigatória servirá para reduzir os incômodos gerados nas imediações do local de implantação do empreendimento.

**§ 2.º** A medida compensatória servirá para realização de melhoramentos relacionados à infraestrutura ou prestação de serviços para o conjunto do Município, independentemente da proximidade do empreendimento de impacto social.

**Art. 25** A conversão do uso rural para urbano só será permitida na Macrozona de Expansão Urbana e terá sua aprovação condicionada aos seguintes requisitos urbanísticos do imóvel e atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo previstos para a zona em que está inserido.

**§ 1.º** O Protocolo do pedido de alteração de uso assinado pelo proprietário e instruído com os seguintes documentos atualizados:

I - cópia autenticada do documento de propriedade sobre o imóvel;

II - cópia autenticada da matrícula do imóvel;

III - cópia autenticada do documento de identificação do proprietário;

IV - certificado de Cadastro de Imóvel Rural (emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA);

V – croqui ou mapa de localização do imóvel, com identificação de seus limites e confrontantes, preferencialmente acompanhado de seu georreferenciamento;

VI - declaração de expressa anuência do proprietário do imóvel ao lançamento de tributos municipais e ampliação e atualização da base de dados da planta genérica do Município sobre o imóvel;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**VII** - manifestação técnica favorável das autoridades municipais de saneamento quanto à possibilidade de atendimento do imóvel por redes de abastecimento de água, esgoto e drenagem urbana e pelo serviço de coleta de resíduos sólidos;

**VIII** - audiência pública em que deverão ser disponibilizados à população informações sobre a localização do imóvel, informação sobre imóveis lindeiros e esclarecimentos da viabilidade técnica de implantação de redes e serviços de saneamento ambiental;

**§ 2.º** O não atendimento a qualquer das condições estabelecidas neste artigo implica o indeferimento do pedido de conversão de uso.

**§ 3.º** A manifestação técnica das autoridades municipais de saneamento, favorável ou não, bem como o registro de realização de audiência pública constarão no processo formado a partir do protocolo do interessado, descrito no inciso II.

**Art. 26** Imóveis rurais majoritariamente atingidos pelo perímetro de expansão urbana poderão pleitear a conversão de uso para sua integralidade, desde que não atinjam unidades de conservação após a vigência desta Lei.

**§ 1.º** Fica vedada em qualquer hipótese a conversão para uso urbano de parcela de imóvel situada dentro da Macrozona de Conservação Ambiental.

**Art. 27** A aprovação de conversão de uso rural para urbano implica o lançamento de quaisquer tributos municipais a partir do primeiro dia do ano subsequente à conversão.

**§ 1.º** É de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel cujo uso tenha sido convertido para urbano a comunicação da alteração de uso ao INCRA.

**§ 2.º** O imóvel cujo uso tenha sido convertido de rural para urbano receberá um valor venal atribuído pelo Executivo compatível com sua localização e tipologia, admitindo-se a impugnação de valores por parte dos interessados, nos termos da legislação tributária municipal.

**Art. 28** A instalação de qualquer uso urbano em imóvel assim convertido nos termos desta Lei, além das exigências estabelecidas pelo zoneamento, condiciona-se:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

I - à averbação da alteração de uso rural para urbano no competente registro de imóveis;

II - recolhimento da outorga onerosa por alteração de uso, correspondente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel;

**Parágrafo único.** Na ausência de parâmetros definidos nesta Lei para caracterização da incomodidade serão adotadas as normas técnicas aplicáveis ao tema.

**Art. 29** A aprovação da instalação de usos não-residenciais rurais (NRRural) se condiciona à manifestação da autoridade ambiental de licenciamento ambiental e do conselho gestor da unidade de conservação.

### Seção III – Da ocupação dos lotes e glebas

**Art. 30** A aprovação de novas edificações, assim como a reforma ou regularização das existentes respeitará aos requisitos urbanísticos e edilícios discriminados nos Anexos V – Melhoramentos viários propostos, Anexo VI – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo VIII – Recuos para uso R3 – Residencial multifamiliar e Anexo IX – Exigência de vagas de estacionamento, a determinarem a ocupação dos lotes ou glebas, conforme a zona ou macrozona de situação:

I - lote mínimo;

II - testada mínima do lote;

III - coeficiente de aproveitamento;

IV - taxa de ocupação;

V - taxa de permeabilidade;

VI - recuos frontal, lateral e de fundos;

VII - altura da edificação;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

VIII - exigência de vagas.

**Art. 31** Não se admite qualquer desdobro ou parcelamento de gleba que origine lote com dimensões inferiores ao lote mínimo.

**Art. 32** Não serão computadas para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - subsolo localizado integralmente abaixo do perfil da via;

II - nos casos de terreno com mais de uma via adjacente, o nível da via mais baixo será usado como parâmetro para locação do subsolo;

III - beiral de no máximo 1(um) metro de projeção.

**Art. 33** A implantação do subsolo não afasta o atendimento da taxa de permeabilidade e nem aos recuos aplicáveis à zona.

**Art. 34** Os recuos de fundos respeitarão a dimensão estabelecida no Anexo VI – Parâmetros de Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.** No caso do Uso Residencial R3, serão acrescidos 0,5m de recuo de fundos à dimensão mínima estabelecida no Anexo VIII - Recuos para usos R3 - Residencial Vertical, a cada 3m adicionais na altura da edificação.

**Art. 35** Os recuos laterais respeitarão a dimensão mínima estabelecida para a zona de situação para edificações, conforma estabelecido no Anexo VI – Parâmetros de Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.** No caso do Uso Residencial R3, serão acrescidos 0,25m de recuo laterais à dimensão mínima estabelecida no *caput* a cada 3m adicionais na altura da edificação, conforme Anexo VIII - Recuos para usos R3 - Residencial Vertical.

**Art. 36** Fica permitida a utilização do recuo frontal para a implantação de áreas destinadas a garagens com cobertura removível, portarias, bicicletários, paraciclos, abrigos de gás, quiosques, pergolados e abrigos de resíduos.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 37** Admite-se a implantação de edículas com área construída limitada a 30% da área construída da edificação principal e altura da edificação limitada a 3m, bem como de quiosques e pergolados nos recuos de fundos e lateral.

**Art. 38** Fica vedada a edificação em faixas de domínio de rodovias, estradas municipais e ferrovias, sem prévia anuência do órgão competente por sua gestão.

**Art. 39** A edificação não poderá apresentar elementos que ultrapassem o limite do lote, incluindo-se aqueles de natureza arquitetônica ou anexos no espaço aéreo, térreo e subsolo de domínio público.

**Parágrafo único.** São permitidos elementos salientes acima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que não se projetem além de 80,00cm (oitenta centímetros), sobre o passeio.

**Art. 40** A implantação de pátios e estacionamentos descobertos maiores que 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) deverá utilizar piso drenante em pelo menos 1/3 (um terço) da área a ser impermeabilizada.

**§ 1.º** No caso de estacionamentos exige-se também a arborização correspondente a, pelo menos, um indivíduo arbóreo, preferencialmente de espécies nativas e diversas, para cada 35m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados);

**§ 2.º** A responsabilidade pela manutenção da arborização é do proprietário.

**Art. 41** Os imóveis abrangidos por Zona de Proteção Ambiental delimitados no Anexo XII – Parques Lineares Propostos - poderão doar a respectiva área ao Executivo Municipal, mantendo a Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento considerando o lote original, sem prejuízo dos demais parâmetros.

**§ 1.º** O disposto neste artigo não afeta a possibilidade de parcelamento do solo ou desdobro, desde que atendidos os lotes mínimos estabelecidos para as zonas abrangidas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**§ 2.º** No caso de desdobro, cujo lote resultante não atenda o lote mínimo estabelecido na Zona, serão atendidos os requisitos urbanísticos e edílios de uso e ocupação estabelecidos para Zona de Proteção Ambiental na integralidade do lote.

**Art. 42** O Executivo Municipal somente aceitará as áreas doadas livres de edificações, bens e pessoas, sob pena de cancelamento dos incentivos urbanísticos.

**Parágrafo único.** As áreas doadas deverão constituir os Parques Lineares propostos no Anexo XII.

**Art. 43** Nas Zonas de Proteção Ambiental os imóveis ficam sujeitos ao controle de gabarito e recuos conforme Anexo VI– parâmetros de ocupação do solo, sendo o CA e TO sujeitos à aprovação do CPUA, desde que atendam às diretrizes da Zona.

**Art. 44** O atendimento dos requisitos urbanísticos e edílios nos imóveis localizados nas Zonas de Proteção Ambiental não implica autorização à intervenção ou supressão de vegetação em área de preservação permanente, salvo se houver sido objeto de autorização ambiental específica por órgão competente.

**Art. 45** As exigências de vagas de estacionamento de veículos e bicicletas encontram-se estabelecidas no Anexo IX– Exigência de vagas de Estacionamento.

### **Seção IV – Do parcelamento do solo, desdobros e condomínios**

#### **Subseção I – Disposições gerais**

**Art. 46** Enquadram-se como parcelamento do solo urbano o loteamento e o desmembramento, assim caracterizados pela legislação federal.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 47** A subdivisão de qualquer gleba ou lote que, na data de publicação desta Lei, apresente área igual ou superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), será obrigatoriamente realizada por meio de loteamento.

**Parágrafo único.** Nos casos de condomínios com usos exclusivamente classificados como NR3 a área máxima será majorada a 20.000m<sup>2</sup>.

**Art. 48** Caracteriza-se como desdobro qualquer subdivisão de lote oriundo de parcelamento regular do solo aprovado que resulte em 2 (dois) lotes.

**Art. 49** A subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com área total inferior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e que resulte em 3 (três) ou mais lotes, será considerada desmembramento, para efeito desta Lei.

**Art. 50** Não se admite qualquer modalidade de subdivisão de gleba ou lote em novos lotes, unidades autônomas ou frações ideais que não ocorra de acordo com as modalidades de parcelamento do solo, desdobro e condomínio estabelecidos nesta Lei.

**Art. 51** Não se admite o parcelamento do solo, desdobro e condomínio para fins urbanos fora do perímetro urbano e de expansão urbana.

**Art. 52** O parcelamento do solo para fins rurais deverá respeitar o módulo rural mínimo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

**Art. 53** No perímetro urbano não será admitida aprovação de parcelamentos do solo ou a implantação de condomínios nas seguintes situações:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem qualquer medida prévia de mitigação;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ou que causem instabilidade do solo da área;

III - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV - declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**V** - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas;

**VI** - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

**VII** - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

**Art. 54** Não se admitirá parcelamento do solo ou a implantação de condomínios em imóveis que não atendam aos seguintes aspectos:

**I** - rede de abastecimento de água potável;

**II** - rede de coleta de esgoto e drenagem de águas pluviais;

**III** - rede de energia elétrica e iluminação pública;

**IV** - rede viária pavimentada;

**Parágrafo único.** As redes de infraestrutura urbana exigidas neste artigo deverão estar condicionadas à sua ligação com as redes oficiais. Caso não haja comprometimento da prefeitura em atender à expansão da rede, o proprietário deverá prever sistema alternativo de abastecimento de água e esgotamento sanitário na aprovação do loteamento.

**Art. 55** Constituem-se requisitos urbanísticos a serem observados a todas as modalidades de parcelamentos do solo e aos desdobros o lote mínimo e a testada mínima do lote, conforme o zoneamento.

**Art. 56** Fica vedada a aprovação de lote sem testada para via pública, salvo se concomitante ao seu remembramento a outro lote com acesso à via.

**Art. 57** As glebas ou lotes que contemplarem Zonas de Proteção Ambiental serão obrigatoriamente objeto de doação do empreendedor ao Executivo Municipal, para implantação de áreas verdes e de lazer, equipamentos urbanos e comunitários, seguindo as diretrizes de preservação dos órgãos ambientais, quando necessárias.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

§ 1.º A doação será realizada por ocasião do registro do parcelamento ou da incorporação, sendo de responsabilidade do empreendedor a manutenção das áreas doadas pelo prazo de um ano após a transferência da titularidade das áreas.

§ 2.º O Executivo Municipal somente aceitará as áreas doadas livres de edificações, bens e pessoas, sob pena de cancelamento do ato de aprovação do parcelamento do solo, desdobro ou condomínio.

### Subseção II – Dos loteamentos

**Art. 58** Os loteamentos deverão destinar 20% da área total da gleba ou lote para a implantação de áreas verdes e de lazer.

§ 1.º A doação será realizada por ocasião do registro do parcelamento ou da incorporação, sendo de responsabilidade do empreendedor a manutenção das áreas doadas pelo prazo de um ano após a transferência da titularidade das áreas.

§ 2.º O Executivo Municipal somente aceitará as áreas doadas livres de edificações, bens e pessoas, sob pena de cancelamento do ato de aprovação do parcelamento do solo.

§ 3.º Além das Zonas de Proteção Ambiental, admitir-se-á o cômputo de quaisquer áreas de preservação permanente (APP), desde que acessíveis por sistema viário oficial, até a metade do percentual solicitado neste artigo.

**Art. 59** Os lotes originados após a publicação desta Lei não poderão confinar com áreas de preservação permanente (APP), devendo ser separados dos mesmos pelo sistema viário.

**Parágrafo único.** Não havendo alternativa locacional para implantação de sistema viário de acesso à área de preservação permanente (APP) e não sendo esta contígua a área verde ou de lazer pública pré-existente à qual poderia ser incorporada, poderá ser admitido confinamento da APP por lotes no projeto de parcelamento.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 60** Em novos loteamentos, áreas abrangidas por Zonas de Proteção Ambiental deverão obrigatoriamente se constituir objeto de doação ao Executivo Municipal, integrando o cômputo destinado a áreas verdes e parte da área de lazer.

**Parágrafo único.** As áreas referidas no *caput* deste artigo poderão sofrer intervenções ou a supressão de área de preservação permanente, para fins de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto definido na legislação ambiental, mantendo-se o cômputo da área doada ao Executivo municipal, desde que não impliquem sua completa descaracterização como área verde ou de lazer.

**Art. 61** Os loteamentos deverão destinar o equivalente a 10% (dez por cento) da área total da gleba ou lote para uso institucional público.

§ 1.º A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável, contínua e não deverá ter declividade superior a 20% (vinte por cento).

§ 2.º O Executivo Municipal poderá solicitar a alteração do local proposto pelo empreendedor a fim de torná-lo mais acessível ao público e de melhor possibilidade de edificação, sob pena de não aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 3.º A doação será realizada por ocasião do registro do parcelamento ou da incorporação, sendo de responsabilidade do empreendedor a manutenção das áreas doadas pelo prazo de um ano após a transferência da titularidade das áreas.

§ 4.º O Executivo Municipal somente aceitará as áreas doadas livres de edificações, bens e pessoas, sob pena de cancelamento do ato de aprovação do parcelamento do solo.

**Art. 62** O empreendedor fica obrigado a implantar a infraestrutura básica das áreas institucionais e verdes doadas ao Poder Público em decorrência do parcelamento do solo, dotando-lhes de passeio público, bem como fica responsável por sua manutenção até 1 (um) anos da emissão do certificado de conclusão.

**Art. 63** Fica vedada a criação de quadras ou lotes, decorrentes do parcelamento do solo ou desdobro, com dimensão superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 64** Qualquer via que delimitar uma quadra não poderá apresentar distância entre as esquinas superior a 200m (duzentos metros).

**Parágrafo único.** Admitem-se vias sem saída que não poderão ter dimensão superior a 150m (cento e cinquenta metros).

**Art. 65** As vias públicas dos loteamentos deverão articular-se com o sistema viário existente e inserir-se no sistema viário projetado, dando continuidade às vias e a ampliação da hierarquia viária existente, mediante diretrizes definidas pelo Município.

**Art. 66** As vias públicas deverão harmonizar-se com a topografia local, garantir o acesso público às áreas de uso comum do povo e às áreas privadas, bem como atender às dimensões mínimas estabelecidas no Anexo IV – Dimensões das vias.

**Art. 67** As vias públicas devem atender às dimensões previstas no Anexo IV, não se admitindo dimensões inferiores àquelas definidas para as vias locais.

**§ 1.º** Os passeios públicos das vias locais deverão manter um terço de área permeável e plantio de árvores conforme diretrizes definidas pelo Município.

**§ 2.º** A implantação de mobiliário urbano poderá ocorrer na parte permeável do passeio público.

**§3.º** Os passeios públicos preservarão largura mínima de 1,50m (um metro e meio), livre de obstáculos, para a passagem de pedestres e cadeirantes.

**Art. 68** Loteamentos, mesmo se implantados em etapas consecutivas a partir de uma mesma gleba considerada a partir da publicação desta Lei, deverão contar com vias coletoras ou arteriais, na proporção de ao menos 1 (um) para cada 100 (cem) lotes ou área de 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

### Subseção III – Dos desmembramentos

**Art. 69** Os desmembramentos de áreas superiores a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ficam obrigados à doação de áreas equivalentes a 10% (dez por cento) da área total da gleba ou lote, destinadas ao uso institucional público.

**§ 1.º** A doação será realizada por ocasião do registro do parcelamento ou da incorporação, sendo de responsabilidade do empreendedor a manutenção das áreas doadas pelo prazo de um ano após a transferência da titularidade das áreas.

**§ 2.º** O Executivo Municipal somente aceitará as áreas doadas livres de edificações, bens e pessoas, sob pena de cancelamento do ato de aprovação do parcelamento do solo.

### Subseção IV – Dos condomínios horizontais e verticais

**Art. 70** A constituição de condomínios compreende as tipologias verticais e horizontais, independentemente de seu uso, podendo possuir acessos independentes de cada unidade autônoma ou fração ideal ao logradouro, ou conjunto por meio de áreas comuns ou vias internas, desde que respeitados os requisitos urbanísticos e edíficos definidos para o zoneamento, conforme Anexo II.

**Art. 71** Ficam vedados condomínios em glebas ou lotes maiores que 15.000m<sup>2</sup>(quinze mil metros quadrados) ou cujo perímetro implique distanciamento maior que 200m (duzentos metros) entre as vias oficiais que lhe forem lindeiras.

**Parágrafo único.** Não se aplica o disposto neste artigo na Macrozonas de Conservação Ambiental e na Macrozona Rural de Uso Sustentável.

**Art. 72** Condiciona a aprovação do condomínio ao atendimento as diretrizes viárias que não interrompam a continuidade das vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 73** Os condomínios deverão relacionar-se com as vias públicas e demais logradouros confrontantes da seguinte maneira:

I - obrigatoriedade de implantação de passeios públicos com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - opção de implantação de barreiras de acesso como muros, grades, portões ou vegetação, desde que limitadas em todos os casos a 3m (três metros) de altura em relação às áreas públicas.

**Art. 74** Nenhum condomínio apresentará área mínima de terreno por unidade autônoma valor menor que o correspondente ao lote mínimo estabelecido para a zona.

**Art. 75** O acesso à via pública oficial, quando unificado, respeitará ao distanciamento máximo de 200m (duzentos metros) de qualquer unidade autônoma.

**Parágrafo único.** Sendo maior, será obrigatória a implantação de via interna de propriedade do condomínio e sob a obrigatoriedade de manutenção deste, com leito carroçável mínimo de 7m (sete metros) e praça de retorno.

**Art. 76** Compete exclusivamente aos condôminos:

I - implantação e manutenção de sua infraestrutura e das áreas e equipamentos de uso comum;

II - manutenção de passeios públicos de seu entorno;

III - instalação e manutenção dos equipamentos de prevenção e combate a incêndios;

IV - manutenção da coleta dos resíduos e disposição de local apropriado, internamente ao condomínio, junto à divisa do passeio público para correta armazenagem e coleta pelo serviço público.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

### SEÇÃO IV – Dos procedimentos de aprovação e das penalidades

#### Subseção I – Do funcionamento das atividades

**Art. 77** O funcionamento de atividades não-residenciais condiciona-se ao atendimento do disposto nesta Lei, em especial aos usos permitidos em cada zona do Município, e será objeto de licença de funcionamento.

**Art. 78** O funcionamento de atividade não-residencial em desacordo com as condições previstas na licença ou sem licença de funcionamento emitida pelo Município enseja:

- I - multa, a ser regulamentada;
- II - cassação da licença, se houver;
- III - ordem de paralisação da atividade;
- IV - lacração do estabelecimento.

**Parágrafo único.** A continuidade de funcionamento da atividade não autorizada, mesmo após determinação de sua paralisação ou eventual rompimento intencional de lacre enseja a cominação de multa, no triplo do valor inicialmente aplicado e paralisação imediata da atividade.

#### Subseção II – Da aprovação das edificações

**Art. 79** O alvará de obras e o “habite-se” regulamentados pelo Código Municipal de Obras (Lei nº 1.201/1993) respeitarão às disposições específicas, quando discriminadas nesta Lei.

**Art. 80** A infração a qualquer dispositivo desta Lei ou a realização de obra ou serviço que ofereça perigo de caráter público ou a pessoa que a execute, ensejará no seu embargo combinado à



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

cominação de multa a ser estabelecida em decreto, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1.º O controle e a fiscalização da ocupação pode a qualquer momento ser subsidiado por fotos ou imagens aéreas, constituindo-se prova hábil para o eventual descumprimento da legislação.

§ 2.º O desrespeito ao embargo de obras enseja a interdição e lacração do canteiro de obras ou do imóvel, bem como a demolição daquilo que não houver sido previamente autorizado, a expensas do proprietário.

### **Subseção III – Dos procedimentos referentes ao loteamento, desmembramento e desdobro**

**Art. 81** Anteriormente à elaboração e apresentação do projeto de loteamento, o empreendedor, por meio de requerimento, solicitará ao Executivo Municipal a expedição de diretrizes para elaboração de projeto de loteamento, acompanhado dos seguintes documentos atualizados:

I - título de propriedade registrado no cartório de registro de imóveis;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - desenho, croqui ou qualquer outra forma de representação geográfica, georreferenciada ou não, do imóvel para o qual são solicitadas diretrizes para elaboração de loteamento;

V - localização aproximada de áreas de preservação ambiental abrangidas ou lindeiras ao imóvel;

VI - Informações acerca do empreendimento imobiliário pretendido para o local.

§ 1.º O requerimento mencionado no *caput* deve ser assinado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

§ 2.º Recebido o requerimento, devidamente acompanhado dos documentos exigidos, o Executivo Municipal terá 45 (quarenta e cinco) dias para emissão de certidão de diretrizes, desde que toda a documentação apresentada esteja conforme.

§ 3.º A ausência de qualquer dos elementos exigidos impede o protocolo da solicitação da certidão de diretrizes.

**Art. 82** Da certidão de diretrizes deverão constar:

I - necessidade de implantação da infraestrutura complementar da ocupação urbana existente até o imóvel parcelado;

II - os itens de infraestrutura básica a serem implantados no interior do parcelamento;

III - localização de equipamentos comunitários destinados à saúde e educação, situados dentro de raio de 1.000m a partir de qualquer divisa do imóvel;

IV - exigência de via coletora para imóveis situados a mais 500m de eixo de transporte coletivo;

V - exigências urbanísticas e edificações adicionais (como áreas não edificantes) em lotes limítrofes de áreas sujeitas a risco, bem como áreas nas Zonas de Proteção Ambiental ou que interfiram na paisagem urbana, sobretudo do Santuário de Bom Jesus dos Perdões;

VI - zoneamento abrangido pelo imóvel, bem como requisitos urbanísticos e edificações a serem adotados;

VII - sistema de circulação e sua articulação com as vias oficiais;

VIII - acesso e destinação pública de áreas de preservação permanente destinadas à implantação de áreas verdes e de lazer, bem como intervenções propostas, caso autorizadas pela legislação ambiental.

**Art. 83** A certidão de diretrizes terá o prazo de validade de 1 (um) ano, a contar de sua emissão.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 84** O atendimento das diretrizes condiciona a aprovação do loteamento, constituindo o seu não atendimento como razão suficiente para o indeferimento do pedido de análise do projeto.

**Art. 85** Compete ao empreendedor, por meio de requerimento, solicitar ao Executivo Municipal a análise do projeto de loteamento, acompanhado dos seguintes documentos:

**I** - requerimento, 1 (uma) via, contendo a solicitação de análise do projeto de loteamento e a finalidade do mesmo;

**II** - procuração, por instrumento particular com firma reconhecida por autenticidade, quando necessária, 1 (uma) via;

**III** - ato Constitutivo da pessoa jurídica proprietária do imóvel, 1 (uma) via;

**IV** - matrícula atualizada do Imóvel - máximo 30 (trinta) dias, 1 (uma) via;

**V** - cópia das ARTs e/ou RRTs recolhidas para cada um dos projetos, laudos e relatórios apresentados, 1 (uma) via;

**VI** - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, referente à análise solicitada;

**VII** - certidão de manifestação do órgão ambiental, 1 (uma) via;

**VIII** - carta de diretrizes do Sistema de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto do órgão municipal responsável, 1 (uma) via;

**IX** - memorial descritivo e justificativo do empreendimento, 5 (cinco) vias, contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características e usos; condições urbanísticas advindas do zoneamento aplicável e das diretrizes recebidas do Município;

**X** - projeto urbanístico, 11 (onze) vias;

**XI** - planta de localização, 6 (seis) vias;

**XII** - levantamento planialtimétrico, 4 (quatro) vias;

**XIII** - projeto de terraplenagem, 4 (quatro) vias;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

- XIV** - projeto de drenagem, 3 (três) vias;
- XV** - projeto do sistema de tratamento de esgotos, 3 (três) vias ;
- XVI** - projeto do sistema de abastecimento de água, 3 (três) vias;
- XVII** - projeto do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário, 3 (três) vias;
- XVIII** - laudo de caracterização da vegetação presente na área, 2 (duas) vias;
- XIX** - planta urbanística ambiental, 4 (quatro) vias;
- XX** - projeto de revegetação/implantação das áreas verdes, 2 (duas) vias;
- XXI** - projeto de arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos;
- XXII** - fotografia aérea ou imagem da gleba a ser loteada, 5 (cinco) vias;
- XXIII** - projeto completo (memoriais de cálculo e desenhos) do tanque séptico, de acordo com a NBR 7.229/93 da ABNT, e do sistema de tratamento complementar e disposição final de efluentes, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT, 2 (duas) vias;
- XXIV** - relatório da execução de testes de infiltração, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT e determinação do nível do lençol freático, 2 (duas) vias;
- XXV** - cópia da ART recolhida referente ao relatório da execução dos testes de infiltração e determinação do nível do lençol freático e ao projeto de sistema e tratamento e disposição de esgotos, 2 (duas) vias;
- XXVI** - localização dos tanques sépticos e das alternativas de tratamento complementar e de disposição de efluentes em planta do empreendimento, observando, se for o caso, a distância mínima de 30 metros entre qualquer poço freático e qualquer sumidouro e/ou vala de infiltração, 2 (duas) vias;
- XXVII** - quadro de áreas com a identificação da área original total, área destinada a lotes particulares, áreas a serem doadas ao Município destinadas a áreas verdes e de lazer, áreas a serem doadas ao Município para o uso público institucional, áreas integrantes de Zonas de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

Proteção Ambiental, áreas a serem doadas ao Município para implantação de sistema viário, 3 (três) vias;

**XXVIII** - cópia autenticada dos documentos de identificação dos proprietários e seus cônjuges;

**XXIX** - cópia autenticada de inscrição dos profissionais habilitados e responsáveis pelos projetos, laudos e relatórios nos competentes órgãos de classes;

**XXX** - licença de instalação ou de dispensa emitida pela autoridade responsável pelo licenciamento ambiental;

**XXXI** - valor médio unitário estimado para venda de um lote;

**XXXII** - estimativa de custos de implantação da infraestrutura exigida na certidão de diretrizes;

**XXXIII** - cronograma de execução das obras de infraestrutura que não ultrapasse o prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período (2 anos) somente uma vez, contados da data de registro do loteamento no cartório competente;

**XXXIV** - termo de compromisso de caução, em três vias, cujos termos serão reproduzidos em escritura pública de hipoteca ou outra garantia admitida por lei, em favor do Município, condicionando sua liberação à execução e recebimento pelo Município das obras de infraestrutura básicas e complementares exigidas nas diretrizes do projeto, conforme o cronograma de execução das obras.

**§ 1.º** O requerimento de análise do projeto de loteamento, bem como o termo de compromisso de caução serão assinados pelo proprietário e seu cônjuge, se aplicável, ou por representante legalmente constituído para esse fim, acompanhada do devido reconhecimento de firma e, se for o caso, de cópia autenticada de procuração ou contrato social.

**§ 2.º** O disposto no parágrafo anterior alcança todos os demais coproprietários, caso houver.

**§ 3.º** A garantia apresentada pelo empreendedor ao Município deverá ser suficiente para cobrir os custos estimados (orçamento de referência) de implantação da infraestrutura exigida,





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

calculados com base em tabelas oficiais de referência de preços de serviços ou materiais atualizadas.

**§ 4.º** Plantas, memoriais descritivos e quadros de áreas deverão estar assinados por profissional legalmente habilitado, bem como pelo proprietário ou procurador responsável pela administração dos bens.

**Art. 86** Verificado o atendimento das diretrizes expedidas anteriormente, bem como aos elementos exigidos por ocasião da apresentação do projeto e não havendo impedimentos à implantação do loteamento que comprometam a saúde pública e o ordenamento do território, o Executivo Municipal aprovará os documentos apresentados, apondo-se carimbo próprio de aprovação, e emitirá certidão de conformidade do loteamento.

**Parágrafo único.** Compreendem-se como impedimentos que comprometam a saúde pública ou ao ordenamento territorial situações não identificadas por ocasião da emissão de diretrizes, mas constatadas a partir do projeto de loteamento elaborado que impliquem a impossibilidade de atendimento, pela infraestrutura urbana e pelos equipamentos comunitários existentes ou propostos, do incremento populacional gerado pelo empreendimento.

**Art. 87** O certificado de aprovação do loteamento, acompanhado de uma via das plantas georreferenciadas, do memorial descritivo, do quadro de áreas e do termo de caução será entregue ao empreendedor, mediante aposição de recibo dessa documentação no processo administrativo de aprovação.

**Art. 88** O empreendedor terá um ano, contado da data de emissão do Certificado de aprovação do loteamento para apresentar ao Executivo Municipal, os seguintes documentos:

I - comprovação do registro do loteamento;

II - escritura pública de constituição de hipoteca em favor do Município, incidente sobre os lotes especificados no termo de caução, condicionada sua liberação à execução e ao recebimento das obras de infraestrutura exigidas para aprovação;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

III - comprovação de recolhimento das taxas exigidas para emissão do alvará de implantação do loteamento;

IV - requerimento do empreendedor ou seu procurador legalmente constituído para expedição de alvará de implantação do loteamento.

**Parágrafo único.** O certificado de aprovação do loteamento pode ser renovado pelo prazo improrrogável de seis meses, mediante requerimento justificado do empreendedor.

**Art. 89** Atendidas as exigências de documentação do empreendedor para emissão do certificado de aprovação do loteamento, o Executivo Municipal expedirá alvará de implantação do loteamento, que autorizará o início das obras.

§ 1.º O alvará de implantação do loteamento (ato de aprovação) terá validade de 2 (dois) anos, prorrogável por mais um ano, mediante requerimento justificado do empreendedor.

§ 2.º O alvará de que trata o *caput* não substitui a autorização ambiental requerida para a supressão de vegetação nativa ou intervenção em áreas de preservação permanentes, cuja obtenção será de responsabilidade do empreendedor.

**Art. 90** Caso não concluída a infraestrutura no prazo definido pelo alvará de implantação (ato de aprovação) do loteamento, o Executivo Municipal notificará o empreendedor, proprietário e responsável técnico das obras pela sua conclusão, informando da execução da garantia.

§ 1.º O não atendimento do encargo de implantação da infraestrutura será noticiado a cartório competente pelo registro do parcelamento do solo, sendo tomadas as providências para transferência definitiva da titularidade dos lotes ao pleno domínio do Município.

§ 2.º Caso o empreendedor ou qualquer proprietário do imóvel parcelado se responsabilize, em até 15 (quinze) dias após a notificação, pela conclusão das obras de infraestrutura no prazo complementar de um ano, o Executivo Municipal celebrará com Termo de Ajustamento de Conduta com este, desde que tenha poderes para assumir encargos em nome do imóvel.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**§ 3.º** O descumprimento de prazos estabelecidos no Termo de Ajustamento de Conduta conduz à execução da garantia e propositura de ação civil pública contra os responsáveis pelo parcelamento do solo não implantado.

**Art. 91** Concluídas as obras de infraestrutura no prazo do alvará de implantação (Ato de aprovação) do loteamento, o empreendedor comunicará o Município, que terá 30 (trinta) dias para conferência, cabendo-lhe neste prazo a emissão de certidão de recebimento das obras de infraestrutura, em termos hábeis a servirem de liberação à caução e ao cancelamento da hipoteca incidente sobre os lotes do parcelamento do solo perante o cartório imobiliário.

**Art. 92** Desmembramento e desdobros autorizados nos termos desta Lei far-se-ão por meio de solicitação do interessado ao Executivo Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - requerimento, 1 (uma) via, contendo a solicitação de análise do projeto de desmembramento ou desdobro;
- II - procuração, por instrumento particular com firma reconhecida por autenticidade, quando necessária, 1 (uma) via;
- III - ato constitutivo da pessoa jurídica proprietária do imóvel, 1 (uma) via;
- IV - matrícula atualizada do Imóvel - máximo 30 (trinta) dias, 1 (uma) via;
- V - cópia da ART e/ou RRT recolhidas para projeto, 1 (uma) via;
- VI - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, referente à análise solicitada;
- VII - certidão de ônus reais;
- VIII - certidão negativa de tributos municipais;
- IX - projeto contendo as divisões em lotes, com as respectivas numerações, dimensões, confrontantes, norte magnético, APP, faixa *non aedificandi*, a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos, além da projeção das edificações existentes no local;
- X - memorial descritivo de lote originado a partir do desdobro;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**XI** - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos existentes no local;

**Art. 93** Após análise da documentação, não havendo impedimentos, o Executivo Municipal emitirá o ato de aprovação.

**Art. 94** Registrado o desdobro ou o desmembramento, o interessado juntará cópia do registro autenticada, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 95** Qualquer parcelamento de solo ou desdobro implantado no Município sem a prévia autorização do Município terá suas obras embargadas e seu proprietário será multado, conforme multas e penalidades a serem regulamentadas pelo executivo.

**§ 1.º** A partir do embargo, abre-se o prazo de 30 (trinta) dias para a devida regularização.

**§ 2.º** Findo o prazo de 30 (trinta) dias e não regularizado o parcelamento de solo ou desdobro, aplicar-se-á multa, no valor prevista no *caput*.

**§ 3.º** Se persistir a irregularidade, a cada 60 dias será aplicada multa no valor equivalente ao triplo da multa inicial até o completo desfazimento das obras ou da sua regularização final.

### **Título III – Dos Instrumentos Urbanísticos e Tributários de Indução do Desenvolvimento Urbano e Rural**

**Art. 96** O Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões admite a oportuna adoção de todos os instrumentos jurídico-urbanístico e tributário específicos da Política Urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001), sem prejuízo de outros dispositivos da legislação federal e estadual.

**§ 1.º** Nos termos do artigo 42, incisos I e II, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) não são indicadas por ocasião da promulgação desta Lei áreas para aplicação



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, outorga onerosa do direito de construir e transferência de direito de construir.

§ 2.º São indicadas as áreas discriminadas no Anexo X para aplicação do direito de preempção, previsto no artigo 25 daquele do Estatuto da Cidade.

§ 3.º Todos os imóveis rurais que vierem ter seu uso convertido a urbano e localizados na Macrozona de Expansão Urbana sujeitam-se à aplicação da outorga onerosa por alteração de uso, prevista no artigo 29 daquele diploma federal.

**Art. 97** O Município poderá utilizar-se do pagamento por serviços ambientais, custeado com recursos originários do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (FDUA), nos imóveis localizados na Macrozona Rural de Uso Sustentável e na Macrozona de Conservação Ambiental.

§ 1.º Serão permitidos para o pagamento por serviços ambientais áreas de nascentes, matas ciliares, áreas de preservação permanente, reservas legais de imóveis rurais e fragmentos de vegetação significativa, assim considerados aqueles necessários à manutenção do solo e produção e melhoria da qualidade das águas, bem como Reservas Particulares do Patrimônio Natural.

§ 2.º O Município regulamentará a possibilidade de pagamento por serviços ambientais, respeitando-se regra de proporcionalidade à área com cobertura vegetal preservada.

**Art. 98** Poderão ser adotados, no âmbito local, os seguintes instrumentos de titulação para programas habitacionais de provisão habitacional ou de regularização fundiária em áreas pertencentes ao Município:

I - concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e autorização de uso, regulados pela Medida Provisória nº 2.220/2001;

II - concessão de direito real de uso (CDRU);

III - direito de superfície;

IV - usucapião especial de imóvel urbano e demarcação urbanística;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

V - legitimação de posse.

**Art. 99** Admite-se a regularização fundiária, em qualquer das modalidades previstas nesta Lei, em unidades de conservação de uso sustentável, assim definidas pela Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, desde que tenham a anuência do respectivo Conselho Gestor.

### Título IV - Do sistema de planejamento

**Art. 100** O Sistema Municipal de Planejamento, nos termos da Lei Orgânica do Município, artigo 88, § 2º, é o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos voltados à coordenação da ação planejada da administração municipal, que combinado ao Plano Diretor do Município (LOM, art. 88, §1º) se responsabilizará pela execução do acompanhamento e controle das políticas de desenvolvimento territorial, urbano ou rural, e se pautará pelas seguintes diretrizes:

I - implementação do planejamento como processo permanente e flexível, capaz de se adaptar continuamente às mudanças exigidas pelo desenvolvimento do Município;

II - integração dos diversos agentes públicos e privados intervenientes no processo de planejamento e gestão;

III - acompanhamento e avaliação dos resultados da implementação do Plano Diretor;

IV - ampla divulgação dos dados e informações;

V - modernização administrativa, com ampliação da base cadastral georreferenciada e aberta à consulta pública.

**Art. 101** O Sistema Municipal de Planejamento é composto por:

I - órgãos da administração direta e indireta, em especial as secretarias municipais e entidades vinculadas à Administração Municipal:





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

II - entidades e membros da sociedade civil organizada, incluídas instituições de ensino

III - pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), composto de forma paritária entre representantes do Poder Público e sociedade civil.

**Art. 102** São instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

I - plano diretor e legislação urbanística e ambiental municipal;

II - planos e programas setoriais Municipais;

III - plano plurianual;

IV - lei de diretrizes orçamentárias;

V - lei orçamentária anuais;

VI - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

**Art. 103** O Sistema Municipal de Planejamento será subsidiado por dados, sistematizados anualmente, contendo a síntese dos resultados dos processos de aprovação e fiscalização decorrentes desta Lei, bem como da aplicação de seus instrumentos urbanísticos.

**§ 1.º** Referida sistematização anual de dados será tornada pública no exercício subsequente.

**§ 2.º** A sistematização de dados será lançada sobre banco de dados georreferenciados.

**Art. 104** O Município obriga-se a disponibilizar permanentemente a qualquer cidadão para consulta em meio eletrônico os textos, tabelas, mapas e delimitações georreferenciadas correspondentes aos anexos desta Lei.

**Art. 105** Fica instituído o Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, órgão deliberativo e consultivo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, presidido pela autoridade do executivo indicada e composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, com base territorial no município, de acordo com os seguintes critérios:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

I - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes do Poder Público distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Secretaria de Obras, Serviços, Habitação e Planejamento;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Secretaria de Saneamento Básico e Ambiental;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes de livre nomeação pelo Chefe do Executivo, desde que integrante da Administração Direta ou Indireta do Município;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente da Câmara de Vereadores Municipal;

II - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes da sociedade civil distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes do CREA/CAU ;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Associação dos Produtores Rurais de B. J. Perdões
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais do comércio;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais da indústria;

III - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes de moradores da região, distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 1;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 2;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 3;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 4;

§ 1.º Os representantes arrolados no inciso I serão indicados diretamente pelo Poder Público.

§ 2.º As entidades arroladas no inciso II deste artigo deverão estar constituídas no mínimo há dois anos e deverão indicar seus representantes através de reunião previamente convocada para este fim.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

§ 3.º Os membros do CPMU arrolados no inciso III serão indicados e eleitos em audiências públicas.

§ 4.º Os representantes arrolados nos incisos II e III não poderão ser escolhidos dentre os servidores públicos do Município de Bom Jesus dos Perdões.

§ 5.º A composição do Conselho Municipal de Política Urbana, estabelecida neste artigo, será nomeada, através de Decreto do Executivo Municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da vigência desta Lei.

**Art. 106** O mandato dos membros do CPMU será de 2 (dois) anos.

**Art. 107** Compete ao CPMU:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação, previstas nesta Lei;

II - aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

III - analisar e aprovar projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

IV - gerir e deliberar sobre os recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

V - acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

VII - zelar pela integração das políticas setoriais;

VIII - discutir e encaminhar soluções sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

IX - convocar audiências e debates públicos;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

X - elaborar e aprovar o regimento interno;

XI - deliberar sobre as regulamentações decorrentes desta Lei;

**Art. 107** As reuniões do CMPU serão realizadas com um quórum mínimo de metade mais um de seus membros.

§ 1.º As decisões do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§ 2.º As decisões do CMPU serão tomadas com aprovação da maioria simples dos membros presentes.

**Art. 108** O CMPU, durante o desenvolvimento de seus trabalhos, poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

**Art. 109** O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do CMPU.

**Art. 110** Fica instituída a seguinte divisão Regional Administrativa para fins de gestão do Plano Diretor, conforme delimitação do Anexo XI- Divisão Regional Administrativa de Gestão:

I - Gestão Administrativa 1 (RA1)– as áreas urbanas compreendidas pelos bairros ao norte da área central

II - Gestão Administrativa 2 (RA2)– as áreas urbanas compreendidas pelos bairros centrais e ao sul

III - Gestão Administrativa 3 (RA3)– as áreas urbanas em loteamentos isolados

IV - Gestão Administrativa 4(RA4) – Compreende as Macrozonas de Conservação Ambiental e de Uso Rural Sustentável e núcleos urbanos esparsos.

**Art. 111** Fica instituído o Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – FDU, cujos recursos serão aplicados nas seguintes finalidades:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

- I - execução de programas e projetos habitacionais destinados à população de baixa renda;
- II - constituição de reserva fundiária;
- III - pagamento por serviços ambientais;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - criação de espaços públicos, de áreas verdes e de lazer;
- VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII - proteção de áreas de especial interesse histórico, cultural, artístico ou paisagístico;
- VIII - melhoria e ampliação da infraestrutura urbana ou da rede viária.

**Art. 112** Constituem fontes de recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – FDUA:

- I - Ações de mitigação ou compensação decorrentes de empreendimentos de impacto social;
- II - Compensação ambiental por danos causados;
- III - Recursos oriundos de termos de compromisso e recuperação ambiental (TCRAs);
- IV - Recursos auferidos com a outorga por alteração de uso;
- V - Recursos decorrentes de multas aplicadas por infrações edilícias, urbanísticas e às posturas municipais.

**Art. 113** Ficam revogadas as leis (especificar todas de zoneamento e a de parcelamento. Manter Código de Obras, Código de Posturas e leis que autorizam convênio com o Estado para regularização fundiária e Restrições Urbanísticas registradas em matrícula).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**Art. 114** Esta Lei entrará em vigor 180 (cento e oitenta dias) após a data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bom Jesus dos Perdões, 02 de janeiro de 2018.



**Sergio Ferreira**  
**Prefeito Municipal**





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

### Justificativa

A importância e o interesse público do Plano Diretor do Município de Bom Jesus dos Perdões são evidentes por si mesmo.

Em primeiro lugar, há de ser destacado que a Constituição Federal, determina a obrigatoriedade do Plano Diretor para as cidades com mais de 20.000 habitantes (art. 182, § 1.º), como é o caso do nosso Município, cuja população estimada pelo IBGE para 2017 foi de 24.023 habitantes<sup>1</sup>.

Em segundo lugar, o Plano Diretor proposto para o Município de Bom Jesus dos Perdões abrange a totalidade do território municipal, urbano e rural, definindo as diretrizes para o uso do solo e para os sistemas de circulação, condicionados às potencialidades do meio físico e ao interesse social, cultural e ambiental.

Elaborado por especialistas contratados nos diversos setores de sua abrangência, que coletaram os dados do município e por meio de sua interpretação fixaram os objetivos, com vista às aspirações dos munícipes quanto ao desenvolvimento do Município e indicando as prioridades de obras e serviços de maior urgência e utilidade para a população.

O anteprojeto foi proposto e debatido continuamente por meio de audiências públicas realizadas na Prefeitura e na Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões até se chegar ao produto final, em forma do projeto complementar de lei cuja redação aqui se apresenta.

No trabalho atendeu-se plenamente aos direitos econômicos, sociais, culturais e ambientais; à observância da função socioambiental das propriedades urbanas e rurais do

---

<sup>1</sup> <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/bom-jesus-dos-perdoes/panorama>



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

município; às funções sociais das cidades com vista à nossa região; à sustentabilidade, e à democracia participativa.

O Plano Diretor do Município de Bom Jesus dos Perdões servirá como um importante instrumento norteador dos futuros empreendimentos da Prefeitura, para o racional e satisfatório atendimento das necessidades da sociedade local.

Havendo relevante interesse público na matéria o Poder Executivo Municipal conta com o apoio da Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões na aprovação do Projeto de Lei Complementar n.º 01, de 02 de janeiro de 2018, que “Institui o Plano Diretor no Município de Bom Jesus dos Perdões, e dá outras providências”.

Bom Jesus dos Perdões, 02 de janeiro de 2018.



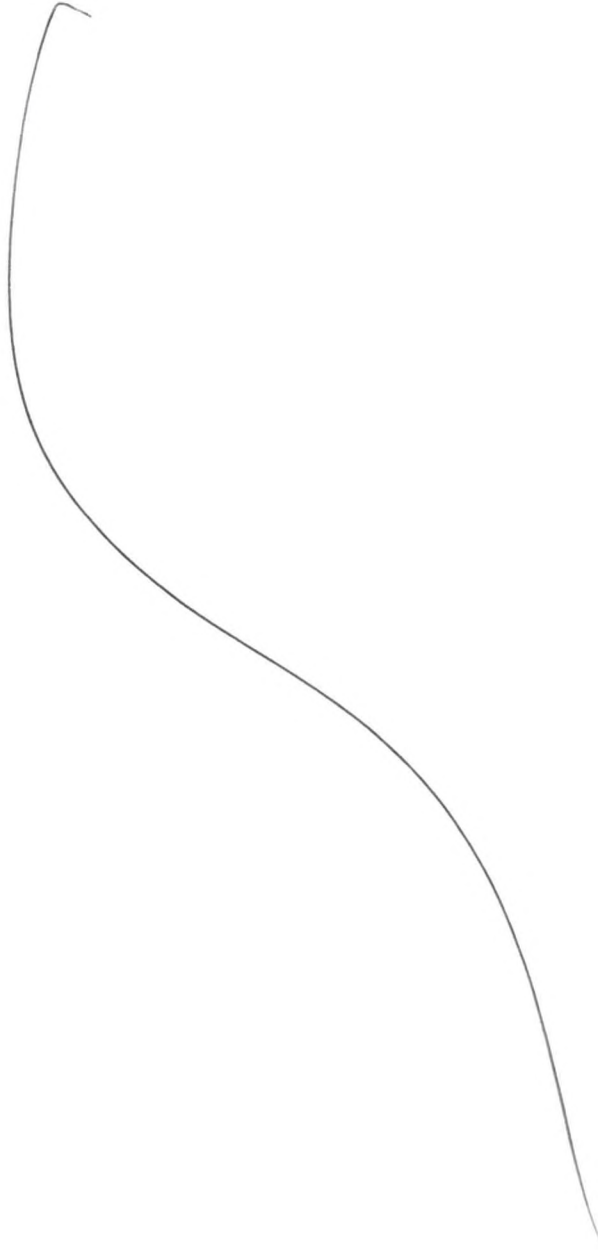
**Sérgio Ferreira**  
**Prefeito Municipal**



PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES - SP

**ANEXOS DA LEI**

**Anexo I. Mapa de Macrozoneamento**



*JP.*

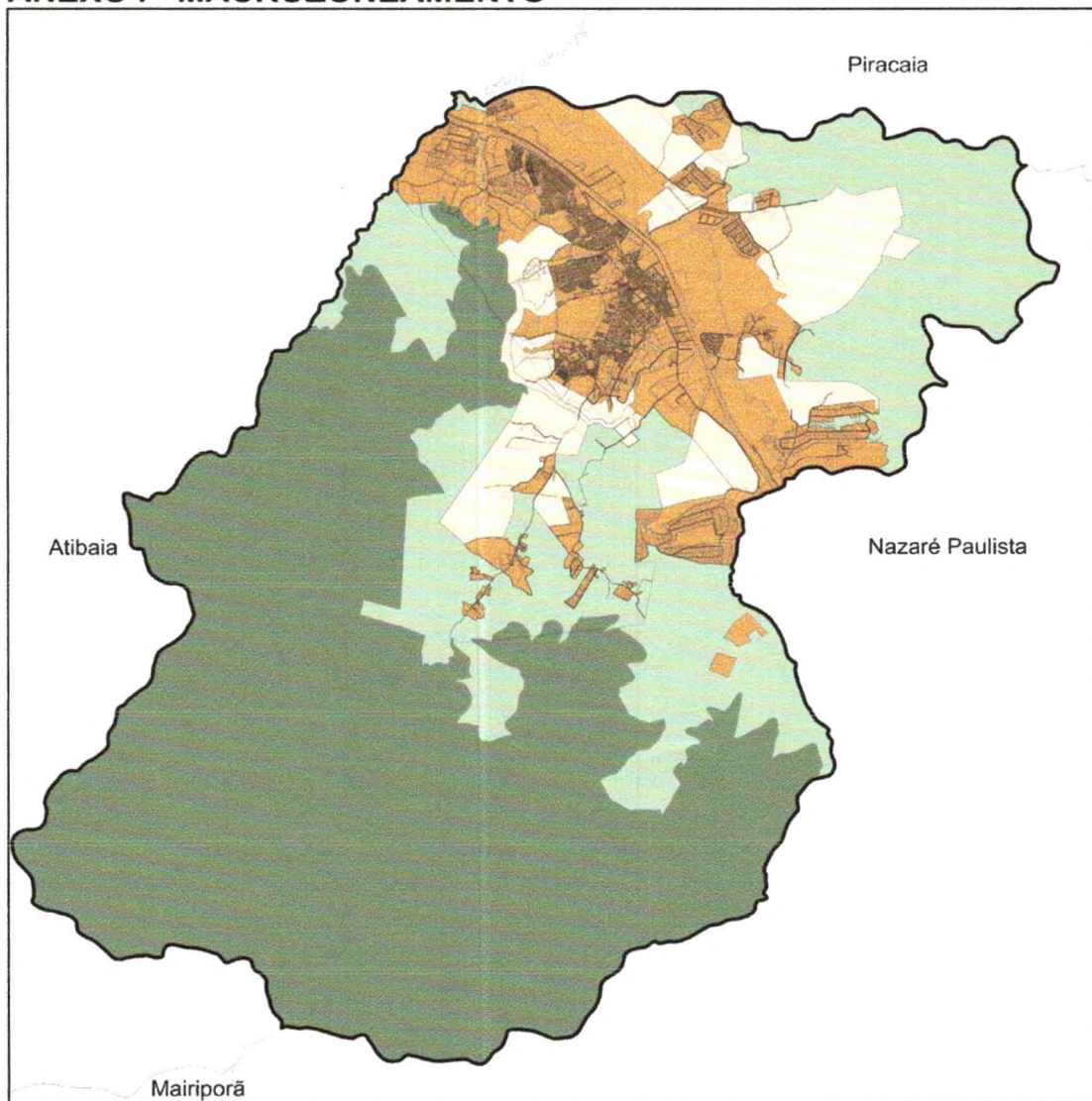




## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP






Minuta de Lei do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões

### ANEXO I - MACROZONEAMENTO



#### LEGENDA

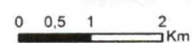
##### MACROZONEAMENTO

-  Macrozona Urbana
-  Macrozona de Expansão Urbana
-  Macrozona de Uso Rural e Sustentável
-  Macrozona de Conservação Ambiental
-  Município de Bom Jesus

Bom Jesus dos Perdões



São Paulo



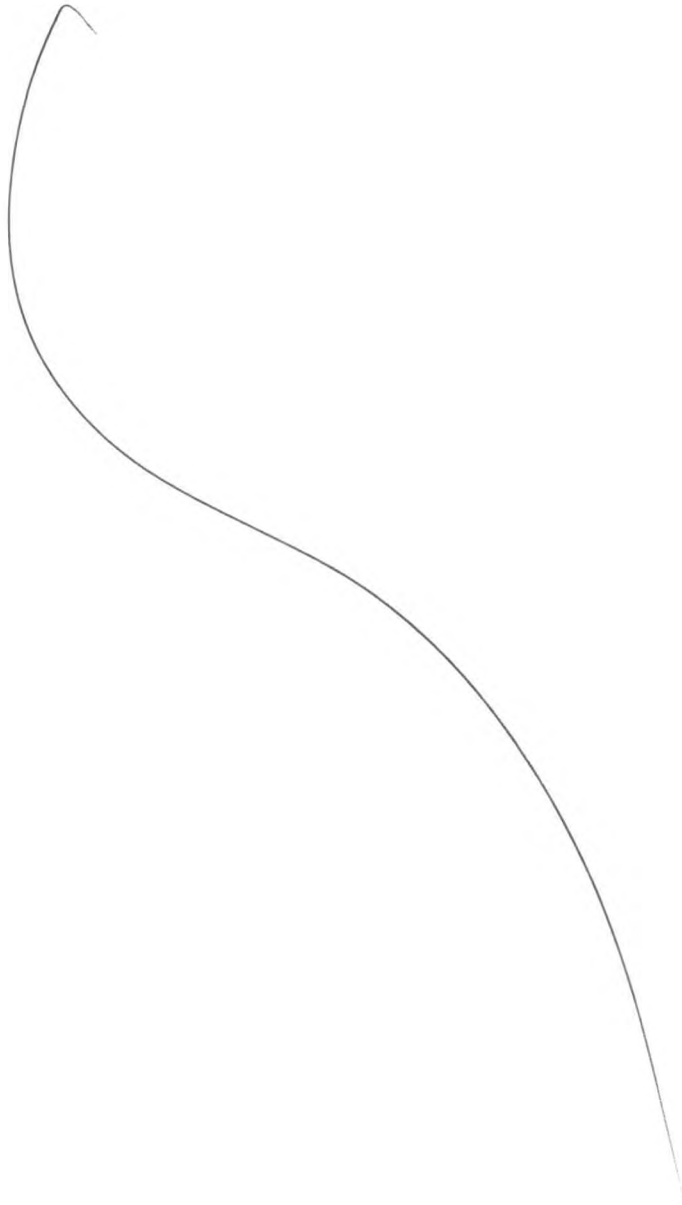
Elaboração  
Dezembro 2016





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

### Anexo II. Mapa de Zoneamento

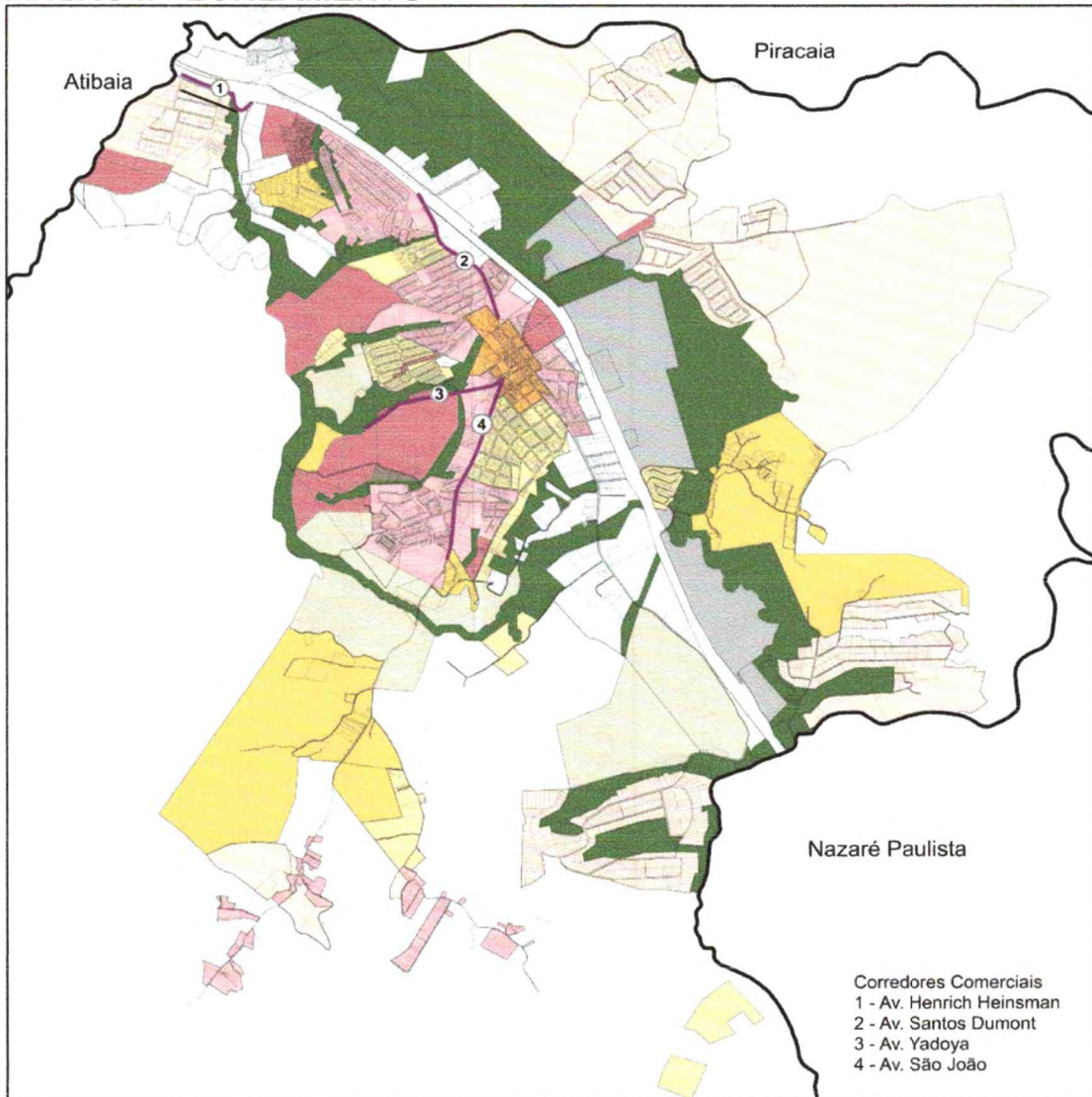




## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

Minuta de Lei do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões

### ANEXO II - ZONEAMENTO



#### LEGENDA

##### ZONEAMENTO - MACROZONAS URBANA E DE EXP. URBANA

ZPA1	ZPR1
ZRBD	ZPR2
ZER1	ZC
ZER2	ZPI1
ZPRMD	ZPI2
ZM	CC
Município de Bom Jesus dos Perdões	

Bom Jesus dos Perdões



São Paulo

0 0,3 0,6 1,2 Km

Elaboração  
Dezembro 2016







## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

### Anexo III. Vias classificadas como Corredor Comercial

#### Corredor comercial 1

Inicia-se na confluência do córrego Laranja Azeda com a Av. Equifabril (antiga R. Sabiá), segue por esta até a confluência com a Av. Heinrich Reismann.

#### Corredor comercial 2

Inicia-se na confluência da Avenida Marginal (faixa de domínio da Rodovia Dom Pedro I) com a Av. Santos Dumont, segue ao longo de toda a avenida, torna-se Rua João Franco de Camargo e segue por esta até a confluência com a Av. Tiradentes.

#### Corredor comercial 3

Inicia-se na confluência da Rua Dona Barbara Cardoso com a Av. Yadoia e segue por esta até seu final.

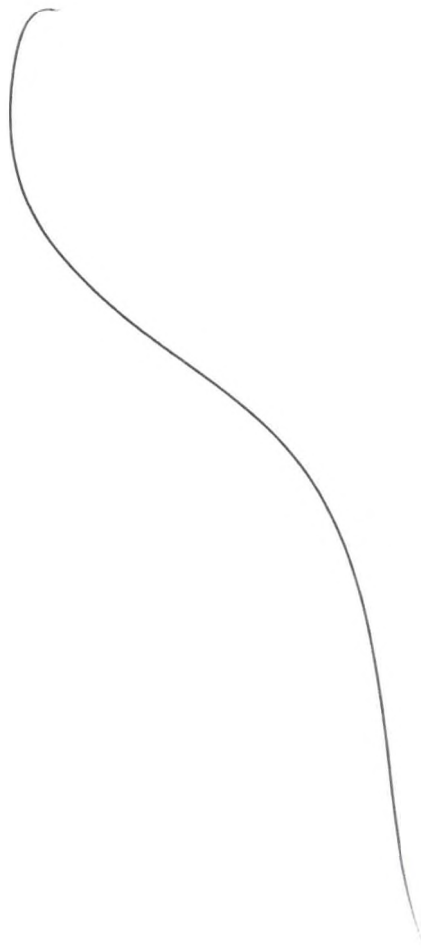
#### Corredor comercial 4

Inicia-se na confluência da Rua Dona Barbara Cardoso com a Av. São João, segue por esta até a confluência com a Rua C do loteamento Residencial Anna Paz.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

(Em Branco)



*fd.*



PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES - SP

**Anexo IV. Dimensão das vias para novos parcelamentos**

<b>Categoria de via</b>	<b>Passeios (em cada lado da via)</b>	<b>Ciclovía / ciclofaixa</b>	<b>Leito carroçável</b>	<b>Faixa de transporte público</b>	<b>Canteiro Central</b>	<b>Total</b>
Arterial	3m	3m	7 m para cada sentido	3,5m para cada sentido	3m	33m
Coletora	2,5m	2m	9,5m	3,5m	-	20m
Local	2,5m	-	9m	-	-	14m
Estradas rurais	-	3m	-	-	-	30m



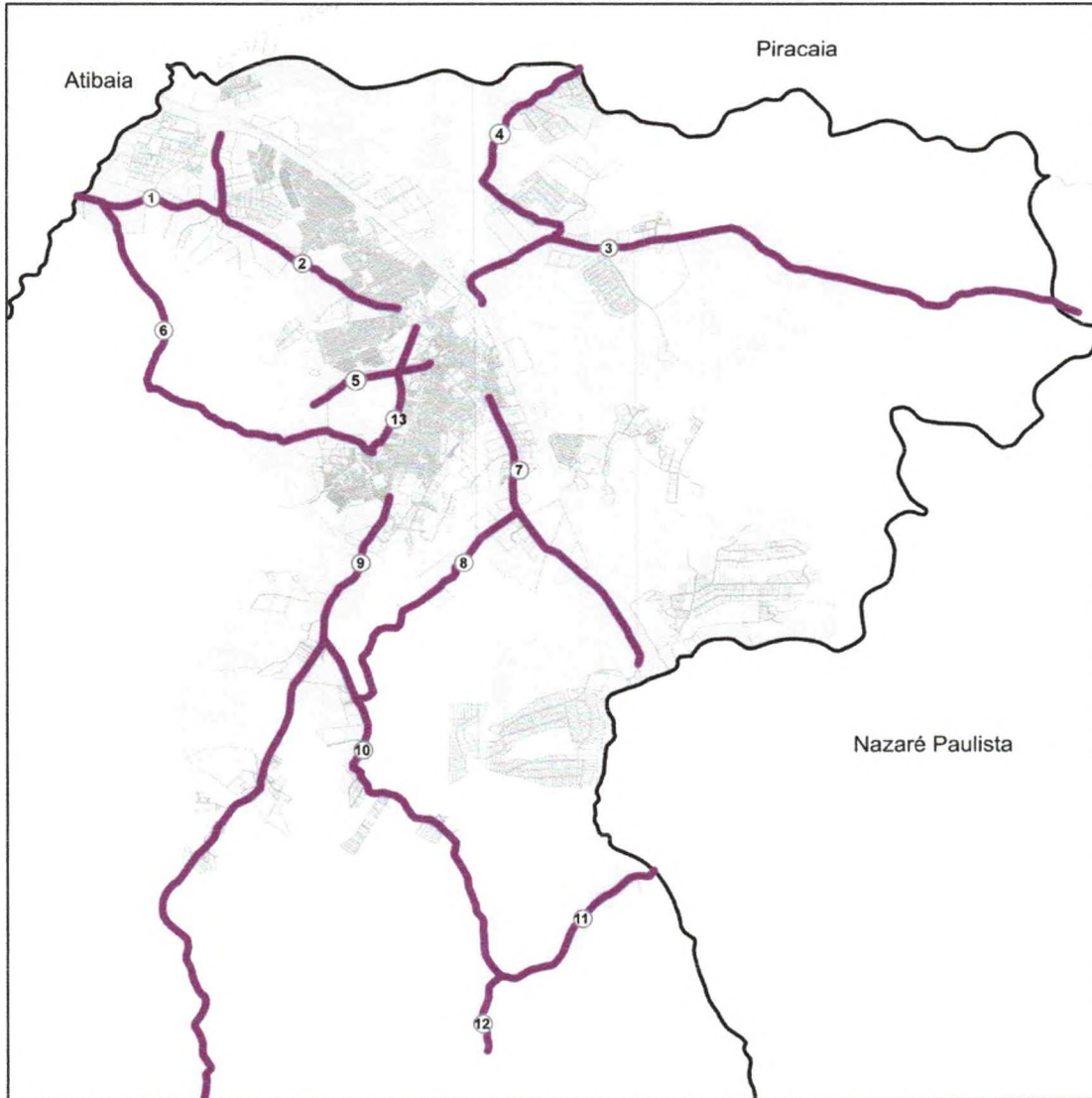


PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES - SP

### Anexo V. Melhoramentos viários propostos

Minuta de Lei do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões

## ANEXO V - MELHORAMENTOS VIÁRIOS PROPOSTOS



#### VIÁRIOS INSERIDOS NA LEI MUNICIPAL 2.288 DE 2014

- 1 - Estr. Carlos Gibim
- 2 - AV. Heinrich Reismann
- 3 - Estrada Mun. Antônio Ramos (antiga BJP 020)
- 4 - Estrada José Benedito Bueno (antiga BJP 145)
- 5 - Av. Yadoya
- 6 - Estr. Nhanguara
- 7 - Estr. Murilo de Almeida Passos

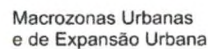
- 8 - Estr. Mun. Coronel Nelson Brotto
- 9 - Av. Soldado José Menino de Souza
- 10 - Estr. Mun. Bento Rodrigues dos Santos
- 11 - Estrada Luiz Gonzaga Silva Leme
- 12 - Estrada Santa Cruz

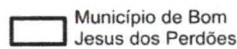
#### NOVA VIA

- 13 - Av. Marginal Córrego do Povo

#### LEGENDA

 Vias

 Macrozonas Urbanas e de Expansão Urbana

 Município de Bom Jesus dos Perdões

Bom Jesus dos Perdões



São Paulo

0 0,375 0,75 1,5 Km



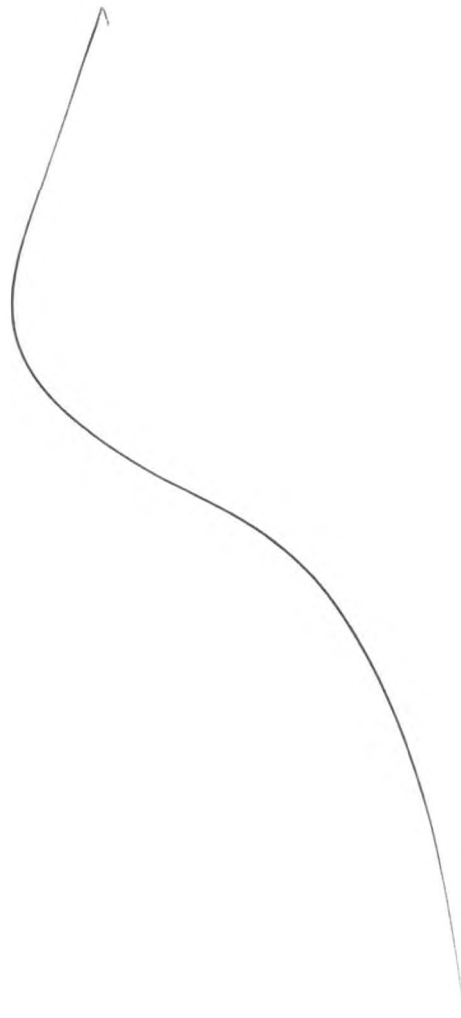
Elaboração  
Dezembro 2016





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

(Em Branco)



*fl.*



3

PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES - SP

Anexo VI. Parâmetros de Ocupação do Solo

ZONA	Lote mínimo (m)	Frente Mínima do Lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Recuos Mínimos (m)			Altura da edificação (m)	Edícula	Usos permitidos
						Frontal ***	Fundos*	Lateral **			
ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial	250	10	1	50%	25%	5	2,5	1,5	6	P	R1
ZER 2- Zona Exclusivamente Residencial	400	10	1	50%	25%	6	5	2,0 (ambas laterais)	6	P	R1
ZRBD - Zona Residencial de Baixa Densidade	700	20	1	40%	30%	6	7	2,0 (ambas laterais)	6	P	R1
ZPR 1- Zona Predominantemente Residencial	125	5	1,5	70%	10%	5	2,5	1,5	6	P	R1/R2/ NR1
ZPR 2 - Zona Predominantemente Residencial	200	8	1,5	70%	10%	5	2,5	1,5	6	P	R1/R2/ NR1
ZPRMD - Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade	250	10	1	50%	25%	6	4	1,5 (ambas laterais)	6	P	R1 /NR1





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

ZM - Zona Mista	125	5	3	70%	10%	5	2,5	1,5	24	P	R1/R2/R3/ NR1
ZC - Zona Central	125	5	1,5	75%	Não exigido	0	0	0	9	P	R1/R2/R3/ NR1 e NR2
ZPI - Zona Predominantemente Industrial	1000	20	3	100%	5%	10	4	3,0 (ambas laterais)	9	NP	NR1, NR2 e NR3
ZPI2 - Zona Predominantemente Industrial 2	1000	20	3	100%	20%	10	4	3,0 (ambas laterais)	9	NP	NR1, NR2 e NR3
CC - Corredores Comerciais	125	5	1,5	90%	5%	5	2,5	1,5	6	P	R1/R2/R3/ NR1/NR2
ZPA - Zona de Proteção Ambiental	ver artigo 44					5	3	3	9	NP	ver artigo 21

NP = Não Permitido

P= Permitido

\* recuo de fundos mínimo até 6m. Acima acrescentar 0,25 cm a cada 3m de altura. Ver tabela de recuos.

\*\* recuo lateral mínimo até 6m. Acima acrescentar 0,5 cm a cada 3m de altura. Ver tabela de recuos.

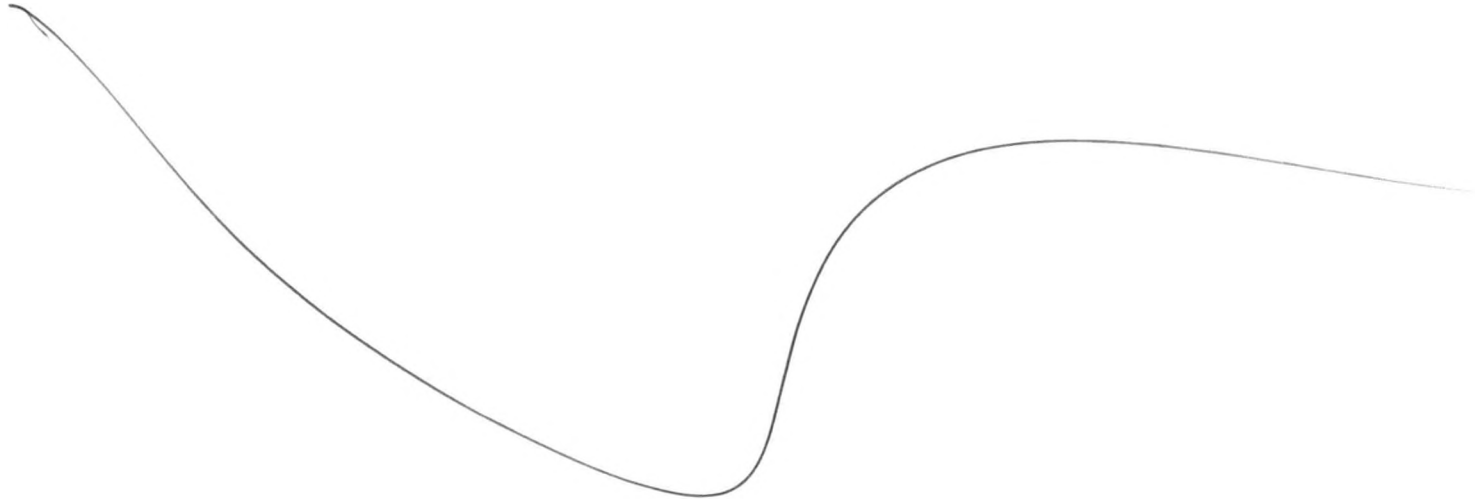
\*\*\* vide decreto de alinhamento viário



*[Handwritten signature]*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

(Em Branco)



Rua Dom Duarte Leopoldo, 83, Centro, Bom Jesus dos Perdões, SP

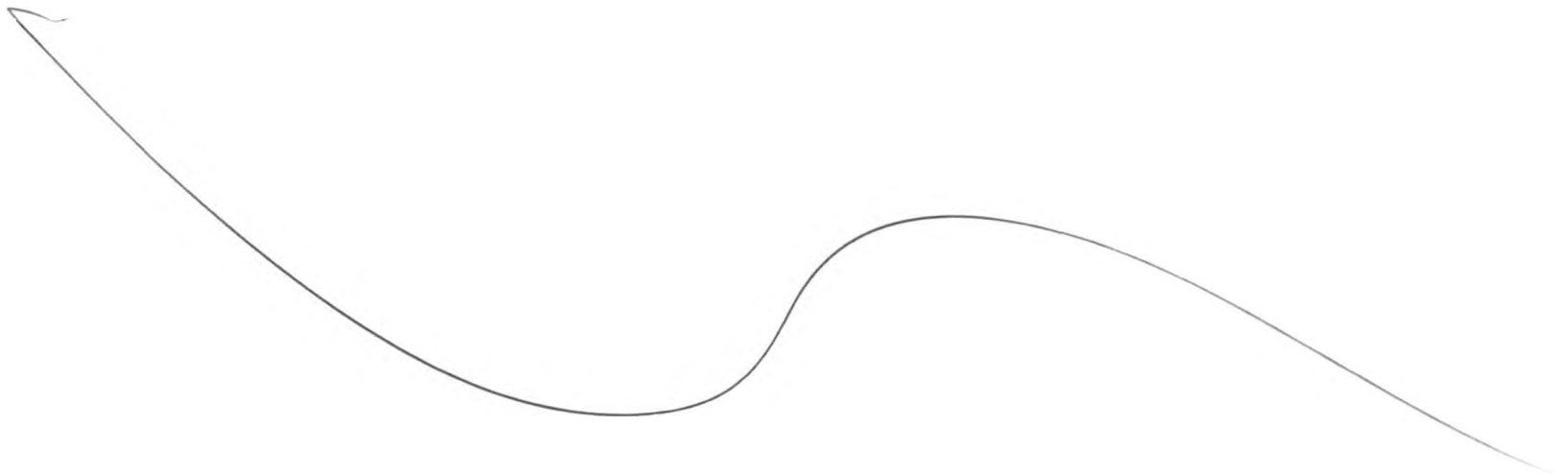




*Handwritten signature or mark.*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

**Anexo VII. – Grupos de Atividades**



Rua Dom Duarte Leopoldo, 83, Centro, Bom Jesus dos Perdões, SP





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

R	NR1	NR2	NR3	NRRural
Usos residenciais	Uso não residencial compatível com vizinhança residencial limitados até 500m <sup>2</sup> de área computável	Uso não residencial tolerável com a vizinhança residencial, sem limitação de área construída	Uso não residencial de impacto, não compatível com vizinhança residencial	Usos compatíveis com a atividade rural
R1 – Residencial unifamiliar, 1 moradia por lote	comércio de produtos não perigosos;	Inclui as atividades listadas como NR1 acima de 500m <sup>2</sup>	Inclui as atividades listadas como NR2	atividades de pesquisa e educação ambiental, realizadas por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos;
R2 – Residencial multifamiliar, até 2 moradias por lote	serviços pessoais;	estabelecimentos de ensino seriado ou não;	armazéns de estocagem de mercadorias e frigoríficos, entrepostos de mercadorias e silos;	atividades de manejo sustentável, incluída a agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, entre outras;
R3 – Residencial multifamiliar	serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial;	oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos;	terminais atacadistas;	ecoturismo e lazer, compreendendo clubes, pousadas, entre outras;
	serviços de reparo ou de apoio ao uso residencial; exceto oficinas mecânicas	local de eventos de pequeno porte com lotação superior a 100 pessoas, incluindo os locais de culto;	comércio e depósitos de produtos perigosos;	comércio especializado para o suprimento das atividades rurais;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

	serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;	fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;	beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;	captação de água destinada ao consumo humano, associado ou não ao envase;
	serviços de saúde, sem unidade de pronto atendimento médico;	fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;	fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolvem transformação de matéria-prima;	local de eventos ambientalmente compatível, de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer e agropecuária.
	serviços de hospedagem;	serviços de saúde	fabricação de móveis	
	fabricação de produtos alimentícios, incluindo-se as padarias e congêneres e bebidas artesanais;	fabricação de produtos de madeira;	fabricação de produtos alimentícios e bebidas;	



2

## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

	confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;	edição, impressão e reprodução de gravações;	fabricação de produtos do fumo;	
	associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;		fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;	
	serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação; Sem limite de área construída.		fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;	
	artesanato.		fabricação de produtos químicos que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;	





*[Handwritten signature]*

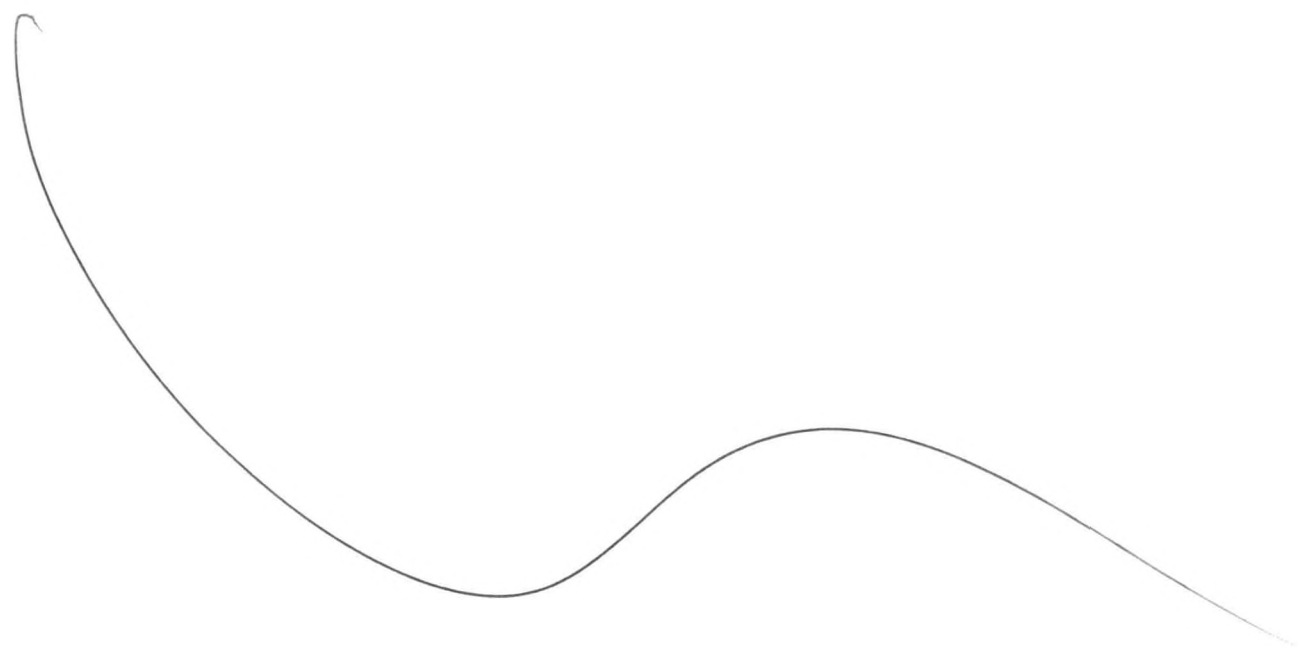
## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

	Atividades enquadradas como MEI (Microempreendedor Individual)		fabricação de artigos de borracha, excluída a fabricação da própria borracha;	
	áreas de lazer, cultura e esportes não vinculadas a residência;		fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de cimento e estuque, dentre outros;	
	local de eventos de pequeno porte com lotação de até 100 pessoas, incluindo os locais de culto;		fabricação de produtos de metal que utilize processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;	
	Serviços de hospedagem e hotelaria; Sem limite de área construída.		fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;	
			fabricação e montagem de veículos automotores e outros equipamentos de transporte;	
			indústria extrativista, excetuada a cava propriamente dita.	



*[Handwritten signature]*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**



Rua Dom Duarte Leopoldo, 83, Centro, Bom Jesus dos Perdões, SP





*[Handwritten signature]*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

**Anexo VIII. – Recuos para uso R3 – Residencial multifamiliar**

<b>ALTURA DA EDIFICAÇÃO (metros)</b>	<b>RECUO LATERAL MÍNIMO AO LONGO DE TODA A FACHADA (metros)</b>	<b>RECUO DE FUNDOS MÍNIMO AO LONGO DE TODA A FACHADA (metros)</b>
6,00	1,50	4,00
9,00	2,00	4,25
12,00	2,50	4,50
15,00	3,00	4,75
18,00	3,50	5,00
21,00	4,00	5,25
24,00	4,50	5,50





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

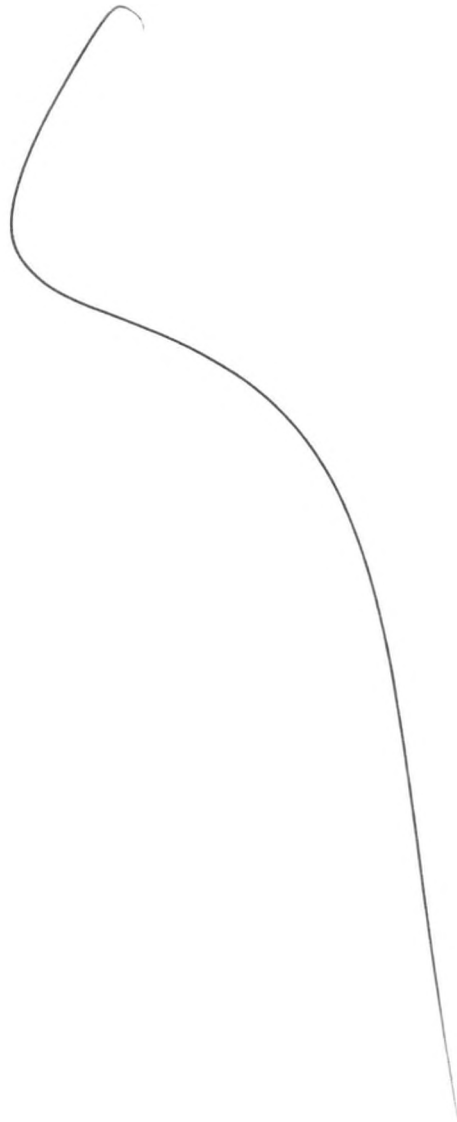
Anexo IX. Exigência de vagas de estacionamento

Grupo de uso	Quadro de Exigências mínimas de Vagas de Estacionamento	
	Estacionamento de veículos	Vagas de bicicleta
R3	1 vaga por unidade habitacional	50% das vagas de carro
NR1	ISENTO	isento
NR2	ISENTO ATÉ 300M <sup>2</sup> . Acima exigida 1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área computada	25% das vagas de carro
NR3	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área computada	25% das vagas de carro



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

**Anexo X. Imóveis sujeitos ao Direito de Preempção**



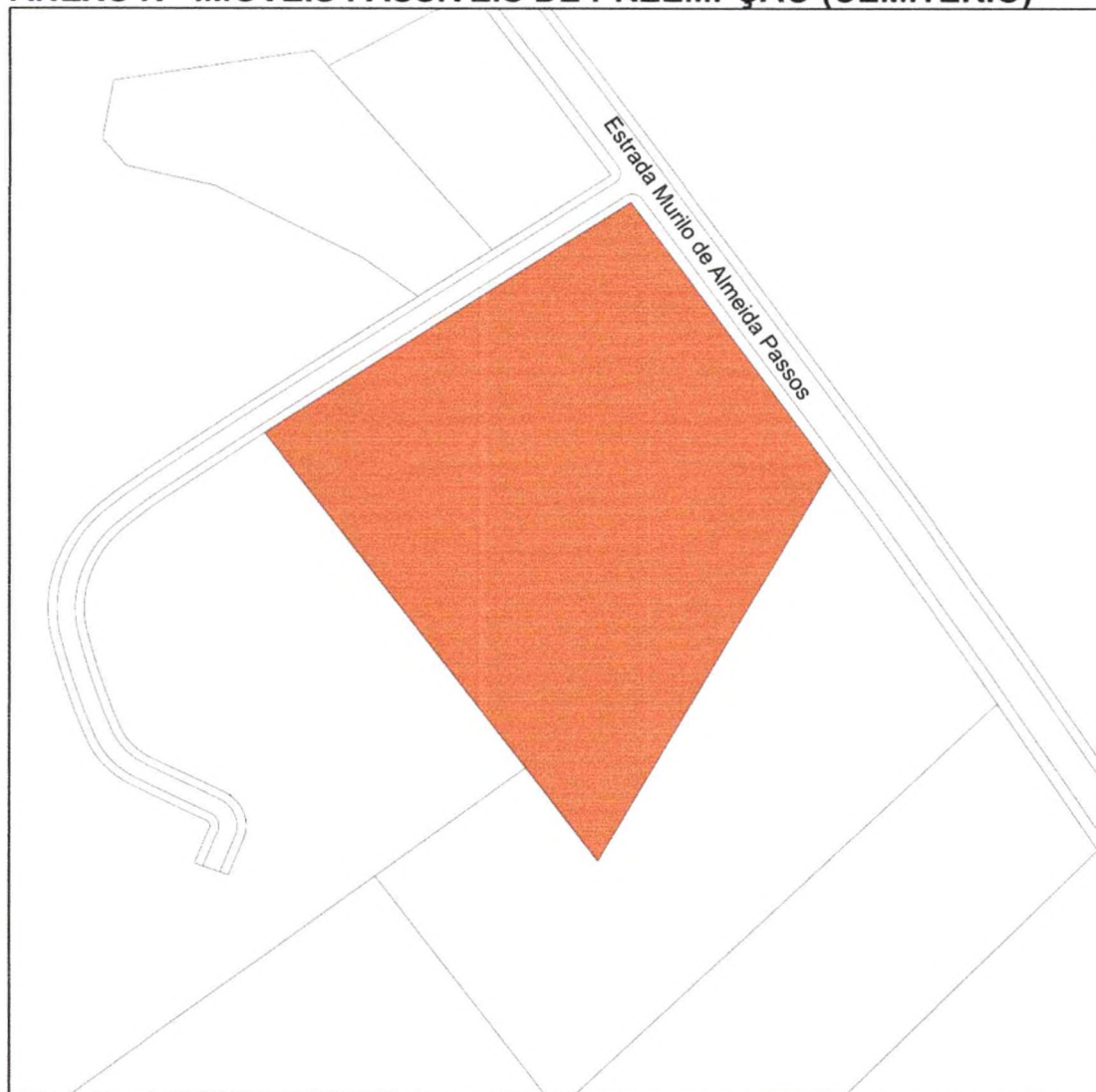
A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized 'JL' followed by a dash.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

Minuta de Lei do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões

### ANEXO X - IMÓVEIS PASSÍVEIS DE PREEMPÇÃO (CEMITÉRIO)



#### LEGENDA

 Imóvel passível de preempção

Bom Jesus dos Perdões



São Paulo

0 0.01 0.02 0.04 Km



Elaboração  
Dezembro 2016



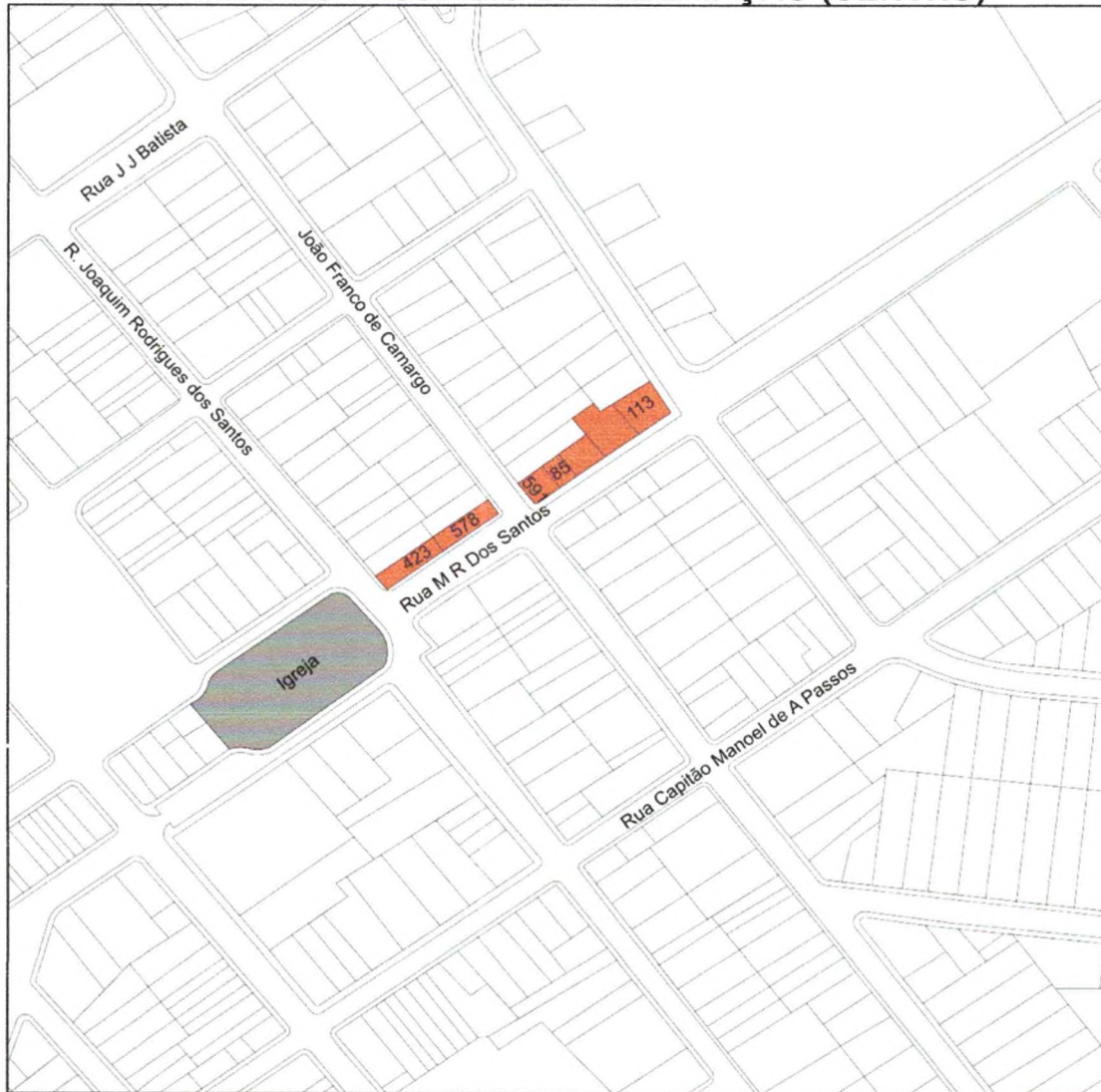




## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

Minuta de Lei do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões

### ANEXO X - IMÓVEIS PASSÍVEIS DE PREEMPÇÃO (CENTRO)



#### LEGENDA

 Imóveis passíveis de preempção

Bom Jesus dos Perdões



São Paulo

0 0,015 0,03 0,06 Km



Elaboração  
Dezembro 2016

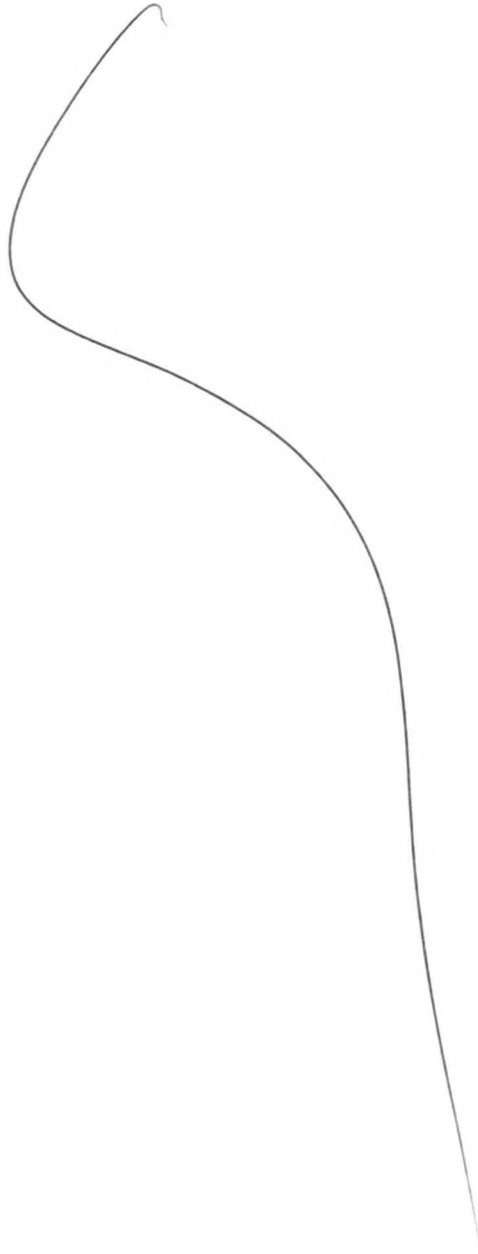


Rua Dom Duarte Leopoldo, 83, Centro, Bom Jesus dos Perdões, SP



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

**Anexo XI. Divisão Regional Administrativa de Gestão**



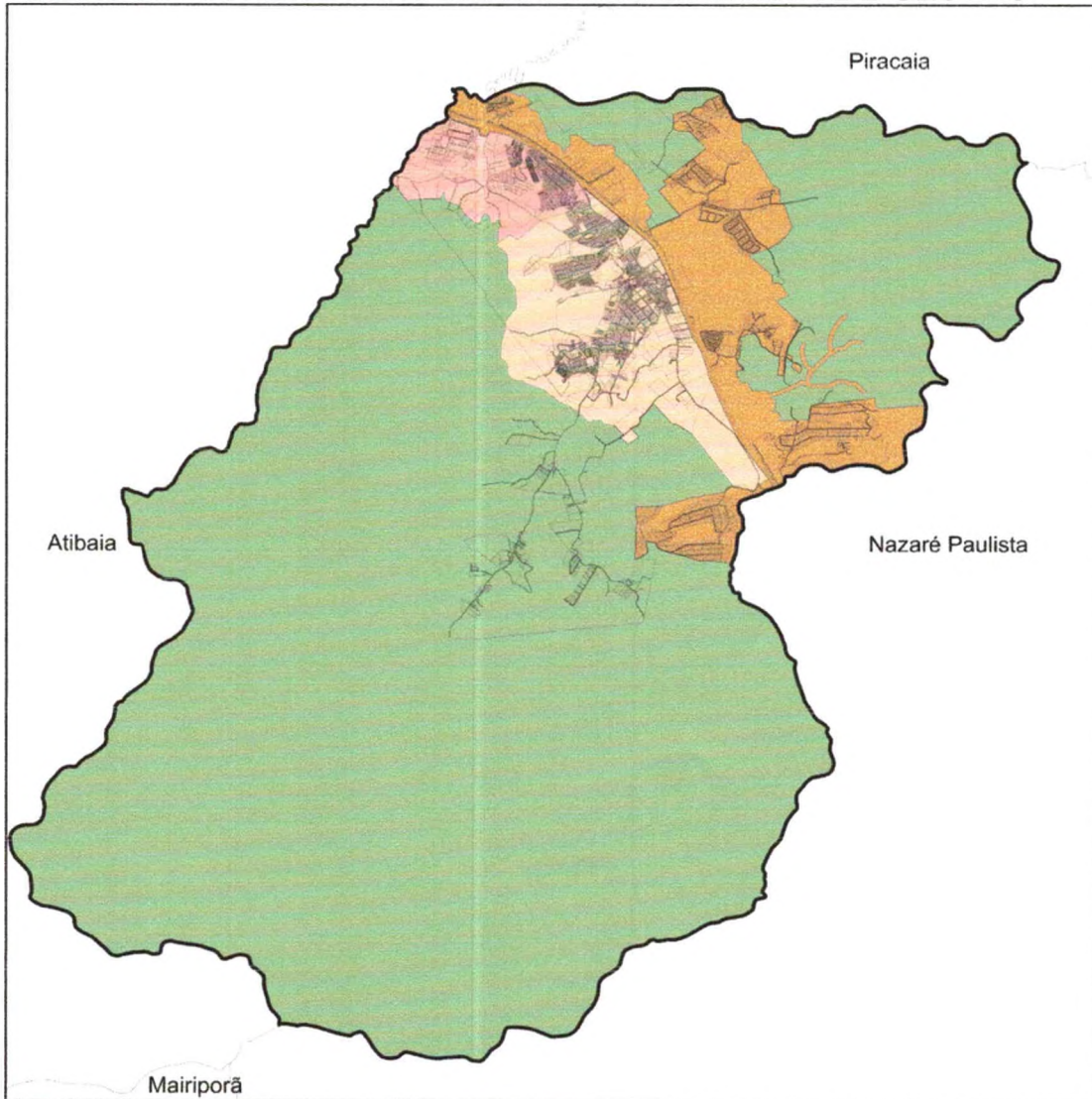
SP.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

Minuta de Lei do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões

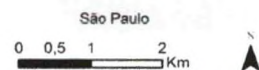
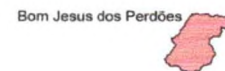
### ANEXO XI - DIVISÃO REGIONAL ADMINISTRATIVA DE GESTÃO



#### LEGENDA

##### REGIÃO ADMINISTRATIVA

-  Região Administrativa 1 (RA1)
-  Região Administrativa 2 (RA2)
-  Região Administrativa 3 (RA3)
-  Região Administrativa 4 (RA4)
-  Município de Bom Jesus



Elaboração  
Dezembro 2016

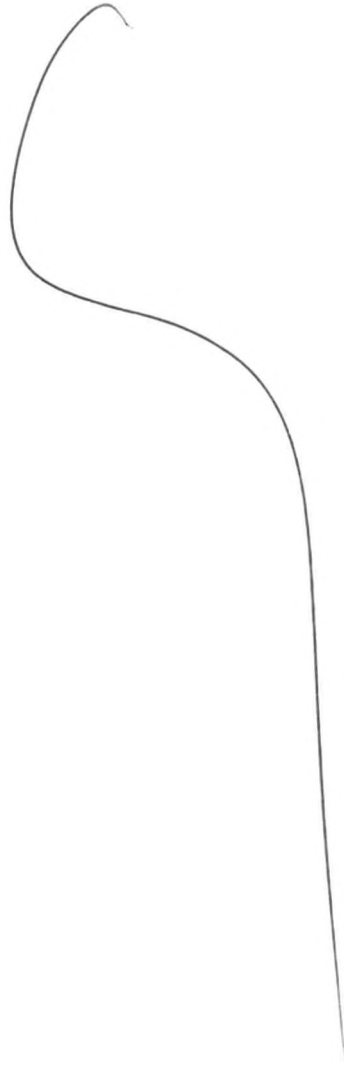






**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**

**Anexo XII. –Parques Lineares Propostos**



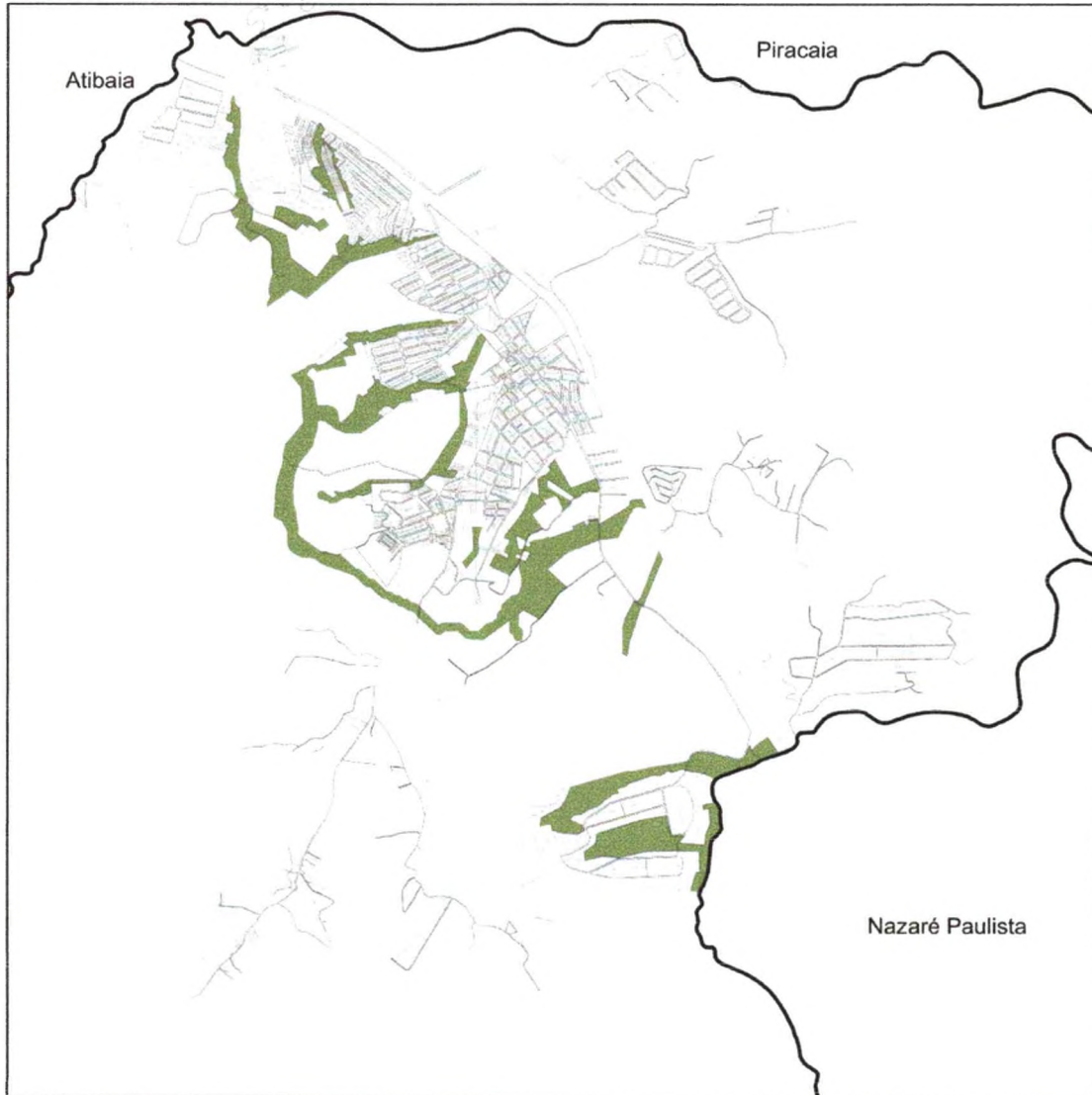
A handwritten signature or set of initials is located in the bottom right corner of the page. It consists of a few stylized, cursive letters.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

Minuta de Lei do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões


### ANEXO XII - PARQUES LINEARES




#### LEGENDA

##### PARQUE LINEAR

 Parques Lineares

Bom Jesus dos Perdões 

São Paulo  
0 0,3 0,6 1,2 Km 

Elaboração  
Dezembro 2016





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

### Anexo XIII. Glossário

**ACESSO:** interligação entre logradouro e lote ou gleba, tanto para veículos quanto para pedestres;

**ALINHAMENTO:** linha divisória que separa glebas ou lotes do logradouro público;

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO:** altura total da edificação, contada do nível da rua na testada do imóvel, até o ponto mais alto do último pavimento, excetuando-se o cômputo da caixa d'água, casa de máquina e barrilete;

**ÁREA COMUM:** toda e qualquer parcela dos lotes condominiais que não integre a unidade autônoma, constituindo-se propriedade do conjunto dos condôminos e destinada ao aproveitamento por todos eles, conforme destinação estabelecida em convenção ou acordo entre si, sendo exemplificativamente discriminados como áreas de lazer, garagens, halls, portarias, áreas técnicas, circulação horizontal e vertical etc.

**ÁREA CONSTRUÍDA:** o somatório de todas as áreas construídas da edificação;

**ÁREA COMPUTÁVEL:** somatório de toda a área construída considerada para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) utilizado pela edificação;

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP):** área protegida por Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com distintas funções ambientais, normalmente localizadas em beiras de córregos e outros acidentes geográficos discriminados na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**ÁREAS VERDES E DE LAZER:** áreas não edificadas com função ecológica, paisagística e recreativa para a população, propiciando seu contato com os recursos naturais disponíveis e a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade;

**ATIVIDADE:** forma de manifestação de usos não-residenciais urbanos ou rurais;

**BICICLETÁRIO:** área, edificada ou não, equipada com dispositivos destinados ao estacionamento ou guarda de bicicletas;

**CANTEIRO CENTRAL:** espaço de separação de pistas de rolamento da via pública com calçamento ou jardim;

**CICLOVIA:** via segregada do sistema viário destinado a veículos ou a pedestres, destinada à circulação de bicicletas;

**CICLOFAIXA:** faixa delimitada no leito viário, temporária ou permanentemente, destinada à circulação de bicicletas;

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA):** razão entre a área computável e a área total do terreno em que se encontra (área computável / área do terreno);

**CONDOMÍNIO:** edificação ou conjunto de edificações de 1 (um) ou mais pavimentos, caracterizado pela existência de duas ou mais unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não, construídas sobre um mesmo lote ou gleba, às quais se atribuem frações ideais de uma área comum;

**DIREITO DE PREEMPÇÃO:** preferência conferida ao Município para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001, art. 25.

**EDÍCULA:** Edificação com área construída limitada 30% da área total construída da edificação principal e altura da edificação limitada a 3m, à distância mínima de 1,5m da edificação principal.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**EQUIPAMENTOS URBANOS:** infraestrutura de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e fluviais, esgotamento sanitário, energia elétrica, transporte público, disposição e tratamento de resíduos sólidos, redes de telecomunicações e gás canalizado;

**EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:** equipamentos públicos voltados à prestação de serviços de atendimento da população nas diferentes áreas componentes das políticas públicas municipais, tais como, os equipamentos de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários;

**FAIXA DE DOMÍNIO:** conjunto de áreas declaradas de utilidade pública, desapropriadas ou apenas apossadas administrativamente, necessárias à implantação e ao distanciamento seguro de estradas, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, bem como outros equipamentos urbanos, servindo apenas à implantação de seus dispositivos operacionais, tais como drenagem, vias marginais, retornos, trevos, pedágios e outras atividades de apoio aos usuários;

**FAIXA NON AEDIFICANDI:** faixa de terreno onde é vedado edificar;

**GLEBA:** terreno jamais submetido a parcelamento do solo que não é servido de infraestrutura básica;

**INCOMODIDADE:** nível de interferência negativa (ruído, odor etc.) que a atividade gera para o bem estar do bairro ou região em que se situe;

**LOGRADOURO:** espaço público, oficialmente reconhecido, destinado ao trânsito ou passagem de veículos, ou à movimentação de pedestres e, para fins de endereçamento, tais como avenidas, ruas, alamedas, travessas, calçadas, praças, largos e viadutos.

**LOTE:** o terreno servido de infraestrutura, resultante de parcelamento do solo, desdobro, remembramento;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**LOTEAMENTO:** subdivisão de lote ou gleba em novos lotes, destinados à futura edificação, com abertura de novas vias de circulação (logradouros públicos) ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, apresentando áreas de uso institucional, áreas verdes e de lazer;

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:** 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, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001, art. 32.

**OUTORGA ONEROSA POR ALTERAÇÃO DE USO:** instrumento que condiciona a alteração de uso do solo mediante a contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001, art. 29.

**PARACICLO:** dispositivo destinado à guarda ou estacionamento de bicicletas localizado externamente ao lote, em logradouro;

**PARCELAMENTO DO SOLO:** subdivisão de lote ou gleba nas modalidades de loteamento ou desmembramento;

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS:** encargo estabelecido em lei ao proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001, art. 5º.

**PÉRGULA OU PERGOLADO:** Proteção vazada, estrutura decorativa, apoiada em colunas ou em balanço, composta de elementos paralelos feitos de madeira, alvenaria, concreto etc.

**QUADRA:** área resultante de loteamento ou desmembramento, delimitada ou circunscrita por vias de circulação;

**QUIOSQUE:** Construção coberta aberta por todos os lados, limitada a 9m<sup>2</sup>.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP

**RECUO:** é a distância mínima que deve ser observada entre a edificação e as divisas do lote ou gleba, medida perpendicularmente a estas;

**REMEMBRAMENTO:** reunião de dois ou mais lotes ou glebas contíguas, de idêntica titularidade, para formação de um só lote ou gleba, ambos os casos sujeitos ao dimensionamento máximo permitido em Lei;

**SISTEMA VIÁRIO:** conjunto de vias e demais logradouros destinados à circulação de pessoas, veículos e bicicletas, compreendendo leito carroçável, passeios, canteiros centrais, ilhas de retorno, refúgios, ciclovias, ciclofaixas, escadarias e vias exclusivas de pedestres;

**SUBSOLO:** pavimento situado inteiramente abaixo do nível da rua, não se admitindo seu afloramento mesmo que o imóvel apresentar desníveis;

**TAXA DE OCUPAÇÃO:** razão entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno;

**TAXA DE PERMEABILIDADE:** razão entre a área sem qualquer construção ou elemento de impermeabilização do solo e a área total do terreno;

**TESTADA:** face do imóvel voltada para a via pública;

**UNIDADE AUTÔNOMA:** unidade decorrente de implantação de condomínio, nas modalidades vertical, horizontal compreende qualquer unidade habitacional (apartamento, *flat*, casa etc.) ou profissional (sala, loja, escritório, conjunto etc.) objeto de propriedade.

Bom Jesus dos Perdões, 02 de janeiro de 2018.

  
Sérgio Ferreira  
Prefeito Municipal