



LEI COMPLEMENTAR NO. 3.870 de 10 de novembro de 2022.

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO
MUNICÍPIO DE CASA BRANCA - SP.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASA BRANCA faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I **DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO**

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Fica instituído, nos termos da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e desta Lei Complementar, o Plano Diretor Estratégico de Casa Branca como instrumento determinante da política de desenvolvimento urbano do Município que define diretrizes para as políticas setoriais e prevê os instrumentos urbanísticos para a sua implementação e para a gestão de todo o território.

Parágrafo primeiro - Este Plano Diretor Estratégico integra o processo de planejamento municipal, estabelecendo objetivos, diretrizes e instrumentos para a execução dos planos, programas, projetos e ações dos setores público e privado.

Parágrafo segundo - A legislação orçamentária, tributária, ambiental e urbanística, incluindo a aplicável às áreas rurais, bem como os modelos e formas de gestão da administração pública deverão incorporar as diretrizes e prioridades contidas neste Plano Diretor.

CAPÍTULO II **DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA LOCAL**

Art. 2º - São princípios da política urbana do município de Casa Branca, a serem observados nas definições legais ou administrativas para implementação do Plano Diretor Estratégico de Casa Branca e demais políticas públicas:

- I – O reconhecimento das particularidades de uma cidade de pequeno porte do interior do Estado de São Paulo;
- II- A perspectiva de um desenvolvimento urbano, econômico e ambiental integrados.



III –A função social da cidade, que compreende o atendimento às necessidades essenciais dos cidadãos, visando à garantia da qualidade de vida e ao bem-estar da população, por meio da oferta justa e equilibrada de infraestrutura e serviços, moradia digna, espaços públicos, trabalho e lazer;

IV- A função social da propriedade que compreende o uso da propriedade urbana e rural, visando ao bem-estar coletivo, à redução da terra ociosa e à distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão da política do território;

V –O direito à cidade que compreende o direito de todos os habitantes de acesso às oportunidades da vida urbana, às vantagens econômicas, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à diversidade sociocultural e à participação ativa da gestão urbana;

VI –O desenvolvimento sustentável que compreende a promoção do pleno desenvolvimento socioeconômico do município de forma justa e ambientalmente equilibrada, com utilização racional dos recursos naturais, a fim de suprir as necessidades atuais, sem comprometer as futuras gerações;

VII –A acessibilidade que compreende o pleno acesso à cidade, aos seus espaços, serviços, equipamentos urbanos e sistemas de informação, reconhecendo a diversidade e as necessidades dos cidadãos, para garantir sua maior segurança, autonomia e qualidade de vida;

VIII- A articulação do desenvolvimento regional, com o objetivo de promover o desenvolvimento urbano integrado, na busca de soluções para questões de interesse comum com os demais entes federados;

IX –A gestão democrática que compreende um processo permanente de participação dos diferentes segmentos da população na formulação, execução e acompanhamento da política de desenvolvimento urbano por meio da estruturação de um sistema municipal de gestão que garanta o acesso à informação, a transparência das ações do Poder Público e a efetiva participação social.

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO

Art. 3º - São objetivos gerais da política urbana do município de Casa Branca:

I –Garantir a identidade da cidade pela manutenção de suas qualidades urbana, paisagística e histórica;

II- Valorizar o espaço público a partir do aspecto simbólico do Centro como referência para toda a cidade;

III- Articular os bairros ao Centro urbano da cidade por Eixos Urbanos de serviços e comércios;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



- IV- Combater a segregação social, estimulando a provisão equitativa de habitação e de serviços nos Subcentros e Centros de Bairros;
- V- Tornar a cidade mais saudável, acessível, inovadora e inclusiva;
- VI - Diminuir a ociosidade de imóveis privados não edificados, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura e aptas à ocupação;
- VII - Proteger, conservar e preservar os recursos ambientais municipais, a fim de promover um meio ambiente ecologicamente equilibrado e a sadia qualidade de vida, objetivando uma cidade sustentável para as presentes e as futuras gerações;
- VIII- Promover a inclusão social, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação socioespacial da população;
- IX - Garantir a eficiência e a desburocratização da gestão pública na administração dos recursos e na execução de políticas setoriais e integradas;
- X- Promover o acesso à moradia a população de baixa renda, com urbanização de qualidade, infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos;
- XI- Garantir a preservação e a valorização do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;
- XII- Fortalecer a zona rural do município, o desenvolvimento das atividades econômicas de baixo impacto ambiental e das funções do território rural, como a biodiversidade, a produção de água, o abastecimento e a segurança alimentar;
- XIII- Incrementar a atratividade econômica de Casa Branca, considerando especialmente suas vocações, buscando assegurar emprego e renda à população;
- XIV -Desenvolver o potencial turístico nos seus diversos segmentos;
- XV - Promover a gestão inovadora e democrática da cidade.

Art. 4º - São diretrizes gerais da política urbana do município de Casa Branca:

- I- Implantar um conceito de cidade socialmente inclusiva, policêntrica, de usos diversificados e multiescalar, economicamente e ambientalmente sustentável e que recupere seu papel regional na economia e no meio ambiente.
- II- Promover a mescla de usos em toda a cidade com a adoção de usos compatíveis com a hierarquização viária, a infraestrutura e restrições ambientais;
- III- Evitar o crescimento urbano disperso;
- IV- Definir macro diretrizes de ocupação no zoneamento urbano;
- V- Incentivar novas centralidades;
- VI- Priorizar pedestres, em relação aos demais modos de transporte motorizados e do transporte público;
- VII- Promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



dos investimentos públicos e do regramento urbanístico;

VIII- Aumentar a capacidade de investimento municipal para execução dos projetos prioritários ao desenvolvimento urbano, com adoção de políticas fiscais pertinentes;

IX- Revisar a legislação urbanística com vistas a promover sua atualização e simplificação, estabelecendo parâmetros urbanístico-ambientais e tipologias de parcelamento, uso e ocupação do solo conforme zoneamento vigente;

X- Estabelecer parcerias entre os setores público, privado e organizações da sociedade civil em projetos de interesse comum, especialmente os relacionados à infraestrutura urbana e aos serviços públicos;

XI- Incentivar a produção de habitação de interesse social, com o fortalecimento de parcerias com o setor privado;

XII- Promover a regularização fundiária e reserva de áreas dotadas de infraestrutura para a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social em todas as regiões da cidade;

XIII- Estimular à conscientização da população com respeito aos significados e importância do patrimônio histórico, cultural e paisagístico e à necessidade de sua preservação;

XIV- Incentivar as atividades rurais integradas às políticas de abastecimento municipal e de conservação dos recursos naturais que estimulem a permanência da população no campo;

XV- Estimular a agricultura urbana, em especial nas áreas de maior vulnerabilidade social, com incentivos fiscais e capacitação do produtor agrícola;

XVI- Reservar áreas adequadas para atividades econômicas, especialmente ao longo das rodovias e nos Distritos Industriais da cidade;

XVII- Fomentar as atividades voltadas ao desenvolvimento tecnológico e científico e à logística, visando à consolidação de Casa Branca como cidade inovadora e tecnológica;

XVIII- Desenvolver sistema de acompanhamento do Plano Diretor Estratégico, com definição de indicadores, objetivando dotar a administração e a sociedade de dados e informações para a gestão territorial, monitoramento e avaliação da implementação das propostas e instrumentos estabelecidos;

XIX- Provisionar infraestrutura urbana, equipamentos, serviços, espaços públicos e áreas verdes em todas as regiões da cidade;

XX- Promover conscientização da população quanto aos valores ambientais e à necessidade de sua recuperação e conservação;



XXI- Adotar incentivos à sustentabilidade de obras e empreendimentos, privados e públicos, permitindo novas tecnologias de uso e ocupação com parâmetros urbanístico ambientais em conformidade com esta diretriz;

XXII- Incentivar a ocupação do solo e subsolo de forma planejada e integrada, possibilitando o compartilhamento de infraestrutura.

XXIII- Parágrafo único - Os princípios, objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor devem fundamentar as propostas para as políticas territoriais e para as políticas sociais e econômicas na sua interface com o desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO IV
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DAS POLÍTICAS SETORIAIS QUE INTEGRAM A
POLÍTICA URBANA

Seção I
Da Política Municipal de Meio Ambiente

Art.5º - São objetivos da Política Ambiental Municipal:

I - Assegurar o desenvolvimento sustentável;

II - Promover o uso racional e sustentável dos recursos ambientais;

III - Proteger, conservar e preservar os recursos ambientais;

IV - Integrar as ações ambientais à política urbana;

V - Sensibilizar a população para as questões ambientais;

VI - Elaborar estudos, normas e padrões de qualidade da gestão municipal ambiental;

VII - Articular e integrar as ações ambientais nos diversos níveis de governo;

VIII - Instituir políticas públicas, programas e ações para promover o bem-estar das espécies de animais domésticos e o manejo de conservação das populações de animais selvagens da região, incluindo a recuperação dos animais silvestres no município;

IX - Minimizar, mitigar e/ou compensar os impactos em âmbito local;

X - Estimular o uso de tecnologias e práticas sustentáveis;

XI - Promover a gestão municipal ambiental integrada em conformidade com as políticas públicas municipal, metropolitana, estadual, regional, nacional e internacional;

XII - Priorizar a identificação de áreas passíveis de serem convertidas em Unidades de Conservação, que serão tratadas por legislação própria;



Art.6º - São diretrizes da Política Ambiental Municipal:

I - Definição de parâmetros urbanístico-ambientais que viabilizem a estruturação urbana sustentável do município;

II - Implementação dos Programas e Ações decorrentes dos Planos Ambientais Municipais, instituídos por norma específica, podendo para isso utilizar instrumentos urbanísticos, administrativos, culturais, econômicos, tributários e recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Ambiental – FUMDEA.

III - Promoção do aumento de áreas permeáveis e recuperação de nascentes, visando à infiltração das águas superficiais, à recarga dos aquíferos e à perenidade dos corpos hídricos;

IV - Estabelecimento de parâmetros de qualificação de áreas verdes e sistemas de lazer de novos parcelamentos do solo/loteamentos, a fim de valorizar esses espaços, promover a qualificação do empreendimento e do seu entorno e o cumprimento das funções a que se destinam;

V - Incremento, qualificação e proteção de áreas verdes e fragmentos florestais urbanos, promovendo sua conectividade para assegurar suas funções socioambientais inclusive as de proteção a fauna silvestre que habita a zona urbana.

VI - Conservação dos bens ambientais, mantendo sua integridade;

VII - Recuperação e requalificação ambiental nas áreas urbanas e rurais;

VIII - Definição de medidas preventivas e corretivas em casos de impacto, risco ou dano ambiental;

IX - Fomento ao uso de recursos tecnológicos e urbanísticos, a exemplo da aplicação de práticas construtivas sustentáveis, e ao uso de fontes energéticas alternativas, incentivadas pelos critérios de sustentabilidade constantes na legislação aplicável;

X - Promoção de programas de eficiência energética, cogeração de energia e energias renováveis em edificações, iluminação pública e transportes;

XI - Restrição e disciplinamento de atividades com potencial de contaminação do solo, águas superficiais e subterrâneas;

XII - Desenvolvimento de estudo para conhecimento dos fatores e circunstâncias que propiciam a contaminação ambiental e adoção de medidas preventivas e corretivas;

XIII – Identificação e preservação das áreas de matas e paisagens significativas existentes no município;

XIV - Incremento da arborização e sua manutenção em vias públicas, praças, parques urbanos e bosques, a fim de promover o conforto térmico, acústico, a qualidade do ar, a valorização da paisagem urbana e a melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população;

XV - Proibição de lançamento de efluentes e de despejos de qualquer natureza, mesmo com tratamento prévio, nos cursos d'água.

XVI- Controle da supressão de vegetação de Cerrado, em todas as suas classificações.



Seção II
Da Mobilidade e Transporte

Art.7º - A Política de Mobilidade e Transporte no município deve observar o disposto na Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, de forma integrada com a política de desenvolvimento urbano e políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo.

Art.8º- O objetivo da Política de Mobilidade e Transporte é promover o desenvolvimento urbano orientado ao transporte público e ao transporte não motorizado.

Art.9º - São Diretrizes da Política de Mobilidade e Transporte:

I - Desenvolvimento de ações de planejamento urbano e de mobilidade de forma integrada, possibilitando a oferta de transporte público compatível com o ordenamento territorial proposto neste Plano Diretor;

II - Incremento da Rede de Mobilidade existente em Casa Branca;

III - Desenvolvimento e implantação de Plano Viário para o município para os próximos dez anos, de forma a complementar o Plano de Mobilidade Urbana;

IV - Desenvolvimento de políticas públicas que promovam a qualificação das calçadas e espaços de circulação de pedestres com segurança e conforto, priorizando o pedestre, o transporte público e a mobilidade não motorizada, frente aos modos privados motorizados;

V - Implantação de medidas de priorização dos espaços viários para pessoas em detrimento de veículos, por meio de medidas de moderação de tráfego, vias exclusivas ou prioritárias e substituição de vagas de estacionamento nas vias públicas por áreas de vivência e circulação;

VI - Elaboração do Plano Cicloviário de Casa Branca, associado ao Plano de Mobilidade e ao Plano Viário, prevendo a implantação de ciclovias, bicicletários e sistemas de apoio à ciclomobilidade;

VII- Definição de diretrizes para mitigação dos impactos da implantação e ampliação das infraestruturas e operações aéreas, ferroviárias e rodoviárias no município ou que nele promovam impactos;

VIII- Melhoria do acesso às áreas destinadas a atividades econômicas por meio de investimentos no sistema de transporte e infraestrutura viária, priorizando os modos coletivos e os modos não motorizados de transporte;

IX - Promoção da acessibilidade inclusiva;

X- Hierarquização funcional de todas as vias do município.

Parágrafo primeiro - A hierarquização funcional viária orientará o adensamento e os usos no território.



Parágrafo segundo - As diretrizes viárias hierarquizadas serão estabelecidas prevendo novas vias com características operacionais que garantam a continuidade da malha viária existentes quando da implantação de novos empreendimentos ou parcelamentos do solo.

Seção III **Das Políticas de Habitação**

Art. 10 - São objetivos da Política de Habitação:

I - Promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social com a participação dos demais entes federados, da iniciativa privada em toda área urbana do município.

II - Orientar a elaboração de projetos de empreendimentos de interesse social, observando, especialmente:

- a) o desenho urbano e a arquitetura de qualidade;
- b) a conectividade e a integração bairro-centro;
- c) o uso misto;
- d) a diversidade de tipologias habitacionais e de faixas de renda dos moradores;
- e) a prioridade ao pedestre;
- f) a constituição de espaços públicos de dimensões adequadas à densidade

prevista;

III - Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária nos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e dar diretrizes e aprovar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;

IV - Incrementar a melhoria das unidades habitacionais nos núcleos urbanos informais de interesse social a fim de reduzir o déficit habitacional qualitativo;

V - Priorizar a remoção de moradores residentes em áreas insalubres, impróprias, de risco ou em locais que interfiram na implantação de obras públicas ou na urbanização dos núcleos, garantindo aos mesmos soluções de moradia;

Art.11- São diretrizes da Política de Habitação:

I - Garantia do direito à moradia digna, promovendo o atendimento habitacional adequado e definitivo às famílias de baixa renda e prevendo o atendimento habitacional emergencial e transitório nos casos em que forem necessárias respostas imediatas, quando a solução definitiva não estiver disponível;

II - Articulação dos programas habitacionais com as políticas urbanas, de gestão ambiental, de transporte e mobilidade, de saúde, de educação, de ação social e de geração de emprego e renda;



III - Promoção da requalificação urbanística e a regularização fundiária ambientalmente sustentável dos núcleos urbanos informais de baixa renda passíveis de consolidação, dotando os de infraestrutura, equipamentos públicos, serviços urbanos, erradicando riscos e revertendo o processo de segregação socioespacial;

IV - Inibição da implantação e do adensamento de núcleos urbanos informais;

V - Implantação de programa de assistência técnica e de financiamento para reforma, ampliação e melhoria da edificação, promovendo convênios e utilizando sempre profissionais habilitados;

VI - Constituição de banco de terras destinado à produção de habitação de interesse social;

VII - Promoção de parcerias com cooperativas, associações, universidades, entidades de classe, organizações da sociedade civil e a iniciativa privada para atuar em estudos, projetos e obras que deem suporte a programas habitacionais;

Subseção I

Da Produção Habitacional de Interesse Social

Art.12 - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS são permitidos em toda a Macrozona Urbana do município e na Macrozona Periurbana, respeitadas quanto à verticalização as características da zona onde se localiza.

Art.13- O banco de terras para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social será constituído, entre outros:

I -De áreas disponibilizadas pela União, Estado e Município;

II –Da arrecadação de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados;

III- Da aquisição, por doação ou desapropriação, de imóveis para construção de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Subseção II

Da Regularização Fundiária

Art.14 - A regularização fundiária compreende as seguintes modalidades:

I- Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S: aplicável aos núcleos urbanos informais, oriundos de parcelamentos clandestinos, irregulares, assentamentos precários, ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E: aplicável aos núcleos urbanos informais, oriundos de parcelamentos clandestinos, irregulares, ocupados por



população não caracterizada por baixa renda, incluindo parcelamentos ou condomínios industriais ou de serviços.

Art.15- Para viabilizar o processo de regularização, poderão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos, nos termos da legislação federal:

- I - Zona Especial de Regularização de Interesse Social;
- II - Concessão do direito real de uso (CDRU);
- III - Concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM);
- IV - Legitimação fundiária;
- V - Usucapião;
- VI - Usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
- VII - Legitimação de posse;
- VIII - Demarcação urbanística;
- IX - Assistência técnica, jurídica e social gratuita.

Art.16- A Administração poderá delimitar novos perímetros de REURB-S e de Áreas de Regularização de Interesse Específico, mediante publicação de decreto, desde que comprovado que os núcleos urbanos informais já se achavam consolidados conforme o marco regulatório federal vigente e desde que inexistentes situações de risco, de insalubridade e impropriedades sob os aspectos técnicos, ambientais e jurídicos.

Seção IV **Das Políticas de Infraestrutura**

Art.17-São objetivos e diretrizes de infraestrutura:

- I - De saneamento básico:
 - a) Ampliação do serviço de saneamento e proteção ambiental, visando à saúde pública e a melhoria da qualidade de vida da população;
 - b) Obtenção de recursos financeiros junto aos governos federal e estadual e instituições financeiras para a realização das obras necessárias à melhoria e ampliação do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário do município;
 - c) Melhoria e ampliação do sistema de abastecimento público de água, contemplando captação, adução, subadução, reservação e distribuição de água, de forma a atingir cem por cento de cobertura da zona urbana do município;
 - d) Realização de estudos, projetos e construção para ampliação das vazões captadas e consequente aumento da segurança hídrica de Casa Branca;
 - e) Melhoria das condições sanitárias da população, adequando as regiões com esgotamento sanitário de qualidade, visando atingir a cobertura de cem por cento de coleta e



afastamento de esgotos e cem por cento do tratamento de esgoto na zona urbana do município;

f) Investimento em programas de reuso da água;

II - De Drenagem:

a) Prevenção, eliminação ou mitigação dos pontos de inundação e enchentes na área urbana;

b) Prevenção ao surgimento de novos pontos de inundação e enchentes;

III - De iluminação pública:

a) Proporcionar iluminação pública das vias e logradouros, de acordo com a norma NBR 5101 ou com outra norma que venha a substituí-la, visando proporcionar luminosidade suficiente e adequada para garantir especialmente a segurança do pedestre, priorizando a os Centros e Subcentros da Macrozona Urbana;

b) Melhorar as condições de iluminação dos espaços públicos, dos bens históricos, artísticos e culturais, visando incentivar seu desfrute pela população;

c) Priorizar a utilização de tecnologia sustentável na iluminação pública.

Seção V

Do Desenvolvimento Econômico e de Turismo

Art.18- São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico e de Turismo do Município:

I - Promover a inovação e o desenvolvimento tecnológico;

II - Incentivar o adensamento produtivo e tecnológico das cadeias de valor;

III - Ampliar os mercados das micro e pequenas empresas e das demais empresas instaladas no município;

IV - Ampliar os níveis de produtividade e competitividade da indústria;

V - Fomentar as atividades de turismo em todas suas segmentações presentes no município;

Art.19- São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico e de Turismo:

I- Formulação, planejamento e implementação da política de fomento ao desenvolvimento econômico e tecnológico dos setores primário, secundário e terciário do município;

II - Estímulo à atração, criação, preservação e ampliação de micro e pequenas empresas, empresas e polos econômicos;



III - Aprimoramento e ampliação das relações do Município com o micro e pequeno empresário, empresários e entidades públicas e privadas;

IV - Apoio à comunidade empresarial por meio de planos, programas, projetos, informações, pesquisas e estudos;

V - Estímulo ao desenvolvimento econômico rural, em especial por meio do fomento à produção agropecuária e incentivos à agroindústria e ao turismo, aliado à preservação do meio ambiente;

VI - Constituição de convênios ou outros instrumentos de cooperação com instituições e entidades nacionais e internacionais nas áreas científica, tecnológica, de promoção econômica e de gestão empresarial;

VII - Captação de recursos e execução de projetos de cooperação;

VIII - Divulgação do município de Casa Branca, com vistas à atração de investimentos;

IX - Promoção do turismo, dando o suporte institucional para a integração social e econômica com os demais setores da sociedade;

X - Criação de novas oportunidades de desenvolvimento do mercado turístico do município, visando ao incremento no número de turistas na cidade;

XI - Apoio à qualificação dos profissionais de turismo em parceria com instituições especializadas;

XII - Desenvolvimento de programa de preservação e conservação dos solos agricultáveis e das estradas e caminhos rurais, visando à sustentabilidade da produção agrossilvipastoril e à redução do aporte de sedimentos nos cursos d'água, propiciando a melhoria das condições de acesso e escoamento da produção bem como a exploração do potencial turístico;

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art.20- O Município de Casa Branca passa a ter o ordenamento territorial definido por uma estrutura que orientará o planejamento e gestão das Macrozonas, Zonas e Zonas Especiais previstas neste Plano Diretor Estratégico de Casa Branca e que tem por finalidade:

I- Garantir acessibilidade do pedestre a espaços públicos, áreas verdes, equipamentos sociais, infraestrutura de mobilidade, oportunidades de emprego, serviços e moradias em distâncias não superiores a 600 metros nas áreas urbanizadas da Macrozona Urbana;

II- Orientar e direcionar o crescimento urbano e conter seu espraiamento, otimizando os recursos públicos investidos em infraestrutura urbana;

III- Reproduzir a qualidade urbana da área central para os bairros e promover economias de aglomeração para concentração de serviços e comércios na área urbanizada.

Art.21-A estrutura de que trata o art. 20 desta Lei Complementar e que determina o ordenamento territorial de Casa Branca é composta por:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



I– Centro: área que concentra as atividades administrativas, do comércio principal, dos serviços fundamentais, diversificados e especializados que atendem à totalidade da cidade e a maior parte do patrimônio paisagístico e arquitetônico existente no Município.

II– Subcentros: áreas estratégicas no limite da área urbanizada destinadas ao adensamento de atividades de geração de emprego e de riqueza, de equipamentos sociais, comércio e serviços de médios e grandes portes, de áreas de lazer, de habitação com diversidade de classe social, terminais de transporte coletivo e, se necessário, instituições administrativas locais e regionais.

III- Centros de Bairro: áreas, existentes ou planejadas, delimitadas pelos cruzamentos dos Eixos Urbanos ou onde já existem equipamentos sociais e áreas públicas, equipamentos sociais, paradas de ônibus, comércios e serviços mistos e que são destinados a aumentar, de forma concentrada, a oferta de atividades de uso não residencial em seu perímetro.

IV– Eixos Urbanos: principais vias da malha municipal, existentes ou planejadas, responsáveis pelas ligações bairro-centro e bairro-bairro e que são destinados ao maior adensamento nos lotes lindeiros (até 100 hab/ha), com usos diversificados, e ao direcionamento do crescimento da mancha urbanizada.

V- Eixos Regionais: são áreas às margens das rodovias e da ferrovia existentes no Município cujo entorno deve concentrar atividades de serviço e comércio de médio e grande porte e que são incompatíveis com os usos previstos para o Subcentro e Centros de Bairro, nas Macrozonas Rural, Periurbana e Urbana.

V - Sistema de Áreas Verdes: é o conjunto de áreas formado por fundos de vale, corpos hídricos, cabeceiras de corpos hídricos, áreas de conservação, de preservação e restrição ambiental dadas as suas condições naturais e geológicas, voçorocas, áreas de risco de alagamento ou deslizamento, canteiros centrais, parques, praças, áreas de esporte e lazer e o Horto que se destina à implantação de parque urbano, público arborizado, recuperado e integrado, e à implantação de infraestrutura verde, principalmente para inibir ou eliminar áreas de risco, com baixo adensamento construtivo e demográfico.

VII– Vizinhança: áreas delimitadas pelos Eixos Urbanos que devem concentrar o uso residencial, com infraestrutura urbana que garanta conforto e segurança ao pedestre e viabilizar o uso adequado da água pela instalação de infraestrutura verde conjugada com o sistema existente de drenagem e que se destinados aos novos parcelamentos, com usos mistos e com intensificação de adensamento ao longo dos Eixos Urbanos e nos Centros de Bairro.

VIII– Enclaves: grandes equipamentos estaduais, municipais ou privados que pela sua funcionalidade estão isolados ou segregados do tecido urbano, mas que requerem inserção no funcionamento da cidade e que demandam regulamentação própria para restringir seu crescimento e qualificar seu entorno evitando a conformação de barreiras urbanísticas.



CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art.22- O Município de Casa Branca fica dividido em três Macrozonas, nos termos do **Anexo I– Mapa de Macrozoneamento** desta Lei Complementar, as quais possuem objetivos e diretrizes próprios que orientarão a destinação, o uso e a ocupação do solo, de forma a assegurar a função social da propriedade, o equilíbrio ambiental e a integração e complementaridade de todo o território de Casa Branca, a saber:

I - Macrozona Rural: corresponde à maior parcela do território do município, excluindo as áreas urbanizadas ou com potencial de urbanização e que possuem principalmente função ambiental e econômica agrícola e pastoril, composta por três zonas, nos termos do **Anexo II – Mapa de Zoneamento: Zonas Rurais** desta Lei Complementar, e de duas subcategorias de macrozoneamento:

- a. De interesse ambiental, destinada à garantir, predominantemente, a reserva de manancial e qualidade do meio ambiente; e
- b. De produção agrícola, destinada à promover, predominantemente, geração de emprego e renda compatível com uso rural.

II - Macrozona Periurbana: corresponde à porção do território entre a Macrozona Rural e a Macrozona Urbana e sobre a qual incide regramento de transição para compatibilizar os usos rurais e urbanos, composta por duas zonas, nos termos do **Anexo III– Mapa de Zoneamento: Zonas Periurbanas** desta Lei Complementar e de duas subcategorias de macrozoneamento:

- a. As áreas urbanizadas dos distritos Lagoa Branca e de Venda Branca; e
- b. As áreas de chácaras, predominantemente, localizadas entre o limite da Macrozona Urbana e a Macrozona Rural.

III - Macrozona Urbana: É a porção do território que corresponde à mancha contínua e coesa de urbanização sobre a qual deverá incidir maior adensamento populacional e ocupação prioritária das áreas vazias, bem como a área de expansão delimitada por este Plano Diretor, composta por 07 zonas, nos termos do **Anexo IV– Mapa de Zoneamento: Zonas Urbanas desta Lei Complementar**.

Parágrafo único- Enquanto não for aprovada Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo específica para cada uma das Macrozonas e nem para as zonas previstas neste Plano Diretor, os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão respeitar o previstos na **Tabela 01- Parâmetros Urbanísticos para Macrozoneamento e Zoneamento**, parte integrante desta Lei Complementar.



Seção I

Dos Objetivos e Diretrizes da Macrozona Rural (MZR)

Art.23- A Macrozona Rural possui três zonas, nos termos do São objetivos da Macrozona Rural (MZR):

- I – Regularizar os usos e atividades rurais compatíveis com a conservação ambiental
- II – Incentivar a manutenção das atividades rurais com orientação para o manejo adequado;
- III – Fortalecer as atividades culturais e econômicas que preservem o patrimônio cultural;
- IV – Preservar as paisagens rurais e dos imóveis de interesse histórico e cultural, valorizando as referências históricas e estimulando o turismo e a economia criativa;
- V - Coibir o parcelamento irregular na zona rural para fins urbanos;
- VI - Proteger e recuperar o ambiente, a biodiversidade e os mananciais, por meio do controle da expansão urbana e da regulamentação de usos compatíveis com a conservação ambiental;
- VII - Melhorar a qualidade de vida das famílias residentes em área rural;
- VIII- Estimular os usos rurais, caracterizados por atividades agrossilvopastoris, por meio de certificação das propriedades que desenvolvam a agricultura sustentável e conservem os recursos naturais;
- IX- Desenvolver programas específicos para as áreas rurais;
- X – Garantir o interesse ambiental sobre as porções não urbanizadas com fins à conservação dos mananciais, do ciclo hidrológico, da qualidade do ar e da mata nativa;
- XI – Garantir a produção agrícola e pecuarista para geração de emprego e renda em consonância com princípios de desenvolvimento econômico e ambiental;
- XII - Orientar o parcelamento pelo módulo rural.

Art. 24- São diretrizes específicas para a Macrozona Rural (MZR):

- I- Na Zona Rural (ZR): garantir, predominantemente, o interesse ambiental e a produção agrícola;
- II- Na Zona Rural Enclave (ZREn): sediar serviços incompatíveis ao meio rural ao longo das rodovias e ferrovias desde que regulados com os objetivos da Macrozona Rural por meio de EIV e RIMA;
- III- Na Zona Rural Eixo Regional (ZRER): intermediar os usos rurais com os usos regionais concentrando atividades de logística, econômicas relacionadas a atividades agropastoris e geradores de desconforto desde que mediados por regulações sem impacto no meio ambiente.

Seção II

Dos Objetivos e Diretrizes da Macrozona Periurbana (MZP)



Art.25- São objetivos da Macrozona Periurbana (MZP):

- I – Definir faixa intermediária entre a Macrozona Rural e a Macrozona Urbana para regular usos transitórios;
- II– Garantir qualidade de ocupação e desenvolvimento nas sedes dos distritos valorizando suas características históricas, culturais e ambientais;
- III– Estimular os usos de chácaras de veraneio como forma de renda de baixo impacto ambiental;
- IV– Estimular cultivo de agricultura familiar, agroecologia e espécies locais;
- V – Reservar áreas para a transição rural-urbana;
- VI– Garantir cinturões verdes ao redor da área urbana destinados à produção alimentícia para cadeias produtivas curtas e economia circular;
- VII - Proporcionar condições de incentivos à economia solidária.

Art. 26 - São diretrizes específicas para a Macrozona Periurbana (MZP):

- I- Na Zona Periurbana de Chácaras (ZPCH), garantir, predominantemente, usos atuais de chácaras de veraneio e estimular agroecologia;
- II- Na Zona Periurbana Centro de Bairro (ZPCB), garantir a existência das sedes distritais de Venda Branca e Água Branca e seu raio de expansão;
- III- Preservar os atuais usos de baixa densidade, baixo impacto ambiental e economicamente viáveis como barreira à dispersão urbana;
- IV- Garantir a preservação de áreas ao redor de ferrovia, rodovia e subcentros como testemunhos da formação do município.

Seção III

Dos Objetivos e Diretrizes da Macrozona Urbana (MZU)

Art.27- São objetivos específicos para a Macrozona Urbana (MZU):

- I- Promover a consolidação da urbanização, visando à qualidade urbanística e ambiental vinculada ao desenvolvimento econômico;
- II- Incentivar o desenvolvimento de atividades econômicas, especialmente ao longo das estruturas viárias;
- III- Incentivar transformações estruturais nos padrões de uso e ocupação do solo por meio do aumento das densidades habitacionais/populacionais e da mescla de atividades urbanas, qualificando as áreas residenciais consolidadas;
- IV- Promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;
- V- Promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;



- VI-Evitar a segregação urbana e estimular parcelamentos integrados ao tecido urbano existente e que contemplem infraestrutura verde;
- VII- Constituir sistemas de áreas verdes em toda a área urbanizada.

Art.28 - São diretrizes específicas para a Macrozona Urbana (MZU):

I- Na Zona Urbana Centro (ZUCen): garantir local de provisão de serviços e comércios gerais e especializados em consonância com habitação, áreas de lazer e integração ao meio ambiente;

II- Na Zona Urbana Subcentros (ZUS): estimular geração de emprego e riqueza por serviços e comércios urbanos;

III- Na Zona Urbana Centro de Bairros 1 (ZUC1): estimular a difusão de comércios e serviços locais com maior adensamento populacional;

IV- Na Zona Urbana Centro de Bairros 2 (ZUC2): estimular a difusão de comércios locais com médio adensamento populacional;

V- Na Zona Urbana Vizinhança (ZUV): garantir local de moradia de média densidade próximo aos comércios e serviços locais, em área urbanizada e integrada ao tecido urbano com especial atenção ao atendimento às habitações de interesse social;

VI- Na Zona Urbana Sistema de Áreas Verdes (ZUAV): constituir sistema de áreas verdes urbanas integrado às funções sociais, econômicas e ambientais da cidade;

VII- Na Zona Urbana Enclaves (ZUEen): regular os serviços já instalados e que são incompatíveis com os usos urbanos do cotidiano;

VIII- Na Zona Urbana Eixos Urbanos (ZUEU): valorizar o tecido urbano histórico quadricular e a partir dele promover áreas urbanizadas pelo adensamento, pelos usos mistos, pela acessibilidade e pela trama arborizada de vias;

IX- Na Zona Urbana Eixos Regionais (ZUER): constituir faixa intermediária entre usos urbanos e os usos regionais.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO ESPECIAL
Seção I
Do Zoneamento Especial

Art. 29- As Zonas Especiais compreendem porções do território que exigem tratamento particular na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, nos termos do quanto previsto no **Anexo V -Mapa Zoneamento: Zonas Especiais** desta Lei Complementar e se classificam em:

- I- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;



- II- Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural - ZEIHC
- III- Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM);
- IV- Zona Especial de Proteção ao Manancial (ZEPM).

Parágrafo primeiro - Salvo o expressamente disposto em contrário, as Zonas Especiais deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam, conforme definido na **Tabela 2- Parâmetros Urbanísticos para Zonas Especiais**, desta Lei Complementar.

Parágrafo segundo- Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos de I a IV do caput deste artigo.

Parágrafo terceiro - As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas.

Parágrafo quarto - Leis municipais específicas podem demarcar e delimitar outras áreas do território como Zona Especial de Interesse Social, Zonas Especial de Interesse de Interesse Histórico e Cultural, Zona Especial de Proteção Ambiental;

Subseção I

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art.30 - As Zonas Especiais de Interesse Social são demarcações das áreas ocupadas informalmente por população de baixa renda, para fins de regularização fundiária de modo a garantir a legitimação de posse do terreno para quem nela habita.

Art.31 - O processo legal para a Regularização Fundiária de Interesse Social será feito com base no Estatuto da Cidade, lei federal 10.247 de 10 de julho de 2001 e pela lei federal 13.645 de 11 de julho de 2017.

Art.32- A partir da vigência do Plano Diretor, a demarcação de ZEIS poderá ser feita a qualquer momento pelo poder executivo municipal, mediante publicação de decreto, desde que caracterizada a ocupação de forma mansa e pacífica de áreas desocupadas e/ou ociosas, por mais de 1 (um) ano, em conformidade com o princípio da Função Social da Propriedade.

Subseção II

Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural (ZEIHC)

Art.33- As Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural são sítios com a existência de construções, monumentos, conjuntos urbanos e paisagísticos de interesse de preservação histórica, cultural e arqueológica tombados ou não por órgãos municipal, estadual (CONDEPHAAT) ou federal (IPHAN) e as respectivas áreas envoltórias.



Art.34– As Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural deverão ter uso diversificado dos imóveis históricos protegidos, principalmente para o atendimento público, como cultura, comércio e/ou serviços e também habitacional de modo a propiciar sentimento de pertencimento pela população.

Parágrafo único - Poderá ser aplicada a Transferência de Potencial Construtivo das propriedades com restrições para a ocupação do solo em função das normas de preservação, como meio de promover igualdade em relação aos imóveis não atingidos pelo tombamento.

Art.35 - As iniciativas de restauro e conservação dos bens tombados deverão ser incentivadas por meio de subsídios com recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Ambiental – FUMDEA ou de outras fontes destinadas a este fim.

Subseção III

Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM)

Art.36 – As Zonas Especiais de Proteção Ambiental são caracterizadas por concentração de maciços verdes com significativos fragmentos de vegetação nativa e presença de corpos hídricos, localizadas em área urbana.

Art.37– Somente serão admitidos em ZEPAM parcelamento do solo, incluindo loteamento, desdobro e desmembramento, que sejam compatíveis com a proteção dos recursos naturais, com parâmetros a serem definidos por Lei específica.

Parágrafo primeiro- Enquanto não for publicada a Lei específica de que trata §2º, do art. 29 desta Lei, ficam definidos com parâmetros urbanísticos para ZEPAM:

I- Taxa de ocupação máxima de 0,3

II- Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5;

III-Área permeável de 0,5.

IV-O sistema viário de loteamentos não poderá ultrapassar 25% do total da área do projeto.

Art.38 - As áreas verdes demarcadas como ZEPAM poderão ser transformadas em Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN), de acordo com a Lei federal Nº 9.985 de 18 de julho de 2000 que institui o “Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e lei Estadual nº 898, 18 de julho de 2000, podendo ser explorado para fins culturais, educacionais e ecoturísticos.

Art.39 - Não havendo interesse dos proprietários ou empreendedores na criação da RPPN, a área de preservação deverá ser convertida em área pública para integrar o Sistema de Áreas Verdes do Município.



Art.40- Os Parques Estaduais e Municipais existentes e os que forem criados em Casa Branca deverão ser demarcadas como ZEPAM.

Art.41- Para a autorização de empreendimentos de qualquer natureza em ZEPAM será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contendo estudo hidrológico, caracterização da vegetação existente, análise geológica-geotécnica da situação existente; estudo de tráfego e trânsito e demanda de serviços públicos essenciais de educação, saúde, cultura e lazer.

Parágrafo primeiro - O projeto do empreendimento de que trata o caput deste artigo deverá ser acompanhado de propostas de compensações urbanas e ambientais que comprovem o atendimento das normas estabelecidas.

Parágrafo segundo - Parte das compensações poderão ser convertidas em pecúnia, a critério do Conselho Diretor e, neste caso, o recurso obtido será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Ambiental – FUMDEA.

Subseção IV

Zona Especial de Proteção ao Manancial (ZEPM)

Art.42- São áreas com a presença de sub-bacias hidrográficas dos mananciais de interesse municipal para o abastecimento público de água potável, sendo sua proteção essencial para evitar o aumento dos custos de tratamento da água potável.

Art.43- As ZEPM devem atender às diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse municipal na proteção da integridade das nascentes e do sistema hídrico, sendo necessários parâmetros específicos para o licenciamento de uso e ocupação do solo.

Art.44- O objetivo estratégico na ZEPM é manter a qualidade da água dos reservatórios e controlar a impermeabilização do solo limitando o aumento do Coeficiente de Escoamento Superficial a 25% acima do Coeficiente existente.

Parágrafo único - O Coeficiente de Escoamento Superficial a que se refere o caput deste artigo deve ser previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, definido a partir de estudos científicos baseados nas condições naturais e da ocupação do solo existente, .

Art.45- As áreas de ZEPM1-Reservatório de Nossa Senhora do Desterro já ocupadas ou em início de ocupação deverão ser monitorados para que o Coeficiente de Escoamento Superficial atual seja mantido.

Art.46- As áreas ZEPM2-Reservatório Sítio dos Covas deverão ter completa restrição de usos e ocupação para além das já existentes e nas demais ZEPM demarcadas, as novas ocupações deverão respeitar o Coeficiente de Escoamento existente, por meio de projetos de infraestrutura verde.



TÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA PARA ORDENAMENTO TERRITORIAL E PARA O
CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art.47 - A utilização dos instrumentos urbanísticos tem como objetivos:

- I- Desestimular a retenção e a especulação imobiliária;
- II- Estimular a habitação de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos;
- III- Promover a regularização de assentamentos informais consolidados;
- IV- Recuperar os investimentos e parte da valorização imobiliária gerada pelas ações do Poder Público;
- V- Estabelecer por lei as contrapartidas necessárias para mitigar e compensar os impactos gerados pela implantação de grandes empreendimentos.

Art.48- São instrumentos da política urbana passíveis de aplicação no município:

- I - Instrumentos de ordenamento e gestão urbana:
 - a) Outorga onerosa do direito de construir;
 - b) Transferência do direito de construir;
 - c) Consórcio imobiliário;
 - d) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)
- II - Instrumentos indutores da função social da propriedade:
 - a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
 - c) Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
 - d) Direito de preempção ou preferência;
 - e) Arrecadação de imóvel abandonado;

CAPÍTULO I
DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Seção I
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art.49- O Poder Executivo poderá outorgar onerosamente o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico - CAB, mediante contrapartida financeira dos



beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade - quando for admitido o coeficiente máximo acima do coeficiente básico, de acordo com os critérios estabelecidos em lei específica.

Parágrafo único - Os recursos auferidos com o pagamento da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Ambiental - FUMDEA, e aplicados nas finalidades admitidas pelo art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art.50- O potencial construtivo adicional é bem público dominical do Município, com funções urbanísticas e socioambientais.

Parágrafo único - Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o coeficiente de aproveitamento utilizado e o coeficiente de aproveitamento básico, estando limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo, conforme estabelecido pelo zoneamento e lei de uso e ocupação do solo em vigor e suas alterações.

Art.51 - A legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo poderá estabelecer fatores de planejamento para incentivar tipologias urbanas e ambientais desejáveis, de acordo com as diretrizes previstas neste Plano Diretor.

Art.52- A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será isenta de cobrança até dois anos da data de promulgação deste Plano Diretor.

Parágrafo único. Após o prazo fixado no caput deste artigo, a cobrança da outorga dar-se-á no momento da obtenção do Alvará de Execução e poderá ser parcelada nos termos e forma estabelecidos por legislação específica.

Seção II

Da Transferência do Direito de Construir

Art.53- Lei específica poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para viabilizar:

I - A implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - A implantação de melhoramentos sanitários, viários e de infraestrutura do sistema de transportes público;

III - Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

Parágrafo único- O Município poderá receber imóveis para o atendimento das finalidades previstas neste artigo, concedendo a possibilidade de transferência do potencial construtivo do imóvel, nas condições previstas neste Plano Diretor.



Seção III
Consórcio Imobiliário

Art.54- Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Parágrafo único - O valor real da indenização deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza; e

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art.55- Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por meio de termos de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário do imóvel urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Seção IV
Do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança
(EIV/RIV)

Art.56-A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, causadoras de impactos urbanos, socioeconômicos e culturais e de incomodidades à vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).

Art.57-Estão sujeitas à exigência do (EIV) para sua aprovação, os projetos de desmembramentos, loteamentos e empreendimento localizados em ZEPAM, nos Eixos Regionais, nos Enclaves, além daqueles com área construída acima de 3.000m² ou cujo uso contenham ambiente de reunião acima de 200 pessoas, localizados em qualquer outra Zona.

Art.58-A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança levará em conta os seguintes aspectos:

- I – adensamento populacional;
- II – uso e ocupação do solo;
- III – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- IV - geração de ruído;
- V– acessibilidade e permeabilidade urbana;



VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art.59- Os resultados do EIV serão apresentados por meio do seu RIV, que deverá ter linguagem adequada e acessível à compreensão de todos os segmentos sociais.

Art.60- O EIV/RIV deverá ser elaborado por equipe técnica devidamente habilitada, contratada às expensas e sob a responsabilidade do interessado.

Art.61- O EIV/RIV não substitui o licenciamento ambiental e nem a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO CUMPRIMENTO DA
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I
Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Art.62- O Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, dos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, dos arts. 1.275 e seguintes do Código Civil poderá determinar o parcelamento, edificação e utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado.

Parágrafo único - São passíveis de aplicação do instrumento previsto no caput deste artigo os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados situados dentro do perímetro urbano, definidos em Lei específica.

Art.63- Serão considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com área igual ou superior a dois mil e quinhentos metros quadrados que apresentem área edificada inferior a cinco por cento de sua área.

Parágrafo único - Também serão considerados imóveis não edificados os lotes e glebas quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, perfaçam área igual ou superior a dois mil metros quadrados e que apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a cinco por cento da área dos lotes ou glebas.

Art.64- Serão considerados imóveis subutilizados lotes e glebas com área igual ou superior a dois mil metros quadrados que apresentem área edificada inferior a vinte por cento do lote ou gleba.

Parágrafo único - Também serão considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas quando somados a outros contíguos, do mesmo proprietário, perfaçam área igual ou superior



a dois mil metros quadrados e que apresentem, conjuntamente, área edificada inferior a vinte por cento da área dos lotes ou glebas.

Art.65- Serão considerados imóveis não utilizados aqueles com área edificada superior a dois mil metros quadrados e com cem por cento da edificação desocupada por mais de três anos ininterruptos.

Parágrafo único - Imóveis abandonados ou construções inacabadas serão considerados não utilizados, nos termos do caput deste artigo.

Art.66-A classificação do imóvel como não utilizado poderá ser comprovada por meio de consulta às concessionárias de serviços públicos, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás e outros meios, a serem regulamentados por lei específica.

Art.67- Ficam excluídos das categorias de imóveis não edificados e subutilizados os imóveis que:

I - Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;

II - Integrem o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Unidades de Conservação ou cumpram função ambiental relevante;

III - Sejam tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;

IV - Abriguem clubes em atividade;

Art.68- O Município notificará os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados ou abandonados para que, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolem junto ao órgão competente pedido de aprovação e execução de projeto de edificação ou de parcelamento, nos termos de legislação específica.

Parágrafo primeiro- As notificações de que trata este artigo deverão ser averbadas no competente cartório de registro de imóveis.

Parágrafo segundo- Os proprietários dos imóveis notificados deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de dois anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto e terão o prazo de até quatro anos, a partir do início das obras previstas, para a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel.

Parágrafo terceiro- Caberá aos proprietários a comunicação do cumprimento dos prazos com a respectiva comprovação à Administração Pública.



Parágrafo quarto- A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art.69- As notificações previstas artigo anterior serão feitas:

I - Por funcionário do órgão competente do Executivo ao proprietário do imóvel e, no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do município;

III - Por edital publicado no Diário Oficial do Município quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista nos incisos I e II deste artigo.

Parágrafo único- Caso o proprietário comprove a impossibilidade técnica, jurídica ou econômica e financeira para justificar a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Poder Executivo poderá conceder prazo de um ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação, se possível, nos termos da legislação vigente ou sua demolição, fluindo a partir de então igual prazo para a apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

Seção II

Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo

Art.70- Aplica-se o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo aos proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que não atenderem à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos prazos e condições estipulados em ato do Poder Executivo.

Seção III

Da Desapropriação com Pagamentos em Título

Art.71- Decorridos cinco anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Público Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, nos termos de lei específica e do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Seção IV

Do Direito de Preempção ou Preferência

Art.72- O Município poderá delimitar áreas onde incidirá o Direito de Preempção por meio de lei específica.



Parágrafo primeiro - A preempção não terá prazo superior a cinco anos e poderá ser renovada após um ano do decurso do prazo inicial.

Parágrafo segundo - A lei deverá enquadrar cada área em uma ou mais finalidades previstas no Estatuto da Cidade.

Art.73– Incidirá o direito de preempção em todos os imóveis tombados em Casa Branca, ainda que provisoriamente, desde que o Poder Executivo promova a necessária averbação junto ao competente Ofício de Registro de Imóveis.

Seção V **Da Arrecadação de imóvel abandonado**

Art.74 - O procedimento para arrecadação de bens vagos, nos termos do disposto no § 2º do art. 64 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dar-se-á de acordo com o disposto nesta Lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil.

Art.75 - Os bens imóveis urbanos privados e abandonados, cujos proprietários não tenham a intenção de conservá-los em seu patrimônio, ficam sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago.

Art.76 Ocorrerá a arrecadação quando verificadas concorrentemente as seguintes hipóteses:

I - o proprietário não possui a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

II - o imóvel está abandonado;

III - inadimplemento dos ônus fiscais sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos; ou

IV - o imóvel não estiver na posse de outrem.

Parágrafo único. Há presunção de que o proprietário não tem mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, aquele não satisfizer os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos consecutivos.

Art.77- A Procuradoria-Geral do Município providenciará a autuação de processo administrativo para tratar da arrecadação, de ofício ou mediante denúncia.

Parágrafo primeiro - A Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano fará relatório circunstanciado, descrevendo as condições do bem, e lavrará auto de infração à postura do Município.



Parágrafo segundo - Além dos documentos relativos aos atos e diligências, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;
- II - certidão imobiliária atualizada;
- III - prova do estado de abandono, mediante fatos e circunstâncias que caracterizem o abandono, inclusive relatório fotográfico;
- IV - termo declaratório dos confinantes, quando houver;
- V - certidão positiva de ônus fiscais;
- VI - elaboração de memorial descritivo do bem, individualizando-o.

Art.78-Atendidas as diligências previstas no artigo anterior e evidenciadas as circunstâncias mencionadas de abandono, o titular do domínio será notificado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

Art.79 - Transcorrido o prazo sem manifestação do titular do domínio, presume-se a concordância com a arrecadação.

Art.80- Será publicado no jornal oficial do Município decreto declarando o bem vago por abandono autorizando a arrecadação do imóvel.

Art.81- Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio que alude o art. 1.276, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a posse fica condicionada, desde que realizado pelo contribuinte em favor do Município:

- I- o pagamento integral dos tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos processuais, honorários advocatícios e demais encargos legais da dívida incidente sobre o imóvel;
- II - O ressarcimento prévio de eventuais despesas realizadas pelo Município em razão da posse provisória; e
- III - A apresentação de plano de revitalização e ocupação do imóvel, a ser executado no prazo máximo de 12 (doze) meses, da reivindicação.

Parágrafo único - Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

TÍTULO IV

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL



CAPÍTULO I **DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO**

Art.82- Fica instituído o Sistema de Planejamento Urbano como processo permanente de articulação da política territorial com as demais políticas públicas, de acordo com o orçamento municipal, visando ao estabelecimento e à implementação da política de desenvolvimento, por meio de um conjunto de instrumentos, em especial o Plano Diretor Estratégico de Casa Branca.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento Urbano deverá estar articulado com os Sistemas de Acompanhamento e Controle Social.

Art.83- São instrumentos do Sistema de Planejamento Urbano, além deste Plano Diretor Estratégico:

I –A Comissão de Ordenamento Territorial, formada por servidores da Administração municipal, a ser regulamentada por ato do Poder Executivo em até 30 (trinta) dias da publicação desta Lei Complementar, que tem por finalidade:

a) Formular o Plano Plurianual de 2026-2029 de acordo com as Ações do Plano Diretor 2022-2032;

b) Definir as prioridades de investimentos anuais de acordo com o Plano Diretor 2022-2032 e indicar sua inclusão nas Leis Orçamentárias;

c) Monitorar a aplicação do Plano Diretor 2022-2032 e propor mudanças, quando necessário

d) Garantir a elaboração e a aplicação dos Planos Setoriais, dos instrumentos urbanísticos, das ações, dos programas estratégicos e dos recursos de governança do Plano Diretor 2022-2032;

e) Propor soluções integradas para demandas urgentes relativas a ações de resiliência urbana, como em relação a desastres oriundos de eventos naturais ou na atuação sobre as áreas de risco existentes na cidade de Casa Branca.

II –Os Planos e programas setoriais previstos neste Plano Diretor;

III- Dados e informações de relevante interesse para o planejamento municipal;

IV - Instâncias de participação popular.

CAPÍTULO II **DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL**

Art.84- A gestão democrática consiste na garantia da participação popular, em conjunto com o poder público municipal, nos processos de planejamento, gestão e



desenvolvimento da cidade, e será o fundamento para a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor Estratégico e de planos e programas setoriais específicos.

Parágrafo único- A gestão democrática da cidade se dará por meio do Sistema de Acompanhamento e Controle Social.

Art.85- São princípios da gestão democrática da cidade:

- I - Transparência no acesso à informação de interesse público;
- II - Incentivo à participação popular;
- III - Integração entre poder público municipal e população na gestão da cidade.

Art.86-Fica criado o Conselho Diretor, órgão deliberativo de acompanhamento do desenvolvimento do Plano Diretor 2022-2032 e que deverá ser composto, de forma paritária, por técnicos da gestão pública e sociedade civil, nos termos a ser regulamentado por ato do Poder Executivo, em até 30 (trinta) dias após a publicação desta Lei Complementar.

Art. 87- Integrarão o Sistema de Acompanhamento e Controle Social os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, fornecendo:

I - Apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de realizar, orientar e acompanhar o desenvolvimento de estudos, análises e pesquisas necessárias à implementação das atividades de acompanhamento e controle social;

II - Informações para subsidiar o processo de discussão e deliberação sobre o Plano Diretor e os demais planos, inclusive as leis orçamentárias, e implementando o processo de planejamento e gestão.

Art.88- Os instrumentos de participação que integram o Sistema de Acompanhamento e Controle Social são:

- I - Conselho Diretor;
- II - Conferência Municipal;
- III - Audiências públicas;
- IV - Consultas públicas;

TÍTULO V **DO FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA**

CAPÍTULO ÚNICO **DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, ECONÔMICO E AMBIENTAL - FUMDEA**



Seção I
Da Criação e Objetivos

Art.89- Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Ambiental - FUMDEA, vinculado à Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano, para garantir recursos permanentes destinados ao financiamento da política urbana.

Art.90-O FUMDEA tem o objetivo de realizar investimentos destinados a concretizar as ações, obras, planos, programas e projetos urbanísticos integrantes ou decorrentes deste Plano Diretor, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

Seção II
Dos Recursos Orçamentários e Financeiros

Art.91- Os recursos do FUMDEA serão provenientes de:

- I - Dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;
- III – Operação de crédito;
- IV - Contribuições ou doações de pessoas físicas, jurídicas ou de entidades internacionais;
- V - Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI - Pagamentos referentes à outorga onerosa do direito de construir e à outorga onerosa de alteração de uso;
- VII - Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- VIII - Outras receitas eventuais.

Art.92- A destinação dos recursos auferidos pelo FUMDEA deverá ser feita por plano anual de alocação de recursos, elaborado pela Comissão de Ordenamento Territorial para projetos integrados previstos neste Plano Diretor e que atendam ao menos duas das seguintes finalidades:

- I - Implantação de sistemas de transporte coletivo público, cicloviário e de circulação de pedestres;
- II - Implantação de sistema viário estrutural;
- III - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV - Regularização e constituição de reserva fundiária;
- V - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - Criação de espaços públicos de lazer;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – Preservação, recuperação ou manutenção de áreas ambientalmente protegidas.



Seção III
Da Administração do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Ambiental - FUMDEA

Art.93- A gestão do FUMDEA será feita pelo Conselho Diretor que tem composição paritária entre Poder Público e sociedade civil.

Parágrafo primeiro - O Presidente do Conselho Diretor será indicado pelo Prefeito.

Parágrafo segundo - O mandato dos conselheiros do Conselho Diretor será de dois anos, permitida uma recondução para mandato subsequente.

Parágrafo terceiro - O Regimento Interno do Conselho Diretor deverá ser aprovado por decreto, no prazo de noventa dias, contados da data da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo quarto - As funções de membro do Conselho não serão remuneradas, sendo consideradas como de relevante serviço público.

TÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.94-A síntese do ordenamento territorial de que trata o Título II deste Plano Diretor está prevista no **Anexo VI – Mapa Síntese** e as respectivas descrições do Macrozoneamento e do Zoneamento estão consignadas no **Anexo VII – Descrições do Macrozoneamento, Zoneamento e Zonas Especiais** desta Lei Complementar.

Art. 95- Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal de Casa Branca projetos de lei que tratem do planejamento urbano compatíveis com as políticas, princípios, objetivos e diretrizes previstos neste Plano Diretor.

Art.96-Caberá à Comissão de Ordenamento Territorial prevista nesta Lei Complementar acompanhar e propor legislação regulamentadora dos instrumentos urbanísticos e da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo em até seis meses, contados da publicação deste Plano Diretor.

Parágrafo único - Até a entrada em vigor da legislação de Uso e Ocupação do Solo, para aprovação de novos empreendimentos, parcelamentos e demais aprovações edilícias, a taxa mínima de permeabilidade do solo será de dez por cento, salvo os casos em que este Plano Diretor definir taxas de permeabilidade mais restritivas.

Art.97 – Para garantir o efetivo cumprimento dos objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor, o Poder Executivo deverá executar as seguintes ações, no período de 2022 a 2032:



I- Criar política pública e projetos de preservação e de uso do patrimônio a partir de usos comerciais, de serviços e habitacionais para o turismo e para os moradores locais.

II - Atrair as atividades produtivas, instituições educacionais e atividades residenciais para o Distrito Industrial e Vila Industrial, eixos de expansão prioritários a curto prazo;

III- Atrair centros de processamento de produtos agrícolas, comércios e serviços para Lagoa Branca e Venda Branca com investimentos públicos e privados para criar postos de atendimentos locais.

IV- Promover o turismo rural pelo incentivo de atividades de lazer nas fazendas, nos subcentros de Venda Branca e Lagoa Branca e nos atrativos naturais.

V- Consolidar os centros e garantir a inclusão dos centros previstas nos futuros projetos de parcelamento.

VI- Prever a instalação de uma praça, de um equipamento público e de uma parada de ônibus em cada centro de bairro existente.

VII- Nos fundos de vale e cabeceiras de corpos hídricos, arborizar e implantar infraestrutura verde para manejo da drenagem;

VIII- Nas voçorocas, criar a transposição para pedestres, estabilizar as encostas e implantar soluções de drenagem nas interfaces com as áreas urbanizadas;

IX- Nas áreas de conservação ambiental com características ambientais sensíveis e existência de recursos naturais cujos serviços ambientais são importantes para a qualidade do ambiente urbano, implantar regulação que contribua no combate aos efeitos de mudanças do clima; proteção geotécnica, de áreas susceptíveis à erosão, qualidade da água dos mananciais, córregos, ribeirões e rios urbanos e rurais e bacia do Prata.

X- Priorizar os Eixos Urbanos que delimitam a área urbanizada ocupada e delimitar os Eixos – ou extensão de Eixos - previstos condicionando seus usos nos parcelamentos futuros.

XI- Implantar ciclovia, promover o plantio de espécies arbóreas urbanas em todos os Eixos Urbanos consolidados;

XII- Prever iluminação para pedestre e implantar lombos faixas nos principais pontos de travessia de pedestre e nos Centros de Bairros.

XIII- Priorizar os projetos e obras de vias marginais aos Eixos Regionais para ordenar o futuro parcelamento e usos do seu entorno.

XIV- Respeitar as faixas non aedificandi rodoviárias, de 15m;

XV- Qualificar a entrada da cidade por obras rodoviárias integradas às obras urbanas.

XVI- Elaborar política de tombamento do patrimônio arquitetônico urbano articulado com a política de desenvolvimento econômico do município.

XVII- Reconhecer e valorizar o patrimônio material, imaterial e ambiental do município para constituição do sítio de interesse turístico da região, através de: inventário atualizado do patrimônio; tombamento de bens apontados pelo CONDEPHAAT;

XVIII- Criar incentivo fiscal para manutenção dos bens já tombados que seguirem a



legislação patrimonial;

XIX- Garantir a manutenção das áreas ambientalmente relevantes como: horto, voçorocas, sistema de áreas livres proposto, entre outros.

XX- Criar roteiro de patrimônio para o turismo regional pelo patrimônio do Centro, das três estações ferroviárias, da edificação do Tiro de Guerra, da Escola Normal, dos Armazéns da Mogiana, do Asilo Colônia Cocais e do Subcentro de Lagoa Branca.

XXI- Realizar um estudo detalhado dos aspectos sociais, econômicos, ambientais e geológicos da zona rural do município de Casa Branca que servirá de apoio às próximas diretrizes e ações sobre o uso e ocupação da terra para explorar o patrimônio rural.

XXII- Consolidar um circuito turístico que resgate a história da cidade e região, valorizando a arquitetura, gastronomia, paisagem e cultura local através da oferta de infraestrutura turística;

XXIII- Criar incentivo à implantação de hotéis, hotéis fazenda, pousadas e restaurantes; capacitação de mão de obra turística;

XXIV- Dar apoio ao fortalecimento dos eventos e as atrações existentes e estruturação de novos atrativos;

XXV- Implantação de ponto de apoio e acolhimento do peregrino/turista em localização estratégica. Implementar estratégia de divulgação do turismo municipal nas escalas regional e estadual;

XXVI- Instituir um programa municipal de agricultura familiar articulando as esferas de atuação dos programas nacional e estadual;

XXVII- Incentivar a formação de cooperativas e associações no meio rural com assistência técnica e auxiliar na implementação de pontos de comercialização de produtos locais.

XXVIII- Criar espaços, programas de comercialização e consumo de produtos agrícolas por parceria entre a prefeitura e os pequenos produtores para o fornecimento dos produtos agrícolas para a merenda escolar.

XXIX- Incentivar a instalação de startups que estimulem o desenvolvimento de tecnologias que otimizem a produção agrícola sustentável e incentivar produção de jabuticaba e de seus subprodutos como alternativa econômica e de fortalecimento da identidade local.

XXX- Criar plano de manejo integrado para o Subcentro de Lagoa Branca, Manancial Noroeste e Sistema de Áreas Verdes com foco na qualidade da água e do saneamento.

XXXI- Na sub-bacia de manancial em zona urbana deverão ser aplicadas as seguintes ações:

- a) preservar nascentes e corpos hídricos;
- b) controlar a poluição difusa com o tratamento de águas pluviais;
- c) controle de erosão;
- d) coleta e afastamento de esgoto sanitário.

XXXII- Na sub bacia em zona rural os objetivos específicos são de:



- a) conservação da permeabilidade do solo e minimizando os impactos sobre os recursos hídricos e a biodiversidade;
- b) manutenção e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a ciclagem da água;
- c) É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos;
- d) garantia de saneamento ambiental com uso de tecnologias adequadas a cada situação;
- e) compatibilização dos usos com as condicionantes de acordo com a legislação de proteção e recuperação aos mananciais (Lei Estadual nº 9.866, de 28 de novembro de 1997) que dispõe sobre diretrizes e normas para proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo; VI – Incentivar a agricultura orgânica.

XXXIII - Por meio de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e aplicado aos Enclaves, planejar o entorno do Pátio DETRAN e do Aterro Sanitário para garantir condições de salubridade;

XXXIV- planejar o entorno do aeroporto para transformá-lo num equipamento urbano-regional; planejar a ocupação do entorno das rodovias; mapear as demandas do entorno da Penitenciária para compreender seus impactos.

XXXV- Constituir Casa Branca como um hub educacional com ensino público profissionalizante, articulando os pequenos municípios da Região de Governo de São João da Boa Vista e com a fronteira com Minas Gerais;

XXXVI- Constituir Casa Branca como hub intermediário entre São Carlos-SP, Ribeirão Preto-SP, Campinas-SP, São José do Rio Pardo-SP e Minas Gerais nas operações de logísticas e de desenvolvimento do terciário.

Art.98- Para a alteração ou revisão das normas constantes desta Lei, assim como para a elaboração das leis municipais previstas, deverá o Poder Público Municipal realizar, no mínimo, 1 (uma) audiência pública, devendo ainda, os respectivos projetos de lei serem objeto de prévia deliberação do Conselho Diretor.

Art. 99-O projeto técnico em tramitação, pendente de aprovação, sujeito à expedição de diretrizes pelo órgão municipal competente, anteriormente à edição desta Lei, será analisado de acordo com o regime urbanístico vigente na data de seu protocolo.

Art.100-As despesas com a execução desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art.101-Integram esta Lei:

- a) Anexo I – Mapa de Macrozoneamento
- b) Anexo II –Mapa de Zoneamento: Zonas Rurais;
- c) Anexo III- Mapa de Zoneamento: Zonas Periurbanas;
- d) Anexo IV – Mapa de Zoneamento Zonas Urbanas;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



- e) Anexo V – Mapa de Zoneamento: Zonas Especiais;
- f) Anexo VI – Mapa Síntese do Macrozoneamento e Zoneamento
- g) Anexo VII- Descrição do Macrozoneamento e Zonas;
- h) Tabela 01 – Parâmetros urbanísticos para Macrozonas e Zonas;
- i) Tabela 02 –Parâmetros urbanísticos para Zonas Especiais.

Art. 102-Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar 2.806/2006.

Prefeitura Municipal de Casa Branca, 10 de novembro de 2022.

MARCO CÉSAR DE PAIVA AGA
PREFEITO MUNICIPAL

Afixada na Sede da Prefeitura Municipal e arquivada nesta Secretaria

MARIA JOSÉ PORFÍRIO MARSON
SECRETÁRIA GERAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



TABELA 01: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MACROZONA E ZONAS

MACROZONAS E ZONAS	Finalidade	CA	Gabarito	Uso Predominante	Densidade
Macrozona Rural (MZR)					
Zona Rural ZR	Interesse Ambiental e produção agrícola	0	*	Mata Nativa, Produção de Água, Turismo e Economia e Agropecuária	0 hab/ha
Zona Rural Enclave ZREn	Concentrar serviços diversos e incompatíveis ao meio rural	1	**	Serviços	0 hab/ha
Zona Rural Eixo Regional ZRER	Intermediar os usos rurais com os usos regionais, centros de produção industrial ligados à economia agropastoril	1	T+8	Serviços ***	0 hab/ha
Macrozona Periurbana (MZP)					
Zona Periurbana de Chácaras ZPCH	Chácaras, veraneio, agroecologia	1	T+2	Misto / Residencial / Agroecológico	40 hab/ha (máxima)
Zona Periurbana Centro de Bairro ZPCB	Comércios, serviços locais, centros de processamento	1	T+2	Misto / Residencial / Agroecológico	40 hab/ha (máxima)
Macrozona Urbana (MZU)					
Zona Urbana Centro ZUCen	Referencial de urbanidade. Prover a cidade com serviços e	1	T+2	Misto	40 hab/ha (máxima)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



	comércios gerais e especializados junto da habitação e em consonância com o meio ambiente				
Zona Urbana Subcentros ZUS	Geração de emprego e riqueza	4	T+8	Misto / Industrial	100 hab/ha (média)
Zona Urbana Centro de Bairros 1 ZUC1	Comércio e serviços locais	4	T+8	Misto	100 hab/ha (média)
Zona Urbana Centro Bairros 2 ZUC2	Comércio e serviços locais	2	T+2	Misto	40 hab/ha
Zona Urbana Vizinhanças ZUV	Local de moradia integrada ao tecido urbano e com especial atenção à habitação de interesse social	2	T+2	Residencial	40 hab/ha (média)
Zona Urbana Sistema de Áreas Verdes ZUAV	Constituição de uma área verde urbana integrada às funções sociais, econômicas e ambientais da cidade	0	*	Intensificação de uso de infraestrutura verde	0 hab/ha
Zona Urbana Enclaves ZUEn	Sediar serviços diversos e incompatíveis ao meio urbano	1	**	Serviços	0 hab/ha
Zona Urbana	Estruturar as	4	T+8	Misto	100

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



Eixos Urbanos ZUEU	áreas urbanizadas pelo adensamento, pelos usos mistos e por arborização urbana				hab/ha (média)
Zona Urbana Eixos Regionais ZUER	Intermediar os usos urbanos com os usos regionais	4	T+8	Serviços ***	0 hab/ha

* São permitidas apenas edificações de exclusivo uso para administração, manutenção ou operação das específicas atividades de cada área, exceto na ZREn e ZRER.

** Edificações já construídas cuja expansão deve ter sido prevista nos EIV, RIMA

*** Permitidos usos que possam gerar incômodos, desconforto ambiental ou incompatibilidade social e/ou ambiental

TABELA 2: PARAMETROS URBANISTICOS PARA ZONAS ESPECIAIS

ZONAS ESPECIAIS	Finalidade	Gabarito	Uso Predominante	Densidade
Zona Especial de Interesse Social ZEIS	Promover regularização fundiária e qualidade urbanística	T+2	Misto e habitacional	100 hab/ha
Zona Especial de Interesse Histórico e	Garantir a integridade do	T+2 ****	Misto, habitacional	40 hab/ha

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



Cultural ZEIHC	patrimônio material		, não incômodo	
Zona Especial de Proteção Ambiental ZEPAM	Regular o uso das áreas ambientalmente sensíveis	T+1	Misto compatível com a proteção ambiental e habitacional	25 hab/ha
Zona Especial de Proteção ao Manancial ZEPM1- Reservatório de Nossa Senhora do Desterro	Proteção dos mananciais	T+1	Compatível com a proteção ambiental e habitacional	25 hab/ha
Zona Especial de Proteção ao Manancial ZEPM2-Reservatório Sítio dos Covas	Proteção dos mananciais	*	Agricultura compatível com a proteção ambiental	hab/ha

* São permitidas apenas edificações de exclusivo uso para administração, manutenção ou operação das específicas atividades de cada área.

**** Para construções novas deve-se respeitar as normas de tombamento em relação ao gabarito, raios de influência, contexto, etc.

***** Permitidos usos de infraestrutura pública

**ANEXO VII- DESCRIÇÃO DO MACROZONEAMENTO E DAS ZONAS
PREVISTAS NO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE CASA BRANCA – LEI Nº**

PERÍMETRO URBANO E PERIURBANO

O perímetro urbano e periurbano do Distrito de Casa Branca é definido pela seguinte poligonal:

Vértice 01, coordenadas 21°44'54.00"S e 47° 4'14.27"O;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



Vértice 02, coordenadas 21°45'58.92"S e 47° 3'58.63"O;
Vértice 03, coordenadas 21°46'13.90"S e 47° 3'41.69"O;
Vértice 04, coordenadas 21°46'7.55"S e 47° 3'16.72"O;
Vértice 05, coordenadas 21°46'25.96"S e 47° 3'12.09"O;
Vértice 06, coordenadas 21°46'41.77"S e 47° 3'12.99"O;
Vértice 07, coordenadas 21°46'47.85"S e 47° 3'1.80"O;
Vértice 08, coordenadas 21°46'50.15"S e 47° 3'5.25"O;
Vértice 09, coordenadas 21°47'11.07"S e 47° 2'36.71"O;
Vértice 10, coordenadas 21°47'29.25"S e 47° 3'25.30"O;
Vértice 11, coordenadas 21°48'5.93"S e 47° 4'33.42"O;
Vértice 12, coordenadas 21°48'10.22"S e 47° 5'35.84"O;
Vértice 13, coordenadas 21°47'19.75"S e 47° 6'19.97"O;
Vértice 14, coordenadas 21°45'15.26"S e 47° 5'56.60"O;
Vértice 15, coordenadas 21°45'20.80"S e 47° 5'11.95"O;
Vértice 16, coordenadas 21°45'27.55"S e 47° 5'3.47"O;
Vértice 01, coordenadas 21°44'54.00"S e 47° 4'14.27"O.

CENTRO ZUCen

Com Início na Rua São Paulo, vira a direita na Avenida Presidente Kennedy depois a esquerda na praça 14 de janeiro onde vira a esquerda na Rua Ângelo Francischet depois a esquerda na Rua Ibsen Costa Manso pegando um pequeno trecho da Avenida Coronel Castro já de encontro com a Rua Ricardo Batista, encontrando –se com a Praça ministro Costa Manso e posteriormente a Rua Sete de Setembro, virando a esquerda na Rua Álvaro Gama Pantoja que faz ligação com as Ruas Waldemar Pânico, Rua Luiz Gama e a Estrada Prof. João de Pádua Lima deste ponto faz um trecho reto para alcançar a Rua Santo Antônio, segue no mesmo alinhamento até encontrar-se com a Rua São Paulo.

SUBCENTROS ZUS

Subcentro Vila Industrial

Com início na Avenida Capacete de Aço, segue até a Rua Antônio Ribeiro Fialho onde encontra-se com a Rod. Dep. Vicente Botta, deste perímetro vira a esquerda na Avenida Peri Iguel, depois vira a esquerda na Rua Ângelo Borzani e depois a direita na Avenida Família Borzani encontrando-se com a Avenida Capacete de Aço.



Subcentro Distrito Industrial

Com início na Avenida Radio Amador Nevio Beni, vira à direita na Rua Professora Palmira de Oliveira Guerreiro, vira a direita na Rua Jorge Bonetti e segue até a Avenida Radio Amador Névio Beni, vira a direita na Rua Sebastião Adeniro Filipini, que se encontra com a Avenida Radio Amador Névio Beni.

Subcentro Bairro Macaúbas

Com início na Rua Família Syllos, vira a direita para a Rua Família Zanchetta depois para esquerda na Rua dos Fancischet depois a esquerda na Rua Pedro Villas Boas, a direita na Rua Dr. Sebastião de Castro seguindo por toda extensão do Bairro Pôr do Sol e do Bairro Jardim Europa até chegar na Rua João Zuppi, depois esquerda na Rua José Ramos de Andrade onde mais a frente vira a direita na Rua São Bento que encontra-se com a Rua Família Syllos.

Subcentro Bairro Jardim Nova Casa Branca

Com início na Av. Dr. Francisco Nogueira de Lima, no cruzamento da estrada de ferro, coordenadas 21°47'21,37"S e 47°5'49,42"O, Segue na direção sul pela Av. Dr. Francisco Nogueira Lima até as coordenadas 21°47'42,85"S e 47°5'52,46"O, deflete para direção nordeste até as coordenadas 21°47'25,78"S e 47°5'38,60"O. Desse ponto, acompanha a faixa de domínio da ferrovia, em direção oeste, até o ponto de origem.

CENTROS DE BAIRROS EXISTENTES ZUC 1

Bairro Jardim Alvorada

Com início na Rua Celina Soares, encontra-se com a Avenida Presidente Kenedy, onde vira a esquerda na Rua Amador Saragoca e a direita na Rua dos Pezzuto, depois a esquerda novamente para a Rua Luiz Gonzaga de SYllos, virando novamente a esquerda para a Avenida José Beni onde encontra-se a Rua Celina Soares.

Bairro São João

Com início na Alameda Ganymedes José dos Santos Oliveira, vira a esquerda na Rua Fernando Musa, depois novamente a esquerda na Rua Doze de Outubro, virando a esquerda na Rua 21 de Abril onde encontra-se com a Alameda Ganymedes José dos Santos Oliveira.

Bairro São Bernardo

Com início na Rua Theodoro Rodrigues Martins, vira direita na Rua José Rodrigues Pe gos Sobrinho e a esquerda na Rua das Violetas, vira a direita na Rua das



Rosas, virando novamente a direita na Rua das Margaridas e depois a esquerda na Rua Therezinha do nascimento Piovesan, vira a direita até se encontrar com a Avenida Dorotheo Barbosa. Segue pela direita na Avenida Dorotheo Barbosa até onde se encontra com a Rua Theodoro Rodrigues Martins.

Bairro Andorinhas

Com início na Avenida Prof. João Horta de Macedo, vira a esquerda na Rua Prof. Palmira de Oliveira Guerreiro, vira novamente a esquerda na Rua Jorge Bonetti, virando a esquerda novamente na Rua Professora Cândida Musa onde encontra-se com a Avenida Prof. João Horta de Macedo.

Distrito Industrial

Inicia no encontro da Rua Professora Odete Rodrigues Cardeal Sant'Anna com a Avenida Professor João Horta de Macedo e segue Avenida Radio Amador Nevio Beni até o seu encontro com a SP-340 em uma faixa de 160 metros

Chácara Boa Vista

Com início na Rua dos Pellegrini, vira a esquerda na Rua Sebastião Walter Lopes da Cunha, novamente a esquerda na Rua Geraldo Batista Lopes, vira a esquerda na Avenida Dr. Francisco Nogueira de Lima que se encontra com a Avenida Irmão Roberto Giovanni depois vira a esquerda onde encontra-se com a Rua dos Pellegrini.

Parque das Acácias

Com Início na Rua Dr. Moacir Troncoso Peres, vira a direita na Rua dos Mantovani, depois a direita na Rua Duque de Caxias e novamente a direita na Rua dos Grindro onde encontra-se com a Rua Dr. Moacir Troncoso Peres.

Bairro do Desterro

Com início na Rua dos Nogueiras, virando a esquerda na Rua Família Dourador, virando a esquerda com a Avenida Campinas e segue na Rua Aguai onde encontra-se com a Rua dos Nogueiras.

Bairro Bela Vista

Com início na Rua José Rodrigues Carvalheiro Junior, vira a esquerda na Rua Maquinista Arthur Sobrinho, logo segue sentido a Rua Walter Pereira onde encontra-se com a Rua José Rodrigues Carvalheiro Junior.



CENTROS DE BAIRROS PLANEJADOS ZUC 1 e 2

Bairro Nazaré

Com início no encontro da Rodovia Vicente Botta com a Rua Antônio Ribeiro Fialho. Segue pela Rodovia Vicente Botta por 200m. Nesse ponto, vira-se para a direita, por uma linha perpendicular e dirige-se por esse rumo até o encontro com a antiga faixa da ferrovia. Acompanha a faixa da ferrovia em direção às coordenadas 21°47'9.24"S, 47° 4'12.43"O. Desse ponto a poligonal segue até o encontro perpendicular com a Rua Antonio Ribeiro Fialho a partir do qual chega-se ao ponto de origem.

Centro de Bairro planejado na antiga faixa da estrada de ferro, paralelo à Rodovia SP215, entre os Centros de Bairros NAzaré e Bela Vista.

Perímetro que tem início nas coordenadas 21°47'45.03"S e 47° 4'28.72"O, segue a direção Nordeste, acompanhando a Rodovia Vicente Botta por 200m. A partir desse ponto, declina-se à direita, em perpendicular, direção Noroeste por 200m. A partir desse ponto, declina-se para direita, novamente, seguindo em perpendicular por mais 200 a partir do qual, declina-se para o ponto inicial do polígono.

Centro de Bairro em ZEPAM planejado na encosta da elevação entre Bela Vista e o Centro de Bairro Planejado 4.17.

Perímetro com raio de 100m a partir das coordenadas 21°47'18.26"S e 47° 4'57.30"O.

Centro de Bairro em ZEPAM planejado a oeste do Bairro Monte Belo.

Perímetro com raio de 100m a partir das coordenadas 21°46'17.00"S e 47° 6'0.49"O.

Jardim Boa Esperança

Com início na Rua Família Gonçalves do Santos, virando a esquerda na Rua dos Furlani, novamente a esquerda na Rua família Nogueira de Lima e novamente a esquerda na Rua dos Menezelos onde encontra-se com a Rua Família Gonçalves do Santos.

Bairro Cidade Jardim / Bairro Colina do Sol



Com início na Rua Três vira a esquerda na Rua Dois depois na esquerda novamente na Rua Um onde encontra-se com a Rua Antônio Flores Pânico, virando a esquerda com a Praça João Batista Caldiron onde encontra-se com a Rua Família Thomé.

Jardim Coesa II

Inicia-se na Estrada dos Catetos, coordenadas 21°45'27.24"S e 47° 5'22.84"O. Segue pela Estrada dos Catetos, norte, até as coordenadas 21°45'19.08"S e 47° 5'27.21"O. A partir desse ponto segue para sul, até as coordenadas 21°45'27.49"S e 47° 5'29.60"O. Desse ponto, fecha-se o polígono de volta para o ponto inicial.

Bairro Parque São Paulo

Com Início na Rua Jorge Bonetti vira à direita na Rua Família Blazi, novamente à direita na Rua Francisco Carvalho Filho seguindo por 110 metros. A partir desse ponto declina-se a direita, em perpendicular, até o encontro com a Rua Jorge Bonetti.

Bairro Odenir Buzatto

Tem início na esquina com as Avenida Portugal e Avenida Richardson Taulles Teixeira Brazão. Segue pela Avenida Richardson Taulles Teixeira Brazão até o encontro com a Avenida Araken Ribeiro de Paiva. Vira-se à esquerda até a Avenida Renato Pistelli. Segue à direita, pela Avenida Renato Pistelli até a Rodovia SP 340. Segue, à direita, pela Rodovia SP 340 até o encontro com a Avenida Portugal fechando o polígono.

Vila Industrial

Com início na Avenida Perri Igel, esquina com a Rua D. Pedro II, segue pela Avenida Perri Igel até a Rua Domingos Villela de Andrade. Vira à direita, na Rua Domingos Villela de Andrade e segue até a Rodovia SP 340. Segue pela rodovia SP 340, à direita, até o encontro com a Rua D. Pedro II, fim da poligonal.

EIXOS URBANOS ZUEU

Eixo Rua Coronel José Júlio

Rua Coronel José Júlio, Praça Barão de Mogi Guaçu, Rua Capitão Sebastião Antônio de Carvalho, Praça Dr. Barreto, Praça Barão do Rio Pardo, Praça Barão do Rio Branco, Rua São Bento.

Eixo Luiz Piza



Rua Luiz Piza, Praça Barão de Mogi Guaçu, Rua Luiz Gama.

Eixo Rua Santo Antônio

Rua José Lima Horta, Praça Genoveva Saran Santa Rosa, Rua José Lima Horta e Rua Santo Antonio.

Eixo Rua Celina Soares

Rua Celina Soares, Rua Ângelo Francischet, Rua Dr. Ibsen Costa Manso, Avenida Cel Castro, Rua Ricardo Batista, Praça Ministro Costa Manso, Rua Sete de Setembro.

Eixo Alameda Ganymedes José dos Santos Oliveira

Avenida Ganymedes José dos Santos Oliveira

Eixo Avenida José Basilone Junior

Avenida José Basilone Junior

Eixo Rua João Bacci

Rua João Bacci

Rua Duque de Caxias

Praça Ministro Costa Manso, Rua Duque de Caxias.

Eixo Rua Alvaro Gama Pantoja

Rua Alvaro Gama Barabosa e Estrada Professor João de Pádua Lima, até o limite do perímetro urbano.

Eixo Avenida Presidente Kennedy

Rua São Paulo, Avenida Presidente Kennedy, Avenida Renato Pistelli. Eixo Rua Lucio Leonel

Eixo Avenida Dorotheo Barbosa

Praça Dr. Barreto- Rua Padre Santana, Rua Antônio Marques da Luz, Praça 25 de outubro, Avenida Dorotheo Barbosa.



Eixo Avenida Dr. Francisco Nogueira de Lima

Avenida Dr. Francisco Nogueira de Lima.

Eixo Rua dos Pelegini

Rua Florinda de Souza, Rua Francisco Dobies, Rua Família Feijão, Rua Família Gonçalves dos Santos, Rua dos Pellegrine.

Eixo Rua Dr. Moacir Troncoso Peres

Rua Dr. Moacir Troncoso Peres

Eixo Rua dos Gindro

Rua dos Gindro

Eixo Rua Álvaro Gama Pantoja

Estrada Professor João de Pádua Lima, Rua Álvaro Gama Pantoja, Rua Jorge Bonetti.

Eixo Avenida Renato Pistelli

Rua Renato Pistelli

Eixo Avenida Capacete de Aço

Avenida Capacete de Aço

Eixo Avenida José Beni

Avenida José Beni

Eixo Avenida Dolores Carvalho dos Santos

Avenida Dolores Carvalho dos Santos

Eixo Rua Antônio Ribeiro Fialho

Rua Antônio Ribeiro Fialho

Eixo Rua José Rodrigues Carneiro Junior



Rua José Rodrigues Carvalheiro Junior

Eixo Rua Família Magdalena

Rua dos Cravos, Rua José Rodrigues Pegos Sobrinho, Rua Miguel Olmedo, Rua Família Magdalena, Rua Maria José Caetano de Almeida, Avenida Prof. João Horta de Macedo, Avenida Radio Amador Nevio Beni, Rodovia Prefeito José André de Lima.

Eixo Avenida Professor Antônio dos Santos Bastos

Avenida Professor Antônio dos Santos Bastos

EIXOS PLANEJADOS ZUEU

Eixo Planejado Rua José dos Santos

Eixo Planejado

Ligação viária a projetar entre o Centro de Bairro em ZEPAM Planejado a oeste de Monte Belo até o Subcentro Macaúbas.

Eixo Planejado Nascente do Ribeirão Congonhas

Prolongamento da Avenida José Basilone Junior em direção leste, subindo a encosta em direção ao Centro de Bairro em ZEPAM planejado. Este eixo segue em direção à antiga faixa da ferrovia e Rodovia SP 215.

Eixo Planejado prolongamento do Eixo Rua Dr. Francisco Nogueira Lima até a SP 215

EIXOS REGIONAIS ZUER

Área de 500m de cada lado, a partir das faixas não edificantes, das rodovias municipais, estaduais e federais que cortam o perímetro da Macrozona Urbana desde que atendidas por uma via de trânsito urbano marginal as rodovias.



SISTEMA DE AREAS VERDES ZUAV

Áreas demarcadas em ZEPAM, áreas de preservação permanente segundo Lei federal 12.651/2012 e Lei federal 6.766/1979, áreas de cabeceira de cursos hídricos, áreas de alta declividade, áreas alagáveis e as praças Barão de Mogi Guaçu, Antonio Palma de Souza, Dr. Barreto, Barão do Rio Branco, Barão do Rio Pardo, José da Costa Grillo, Rui Barbosa, Família Machado, Genoveva Saran Santa Rosa, 14 de Janeiro, Coronel Castro, Jordano Borges de Carvalho, Família Rezende e Aparecido Costella

ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AO MANANCIAL ZEPM 1 e 2

ZEPM 1 - Reservatório de N.Sra. do Desterro

A poligonal do Manancial do Desterro corresponde à microbacia de contribuição ao reservatório. Sua definição baseia-se em dados topográficos e referências urbanas que coincidem com as divisas das sub-bacias do entorno.

A verificação mais precisa do perímetro, necessária para licenciamentos de projetos de intervenção nesta área deverá ser demonstrada em levantamento topográfico, a ser executado pelo responsável pelo empreendimento.

O ponto de partida fica sobre a barragem do reservatório, com as coordenadas 21°46'32,04"S e 47°6'10,14"O, segue para leste até a Rua Gumercindo Thomé. Segue por essa rua até a Rua dos Pelegrini. Segue na direção sul, na Rua dos Pelegrini até a Rua Família Barbiote. Segue a Rua Família Barbiote a oeste até a Rua Família Soares. Segue a Rua Família Soares até as coordenadas 21°46'43.85"S e 47° 5'50.29"O. Deste ponto segue para as coordenadas 21°46'44.00"S e 47° 5'50.67"O. A partir desse ponto, segue pela Rua Lilian Grilo até a Rua Sydney Marino Silva Vieira. A partir desse ponto, contorna o Santuário Nossa Senhora do Desterro até as coordenadas 21°46'56.54"S e 47° 5'51.32"O. Desse ponto, segue para as coordenadas 21°47'1.42"S e 47° 5'45.85"O, na Avenida Dr. Francisco Nogueira Lima.

Segue na direção sul na Avenida Francisco Nogueira Lima até a Avenida Giacomo, nas coordenadas 21°47'26.83"S e 47° 5'53.48"O. Deflete para oeste acompanhando a estrada vicinal até as coordenadas 21°47'25.67"S e 47° 6'12.31"O. Desse ponto, deflete para sul, até as coordenadas 21°47'30.07"S e 47° 6'11.69"O, segue para sudoeste, coordenadas 21°47'31.75"S e 47° 6'25.01"O. Segue para norte, coordenadas 21°47'26.72"S e 47° 6'25.19"O. Deste ponto, segue para oeste pela estrada vicinal até as coordenadas 21°47'0.93"S e 47° 6'36.82"O. Deste ponto deflete-se para nordeste, coordenadas 21°46'55.32"S e 47° 6'28.35"O. Deste ponto segue para o norte até as coordenadas 21°46'34.36"S e 47° 6'25.42"O. A partir desse ponto, segue-se para o ponto de origem, coordenadas 21°46'32,04"S e 47°6'10,14"O.

ZEPM 2 - Reservatório Sítio dos Covas

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



A poligonal do Manancial dos Covas corresponde à microbacia de contribuição ao reservatório. Sua definição baseia-se em dados topográficos e referências urbanas que coincidem com as divisas das sub-bacias do entorno.

A verificação mais precisa do perímetro, necessária para licenciamentos de projetos de intervenção nesta área deverá ser demonstrada em levantamento topográfico, a ser executado pelo responsável pelo empreendimento.

Inicia na estrada vicinal, nas coordenadas LAT 21°46'31,66"S e LONG 47°6'10,37"O;

Depois, sai da estrada vicinal no sentido nordeste até as coordenadas LAT 21°45'14,68"S e LONG 47°3'26,67";

Deste ponto segue para as coordenadas LAT 21°44'57,16"S e LONG 47°2'29,68" até atingir outra estrada vicinal;

Deste ponto deflete para sul, seguindo a estrada vicinal até cruzar com a faixa da antiga ferrovia que liga Casa Branca com Itobi nas coordenadas LAT 21°45'54,71"S e LONG 47°2'34,03"O da Rua dos Pelegrini, continua em direção ao sul, LAT 21°46'21,43"S e LONG 47°2'25,09"O e deste ponto continua ao sul até as coordenadas LAT 21°46'34,36"S e LONG 47°2'27,81"O da Estrada que liga a cidade com o Centro de Reabilitação de Casa Branca;

Deste ponto deflete para oeste, seguindo a estrada em direção à cidade, na coordenada LAT 21°46'27,58"S e LONG 47°3'37,02"O do trevo de acesso à cidade de Casa Branca;

Deste ponto deflete para nordeste, seguindo a rodovia, até as coordenadas LAT 21°45'44,44"S e LONG 47°4'11,83";

Em seguida, deflete para leste, até o ponto de início do perímetro, nas coordenadas LAT 21°46'31,66"S e LONG 47°6'10,37"O.

Nota: coordenadas do GOOGLE EARTH.

Referência topográfica no perímetro urbano: Mapa base da Prefeitura do Município de Casa Branca.

Referência topográfica fora do perímetro urbano: Datageo, base IGC, Instituto Geográfico Cartográfico.

ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ZEPAM

ZEPAM Senhor Menino



A ZEPAM Senhor Menino é formada pelas áreas de preservação permanente do Córrego Senhor Menino e seus afluentes, conforme determina a Lei Federal 12.651 de 2012, desde a sua nascente até a Rua Doze de Outubro. Faz parte dessa Zona, também, a área de risco formado pela ravina que se inicia próximo à Rua Jorge Bonetti. É considerada área de risco todo o terreno com inclinação superior à 50%. Deve-se observar, por motivo de segurança, um afastamento de 30m. para qualquer construção ao redor da área de risco definida neste perímetro.

ZEPAM Voçoroca

O perímetro da ZEPAM Voçoroca começa na confluência da Alameda Guanymedes José dos Santos Oliveira e a Rua dos Francischet, segue em direção norte pela Rua dos Francischet até a Rua Adolfo Pinheiro. Deflete à nordeste pela Rua Adolfo Pinheiro até a divisa com loteamento Jardim Cloesa II, contorna o loteamento Jardim Coesa II para o sul e leste até a Estrada Catetos. Desta estrada, segue-se ao sudeste até a Rua Jorge Bonetti e segue essa rua na direção sul, até a Avenida do Espraiado. Da Alameda Guanymedes José dos Santos Oliveira segue até o seu ponto de origem na esquina com a Rua dos Francischet.

ZEPAM do Ribeirão Congonhas

A ZEPAM corresponde a área de assoreamento provocado pelas erosões das ravinas e voçorocas situado à montante do Ribeirão Congonhas, a partir do ponto em que desemboca o Córrego Espraiado. É formada pela área de preservação permanente do Ribeirão e Córrego Espraiado, a partir da Alameda Guanymedes José dos Santos Oliveira esquina com a Rua Álvaro Gomes Pantoja, conforme determina a Lei Federal 12.651 de 2012. Segue em direção ao Sudoeste pela rua Álvaro Gomes Pantoja até a Estrada João de Pádua Lima. Segue para oeste, pela Estrada João de Pádua Lima até as coordenadas 21°45'57,43"S e 47°6'6,08"O. Deste ponto acompanha a Área de Preservação Permanente de afluente do ribeirão Congonhas até a Rua professora Neusa Mussi. Segue pela Rua Professora Neusa Mussi para o sul até a /rua Jorge Koury. A partir da confluência dessas duas ruas, segue em direção sul até as coordenadas 21°45'41,46"S e 47°5'58,52"O, na Rua Pedro Vilas Boas. Desse ponto, continua na direção sul até as coordenadas 21°45'47,08"S e 47°5'59,97"O na Rua Dr. Nicanor Francisco Ferraz, depois para as coordenadas 21°45'49,64"S e 47°5'58,20"O na Rua Roberto Bitencout. Desse ponto deflete para leste na Rua Roberto Bitencourt até a confluência com a Rua João Zopei.

Segue na direção sul pela Rua João Zopei até a Rua José Ramos de Andrade. Segue em direção a sudeste pela Rua José Ramos de Andrade até a Rua São Bento. Segue pela Rua São Bento, para sudeste até a Alameda Guanymedes José dos Santos Oliveira. Segue pela Alameda Guanymedes José dos Santos Oliveira na direção leste até o ponto de início do perímetro, esquina com a Rua Álvaro Gomes Pantoja.

ZEPAM Bela Vista



Nesta ZEPAM estão as nascentes do Ribeirão Congonhas e é formada pelas Áreas de Preservação Permanente formada pelas nascentes e cursos d'água. Somam-se a elas as áreas de risco formadas pelas ravinas e voçorocas. O perímetro tem início na confluência da Rua Rosa Cecília Franscischet Lopes e Avenida José Basilone Jr. Segue o Ribeirão Congonhas em direção a montante, sul, até a Rua Dr. Francisco Troncoso Peres. A partir desse ponto, o perímetro é formado pelas faixas das Áreas de Preservação Permanente de todas as vertentes que formam a cabeceira do Ribeirão Congonhas. Além das APPs integram a ZEPAM as áreas de risco das voçorocas e ravinas. É considerada área de risco todo o terreno com inclinação superior à 50%. Deve-se observar, por motivo de segurança, um afastamento de 30m para qualquer construção ao redor da área de risco definida neste perímetro.

ZONAS ESPECIEIS DE INTERESSE SOCIAL ZEIS

A demarcação dos núcleos de assentamentos habitacionais precários no mapa do Plano Diretor deve ser redefinida na ocasião da elaboração de Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária, conforme disposto na Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017.

ZEIS Nazaré/Santa Maria

Tem início na faixa da ferrovia, pertencente à União, a partir da Rua Altino Arantes e segue em direção sul, acompanhando a faixa de domínio da ferrovia, até a Rua Antoniali.

ZEIS Faixa da União estrada para Itobi

Localizada na faixa pertencente à União da antiga ferrovia que ligava Casa Branca a Itobi.

Tem início no encontro com a rodovia SP-340 nas coordenadas LAT. 21°46'17,26"S e LON 47°3'37,96"O e segue a faixa de domínio da antiga ferrovia, para leste, até as coordenadas LAT. 21°45'46,43"S e LON 47°2'13,05"O.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL ZEIHC

Estação Casa Branca Nova CMEF - Cia. Mogiana de Estradas de Ferro

São determinadas como Zona de Interesse Histórico a antiga estação.

Antiga Estação Casa Branca CMEF – Cia. Mogiana de Estradas de Ferro



São determinadas como Zona de Interesse Histórico a antiga estação ferroviária.

Escola C.A.I.C

Escola edificação e o terreno pertencente ao estado.

Casarões, igreja e praças do Centro

Imóveis de interesse histórico que ficam de frente a Rua Waldemar Pânico;; quadrante entre as ruas Mestre Araujo, rua Barão de Casa Branca e rua Lafaiete de Toledo; imóveis de interesse histórico dentro do quadrante entre a rua Barão de Casa Branca, rua Lafaiete de Toledo, rua Capitão Horta e rua Lucio Leonel; imóveis de interesse histórico entre as ruas Luiz Gama e rua Santo Antonio; imóveis de interesse histórico de frente da Praça Barão de Mogi Guaçu; imóveis de interesse histórico dentro do quadrante entre a rua Santo Antonio, rua Lucio Leonel, rua Cel. José Júlio e rua Dr. Moacir Troncoso Peres; Praça Dr. Barreto, Praça Barão do Rio Pardo, Praça Barão de Mogi Guaçu, Praça Dr. Carvalho e Praça Honorio de Syllos.

Santuário Nossa Senhora do Desterro

Edificação da igreja e o terreno pertencente a igreja assim como a praça pública.

Antiga Estação CMEF de Lagoa Branca

São determinadas como Zona de Interesse Histórico a antiga estação ferroviária assim como as faixas pertencentes a união em um raio de 200m da estação.

Praça da República e Paróquia São Pedro - Lagoa Branca

Edificação da igreja e o terreno pertencente a igreja assim como a praça pública.

Praça Venda Branca

O terreno pertencente ao município.

ENCLAVES URBANOS

Aterro Sanitário Desativado

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



Tem início no vértice 15 do Perímetro Urbano e Periurbano, coordenadas 21°45'20.80"S e 47° 5'11.95"O, segue para o vértice 16, coordenadas 21°45'27.55"S e 47° 5'3.47"O, desse ponto, segue-se pela Estrada Municipal Vicinal até a Estrada do Castanho, esquina com a Rua Jorge Bonetti. Desse ponto, segue-se pela Estrada do Castanho, até as coordenadas 21°45'33.13"S e 47° 5'16.51"O. Desse ponto, fecha-se o polígono em direção ao ponto o de origem.

Aeroporto

O polígono do aeroporto é delimitado pelo polígono a seguir:

VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°47'12.31"S	47° 3'40.81"O
2	21°47'8.13"S	47° 3'39.16"O
3	21°47'6.51"S	47° 3'39.86"O
4	21°46'58.90"S	47° 3'32.40"O
5	21°46'57.68"S	47° 3'24.73"O
6	21°46'59.12"S	47° 3'22.87"O
7	21°46'59.60"S	47° 3'15.67"O
8	21°46'58.64"S	47° 3'15.04"O
9	21°47'12.79"S	47° 3'0.15"O
10	21°47'12.00"S	47° 2'59.21"O
11	21°47'15.15"S	47° 2'55.79"O
12	21°47'18.28"S	47° 2'55.70"O
13	21°47'19.83"S	47° 3'0.11"O
14	21°47'20.21"S	47° 3'40.08"O
15	21°47'17.79"S	47° 3'43.70"O
16	21°47'11.61"S	47° 3'45.31"O
1	21°47'12.31"S	47° 3'40.81"O

Áreas de Risco

É considerada Área de Risco todas as ravinas e voçorocas que constam no Relatório Técnico 158760-205 elaborado pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas, de 11 de dezembro de 2019.



ZONAS PERIURBANAS DE CHÁCARAS

Zona Periurbana de Chácaras Sul

Tem início no encontro das Rodovias Deputado Vicente Botas e Rodovia e Rodovia Prof. Boanerges Nogueira de Lima; segue pela Rodovia Boanerges Nogueira de Lima em direção sul, até cruzar com o Perímetro Urbano e Periurbano, coordenadas 21°47'37.10"S e 47° 3'40.87"O. Desse ponto, vira-se para a direita, seguindo o Perímetro Urbano e Periurbano, passando pelos vértices 11 coordenadas 21°48'5.93"S e 47° 4'33.42"O e vértice 12, coordenadas 21°48'10.22"S e 47° 5'35.84"O e 12. Desse vértice, segue-se para as coordenadas 21°47'58.61"S e 47° 5'44.53"O, na rotatória da Rodovia Deputado Vicente Botas. até o ponto de origem do polígono.

Zona Periurbana de Chácaras Leste

Tem início na rotatória da Rodovia Prefeito José Andrade Lima, altura do Bairro Odemir Buzato, nas coordenadas 21°46'14.94"S e 47° 3'50.04"O. Desse ponto segue para leste, até o vértice 03 do Perímetro Urbano e Periurbano, coordenadas Vértice 03, coordenadas 21°46'13.90"S e 47° 3'41.69"O, a partir do qual acompanha o Perímetro Urbano e Periurbano, nos:

Vértice 04, coordenadas 21°46'7.55"S e 47° 3'16.72"O;

Vértice 05, coordenadas 21°46'25.96"S e 47° 3'12.09"O;

Vértice 06, coordenadas 21°46'41.77"S e 47° 3'12.99"O;

Vértice 07, coordenadas 21°46'47.85"S e 47° 3'1.80"O;

Vértice 08, coordenadas 21°46'50.15"S e 47° 3'5.25"O;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°53'33.80"S	47° 2'26.05"O
2	21°53'35.24"S	47° 2'21.26"O
3	21°53'34.92"S	47° 2'20.09"O
4	21°53'25.11"S	47° 2'22.34"O
5	21°53'27.29"S	47° 2'18.07"O
6	21°53'29.43"S	47° 2'12.72"O
7	21°53'27.03"S	47° 2'8.29"O
8	21°53'24.01"S	47° 2'9.15"O
9	21°53'23.60"S	47° 2'7.80"O
10	21°53'25.86"S	47° 2'3.34"O
11	21°53'27.05"S	47° 1'52.66"O
12	21°53'31.13"S	47° 1'50.28"O
13	21°53'35.31"S	47° 1'56.79"O
14	21°53'47.09"S	47° 1'58.74"O
15	21°53'51.91"S	47° 1'56.66"O
16	21°54'2.72"S	47° 1'51.65"O
17	21°54'7.27"S	47° 2'1.49"O
18	21°54'0.34"S	47° 2'7.19"O
19	21°54'1.41"S	47° 2'14.21"O
20	21°53'44.26"S	47° 2'19.68"O
21	21°53'45.72"S	47° 2'22.34"O
1	21°53'33.80"S	47° 2'26.05"O

Vértice 09, coordenadas 21°47'11.07"S e 47° 2'36.71"O;

Do vértice 09 segue-se para a Rodovia Deputado Vicente Bota, nas coordenadas 21°47'11.40"S e 47° 2'36.95"O. Desse ponto, segue-se pela Rodovia Deputado Vicente Bota até a Rodovia Prefeito José Andrade Lima, altura do Bairro Odemir Buzato, nas coordenadas 21°46'14.94"S e 47° 3'50.04"O.

ZONA PERIURBANA CENTRO DE BAIRRO ZPCB

Distrito de Lagoa Branca

A Zona Periurbana de Lagoa Branca é demarcada pelas coordenadas a seguir:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



Distrito de Venda Branca

A Zona Periurbana de Venda Branca é demarcada pelas coordenadas a seguir:

VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°56'46.24"S	47° 7'18.05"O
2	21°56'51.77"S	47° 7'4.30"O
3	21°56'52.94"S	47° 7'4.84"O
4	21°56'54.58"S	47° 6'59.85"O
5	21°56'58.05"S	47° 7'1.60"O
6	21°57'0.19"S	47° 6'54.90"O
7	21°57'8.72"S	47° 6'58.51"O
8	21°57'4.14"S	47° 7'0.80"O
9	21°57'1.73"S	47° 7'3.54"O
10	21°57'6.98"S	47° 7'6.19"O
11	21°57'0.72"S	47° 7'15.78"O
12	21°57'3.25"S	47° 7'16.60"O
13	21°57'2.81"S	47° 7'18.03"O
14	21°56'57.53"S	47° 7'16.27"O
15	21°56'54.62"S	47° 7'17.06"O
16	21°56'52.81"S	47° 7'21.10"O
1	21°56'46.24"S	47° 7'18.05"O

ZONA RURAL

Entende-se por zona rural o território do município excluindo as Macrozonas Urbanas e Periurbanas.

Enclaves ZREn

17.2.1 O polígono do Reformatório, Zona Rural Enclave são demarcadas pelas coordenadas:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°46'43.30"S	47° 1'25.41"O
2	21°46'43.45"S	47° 1'19.30"O
3	21°46'41.42"S	47° 1'18.08"O
4	21°46'39.09"S	47° 1'11.07"O
5	21°46'43.53"S	47° 1'9.16"O
6	21°46'43.28"S	47° 0'58.63"O
7	21°47'5.82"S	47° 0'30.37"O
8	21°47'6.64"S	47° 0'35.97"O
9	21°47'11.84"S	47° 0'36.92"O
10	21°47'9.74"S	47° 0'51.25"O
11	21°47'31.32"S	47° 0'53.90"O
12	21°47'31.53"S	47° 0'57.77"O
13	21°47'28.18"S	47° 1'17.63"O
14	21°47'5.03"S	47° 1'19.75"O
15	21°47'2.74"S	47° 1'25.59"O
16	21°46'50.73"S	47° 1'23.91"O
1	21°46'43.30"S	47° 1'25.41"O

17.2.2 O polígono da ETE Estação de Tratamento de Esgoto Norte , Zona Rural Enclave são demarcadas pelas coordenadas:

VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°44'30.57"S	47° 5'48.83"O
2	21°44'34.51"S	47° 5'56.49"O
3	21°44'28.47"S	47° 6'2.53"O
4	21°44'31.99"S	47° 6'7.04"O
5	21°44'18.46"S	47° 6'11.10"O
6	21°44'10.50"S	47° 6'7.38"O
1	21°44'30.57"S	47° 5'48.83"O

17.2.3 O polígono da ETE Estação de Tratamento de Esgoto Sul , Zona Rural Enclave são demarcadas pelas coordenadas:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA BRANCA
Estado de São Paulo
Secretaria Geral/ 2022



VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°49'33.97"S	47° 5'46.90"O
2	21°49'32.55"S	47° 5'39.65"O
3	21°49'41.37"S	47° 5'37.79"O
4	21°49'43.06"S	47° 5'46.76"O
5	21°49'41.05"S	47° 5'47.84"O
1	21°49'33.97"S	47° 5'46.90"O

17.2.4 O polígono do pátio de veículos , Zona Rural Enclave são demarcadas pelas coordenadas:

VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°54'11.37"S	47° 3'16.00"O
2	21°54'8.88"S	47° 2'56.71"O
3	21°54'12.23"S	47° 2'57.52"O
4	21°54'29.48"S	47° 3'12.71"O
1	21°54'11.37"S	47° 3'16.00"O

17.2.5 O polígono aterro sanitário, Zona Rural Enclave são demarcadas pelas coordenadas:

VÉRTICE	COORDENADAS	
1	21°57'5.46"S	47° 2'34.91"O
2	21°56'49.81"S	47° 2'36.03"O
3	21°56'55.93"S	47° 2'14.75"O
4	21°56'58.37"S	47° 2'2.60"O
5	21°57'11.67"S	47° 2'8.82"O
6	21°57'11.10"S	47° 2'12.58"O
7	21°57'8.35"S	47° 2'16.06"O
8	21°57'5.87"S	47° 2'25.72"O
1	21°57'5.46"S	47° 2'34.91"O