



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE REDAÇÃO – PL Nº 178/2014

Nº

SOBRE: Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do município de Sorocaba e dá outras providências.

Esta comissão apresenta a seguinte redação:

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

TÍTULO I PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

CAPÍTULO I OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo rever e atualizar o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba - instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, e parte integrante do planejamento municipal, nos termos da Constituição da República de 1988 e Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei que abrange a totalidade do território municipal, conforme estabelecido pela Lei Orgânica do Município de Sorocaba, para alcançar o objetivo geral, que é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Art. 2º As principais funções sociais do ordenamento do desenvolvimento urbano de Sorocaba são:

I - viabilizar o acesso a terra urbana, a moradia, ao trabalho e aos serviços públicos de educação, saúde, transporte, cultura, esporte e lazer;

II - viabilizar a oferta de infraestrutura e equipamentos coletivos à sua população e aos agentes econômicos instalados e atuantes no Município;

III - criar condições adequadas à permanência das atividades econômicas instaladas no município e à instalação de novos empreendimentos econômicos;

IV - garantir as atividades rurais produtoras de bens de consumo imediato;

V - garantir a qualidade ambiental e paisagística do município, protegendo o seu patrimônio natural;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

VI - garantir às atuais e futuras gerações o direito a uma cidade sustentável.

Nº

Art. 3º Para que o Município e a cidade cumpram suas funções sociais, a política de desenvolvimento expressa neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial fixa os seguintes objetivos:

I - garantir espaço adequado às diversas funções e atividades, de forma compatível com a manutenção do equilíbrio ambiental e a promoção do bem-estar da população;

II - ordenar e controlar a expansão das áreas urbanizadas de forma a:

a) preservar os recursos hídricos e demais recursos ambientais locais;

b) minimizar custos e impactos negativos sobre o meio ambiente no processo de ampliação das áreas urbanizadas;

c) democratizar o correto dimensionamento e a programação da expansão dos sistemas de equipamentos e serviços públicos.

III - promover o equilíbrio entre os usos e a intensidade de ocupação do solo e a disponibilidade de infraestrutura, visando à otimização dos investimentos públicos;

IV - minimizar os conflitos de vizinhança;

V - preservar o patrimônio cultural local.

VI - adequar à malha viária e os serviços de transporte coletivo à evolução das necessidades de circulação de pessoas e bens;

VII - implementar, estimular e priorizar a melhoria da habitação de interesse social;

VIII - integrar os programas de saneamento à política de ordenação do território;

IX - atuar em cooperação com os governos Federal, Estadual e Municipal, de sua área de influência, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização e de fortalecimento do município de Sorocaba como polo regional;

X - promover a gestão democrática por meio da participação da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

XI – favorecer os polos de centralidades com maior proximidade da moradia aos serviços públicos e privados, sobretudo ao trabalho, educação, saúde, lazer e ao comércio;

XII – orientar os projetos urbanísticos e arquitetônicos para que observem os conceitos de espaços seguros e acessíveis;

XIII – Ampliar o número de parques podendo definir áreas reservadas ao convívio especial de animais domésticos.

Art. 4º Para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, deverá atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa neste Plano Diretor e deverá atender os seguintes requisitos:

I - ser utilizada como suporte de atividades ou usos de interesse urbano, que incluem habitação, comércio, prestação de serviços e produção industrial com práticas não poluentes, bem como a manutenção de espaços cobertos por vegetação, para fins de lazer ao ar livre e proteção ambiental;

II - ter uso e intensidade de aproveitamento, compatíveis com:

a) a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infraestrutura e comunitários;

b) a manutenção e melhoria da qualidade ambiental;

c) a segurança e o conforto dos proprietários ou usuários das propriedades vizinhas e atividades nelas exercidas.

Art. 5º As diretrizes e disposições explicitadas nesta Lei deverão ser obedecidas na elaboração de planos, projetos e legislações específicas, notadamente aquelas referentes à:

I - parcelamento, uso e ocupação do solo urbano;

II - preservação do patrimônio ambiental e cultural;

III - malha viária, transportes públicos e de mobilidade urbana;

IV - edificações;

V - habitação de interesse social;

VI - operações urbanas consorciadas;

VII - estudo de impacto sobre a vizinhança;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

VIII – estudo de impacto ambiental;

IX – direito de preempção;

X – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios decorrentes da aplicação do Imposto Predial Territorial Urbano progressivo no tempo;

XI - outorga onerosa do direito de construir e mudança de uso;

XII - transferência do direito de construir.

CAPITULO II EXIGÊNCIAS FUNDAMENTAIS DE ORDENAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I MACROZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 6º Visando o desenvolvimento sustentável de Sorocaba, no território do Município são instituídas quatro categorias de macrozonas, a saber:

I - Macrozona com Grandes Restrições à Ocupação - MGRO;

II - Macrozona com Restrições Moderadas à Ocupação – MMRO;

III - Macrozona com Pequenas Restrições à Ocupação – MPRO;

IV - Macrozona de Conservação Ambiental – MCA - área de várzeas ou planícies aluviais.

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos estão indicados no mapa MP01 - Macrozoneamento Ambiental – PDA - SEMA, que integra esta Lei.

Art. 7º O macrozoneamento ambiental do território do Município deve orientar:

I - a definição atual e eventuais alterações, por ocasião das revisões deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial, dos seguintes elementos:

a) o perímetro da área urbana;

b) os perímetros de zonas de proteção ambiental, especialmente aquelas de proteção a mananciais;

c) o dimensionamento e configuração das faixas não edificáveis ao longo de corpos d'água;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº d) os parâmetros que limitam a variedade de usos e a intensidade e extensão da ocupação dos terrenos por edificações.

II - a promoção e a execução de programas específicos, especialmente aqueles capazes de preservar, conservar ou recuperar a qualidade e quantidade das águas superficiais e subterrâneas, a eficácia da drenagem, a integridade do solo e subsolo e a extensão da cobertura vegetal de interesse ambiental ou paisagístico;

III - a indicação dos empreendimentos sujeitos a estudo de impacto ambiental, considerando a respectiva localização, conforme regulamento específico;

IV - a definição de critérios, com elaboração de legislação específica, para a ocupação de áreas antropizadas ou urbanizadas, onde a legislação anterior definiu normas ambientais divergentes do proposto nesse Plano Diretor.

Art. 8º São incluídas na categoria "Macrozona com Grandes Restrições Ocupação" - MGRO, áreas territoriais destinadas a:

I - conservação ambiental, que corresponde às várzeas ou planícies aluviais marcadas por processos de enchentes sazonais, cujas regras de ocupação devem obedecer às diretrizes que seguem:

a) nos terrenos ainda desocupados, a instalação de atividades deve ser restrita a usos compatíveis com baixíssimas taxas de ocupação e impermeabilização, e que não impliquem assentamento permanente de população, nem tráfego intenso e permanente de veículos, tais como parques, clubes de campo e congêneres;

b) os terrenos que já se apresentam irreversivelmente urbanizados deverão ser contemplados em estudos e projetos específicos de reurbanização, com o objetivo de minimizar a situação de riscos, bem como prejuízos decorrentes das inundações periódicas a-que se encontram sujeitos:

II - áreas de proteção a mananciais que correspondem a bacias que contribuem para captações de água existentes e que correspondem à porção da bacia do Rio Pirajibu a montante da bacia do Córrego Pirajibu-Mirim, considerada de interesse estratégico para futura utilização como manancial de captação de água para Sorocaba, cujas regras de ocupação devem obedecer às seguintes diretrizes:

a) garantir uma densidade de ocupação baixa para a zona como um todo, de modo a limitar a geração de poluição pontual e difusa;

b) condicionar a urbanização ao adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, através de tratamento individual em caso dos terrenos maiores que 1.000m², ou de sistemas coletivos que exportem os efluentes da bacia de captação, ou cujos efluentes sofram tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento nos corpos d'água da bacia sem prejuízo da qualidade da água captada.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº Parágrafo único. Nas áreas destinadas à proteção a mananciais que são mais suscetíveis à erosão superficial quando sob processos de urbanização, as regras de ocupação deverão obedecer às seguintes diretrizes:

I - restringir drasticamente a ocupação das várzeas;

II - exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção;

III - exigir a adoção de medidas de prevenção da erosão, tais como recobrimento vegetal de taludes e minimização de terraplanagens, mediante apresentação de projeto para análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

Art. 9º São incluídas na categoria "Macrozona com Moderadas Restrições à Ocupação" + MMRO, as sub-bacias de cursos d'água não utilizáveis como manancial, onde a intensificação da urbanização pode acarretar erosão e, conseqüentemente, assoreamento de cursos d'água e aumento dos riscos de inundação, devendo suas regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:

I - restringir drasticamente a ocupação das várzeas;

II - exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção.

Parágrafo único. Nos casos de terrenos mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la e ter seu projeto de ocupação submetido à análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

Art. 10. São incluídas na categoria "Macrozona com Pequenas Restrições à Ocupação" - MPRO as porções do território do Município cujas características físicas se apresentam favoráveis à urbanização.

Parágrafo único. Nos casos de terrenos mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la e ter seu projeto de ocupação submetido à análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

Art. 11. São incluídas na categoria de "Macrozona de Conservação Ambiental" - MCA, as áreas de várzeas ou planícies aluviais marcadas por processos de enchentes sazonais ao longo do Rio Sorocaba, Rio Pirajibú, Córrego Pirajibú Mirim, cujas características físicas se apresentem favoráveis à urbanização e implantação de usos que garantam a ampla manutenção de superfícies permeáveis recobertas por vegetação, tais como parques públicos e recreativos, com baixíssimos índices de ocupação, desde que resguardem as Áreas de Preservação Permanente e, em caráter permanente, o patrimônio natural, devendo as regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

I – a fiscalização e o controle para que se evite o estabelecimento de qualquer tipo de ocupação nas áreas de preservação permanente:

Nº.

II - restringir a ocupação a usos com baixíssimas taxas de ocupação e impermeabilização e também, evitar o estabelecimento permanente de população ou tráfego intenso e permanente de veículos, tais como parques, clubes e outras atividades semelhantes:

III – implementar, onde a urbanização já se encontra consolidada, projetos específicos, com objetivo de minimizar riscos decorrentes das inundações periódicas a que se encontram sujeitos, quais sejam, obras de drenagem, relocação de população, readequação do sistema viário e quadras.

SEÇÃO II

SUBDIVISÃO TERRITORIAL E DA ÁREA URBANA

Art. 12. Território do município de Sorocaba fica subdividido em:

I - Área Urbana;

II - Área Rural.

Art. 13. A Área Urbana corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização, onde a Prefeitura de Sorocaba, entidades integrantes da Administração Indireta e concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nefas previstas.

§1º Na Área Urbana a Prefeitura de Sorocaba poderá aprovar novos parcelamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações em glebas e lotes urbanos.

§ 2º Para a implantação dos empreendimentos mencionados no § 1º deste artigo, será exigido do responsável, as obras e instalações internas necessárias ao empreendimento, mediante o projeto, a execução e o custeio das extensões de infraestrutura da área a ser utilizada, notadamente:

I - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;

II - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

III - pavimentação do leito carroçável das vias internas e aquelas vias lindeiras à área utilizada inclusive seus acessos;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

IV - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento as demandas do novo empreendimento;

V - arborização de calçadas;

VI - pavimentação das calçadas e passeios públicos. nas vias internas e lindeiras. inclusive seus acessos; garantindo a plena acessibilidade.

§ 3º Para as obras mencionadas no § 2º, a Prefeitura de Sorocaba, através dos órgãos da administração direta ou indireta fixará as diretrizes, o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 4º As obras públicas mencionadas no § 2º, serão doadas a Prefeitura de Sorocaba, ficando sua operação sob a responsabilidade do poder público municipal.

Art. 14. A Área Rural é destinada predominantemente a atividades econômicas não urbanas.

Parágrafo único. Na Zona Rural, admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, bem como estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em área urbana seria inadequada.

Art. 15. Para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Área Urbana do Município de Sorocaba é subdividida em zonas de uso, a saber:

I - Zona Central - ZC;

II - Zona Predominantemente Institucional - ZPI;

III - Zona Residencial 1 - ZR1;

IV - Zona Residencial 2 - ZR2;

V - Zona Residencial 3 - ZR3;

VI - Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp;

VII - Zona Industrial 1 - ZI 1;

VIII - Zona Industrial 2 - ZI 2;

IX - Zona de Chácaras Urbanas - ZCH;

X - Zona de Conservação Ambiental - ZCA;

XI - Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

XII - Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2;

XIII - Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3

XIV - Corredor de Comércio e Indústria - CCI;

XV - Corredor de Circulação Rápida - CCR.

Parágrafo único. A configuração das zonas mencionadas no **caput** deste artigo está indicada no mapa 02. "Zoneamento Municipal Proposto", que integra esta Lei.

Art. 16. Na Zona Central - ZC, que compreende o centro histórico da cidade e às áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - incentivar a manutenção da variedade de usos;

II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;

III - estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais verticalizados;

IV - estimular o uso de transporte coletivo.

Art. 17. Na Zona Predominantemente Institucional - ZPI, que é caracterizada por excelente acessibilidade, tanto no âmbito regional como no local, e pela presença de usos institucionais de grande porte, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - concorrer para a consolidação de centro administrativo e de negócios em região de entorno do Paço Municipal, estimulando a localização de usos comerciais e de serviços diversificados de médio e grande porte;

II - estimular a ocupação verticalizada com grande disponibilidade de espaços não construídos nos lotes, por meio de coeficientes de aproveitamento altos e taxas de ocupação baixas;

III - estimular o uso de transporte coletivo e de formas alternativas de transporte individual.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Art. 18. Nas Zonas Residenciais 1 – ZR1, que inclui áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - privilegiar o uso residencial em padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação;

II – permitir usos do solo de atividades de apoio ao uso residencial e não incômodos;

III - limitar o percentual dos terrenos que podem ser edificados e impermeabilizados e estimular o aumento de áreas vegetadas, visando à preservação da qualidade paisagística e ambiental dos bairros.

Art. 19. Nas Zonas Residenciais 2 – ZR2, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I – estimular o uso residencial de média densidade;

II - permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente;

III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

Art. 20. Nas Zonas Residenciais 3 – ZR3 e Zona Residencial 3 expandida – ZR3-exp. que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I – estimular o uso residencial de alta densidade;

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança;

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

§ 1º Para a implantação de empreendimentos na Zona Residencial 3 expandida – ZR3-exp. mencionada no **caput** do artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações internas, outras obras adicionais externas, desde o empreendimento até o ponto de interligação às redes públicas existentes, exigindo-se o projeto, a execução e o custeio dessas de infraestrutura, notadamente:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

I - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

Nº

II - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento às demandas do novo empreendimento;

III - pavimentação do leito carroçável das vias lindeiras à área utilizada.

§ 2º Para as obras mencionadas no § 1º, a Prefeitura de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 3º As obras públicas mencionadas no § 1º deverão ser doadas ao Município, às concessionárias e às autarquias.

Art. 21. Nas Zonas de Chácaras Urbanas – ZCH, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - limitar a variedade de usos permitidos nos terrenos, bem como a intensidade e extensão da respectiva ocupação, de forma a minimizar os riscos de poluição dos mananciais em cujas bacias estão inseridas;

II - garantir altas taxas de permeabilidade dos terrenos e de índices de áreas vegetadas;

III - exigir que sejam instalados nos loteamentos e empreendimentos sistema de coleta e tratamento individual de esgotos, devidamente licenciados junto aos órgãos competentes, observadas as condições geotécnicas do terreno, quando não houver sistema público.

Art. 22. Nas Zonas Industriais 1 – ZI 1, composta por áreas com concentração industrial já estabelecida e áreas a serem destinadas para expansão destas atividades, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - reservar os terrenos exclusivamente à implantação de indústrias de grande porte e instalações correlatas;

II - fixar afastamentos e recuos visando à segurança e a redução de conflitos de vizinhança com áreas não industriais;

III - viabilizar a circulação e as operações de carga e descarga de veículos de grande porte sem conflitos com o tráfego geral de passagem.

Art. 23. Nas Zonas Industriais 2 – ZI 2, compostas por unidades industriais de ocupação histórica e já estabelecidas, situadas em áreas de urbanização mista e consolidada, poderão ter seu zoneamento, uso e índices urbanísticos alterados para a zona lindeira menos restritiva, caso ocorra à desativação da unidade fabril nela localizada.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº Art. 24. As Zonas de Conservação Ambiental – ZCA são destinadas à implantação exclusiva de usos que garantam a ampla manutenção de superfícies permeáveis recobertas por vegetação com baixos índices de ocupação, preservando em caráter permanente o atributo natural a ser protegido.

§ 1º Em Zonas de Conservação Ambiental – ZCA é permitido parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 2º A ZCA, constituída por faixa ao longo do Rio Sorocaba, terá a largura contada do seu eixo, em 250.00 m de cada lado, a partir da foz do Rio Pirajibu.

§ 3º A ZCA do Morro da Fazenda da Marquesa deverá seguir os limites definidos na planta do zoneamento, que integra esta Lei.

Art. 25. Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 1 – CCS1, que são constituídos pelos lotes lindeiros à via que constitui o corredor, onde predomina o tráfego interbairros e que atravessam ou margeiam Zonas Residenciais 1 - ZR1, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - admitir usos não residenciais em estabelecimentos de pequeno porte e não incômodos ao uso residencial vizinho;

II - fixar índices de ocupação e condições para implantação das edificações nos lotes iguais às da ZR1;

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Art. 26. Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 2 – CCS2, que são constituídos pelos lotes lindeiros a vias onde predomina o tráfego interbairros e que atravessam ou margeiam as zonas ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZC, ZPI, ZR1, ZCH, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles permitidos em zonas residenciais;

II - fixar condições de ocupação ligeiramente diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação;

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Art. 27. Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 3 – CCS3, que são formados pelos imóveis lindeiros a vias de trânsito rápido ou caracterizadas como eixos estruturadores do transporte coletivo, a ocupação deve ser feita de modo a minimizar interferências com o fluxo de veículos, devendo, para tanto, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - privilegiar os empreendimentos em terrenos com dimensões suficientes para dispor de estacionamentos internos e acessos projetados de acordo com o padrão de desempenho da via;

II - fixar condições de ocupação diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação;

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Art. 28. Nos Corredores de Comércio e Indústria - CCI, que atravessam ou margeiam Zona Industrial 1 – ZI 1, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - permitir a implantação de atividades de apoio à produção industrial, admitindo usos comerciais e de serviços;

II - vedar a implantação de uso residencial.

Parágrafo único. Para instalações industriais, nesses corredores, os índices construtivos a serem observadas são os da Zona Industrial 1 – ZI 1.

Art. 29. Nos Corredores de Circulação Rápida - CCR, que são formados pelos terrenos lindeiros a vias de trânsito rápido, a ocupação deve ser feita de modo a minimizar interferências com o fluxo de veículos, devendo, para tanto, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo privilegiar os empreendimentos em terrenos com dimensões suficientes para dispor de estacionamentos internos e acessos projetados de acordo com o padrão de desempenho da via.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 30. A Prefeitura de Sorocaba poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis situados dentro do perímetro urbano.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

definidos no Mapa 02 – Zoneamento Municipal Proposto, quando considerados subutilizados, abandonados e quando houver interesse da coletividade para sua utilização.

Nº

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

§ 2º Após a promulgação da Lei Municipal específica, os proprietários serão notificados na forma estabelecida pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001, e suas eventuais alterações.

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

Art. 31. O imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura de Sorocaba poderá aplicar “Imposto Predial Territorial Urbano” progressivo no tempo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos, na forma estabelecida pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

Art. 32. Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos alíquotas progressivas do “Imposto Predial Territorial Urbano” sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública municipal, atendidas as disposições da legislação federal citada no artigo anterior.

SEÇÃO II OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 33. A Prefeitura de Sorocaba poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas serão coordenadas pela Prefeitura de Sorocaba, garantida a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados.

Art. 34. As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas com as seguintes finalidades:

I - intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, entre outros, programas voltados para qualificação de espaços de uso público e da paisagem urbana, sistemas de transporte público e individual e de circulação de pedestres.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

imóveis de interesse cultural e empreendimentos ou concentrações de empreendimentos - privados, comunitários ou governamentais - considerados de interesse público;

Nº

II - proteção de recursos naturais e paisagísticos;

III - criação de áreas verdes públicas e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental, situadas em Zonas de Conservação Ambiental;

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

V - regularização de construções e assentamentos urbanos existentes em desacordo com a legislação vigente.

Art. 35. As Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer a modificação de índices e normas de parcelamento, uso e ocupação, bem como alterações nas normas edilícias, mediante a avaliação de seus impactos ambientais e de vizinhança.

Art. 36. Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura de Sorocaba elaborará um plano, que será parte integrante da lei municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:

I - a exposição dos objetivos a serem alcançados;

II - a delimitação com descrição precisa da área ou perímetro objeto da operação;

III - o programa básico de ocupação da área;

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

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

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

VII - o Estudo de Impacto de Vizinhança da operação urbana, elaborado e analisado na forma definida na legislação;

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





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

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

Nº

Art. 37. Ficam definidas como prioritárias para Operação Urbana as seguintes áreas:

I - interior da Zona Central, no perímetro contido entre as Ruas da Penha, Padre Luiz, São Bento, 15 de Novembro, Brigadeiro Tobias, Monsenhor João Soares e novamente Penha;

II - perímetro formado pelo Terminal Santo Antônio e áreas pertencentes à Rede Ferroviária Federal, que englobam suas oficinas e estação central;

III - áreas das indústrias Villares e Cianê, localizadas respectivamente às Ruas Pedro Jacob e Padre Madureira, confrontando com a margem direita do Rio Sorocaba;

IV - áreas de várzea e de interesse para implantação do Parque do Rio Sorocaba no trecho entre as pontes das Avenidas Ulisses Guimarães/Tadao Yoshida e da Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, próximo ao Parque São Bento;

V - áreas ao redor do aeroporto, visando à criação da zona de expansão de serviços aeroportuários;

VI - áreas no entorno do Parque Tecnológico de Sorocaba – PTS.

§ 1º Para os perímetros definidos neste artigo, deverá ser elaborada lei municipal específica de Operação Urbana Consorciada e respectivo plano, conforme estabelecido nesta Lei, a qual definirá padrões específicos de ocupação e instrumentos urbanísticos a serem utilizados.

§ 2º Até a elaboração e aprovação da lei referida no parágrafo primeiro deste artigo, serão considerados conformes todos os usos permitidos na Zona Central - ZC.

SEÇÃO III

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E MUDANÇA DE USO

Art. 38. A Prefeitura de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei, e nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1º Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, e em todos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40%.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

Nº

§ 2º A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme lei municipal específica que estabelecerá:

I - a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - a aplicação dos recursos em Fundo para as Áreas de Especial

Interesse Social:

V - os critérios e parâmetros de reciprocidade do benefício.

SEÇÃO IV

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 39. A Prefeitura de Sorocaba poderá tanto no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei quanto para fins de preservação dos imóveis tombados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, autorizar o proprietário de imóveis urbanos tombados ou situados no interior do perímetro da operação urbana a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir previsto no presente Plano Diretor e na legislação urbanística municipal decorrente.

§ 1º O potencial construtivo conferido por lei poderá ser transferido, integral ou parcialmente, para imóveis situados nas zonas urbanas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, CCS2, CCS3, CCI e CCR, desde que o acréscimo no limite do coeficiente de aproveitamento não supere aos 50% (cinquenta por cento) do estabelecido para a zona de uso em questão, mantendo-se os demais índices urbanísticos e regras de ocupação vigentes.

§ 2º Para origem da transferência será dada prioridade a imóveis de valor cultural ou paisagístico e para aqueles localizados em Zona de Conservação Ambiental - ZCA.

§ 3º Fica limitado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento o acréscimo de potencial construtivo, nos imóveis que se utilizarem conjuntamente a outorga onerosa de potencial construtivo e a transferência do direito de construir.

SEÇÃO V





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

Nº

Art. 40. A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III - promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV - promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;

V - criar um Banco de Terras.

Art. 41. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 42. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

SEÇÃO VI

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 43. A Prefeitura de Sorocaba deverá manter por meio de lei municipal específica, os critérios para a elaboração Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo relatório de impacto de vizinhança - RIVI, na forma e aspectos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações, para os empreendimentos e atividades públicos ou privados em área urbana.

Art. 44. Deverão ser objeto de estudo prévio de Impacto de Vizinhança, todos:

I - os empreendimentos públicos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, componentes de sistemas de infraestrutura e serviços públicos, tais como: estações de tratamento de esgoto, sistemas de tratamento de resíduos, aterros sanitários, terminais de transporte público;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

II - os empreendimentos privados que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente: Centros de Compras e Hipermercados, Terminais de Cargas ou similares localizados fora de Zona Industrial 1 – ZI 1;

III - Os condomínios em glebas com área superior a 5 (cinco) hectares e os loteamentos com acesso controlado – loteamentos fechados;

IV - os empreendimentos beneficiados por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamento vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos previstos em lei municipal específica;

V - as Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 45. No caso de empreendimentos privados o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município:

I - expedição, pela Prefeitura de Sorocaba, de diretrizes para o projeto do empreendimento;

II - análise do anteprojeto e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI pela Prefeitura de Sorocaba, consultados previamente os Conselhos Municipais afins, que poderá aprová-los ou solicitar alterações e complementações, após as quais será feita nova análise.

Art. 46. No caso dos empreendimentos públicos municipais, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser elaborado pela Prefeitura de Sorocaba, ou por empresa por ela contratada, consultados previamente os Conselhos Municipais afins.

Art. 47. Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do RIVI - Relatório de Impacto de Vizinhança deverão ser precedidos de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta.

Art. 48. Poderão ser dispensados, pela Prefeitura de Sorocaba de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

SEÇÃO VII DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 49. Através de lei específica, o Município poderá delimitar áreas, em qualquer local do território municipal, no interior das quais a Prefeitura de Sorocaba terá preferência para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares, por um prazo de até cinco anos, renovável na forma da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e suas eventuais alterações.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº Parágrafo único. O direito de preempção poderá ser exercido para fins de regularização fundiária, execução de programas habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de recreação e lazer, bem como criação de unidades de conservação ambiental e proteção a áreas de interesse cultural ou paisagístico, devendo o motivo ser especificado na lei que definirá os perímetros onde o direito será exercido.

CAPÍTULO IV DIRETRIZES PARA PLANOS E PROJETOS SETORIAIS

SEÇÃO I DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Art. 50. A preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria da qualidade ambiental e da qualidade de vida de seus habitantes, atendidas as peculiaridades regionais e locais, em harmonia com o desenvolvimento social e econômico é definida pela Política Municipal de Meio Ambiente estabelecida por lei municipal específica atendendo às normas e exigências deste Plano Diretor.

§ 1º Na formulação da Política Municipal de Meio Ambiente deverão ser observados os seguintes princípios:

I - a garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como direito fundamental da pessoa humana;

II - a preponderância do interesse público, difuso e coletivo nas questões ambientais;

III - o desenvolvimento sustentável como norteador das políticas públicas municipais;

IV - a natureza pública da proteção ambiental;

V - a função social e ambiental da propriedade;

VI - a prevenção e a precaução aos riscos, perigos e impactos ao meio ambiente e à qualidade de vida;

VII - a garantia do acesso e da difusão das informações relativas ao meio ambiente;

VIII - a participação democrática da população na elaboração, execução, monitoramento e controle das políticas ambientais;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

IX - a responsabilidade e a presunção da legitimidade das ações dos órgãos e das entidades envolvidas com a qualidade ambiental, nas suas esferas de atuação;

X - a integração e a articulação das políticas e ações de governo;

XI - a responsabilidade do poluidor-pagador e do usuário-pagador;

XII - a adoção de práticas, tecnologias e mecanismos, ambientalmente adequados, na produção de bens e serviços, no consumo e no uso dos recursos ambientais;

XIII - adaptação como um conjunto de iniciativas e estratégias capazes de reduzir a vulnerabilidade dos sistemas naturais ou criados pelos homens a um novo ambiente, em resposta às mudanças climáticas, atual ou esperada;

XIV - promoção de estímulos e incentivos às ações que visem à proteção, manutenção e recuperação do ambiente.

§ 2º A Política Municipal de Meio Ambiente estabelecerá os seus objetivos, diretrizes e metas, definindo normas aos seguintes aspectos referentes à gestão ambiental municipal:

I - sistema municipal do meio ambiente;

II - instrumentos de gestão ambiental;

III - educação ambiental;

IV - agenda ambiental na Administração Pública Municipal;

V - proteção da flora;

VI - sistema de espaços livres;

VII - proteção da fauna;

VIII - normas e padrões para prevenção e controle da qualidade ambiental;

IX - licenciamento ambiental;

X - monitoramento ambiental;

XI - sistema de informações ambientais;

XII - prevenção e controle da qualidade do ar, do solo, das águas, da emissão de ruídos e vibrações, da poluição visual, e da recuperação de áreas degradadas;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

XIII - resíduos sólidos;

XIV - compensação ambiental;

XV - estímulos e incentivos às práticas sustentáveis;

XVI - armazenamento ou transporte de produtos perigosos;

XVII - fiscalização ambiental;

XVIII - infrações ambientais e penalidades.

SUBSEÇÃO I

ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

Art. 51. O município de Sorocaba poderá instituir, através de leis específicas, Áreas de Especial Interesse Paisagístico e Ambiental, que delimitarão seus perímetros e explicitarão os atributos a serem preservados e as medidas de proteção a serem adotadas, bem como os agentes responsáveis pelas mesmas.

§ 1º Fica definido como área de especial interesse paisagístico e ambiental, o perímetro delimitado pelo Loteamento Jardim Bandeirantes, mantendo-se os efeitos das Leis Municipais nºs 6.208, de 11 de agosto de 2000 e 6.514, de 20 de dezembro de 2001, observados os seguintes critérios:

I – para fins de preservação paisagística e ambiental, fica permitido, por solicitação da maioria de seus proprietários, o fechamento dos limites do Jardim Bandeirantes e de sua área envoltória de proteção, que terão somente o uso e a ocupação por construções unifamiliares;

II – para efeito de fechamento, a área envoltória do Jardim Bandeirantes, fica constituída pelos demais loteamentos e lotes constantes do art. 1º da Lei Municipal nº 6.208, de 11 de agosto de 2000, pelas glebas com frente para as Ruas Virgílio Gianola, Antônio Guilherme da Silva e Amália Fernandes Rodrigues, e o eixo da Rua João Martinez, no seu sentido longitudinal;

III – o fechamento poderá ser feito por meio de jardineiras, grades e muros, sempre seguindo um projeto que contemple a vegetação e as características paisagísticas da localidade.

§ 2º Além das obrigações definidas no caput deste artigo, no que se refere à regulamentação da lei, a Prefeitura de Sorocaba catalogará as propriedades do Jardim Bandeirantes e de sua área envoltória que se constituem em áreas e possuam massa arbórea de expressivo valor ambiental, não permitindo que haja a descaracterização físico-paisagística das mesmas para fins de edificação em lotes individuais.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Art. 52. Para áreas que incluem edificações ou conjuntos de edificações de preservação histórica ou ambientais poderão ser propostas Operações Urbanas Consorciadas, envolvendo outorga onerosa e transferência do direito de construir.

Parágrafo único. Mediante Operações Urbanas Consorciadas, os imóveis de valor cultural poderão estar sujeitos a condições especiais de uso e ocupação definidas pela Prefeitura de Sorocaba, desde que garantida a integridade do patrimônio artístico ou histórico e sua fruição social.

SUBSEÇÃO II SISTEMA MUNICIPAL DE ESPAÇOS LIVRES

Art. 53. Através de Lei Municipal específica, o Município deverá instituir um Sistema Municipal de Espaços Livres, capaz de regulamentar o modo de criação, classificação, implantação e a gestão das áreas ambientalmente protegidas no Município e de áreas verdes, visando:

I - estabelecer as categorias de uso, "integral" ou "sustentável", ou adaptar e criar novas categorias tendo em vista as peculiaridades do Município;

II - estabelecer critérios de gestão das unidades de conservação, com as atribuições dos órgãos municipais;

III - estabelecer mecanismos de participação da população na gestão dessas unidades;

IV - estabelecer um zoneamento voltado à criação de unidades de conservação;

V - possibilitar o recebimento do "ICMS Ecológico", incentivo fiscal regulamentado pela Lei Estadual nº 8.510, de 29 de dezembro de 1993, que beneficia municípios que possuem áreas ocupadas por unidades de conservação;

VI - estabelecer um Plano de Gestão de Áreas Verdes através de inventário e mapeamento das áreas verdes existentes e àquelas que vierem ser criadas.

Parágrafo único. Deverão compor o Sistema Municipal de Espaços Livres as áreas protegidas e as áreas verdes que depois de mapeadas como "Sistema de Espaços Livres" deverão ser disponibilizadas à comunidade por meio do Sistema de Informações Ambientais.

Art. 54. O Sistema de Espaços Livres tem como diretrizes específicas:

I - implantar e manter o ajardinamento e a arborização urbana, arregimentando a parceria da população através de programas permanentes de manutenção, educação, divulgação e orientação técnica;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

II - implantar novos parques urbanos, prioritariamente nas Zonas de Conservação Ambiental do Rio Sorocaba e de alguns de seus afluentes, de forma a:

a) viabilizar a manutenção da vegetação ciliar e de outros tipos de cobertura vegetal, garantindo a permeabilidade do solo e facilidade de drenagem nas áreas de preservação permanente legalmente instituída;

b) viabilizar equipamentos de recreação e lazer ao ar livre junto aos bairros onde é previsto crescimento notável da população residente.

III - implantar parques lineares de forma a restabelecer conexões entre fragmentos de vegetação e fluxo de espécies diversas;

IV - implantar unidades de conservação em áreas com vegetação representativa como fragmentos florestais e de cerrado, com potencial de ser utilizados como corredor de fauna e flora.

Art. 55. Na gestão do Sistema de Espaços Livres cabe à Prefeitura de Sorocaba:

I - regulamentar e fiscalizar o atendimento à exigência de que nos novos loteamentos residenciais, comerciais e industriais e outras modalidades de urbanização de glebas, as áreas a serem transferidas para o Município como espaços livres de uso público, preferencialmente em bloco único, tenham localização, dimensões e características topográficas, de forma a:

a) assegurar as funções ambientais, tais como a infiltração de águas superficiais, a conservação da biodiversidade, a mitigação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica e;

b) viabilizar seu efetivo uso enquanto local de lazer e prática de exercícios físicos e seja objeto de ajardinamento e arborização.

II - assegurar que em novos parcelamentos do solo, instalados em áreas contíguas, as áreas a serem transferidas para o Município, mantenham a sua conectividade;

III - exigir que, quando marginais a cursos de água, as áreas transferidas para o Município como espaços livres de uso público tenham dimensões adequadas, de forma a resultarem tanto mais larga quanto mais vulnerável à erosão e às cheias forem os terrenos;

IV - exigir dos empreendedores que reservem, junto aos empreendimentos mencionados no inciso I, atendendo a diretrizes e determinações do órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, áreas para implantação de dispositivos de contenção de águas, bem como ajardinamento e arborização que permitam seu uso como parques públicos.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

SUBSEÇÃO III EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Art. 56. A Prefeitura de Sorocaba implantará a Política Municipal de Educação Ambiental e o Programa Municipal de Educação Ambiental, em conformidade com os princípios e objetivos da Política Nacional de Educação Ambiental e da Política Estadual de Educação Ambiental:

I - elaborado de forma participativa, consultados previamente os Conselhos Municipais afins;

II - constituído pelos programas socioeducativos já existentes, devendo-se desenvolver e ampliar novos programas envolvendo toda a sociedade sorocabana;

III - desenvolvido por ações em sinergia com as instituições governamentais e não governamentais que atuam no campo ambiental e educacional;

IV - garantindo, incentivando e apoiando a sociedade civil em ações educadoras socioambientais, por meio de uma rede capilarizada de núcleos de educadores ambientais.

§ 1º A coordenação da Política e do Programa Municipal de Educação Ambiental ficará a cargo da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMA, para articulação, coordenação e supervisão de planos, programas e projetos.

§ 2º O Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Meio Ambiente, deverá coordenar processos de articulação dos distintos atores na área, em foros, conselhos e coletivos visando à integração entre as suas ações, considerando a transversalidade da temática educadora ambiental.

§ 3º A Educação Ambiental – EA deverá estar presente nas diferentes ações propostas pela Política Municipal de Meio Ambiente, considerando a transversalidade do tema.

SEÇÃO II PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUITETÔNICO, ARQUEOLÓGICO E CULTURAL

Art. 57. A preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Sorocaba será executada pela Administração Pública Municipal.

Art. 58. A Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Sorocaba deverá ter como diretrizes básicas:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

do Município:

I – preservar a memória histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural

Nº

II – recuperar os próprios municipais tombados pelo Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico da Cidade de Sorocaba;

III – identificar bens de importância histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural a serem tombados;

IV – apoiar a preservação de bens tombados no Município pelo Governo do Estado ou da União;

V - incentivar a participação de pessoas físicas ou jurídicas no patrocínio de obras de recuperação ou restauro de bens tombados;

VI - utilizar os instrumentos de transferência de potencial construtivo e da concessão de incentivos fiscais, como incentivo à preservação dos bens tombados pelos seus proprietários;

VII - reforçar o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico da Cidade de Sorocaba na função de coordenar e fiscalizar as ações relativas à Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural.

SEÇÃO III POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 59. A política de habitação do Município deverá basear-se no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, elaborado pelo Município, tendo como objetivos:

I - estruturar as ações da Política Habitacional do Município;

II - promover diferentes modalidades de atendimento da demanda apontada no diagnóstico do setor habitacional de Sorocaba, considerando suas especificidades;

III - assegurar a atuação contínua e sistemática da Administração Municipal, no sentido de incrementar a dotação orçamentária específica para este setor, de acordo com as prioridades definidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social;

IV - articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais e ambientais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

V - captar recursos junto às diferentes fontes de financiamento destinadas à política habitacional, por meio de convênios e parcerias firmados entre o Município, demais entes federativos, iniciativa privada e também através de cooperação técnica;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº VI - estimular a produção de Habitação de Interesse Social destinada a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada;

VII - estimular a produção de Habitação de Mercado Popular destinada a famílias de renda entre 03 (três) e 10 (dez) salários mínimos, de promoção privada;

VIII - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;

IX - promover ações de melhoria ou requalificação habitacional em áreas ocupadas por famílias de baixa renda, viabilizando-as de acordo com as características diferenciadas da demanda;

X - coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados nas áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas remanescentes de desapropriação, nas de uso comum do povo e nas áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados e a destinação adequada a essas áreas;

XI - garantir a capacitação e melhoria dos recursos institucionais, técnicos e administrativos destinados a atuar na questão de habitação de interesse social;

XII - aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, previstos no Plano Diretor como forma de garantir o preço da terra acessível para a promoção de habitação de interesse social;

XIII - desenvolver ações com agentes de âmbito regional, visando à oferta equilibrada de habitações de interesse social em toda a área de influência do Município de Sorocaba.

Art. 60. Para consecução da Política de Habitação do Município, deverão ser desenvolvidos os programas e ações definidos no PLHIS, articulados aos demais programas e ações setoriais da política urbana, voltados a:

I - ampliar a oferta de unidades habitacionais prontas, adequadas e acessíveis à população de baixa renda, bem como ampliar as possibilidades de financiamento para a aquisição habitacional voltado à demanda não atendida pelo mercado - demanda de Habitação de Mercado Popular;

II - garantir condições para que as famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social, individual ou coletivamente, possam se organizar para viabilização de empreendimentos habitacionais, por autogestão;

III - promover a regularização fundiária - considerando os aspectos jurídicos e urbanísticos em áreas de interesse social, consolidadas ou em processo de





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

consolidação, que não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a preservação ambiental:

Nº

IV - assistir às famílias de baixa renda, individualmente ou organizados, nas questões relacionadas à construção ou requalificação de unidades habitacionais;

V - ampliar a capacidade administrativa da Prefeitura de Sorocaba, estruturando e modernizando seus instrumentos de gestão - humanos, materiais, logísticos e financeiros, contribuindo assim para implementação e gestão dos Programas Habitacionais;

VI - ação de apoio à fixação das famílias beneficiadas pelos programas habitacionais em suas habitações, fortalecendo seus vínculos comunitários e territoriais urbanos, com ações concorrentes de geração de emprego e renda e de fruição dos serviços públicos locais.

Art. 61. Para que os programas habitacionais de interesse social do Município possuam maior capacidade financeira e autossuficiência, independente dos recursos advindos dos convênios e parcerias externas constituir-se-ão recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

I - dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;

II - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

III - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

IV - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;

V - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

VI - outros recursos que lhe vierem a ser destinados;

VII - as receitas advindas da venda e da transferência de potencial construtivo e demais instrumentos constantes do Estatuto da Cidade;

VIII - o pagamento dos custos incidentes nos programas habitacionais seja nos programas de provisão habitacional e de regularização fundiária.

Art. 62. Os agentes responsáveis pela execução dos programas e ações da política municipal de habitação deverão manter atualizado o sistema municipal de informações, com a transferência de dados e informações referentes aos beneficiários dos programas, recursos alocados, projetos e ações e sua distribuição territorial.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

SEÇÃO IV ABASTECIMENTO DE ÁGUA, ESGOTAMENTO SANITÁRIO, RESÍDUOS SÓLIDOS E DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 63. Para gestão do abastecimento de água, de esgotamento sanitário, dos resíduos sólidos, do manejo das águas pluviais, o Município deve contar com os seguintes planos propostos pelo Poder Executivo ao Poder Legislativo Municipal:

- I - Plano Municipal de Saneamento Básico;
- II - Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- III - Planos Diretores de Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário;
- IV - Plano Diretor de Sistemas de Drenagem Urbana.

Art. 64. O Plano Municipal de Saneamento Básico deverá estabelecer de forma clara e objetiva as metas de curto, médio e longo prazo, os instrumentos de controle do cumprimento dessas metas, e os indicadores de qualidade e eficiência dos serviços, os cronogramas de investimentos e obras, entre outros.

Art. 65. Deverão ser previstos nos planos mencionados no art. 63, as seguintes ações:

I - no Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos: o gerenciamento com ênfase na não geração, redução, reutilização e reciclagem, bem como a promoção do tratamento e disposição final adequados dos resíduos;

II - nos Planos Diretores dos Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário: a universalização do abastecimento de água e sua gestão racional - (controle de perdas, reuso e reaproveitamento, uso de água de chuva, dentre outros), bem como a universalização do afastamento e tratamento dos esgotos sanitários;

III - no Plano Diretor de Sistemas Drenagem Urbana: a ampliação da permeabilidade dos solos e a prevenção ou mitigação dos efeitos de enchentes e inundações.

SUBSEÇÃO I RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 66. A Política Municipal de Resíduos Sólidos, que deverá ser contemplada na elaboração do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, tem os seguintes princípios:

- I - a prevenção e a precaução;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

II - a visão sistêmica, na gestão dos resíduos sólidos, que considere as variáveis ambientais, sociais, culturais, econômicas, tecnológicas e de saúde pública;

III - a gestão integrada e compartilhada dos resíduos sólidos por meio da articulação entre Poder Público, iniciativa privada e demais segmentos da sociedade civil;

IV - o desenvolvimento sustentável;

V - a cooperação entre as diferentes esferas do poder público, o setor empresarial e demais segmentos da sociedade;

VI - o reconhecimento do resíduo sólido reutilizável e reciclável como um bem econômico e de valor social, gerador de trabalho e renda e promotor de cidadania;

VII - o respeito às diversidades locais e regionais;

VIII - o direito da sociedade à informação e ao controle social;

IX - a atuação em consonância com as políticas federal e estadual de recursos hídricos, meio ambiente, saneamento, saúde, educação e desenvolvimento urbano.

Art. 67. Os objetivos da Política Municipal de Resíduos Sólidos são os seguintes:

I - a proteção da saúde pública e da qualidade ambiental;

II - o uso sustentável, racional e eficiente dos recursos naturais;

III - a não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, observando essa ordem de prioridade;

IV - o estímulo à adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo de bens e serviços;

V - o incentivo à indústria da reciclagem, tendo em vista fomentar o uso de matérias-primas e insumos derivados de materiais recicláveis e reciclados;

VI - a gestão integrada de resíduos sólidos, em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

VII - a articulação entre as diferentes esferas do poder público, e destas com o setor empresarial, com vistas à cooperação técnica e financeira para a gestão integrada de resíduos sólidos;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

VIII – universalização do acesso aos serviços públicos de coleta seletiva dos resíduos reutilizáveis e recicláveis,

Nº

IX - capacitação técnica continuada na área de resíduos sólidos;

X - regularidade, continuidade, funcionalidade e universalização da prestação dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, com adoção de mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, como forma de garantir sua sustentabilidade operacional e financeira, observada a Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007;

XI - prioridade, nas aquisições e contratações do poder público, para bens, serviços e obras que considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis;

XII - incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental, social e empresarial voltados para a melhoria dos processos produtivos em conformidade com as legislações pertinentes;

XIII – a recuperação de áreas degradadas pela disposição inadequada de resíduos sólidos.

Art. 68. Na gestão e gerenciamento de resíduos sólidos, deverá ser observada a seguinte ordem de prioridade: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

Art. 69. É de responsabilidade do Município de Sorocaba a gestão integrada dos resíduos sólidos gerados no seu território, sem prejuízo das competências de controle e fiscalização dos diversos órgãos federais e estaduais, bem como da responsabilidade do gerador pelo gerenciamento de resíduos, consoante o estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os resíduos sólidos de que trata o **caput** refere-se aos resíduos urbanos, resíduos de serviços de saúde gerados nos estabelecimentos gerenciados pela administração municipal, podendo, mediante convênio, se responsabilizar por resíduos gerados em estabelecimentos de terceiros, públicos ou privados; resíduos dos sistemas públicos de saneamento como Estações de Água e de Esgoto e resíduos de limpeza dos sistemas de drenagem de águas pluviais; resíduos de construção civil gerados nos próprios municipais ou por pequenos geradores.

§ 2º Os grandes geradores de resíduos da construção civil deverão apresentar Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para análise do Poder Público Municipal, contemplando as obras e serviços por ele executadas e em consonância com o que estabelece as Resoluções CONAMA nº 307, de 5 de junho de 2002 e nº 448, de 18 de janeiro de 2012, e suas eventuais alterações.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

§ 3º Os geradores de resíduos de serviços de saúde deverão apresentar os Planos de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde, nos termos previstos na Resolução RDC ANVISA nº 306/2004, e suas eventuais alterações.

Art. 70. Na prestação dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, devem ser adotados mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, como forma de garantir sua sustentabilidade operacional e financeira, observada a Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, e suas eventuais alterações.

Art. 71. A coleta seletiva deverá ocorrer com inclusão dos Catadores e Catadoras, por meio de associações ou cooperativas formadas exclusivamente por munícipes de baixa renda reconhecidas pelo poder público como catadores de materiais recicláveis, em conformidade com o art. 57 da Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, e demais dispositivos legais que tratam da questão.

Art. 72. O Município poderá associar-se mediante convênio, consórcio, parceria pública-privada ou demais meios legais que dispuser para buscar soluções em âmbito local ou regional, para a gestão dos resíduos sólidos especificados sobre sua responsabilidade, priorizando métodos que impliquem na diminuição do volume de resíduos, na redução dos riscos ambientais proporcionados, na reutilização e reciclagem, além dos demais preceitos já descritos nesta Lei.

SUBSEÇÃO II

SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Art. 73. São objetivos para os serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário:

I - assegurar abastecimento de água para consumo humano e outros fins, capaz de atender as demandas geradas em seu território;

II - garantir a qualidade e a regularidade plena no abastecimento de água;

III - reduzir as perdas físicas da rede de abastecimento;

IV - completar as redes de coleta e afastamento dos esgotos, encaminhando-os para tratamento nas atuais e futuras estações;

V - implantar novos sistemas de tratamento de esgotos;

VI - reduzir a poluição afluente aos corpos d'água através do controle de cargas difusas.

Art. 74. Os serviços de água e de esgotamento sanitário deverão contemplar métodos visando:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº I - estabelecer metas progressivas de regularidade e qualidade no sistema de abastecimento de água e no sistema de tratamento de esgotos mediante entendimentos com a concessionária:

II - reduzir a vulnerabilidade de contaminação da água potável por infiltração de esgotos e demais poluentes nas redes de abastecimento;

III - estabelecer metas progressivas de redução de perdas de água em toda a Cidade, mediante entendimentos com o órgão responsável;

IV - restringir o consumo supérfluo da água potável;

V - estabelecer metas progressivas de ampliação da rede de coleta de esgotos, para toda a área urbana do Município;

VI - estabelecer programa de implantação de novos sistemas alternativos ao tradicional de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, principalmente em assentamentos isolados periféricos.

Art. 75. As ações municipais, referentes ao abastecimento de água, coleta e tratamento dos esgotos, serão conduzidas pela Administração Direta ou Indireta, orientadas pelos Planos estabelecidos no art. 63 desta Lei.

Art. 76. Os planos e programas de saneamento e a estratégia de ordenação territorial devem se integrar, visando à preservação das bacias utilizadas como mananciais.

SUBSEÇÃO III DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 77. São objetivos para o Sistema de Drenagem Urbana:

I - equacionar a drenagem e a absorção de águas pluviais combinando elementos naturais, tais como solo permeável e corpos d'água, com elementos construídos, entre eles, guias e sarjetas, bocas de lobo e galerias subterrâneas;

II - preservar e recuperar áreas com interesse para drenagem, principalmente, as várzeas, faixas sanitárias e fundos de vale de forma a garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais;

III - controlar a permeabilidade do solo, minimizando o processo de sua impermeabilização;

IV - elaborar e implementar programas de participação e de educação ambiental relativos à importância do escoamento das águas pluviais.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Art. 78. São diretrizes para o sistema de drenagem urbana:

Nº

I - revisar e adequar à legislação voltada à proteção da drenagem, estabelecendo parâmetros de tratamento das áreas de interesse para drenagem, tais como faixas sanitárias, várzeas, áreas destinadas à futura construção de reservatórios e fundos de vale;

II - disciplinar a ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do Município, preservando a vegetação existente e visando a sua recuperação;

III - implementar a fiscalização do uso do solo nas faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale, áreas destinadas à futura construção de reservatórios;

IV - definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;

V - desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, a mobilidade de pedestres e portadores de deficiência física, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;

VI - implantar medidas de prevenção de inundações, tais como controle de erosão, especialmente em movimentos de terra; controle de transporte e deposição de entulho e lixo; combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e a outros tipos de invasões nas áreas com interesse para drenagem.

Art. 79. São ações estratégicas necessárias para o sistema de drenagem urbana:

I - integrar o Plano Diretor de Sistemas de Drenagem Urbana ao Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Médio Tietê;

II - implantar sistemas de retenção temporária das águas pluviais;

III - desassorear, limpar e manter os cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;

IV - incentivar as parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada na implementação das ações propostas;

V - promover campanhas de esclarecimento público e a participação das comunidades no planejamento, implantação e operação das ações contra inundações.

Art. 80. As ações municipais no que se refere aos sistemas de drenagem serão conduzidas por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, orientadas pelo Plano Diretor de Macrodrenagem do município de Sorocaba.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº Art. 81. Para redução do impacto da urbanização sobre o regime natural dos cursos d'água, a expansão da cidade deve ser orientada de modo a evitar a ocupação de várzeas, e novos empreendimentos deverão incorporar dispositivos de retenção e retardamento de águas pluviais, em conformidade com lei municipal específica.

§ 1º Deverá ser exigida reserva de área para implantação de dispositivos de retenção e retardamento das águas pluviais dentro de glebas a serem loteadas para fins urbanos, a critério do órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, que analisará e aprovará os respectivos projetos com suas características técnicas e localização.

§ 2º Os dispositivos mencionados no **caput** deste artigo são:

I - reservatórios de retenção cobertos ou descobertos, podendo ter tratamento superficial adequado para uso como espaços livres de lazer, quando vazios;

II - terrenos com superfície e subsolo mantidos permeáveis, através de ajardinamento ou pisos drenantes, em percentuais superiores ao mínimo exigido pelas normas de ocupação da zona onde se localiza o empreendimento;

III - combinações de reservatórios e terrenos permeáveis.

SEÇÃO V

SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE URBANO E MOBILIDADE

Art. 82. O Sistema Viário do Município tem suas diretrizes indicadas no Mapa 03 - "Sistema Viário Principal Proposto", que integra esta Lei, com os seus respectivos gabaritos horizontais, indicados a seguir:

I - para a malha viária em geral fica estabelecido o gabarito horizontal mínimo de 14,00m:

II - para o Anel Viário fica estabelecida uma seção-tipo com duas pistas centrais e duas laterais, todas com três faixas de tráfego, perfazendo uma faixa de domínio com largura mínima de 65,00 m:

III - ficam adotados dois padrões de vias arteriais: "Arterial Padrão I" para áreas já urbanizadas e "Arterial Padrão II" para áreas ainda não loteadas na data da promulgação desta Lei:

a) para as Arteriais Padrão I fica estabelecido seção-tipo com largura total de 30,00 m:

b) para as Arteriais Padrão II, fica estabelecido seção-tipo com uma largura total mínima de 40,00 m.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº IV - fica estabelecido o padrão de via coletora cujo gabarito horizontal básico de 20,00m, caracterizada como via de uma só pista, com predominância do tráfego local:

V - para as novas vias da malha viária da Zona Industrial, fica estabelecido o gabarito horizontal básico de 20,00m com dispositivos que permitam retornos aproximadamente a cada quilômetro.

Parágrafo único. A Prefeitura, através dos seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada, promover, as adequações de gabaritos e traçados tendo em vista as condições peculiares de cada área estudada.

Art. 83. As diretrizes e recomendações deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial devem estar ajustadas e complementadas conjuntamente ao Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade, da Prefeitura de Sorocaba e voltado para o planejamento e gestão do sistema de transporte e circulação da cidade.

Art. 84. No sistema de transportes coletivos são consideradas prioritárias:

I - a implantação de corredores exclusivos e faixas exclusivas para o transporte coletivo;

II - a implantação de linhas interbairros, com base em estudos e pesquisas de origem e destino;

III - ampliação do sistema de terminais e estações de embarque e desembarque para as linhas de transporte coletivo, com base em estudos de origem e destino.

Art. 85. O Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade, além de atender a Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 - Política Nacional de Mobilidade Urbana, suas diretrizes, ações e investimentos propostos serão adequados aos objetivos da política de desenvolvimento urbano do Município e aos conceitos fundamentais de sustentabilidade, inclusão social e desenvolvimento da cidade, bem como incluir, entre outros, estudos técnicos para:

I - avaliação das condições gerais da mobilidade da população;

II - avaliação das condições de circulação na área urbana;

III - avaliação das condições gerais de circulação de mercadorias e cargas em geral na área urbana;

IV - avaliação das condições de organização e prestação dos serviços de transporte público;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

V - avaliação das condições do plano cicloviário notadamente aquelas relacionadas às cicloviárias e outras infraestruturas cicloviárias;

Nº

VI - avaliação das condições do transporte suburbano e interurbano no âmbito municipal;

VII - avaliação prospectiva do cenário futuro da mobilidade e transporte da cidade;

VIII - diretrizes gerais e específicas para a mobilidade e transporte;

IX - programas, políticas públicas, diretrizes e plano de ações, de investimentos em infraestrutura, tecnologias e serviços;

X - diretrizes para a implantação de contorno ferroviário de cargas;

XI - diretrizes para o aproveitamento dos leitos ferroviários atuais, para o transporte urbano de passageiro;

XII - diretrizes para promover urbanização sustentável ligando o planejamento do uso do solo com o transporte público.

Art. 86. Compete à Prefeitura de Sorocaba executar políticas voltadas preferencialmente à melhoria das condições de circulação a pé, por bicicletas e por transportes coletivos e, ao mesmo tempo, desestimular o uso do transporte individual bem como desenvolver gestões junto a órgãos dos Governos do Estado, da União e de concessionárias do setor rodoviário e de transportes, de modo a viabilizar obras de interesse do Município, notadamente nos dispositivos de acesso de vias locais às rodovias que cruzam o Município, e dos vários modais de transporte.

§1º A melhoria das condições de circulação em todos os modais também devem levar em conta os portadores de necessidades especiais, as gestantes e os idosos.

§2º Fica proibida a construção de cicloviárias sobre o leito carroçável de veículos automotores e sobre o passeio público de pedestres.

§3º Os passeios públicos de pedestres deverão ser planos, livres de obstáculos e acessíveis aos usuários de cadeiras de rodas, em conformidade com a Lei Municipal nº 9.313, de 14 de setembro de 2010.

SEÇÃO VI DA ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 87. São objetivos no âmbito do consumo de energia e iluminação pública:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

noturna nas vias e logradouros públicos.

Art. 88. São diretrizes relacionadas ao consumo de energia e iluminação pública:

- I - assegurar o abastecimento de energia para consumo;
- II - assegurar a modernização e maior eficiência da rede de iluminação pública;
- III - implementar planos de manutenção corretiva e preventiva;
- IV - reduzir o prazo de atendimento das demandas;
- V - viabilizar as instalações da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano, especialmente na Zona Central – ZC.

SÉÇÃO VII DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 89. São objetivos referentes à infraestrutura e serviços de utilidade pública:

- I - racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;
- II - assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços;
- III - incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;
- IV - promover a gestão integrada da infraestrutura e do uso racional do subsolo urbano, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços;
- V - estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo e energia;
- VI - não esgotar a capacidade da infraestrutura existente sem antes prover a complementação adequada às demandas futuras;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

VII - garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

Nº

VIII - implantar e manter Sistema de Informações de Infraestrutura Urbana, integrado ao sistema de Municipal de informações;

IX - estimular, em empreendimentos públicos e privados, o uso da energia solar e eólica para aquecimento de água, iluminação, e outro fins;

X - Estimular, sobretudo nos novos projetos urbanísticos e de renovação urbana, a adoção do enterramento de cabos de energia, de telefonia e similares bem como a racionalização de postes, inclusive de sinalização.

Art. 90. São diretrizes relativas à infraestrutura e serviços de utilidade pública:

I - os equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, incluídos seus subsolo, deverão ser implantados por meio de galerias técnicas;

II - a implantação de galerias técnicas é prioritária nas vias de maior concentração de redes de infraestrutura;

III - o permissionário que utilizar galerias técnicas pagará por sua utilização.

Art. 91. Constitui ação estratégica a implantação de projetos-piloto de galerias técnicas nos logradouros de maior concentração e complexidade de redes de infraestrutura na Zona Central - ZC.

CAPÍTULO V APLICAÇÃO, CONTROLE E REVISÃO PERIÓDICA DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

SEÇÃO I INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Art. 92. Para a modernização tecnológica de instrumentos para o planejamento, estudos e projetos, deverão constar os seguintes instrumentos:

I - a produção de bases cartográficas digitais permanentemente atualizadas;

II - a implantação de um sistema de informações geográficas;

III - a instalação de bancos de dados digitais.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Parágrafo único. A base cartográfica oficial adotada pela Prefeitura deverá ser utilizada em todos os estudos e projetos desenvolvidos para a gestão municipal.

SEÇÃO II CONTROLE E REVISÃO

Art. 93. Caberá à Prefeitura de Sorocaba, através de seu órgão de planejamento urbano, assessorada notadamente pelo Conselho Municipal de Planejamento – COMUPLAN, o controle executivo de aplicação dos dispositivos urbanísticos instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial, bem como as alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território.

Art. 94. O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias a cada 10 anos, nos termos da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

§ 1º As revisões serão efetuadas sob a coordenação da Prefeitura de Sorocaba, que recolherá as solicitações de revisão e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em cada revisão ordinária.

§ 2º Elaboradas as propostas de alteração, acompanhadas das respectivas justificativas técnicas, as mesmas deverão ser objeto de audiências públicas abertas à participação de todos os representantes da comunidade, após sua ampla divulgação.

§ 3º Após a realização das audiências públicas as propostas de alteração serão redigidas na forma de projeto de lei e encaminhadas à Câmara Municipal, mantidas as diretrizes e regras básicas desta Lei Municipal.

Art. 95. A participação direta da população é assegurada em todas as fases do processo de gestão da cidade, mediante as seguintes modalidades de participação:

- I - Conferência da Cidade;
- II - Conselho Municipal de Planejamento;
- III - Debates, audiências e consultas públicas.

Art. 96. O acompanhamento da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

§ 1º A referida conferência deverá ocorrer bianualmente após a aprovação e publicação do Plano Diretor.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

§ 2º A Conferência da Cidade será regulamentada em legislação própria a ser elaborada pela Câmara Municipal.

Nº

Art. 97. O Poder Executivo criará Câmara Técnica de Legislação Urbanística, para dirimir os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições deste Plano Diretor de desenvolvimento físico territorial, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município.

Parágrafo único. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística será composta por representantes técnicos da Prefeitura e de suas secretarias, autarquias e empresas públicas.

CAPÍTULO VI DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO

Art. 98. O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 1º Deve ser assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do sistema municipal de informação, por meio de publicação anual na Imprensa Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura de Sorocaba, na rede mundial de computadores, **internet**, bem como seu acesso aos municípios, por todos os meios possíveis.

§ 2º O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3º O sistema municipal de informação adotará a divisão administrativa em distritos ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica.

§ 4º O sistema municipal de informação terá cadastro único, multiutilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos de âmbito regional e local.

§ 5º A rede municipal de telecentros, de acesso livre e público, é parte integrante do sistema municipal de informações.

§ 6º O sistema de informação deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados na Imprensa Oficial do Município e divulgados em outros meios a toda a população, em especial aos conselhos setoriais, às entidades representativas de participação popular e às instâncias de participação e representação regional.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Art. 99. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município, deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 100. O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do plano diretor estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Art. 101. É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

TÍTULO II ZONEAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 102. Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

I - altura de uma edificação - é a diferença de cota entre o piso do pavimento habitável mais próximo do terreno natural e o forro do pavimento habitável mais alto;

II - área construída - para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma ou mais edificações, excetuadas as áreas de garagem, piscina, todos os compartimentos de uso comunitário, sejam de caráter técnico, administrativo ou de lazer e varandas de uso privativo, até o limite de 1,20 m de profundidade com extensão máxima de 1/3 da fachada;

III - área ocupada - é a área da projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

IV - área ou faixa não edificável ou *non aedificandi* - é a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº V - área para lazer e equipamentos comunitários - é a área, num empreendimento em condomínio, de uso comum dos condôminos, complementando as moradias:

VI - área permeável de um lote ou gleba - é a porção de terreno onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de impedir a percolação das águas pluviais para o subsolo, na sua área de projeção, devendo ser mantidas as características naturais de permeabilidade do solo;

VII - coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída computável de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela(s) vinculado;

VIII - conjunto de edificações em condomínio - é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns;

IX - conjunto de edificações em gleba - é o conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos;

X - desdobro - é a divisão, em duas ou mais áreas, de um lote edificável para fins urbanos;

XI - desmembramento - é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando a abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

XII - equipamentos comunitários - são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XIII - espaço livre de uso público - é o terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

XIV - fusão, unificação ou remembramento de lotes - é a junção de duas ou mais áreas para formarem uma única unidade fundiária;

XV - gleba - é uma porção de terra, com localização e configuração definida e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos, sendo que nas zonas: ZC, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-expandida, ZPI, ZI 2 e nos corredores CCS 1, CCS 2, CCS3 e CCR, as glebas serão áreas com mais de 1.000m²;

XVI - infraestrutura - é um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, e similares;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº XVII - logradouro público - é o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos, pedestres ou ambos;

XVIII - loteamento - é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas ou prolongamento ou alargamento das vias existentes;

XIX - lote edificável para fins urbanos - é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XX - parcelamento do solo para fins urbanos - é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;

XXI - recuo - é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do terreno a ela vinculado;

XXII - taxa de ocupação - é a relação entre a área ocupada de uma ou mais edificações e a área total do terreno a ela(s) vinculado;

XXIII - taxa - ou percentual de permeabilidade - é a relação entre a área permeável de um terreno e a área total do mesmo;

XXIV - testada de lote - é a divisa do lote linceira ao logradouro público que lhe dá acesso;

XXV - urbanização específica - é um parcelamento do solo associado à construção de edificações agrupadas horizontal ou verticalmente, com elementos construtivos em comum e acessos autônomos, tais como casas geminadas, casas em renque, vilas e conjuntos de edifícios;

XXVI - urbanização de interesse social - compreende parcelamentos do solo, urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados à habitação para população de baixa renda, podendo ser executados por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, instituto de previdência oficial, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento, segundo critérios definidos pela Prefeitura de Sorocaba;

XXVII - usos urbanos - são atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista;

XXVIII - via oficial de circulação - é a via declarada ou reconhecida por ente do Poder Executivo Municipal como integrante do sistema viário de domínio público;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

XXIX – justificativa técnica - documento elaborado com habilidade especial, que comprová a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;

Nº

XXX – pavimento de edificação: conjunto de construções cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, distantes entre si pelo menos na medida do pé direito mínimo previsto pela legislação aplicável. Conjunto de dependências de uma edificação situado no mesmo nível;

XXXI – subsolo: pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação às vias públicas, a uma distância maior do que a metade do pé direito;

XXXII – pavimento térreo: é o pavimento acima do porão ou do embasamento e no mesmo nível da via pública. Pavimento de acesso direto ao logradouro público;

XXXIII – primeiro pavimento: é o pavimento imediatamente acima do andar térreo, rés do chão, loja ou sobreloja;

XXXIV – sobreloja: é o pavimento de pé direito reduzido, não inferior, porém, a 2.5 m, e situado imediatamente acima do pavimento térreo;

XXXV – calçada: é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

XXXVI - condomínios horizontais - aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas, geminadas ou não;

XXXVII - condomínios verticais - aqueles constituídos de edifícios de apartamentos;

XXXVIII - condomínios mistos - aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos;

XXXIX - várzea de inundação ou planície de inundação: áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas.

Art. 103. Com o objetivo de incentivar o provimento de espaço para estacionamento no interior das propriedades urbanas, as áreas construídas destinadas ao estacionamento de veículos não serão computadas para efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares e de edificações exclusivamente destinadas às garagens e estacionamentos.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

CAPÍTULO II ZONEAMENTO MUNICIPAL

Nº

SEÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 104. Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são classificados segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas de que trata o art. 15, e seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - Uso Residencial - R, correspondendo a local de moradia permanente, que incluem:

a) RL – uso residencial em lotes - residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas, excluídos hotéis e motéis;

b) RG – uso residencial em glebas - conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos;

c) RT – uso residencial com apoio terapêutico – conjunto residencial com prestação de serviços internos gerais, médicos e terapêuticos;

d) RSI – uso residencial com serviços internos ou privativos – conjuntos residenciais com prestação de serviços internos gerais: manutenção e conservação, recreação e lazer, e alimentação.

II - Polos Geradores de Tráfego – PGT, compreendendo:

a) PGTP - Estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços de grande porte, geradores de tráfego, intenso de veículos de grande porte, notadamente:

1. indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões e/ou tenham instalações com área construída superior a 2.500m²;

2. entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, produtos acabados ou alimentos in natura; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros - tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500m²;

3. terminais de Transporte de cargas.

b) PGTI - Instituições e estabelecimentos de comércio ou serviços geradores de tráfego intenso de veículos, notadamente:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

1. estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500m²;

2. locais de grande concentração de pessoas, notadamente: clube esportivo, estádios, ginásios, salas para espetáculos e eventos, com lotação superior a 300 lugares; circos e parque de diversões;

3. estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 750m²;

4. hotéis e congêneres com área construída (exceto garagem) superior a 2.500m²;

5. agências de bancos com área ocupada pela atividade (exceto garagem) superior a 750m²;

6. estabelecimentos de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises - com área construída (exceto garagem) superior a 750m²;

7. oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000m²;

8. edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000m, exceto o industrial;

9. garagens de ônibus e caminhões com capacidade de abrigar mais de 02 veículos.

III - Usos Geradores de Ruído Noturno - GRN, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades no horário compreendido entre 22h00min e 6h00min, excetuando-se:

a) hotel e congêneres;

b) farmácias e laboratórios de análises clínicas;

c) consultórios ou clínicas veterinárias sem internação ou alojamento;

d) funerária;

e) hospitais e prontos socorros;

f) cinemas e teatros;

g) estacionamentos (veículos de passeio e utilitários);





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

h) vigilância e segurança privada.

Nº

IV - Usos Geradores de Ruído Diurno – GRD, compreendendo estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições, com atividades que geram ruídos externos no horário entre 06h00min e 22h00min.

V - Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte – CSI:

a) CSI-1. Estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadrados nas categorias PGT, GRN ou GRD;

b) CSI-2. Estabelecimentos com usos que não sejam poluentes, perigosos, incômodos ou nocivos à vizinhança, tais como: escritórios em geral, consultórios e clínicas médicas e odontológicas, escola de educação infantil que atendam crianças de zero a seis anos de idade, sociedades ou associações de amigos de bairro, salões de beleza e estética, instaladas em imóveis com área construída não superior a 750m²;

c) CSI-3. Escritórios de contatos, virtuais e de trabalho pessoal, sem atendimento específico no local.

VI - Usos de Turismo e Lazer – TL, compreendendo: hotéis-fazenda, parques temáticos, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores;

VII - usos de Alta Incomodidade – UAI, compreendendo atividades que representem risco de dano à vizinhança provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, ou ainda usos especialmente passíveis de gerar incômodos à vizinhança e que devam ser especialmente controlados, notadamente:

a) pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral;

b) fabricação e depósito de fogos de artifício; Campos de tiro e congêneres;

c) depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos: GLP acima de 120 (cento e vinte) botijões de 13 kg, e de produtos tóxicos ou inflamáveis;

d) institutos penais; abatedouros e agroindústrias, aterros sanitários e outros estabelecimentos para deposição e processamentos de resíduos.

VIII - Usos Especiais – UE, compreendendo estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, notadamente instalações de sistemas de infraestrutura, tais como reservatórios e estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, subestações de energia elétricas, cemitérios de humanos e de animais, bibliotecas, museus de todos os tipos, parques urbanos e unidades de conservação ambiental;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

IX – Atividades Agropastoris - AAP, compreendendo atividades agrícolas (cultivo) e de criação de animais, com sua devida comercialização ou industrialização ou prestação de serviço na área específica:

§ 1º O enquadramento de usos nas categorias GRD e GRN, e suas adequações ao zoneamento não suspende a obrigatoriedade de atendimento a qualquer norma legal que discipline a geração de ruídos.

§ 2º Caberá à Prefeitura de Sorocaba estabelecer o enquadramento dos diversos tipos de usos às categorias estabelecidas neste artigo para efeito de licenciamento, tendo por referência a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE.

§ 3º Para o enquadramento dos diversos usos das categorias deste artigo e para adequação da proteção à aviação, na área do Parque Aeronáutico e áreas envoltórias ao Aeroporto de Sorocaba definidas por normas do Ministério da Aeronáutica, serão permitidos a implantação, o uso e o desenvolvimento de atividades, desde que aprovados previamente pela autoridade aeronáutica competente, de acordo com o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo constante na Portaria do Ministério da Defesa/Comando nº 256/GC5, de 13 de maio de 2011 e, suas eventuais alterações.

SEÇÃO II RESTRICÇÕES DE USO POR ZONA

Art. 105. A instalação de cada categoria de atividade é permitida, em cada zona de uso, de acordo com o quadro que segue, sendo proibidos os demais usos não listados:

CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS POR ZONAS	
ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS
Zona Central- ZC	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Zona Predominantemente Institucional – ZPI	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Zona Residencial 1 – ZR1	RL, RG, RT, RSI, CSI-2, CSI-3, UE
Zona Residencial 2 – ZR2	RL, RG, RT, RSI, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Zona Residencial 3 – ZR3	RL, RG, RT, RSI, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Zona Residencial 3 expandida - ZR3-e	RL, RG, RT, RSI, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Zona Industrial 1 – ZI 1	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, UAI, UE
Zona Industrial 2 – ZI 2	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, UE
Zonas de Chácaras – ZCH	RL, RG, RT, RSI, CSI-3, TL, UE
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	RL, RG, RT, RSI, CSI-3, TL, UE
Corredor de Comércio e Serviços	RL, RG, RT, RSI, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

1 - CCS1	
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRD, GRN, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, UE
Corredor de Circulação Rápida - CCR	RL, RG, PGTP, PGTI, GRD, GRN, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Área Rural	RL, PGTP, PGTI, TL; UAI, UE; AAP

§ 1º Na Zona Residencial 1 - ZR1, e na Zona de Chácaras - ZCH e CCS1 os usos RL, RG, RT e RSI, somente serão admitidos na forma de residências unifamiliares.

§ 2º Ficam também permitidas as atividades e instalações de templos religiosos na ZC, ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-expandida, ZI1, ZI2, ZCH, ZCA e Área Rural, independente do número de lugares que acompanham a lotação desses templos.

§ 3º Na Zona Residencial 1 - ZR1, compreendida pelo Jardim Bandeirantes, é vedado quaisquer usos comerciais e de serviços, bem como condomínio residencial horizontal unifamiliar.

§ 4º Os usos classificados como CSI-3 poderão se instalar em qualquer lugar do Município, inclusive em loteamentos fechados.

§ 5º As vias e praças marginais aos Corredores têm os mesmos usos e índices urbanísticos desses Corredores.

§ 6º Serão permitidas a atividade de parques de estacionamento para veículos automotores na ZR-1 somente em edificação térreas.

§ 7º Nas laterais dos corredores CCR, CCS2 e CCS3, lindeiros às ZCH e Área Rural, não são permitidos as edificações verticalizadas.

§ 8º Os imóveis localizados na Rua Cipriano Tozzi - Jardim São Carlos, passam a ser classificados como Zona Residencial 2 - ZR2, conforme Mapa de Zoneamento Municipal MP 02.

§ 9º O Bairro Chácara Primavera compreendido pelas Ruas Fernando de A. Bueno; Juliano H. de Oliveira; Francisco Henrique de Oliveira e Eugênio Ferreira Santos, passa a ser classificado como Zona Residencial 3 - ZR3, conforme Mapa de Zoneamento Municipal MP 02.

§ 10. Todos imóveis localizados em ambos os lados da Rua Rita de Carvalho Monteiro - Retiro São João ficam classificados como Zona Residencial 2 - ZR2, conforme Mapa de Zoneamento Municipal MP 02.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

§ 11. A área compreendida e limitada pela divisa do Jardim Nilton Torres, divisa do município de Itu e pelo Rio Pirajibú na região do Bairro Cajuru, fica classificada como Zona Residencial 3 – ZR3, conforme Mapa de Zoneamento Municipal MP 02.

§ 12. A área compreendida e limitada pela Avenida Capitão Bento Mascarenhas Jequitinhonha, Avenida Barão de Tatuí, Rua dos Contabilistas e Córrego Água Vermelha no Jardim Embaixador fica classificada como Zona Central – ZC conforme o Mapa de Zoneamento Municipal MP 02.

§ 13. Na Zona Residencial 1 – ZR1, e na Zona de Chácaras – ZCH os usos RL, RG, RT e RSI, somente serão admitidos na forma de residências unifamiliares.

§ 14. O loteamento denominado Quintais do Imperador II extensão compreendida entre o córrego fundo até a Rodovia Raposo Tavares, fica classificada como Zona Residencial 3 – ZR3, conforme Mapa de Zoneamento Municipal – Mapa 02.

Art. 106. Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 100.00m a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral, exceção ainda aos lotes em CCS1 – corredores de comércio e serviço 1 onde o limite máximo de profundidade deve ser de 30.00m..

§ 1º O dispositivo mencionado no **caput** deste artigo, não se aplica aos lotes em vias que estabelecem limites com zonas ZCH e ZI 1, ZI 2, ZCA e Área Rural.

§ 2º Os usos e índices da CCR não se aplicam às ZI 1 e ZI 2, quando estes corredores forem lindeiros as mencionadas Zonas Industriais.

CAPÍTULO III OCUPAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS

SEÇÃO I PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA

Art. 107. Os valores limite para os índices urbanísticos por zona são aqueles indicados no quadro a seguir:

ZONAS DE USO	To Taxa de Ocupação Máxima	Ca Coeficiente de aproveitam	Pp Percentual mínimo de permeabilidade
--------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

		ento Máximo	(%)
Zona Central- ZC	0.80	4,0	5% para terrenos com área de até 200m ² 10% para terrenos com área entre 200,01m ² a 499,9m ² 20% para terrenos com área superior a 500m ²
Zona Predominantemente Institucional - ZPI	0.60	2.5	
Zona Residencial 1 - ZR1	0.60	1.5	
Zona Residencial 2 - ZR2	0.60	2.0	
Zona Residencial 3 - ZR3	0.70	2,0	
Zona Residencial 3 expandida - ZR3-e	0,70	2,0	
Zona Industrial 1 - ZI 1	Livre	Livre	10%
Zona Industrial 2 - ZI 2	Livre	Livre	
Zonas de Chácaras - ZCH	0,35	0,6	50 %
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	0,20	0,4	20%
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	0.60	1.5	10% para terrenos com área igual ou superior a 500m ²
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	0.60	2.0	
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	0.60	3.0	
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	0.50	2,0	
Corredor de Circulação Rápida - CCR	0.60	2,0	
Área Rural	Livre	Livre	Livre

§ 1º As áreas correspondentes às piscinas descobertas não são computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação.

§ 2º Em Zona Residencial 1 - ZR1, Zona de Chácaras - ZCH, as edificações destinadas aos usos RL e RG têm sua altura limitada a três pavimentos, exceto imóveis situados nos corredores de comércio e serviços - CCS1, a estes o limite de pavimentos será regido pelos índices de ocupação e aproveitamento.

§ 3º Na Zona Residencial 1 - ZR1, para a edificação de condomínios residenciais, deverá ser observada a Taxa de Conforto - TC, fração mínima de terreno para cada unidade residencial, na proporção de 360 m² de terreno para cada unidade.

§ 4º Não serão computados, para efeitos do cálculo de aproveitamento e ocupação dos lotes:

1 - para coeficiente de aproveitamento:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

a) áreas de construção, quando exclusivo para garagem, atividades sociais, recreativas, caixa de escadas e elevadores, ou com pé direito inferior a 2,30m; 2,30m;

b) áreas de construção dos pilotis quando livres e sem vedação;

c) áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento;

d) toldos, marquises de cobertura, pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 da largura da fachada do prédio;

e) abrigos desmontáveis para guarda de autos.

II – para taxa de ocupação:

a) áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2.30m;

b) toldos, marquises, coberturas e pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 da largura da fachada do prédio;

c) abrigos desmontáveis para guarda de autos.

§ 5º Para cálculo de área coberta, área construída e recuos, não será feita distinção entre “edificação principal” e “edícula”, se esta houver.

§ 6º Na Zona de Conservação Ambiental – ZCA, seus índices urbanísticos se aplicam às áreas remanescentes, excluindo-se as áreas territoriais caracterizadas como de preservação permanente, dos imóveis nela inseridos.

Art. 108. Para incentivar a criação de espaços livres para ajardinamento e estacionamento subterrâneo ou em pavimento não térreo no interior dos terrenos urbanos na Zona Central e nos corredores CCR, CCS2 e CCS3, em qualquer empreendimento, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser ampliado, desde que seja reduzida a Taxa de Ocupação, de acordo com a fórmula $CA = to/TO + (ca-1)$, onde:

I - CA - é o coeficiente de aproveitamento que pode ser alcançado, no lote em questão;

II - to - é a taxa máxima de ocupação fixada para a zona em que o lote se situa;

III - TO - é a taxa de ocupação adotada para o lote em questão;

IV - ca - é o coeficiente máximo de aproveitamento fixado nas normas de ocupação da zona em que o lote se situa.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Art. 109. As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

Nº

I - nas zonas de uso ZR1, ZR2, ZR3, ZPI, ZC, CCS's, CCI e CCR:

a) recuo mínimo de frente de 5,00m, em todos os pavimentos:

1. nos lotes com testada superior a 7,00m, o recuo mínimo de frente será de 4,00m para construções unifamiliares, exceto condomínios, desde que a garagem tenha tal recuo;

2. nos pavimentos superiores, acima do térreo, serão admitidos avanços no recuo obrigatório, tais como sacadas, obedecendo à relação de largura: $Rf/4$, onde Rf é o Recuo mínimo observado a zona de uso;

3. no CCI, o recuo mínimo de frente será de 10,00m, em todos os pavimentos.

b) recuos mínimos laterais e de fundo:

1. no pavimento térreo, primeiro e segundo pavimentos não são exigidos recuos em qualquer tipo de edificação, para os imóveis localizados na ZC, CCS2, CCI e CCR, excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo de frente;

2. no pavimento térreo e primeiro pavimento não são exigidos recuos em qualquer tipo de edificação, para os imóveis localizados na ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, e CCS1, excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo de frente;

3. nas zonas ZC, CCS2, CCI e CCR, do 3º pavimento, inclusive, para os pavimentos superiores o recuo será dado pela fórmula: $Rm = h/10 + 1,50m$, onde Rm é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do 3º pavimento;

4. no 2º pavimento dos imóveis localizados na ZPI, ZR1, ZR2, ZR3 e CCS1, o recuo será de 1,50m, em ambos os lados. Após o 2º pavimento o recuo será dado pela fórmula: $Rm = h/10 + 1,50m$, onde Rm é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do 3º pavimento.

c) recuos mínimos laterais no alinhamento para terrenos de esquina:

1. para terrenos com testada superior a 10,00m o recuo será de 2,00m;

2. para terrenos com testada inferior ou igual a 10,00m o recuo será de 1,50m;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

1.00m.

Nº

3. para terrenos com testada inferior ou igual a 5.00m o recuo será de

II – nas zonas de uso ZCH e ZCA:

a) recuo mínimo de frente: 5,00m em todos os pavimentos;

b) na ZCA, os recuos mínimos laterais e de fundos: em todos os pavimentos, serão proporcionais à altura da edificação, segundo a fórmula $R_m = h/10 + 2,00m$, onde: "Rm" é o recuo mínimo e "h" é a altura da edificação;

c) na ZCH, os recuos mínimos laterais e de fundos: em todos os pavimentos, serão no mínimo de 2.00m, excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo da frente;

d) na ZCA, altura máxima da edificação será de sete pavimentos, incluso o pavimento térreo e excluídos os subsolos utilizados como garagem.

III – nas zonas de uso ZI 1 e ZI 2:

a) recuo mínimo de frente: 10,00m, em todos os pavimentos;

b) recuos mínimos em uma das laterais: 5,00m, em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina.

IV – na Área Rural:

a) recuo mínimo de frente: 20,00m do eixo da via, em todos os pavimentos;

b) recuos mínimos laterais e de fundos: 5,00m, em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina.

§ 1º Para as glebas e lotes, a serem urbanizadas com uso residencial, situados em zonas limítrofes às ZI 2, será obrigatório, apenas junto à divisa de Zona, um recuo de 15,00m, formando uma barreira vegetal, constituída de espécies arbóreas.

§ 2º Essa regra de recuos, prevista no § 1º deste artigo, se aplica aos lotes e glebas situados na ZI 2, lindeiras a outras zonas de uso.

§ 3º Os recuos mínimos previstos no inciso I, alíneas "a" e "c", não serão aplicados nas testadas de quadras com mais de 50% (cinquenta por cento) já construídos, ou em construção, permanecendo os recuos existentes.

§ 4º Para imóveis com testada igual ou inferior a 8,00m, fica permitida a instalação de abrigos desmontáveis com largura máxima de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote, desde que a área remanescente descoberta seja permeável.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

§ 5º É permitida a construção de abrigo de segurança/portaria no recuo de frente dos imóveis, respeitada na construção a relação de largura máxima de 20% (vinte por cento) da testada do lote e profundidade máxima de 60% (sessenta por cento) do recuo de frente adotado.

§ 6º Os recuos mínimos laterais e de fundo, em todas as alíneas "b" deste artigo, devem ser observados para efeitos urbanísticos, considerando que para ventilação e iluminação os recuos obrigatórios são aqueles estabelecidos em legislação específica, notadamente Código de Obras.

Art. 110. Para imóveis urbanos limitados ou atravessados por cursos d'água, resultantes de parcelamentos do solo aprovados anteriormente a 1979, lei específica definirá as dimensões das faixas de afastamento de cada lado de suas margens.

SEÇÃO II ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NOS TERRENOS URBANOS

Art. 111. Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes, conforme disposto no quadro seguinte:

NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR USO	
EMPREENDIMENTO	NÚMERO DE VAGAS (*)
Habitações unifamiliares e multifamiliares	1 vaga por unidade
Centros comerciais (shopping centers)	1 vaga / 25m ²
Supermercados com área ≥ 300m ²	1 vaga / 50m ²
Lojas de departamentos com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 50m ²
Entrepósitos e depósitos atacadistas	1 vaga / 60m ²
Edifícios para escritórios ou consultórios, salas e salões comerciais ou de uso indefinido, com área construída ≥ 200m ²	1 vaga / 50m ²
Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises com área construída ≥ 200m ²	1 vaga / 50m ²
Instituições privadas de ensino de 2º Grau e Estabelecimentos de ginástica, dança e congêneres com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 100m ²
Instituições privadas de ensino de 3º Grau e Escolas profissionalizantes com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 35m ²
Restaurantes, choperias, casas noturnas, Teatros e cinemas com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 50m ²
Agências de bancos	1 vaga / 35m ²
Oficinas de conserto de carros com área construída ≥ 100m ²	1 vaga / 50m ²
Hotéis	1 vaga / 2 leitos
Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusive públicos	1 vaga / 5 leitos
Farmácias e drogarias com área construída ≥ 100m ²	1 vaga / 50m ² ou





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

	fração
Templos Religiosos com área construída > 100m ²	1 vaga / 50m ²
(*) As áreas referem-se à área construída computável do empreendimento	

§ 1º Será permitida para usos não residenciais, a destinação de até 20% (vinte por cento) das vagas exigidas, no **caput** deste artigo, para veículos tipo motocicleta.

§ 2º Poderão ser dispensados da exigência de previsão de vagas de estacionamento:

a) as edificações com acesso exclusivo por vias de pedestres;

b) as edificações existentes mediante a avaliação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

Art. 112. Os estabelecimentos enquadrados na categoria PGT, deverão ter áreas destinadas às operações de carga e descarga, com quantidade de vagas compatível com as necessidades da atividade pretendida, posicionadas obrigatoriamente no interior do imóvel.

Art. 113. Além de atender aos números mínimos de vagas, todos os usos enquadrados nas categorias PGTI e PGTP, e estacionamentos comerciais com mais de 100 (cem) vagas deverão ter seu projeto de estacionamento e de acesso de veículos ao terreno, analisado e aprovado pela Prefeitura de Sorocaba, devendo ser evidenciadas, quando for o caso, eventuais alterações de uso para o imóvel edificado ou não, bem como reforma e ampliação de construção.

Parágrafo único. Os dispositivos de acesso e controle dos estacionamentos que trata o **caput** deste artigo deverão atender padrões definidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 114. A Prefeitura, através dos seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada e através de estudo de impacto sobre o trânsito, solicitar alterações e complementações a projetos e instalações de dispositivos de acesso e estacionamento de veículos, para adequação às atividades.

Art. 115. As reformas e ampliações com área total construída até 200m², de imóveis situados na Zona Central – ZC ficam dispensadas da exigência de novas vagas de estacionamento.

CAPÍTULO IV PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Art. 116. Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

Nº

I - seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação Federal, Estadual ou Municipal;

II - seja alagadiço;

III - apresente condições insalubres, tais como: locais de disposição pretérita de resíduos e áreas contaminadas que apresentem risco à saúde humana;

IV - apresente condições de risco geológico – geotécnico, em conformidade com a Carta de Suscetibilidade e Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações do município de Sorocaba, elaborada em conformidade com a Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012.

Art. 117. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação.

SEÇÃO II LOTEAMENTOS URBANOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 118. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 20% (vinte por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários, exceto para os loteamentos industriais;

III - para o sistema viário, a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas, atendendo às diretrizes expedidas pela Prefeitura de Sorocaba;

IV - faixas de proteção ao longo de corpos d'água, contados a partir do leito maior sazonal que poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

a) 50,00m, do Rio Sorocaba, no trecho compreendido entre o limite com o município e Votorantim até foz do Rio Pirajibu;

b) 150,00m, do Rio Sorocaba, no trecho compreendido a partir da foz do Rio Pirajibu, excluídas as áreas urbanizadas;

c) 100,00m, do Rio Pirajibu, Córrego Eufrásio e Ribeirão Tapera Grande, excluídas as áreas urbanizadas;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

d) 60,00m, ao longo do Córrego Pirajibu-Mirim, no trecho compreendido entre sua cabeceira até a sua foz com o Rio Pirajibu, exceto no trecho compreendido entre as coordenadas (utm) 258.628.331 e 7.398.473,266 (cruzamento com a rua Maria Augusta Silva) e 256.149.560 e 7.400.918.737 (ponte na rodovia Celso Charuri) excluídas as áreas urbanizadas;

e) 60,00m, ao longo dos Córregos Ipanema/Ipaneminha, excluídas as áreas urbanizadas;

f) 30,00m dos demais córregos;

g) 50,00m no entorno das nascentes;

h) lagos e lagoas atenderão ao disposto na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações.

§ 1º Os espaços livres de uso público e os terrenos destinados a equipamentos comunitários devem ter frente para via oficial de circulação, em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam pleno acesso aos mesmos e uso adequado.

§ 2º As exigências quanto à conformação dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e dimensões de suas respectivas testadas serão estabelecidos pela Prefeitura de Sorocaba quando da emissão das diretrizes para o parcelamento.

§ 3º A critério da Prefeitura de Sorocaba, embasados em parecer técnico, as dimensões mínimas dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários a serem implantados em empreendimentos habitacionais de interesse social, poderão ser aumentados de acordo com a demanda e demais condicionantes técnicas de cada local.

§ 4º Para lotes e áreas urbanizadas as faixas de proteção ao longo dos corpos d'água, devem observar as seguintes distâncias:

a) 4,00m, de cada lado, a contar da face externa da tubulação ou galeria quando já existir esse melhoramento.

b) 6,00m a contar do eixo do córrego não canalizado.

§ 5º A critério da Prefeitura de Sorocaba, embasados em parecer técnico, as faixas de proteção exigidas nas alíneas "a" e "b", do § 4º, poderão ser alteradas de acordo com as condicionantes técnicas de cada local.

§ 6º Deverão ser exigidas faixas com mínimo de 15,00m de largura, de cada lado, ao longo das faixas de domínio das rodovias, do anel rodoviário e ferrovias, redes





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

elétricas de alta tensão, oleodutos e gasodutos ou congêneres, de acordo com normas das concessionárias, para vias de circulação.

Nº

§ 7º Deverão ser exigidas faixas **non aedificandi** com mínimo de 5,00m de largura, de cada lado, ao longo de cursos d'água canalizados e fechados.

§ 8º As faixas de proteção ao longo de corpos de água e as áreas destinadas a espaços livres de uso público, resultantes de loteamento, devem ter frente para a via de circulação.

Art. 119. Para os desmembramentos de glebas em lotes, onde a área resultante dos lotes for superior a 10.000m², deve ser transferida ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 20% (vinte por cento), no mínimo, da respectiva área desmembrada, a qual será destinada a espaços livres de uso público ou uso institucional.

§ 1º Essa exigência não se aplica à divisão de glebas em glebas e nem glebas em lotes industriais, em Zona Industrial 1 – ZI 1 e Zona Industrial 2 – ZI 2.

§ 2º A área transferida ao patrimônio público do Município deve ter frente para logradouro público e as exigências quanto à sua conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidas pela Prefeitura de Sorocaba quando da emissão das diretrizes para o desmembramento.

§ 3º Na Zona de Conservação Ambiental ao longo do Rio Sorocaba, quando houver parcelamento ou qualquer outro empreendimento imobiliário, deverá ser prevista reserva de área para abertura de rua de 14,00m entre a área de preservação permanente e a área remanescente.

Art. 120. Nos futuros loteamentos, localizados nas bacias do Rio Ipanema/Ipaneminha, Rio Pirajibu, Córrego Pirajibu-Mirim, Córrego Itanguá, Córrego do Matadouro, Córrego do Lavapés e Córrego da Água Vermelha, será exigida, após estudos e quando necessário, a doação de área para o patrimônio público do Município visando à execução de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do loteamento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção dos corpos d'água.

Art. 121. No caso de loteamentos a serem implantados em Zonas limítrofes à Zonas Industriais 1 – ZI 1, o projeto deverá prever, no mínimo:

I - uma faixa de área livre para espaço de uso público, de 15,00m de largura, formando uma barreira vegetal constituída de espécies arbóreas;

II - uma via, junto à faixa mencionada no inciso I, deste artigo, a ser utilizada para acesso aos lotes do empreendimento, conforme diretrizes a serem expedidas pela Prefeitura de Sorocaba.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Parágrafo único. No caso do limite entre a gleba objeto do parcelamento do solo e as Zonas Industriais 1 e 2 ser um curso d'água, a faixa de 15,00m de que trata o caput deste artigo poderá estar contida na faixa de proteção a esse curso d'água.

Art. 122. As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

I - garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura de Sorocaba;

II - adotar seções-tipo estabelecidas pela legislação vigente ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura de Sorocaba.

Art. 123. As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Art. 124. São de responsabilidade do loteador, o projeto, a execução e o custeio de:

I - demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes e das áreas não edificáveis;

II - abertura das vias de circulação e respectivas terraplenagem;

III - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;

IV - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;

V - pavimentação do leito carroçável das vias internas e aquelas vias lindeiras à área utilizada inclusive seus acessos, devidamente sinalizados;

VI - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, quando for necessário, e suas conexões com a rede pública já instalada;

VII - arborização de calçadas;

VIII - implantação nas vias pavimentadas dos loteamentos de sinalização vertical e horizontal, a partir de projeto previamente aprovado pelo órgão municipal de trânsito;

IX - o projeto de loteamento deve ser precedido de análise técnica favorável da URBES, com indicação de rota de transporte coletivo. As vias da referida rota devem ser pavimentadas segundo recomendações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com a pavimentação dessas vias adequadas ao tráfego pesado.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

§ 1º Fica permitido ao loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário desde que o mesmo apresente à Prefeitura de Sorocaba a caução em garantia à execução e qualidade das obras e instalações mencionadas nos incisos anteriores, bem como a confirmação do registro imobiliário do referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente.

§ 2º A caução mencionada no parágrafo primeiro poderá ser: constituída de lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário; moeda corrente nacional; títulos da dívida pública; garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados; fiança bancária, ou contrato de seguro de conclusão de obra, devendo atingir o valor correspondente às obras exigidas, neste artigo.

§ 3º Para as obras mencionadas no **caput** do presente artigo, a Prefeitura de Sorocaba fixará o prazo de 24 (vinte quatro) meses prorrogáveis por igual período a julgamento do poder executivo municipal, bem como normas e especificações técnicas de execução.

§ 4º Executadas as obras e instalações previstas neste artigo, o loteador terá a devolução de 50% (cinquenta por cento) da caução prestada e o respectivo "Termo de Verificação de Obras - TVO". Passados 04 (quatro) anos da data da emissão do "Termo de Verificação de Obras" + TVO, correspondendo esta à garantia de qualidade das obras e instalações, terá o loteador a devolução integral da caução, ou seja, os 50% (cinquenta por cento) remanescentes.

Art. 125. Na área urbana, os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão observar as dimensões mínimas para cada zona de uso apresentadas no quadro seguinte:

DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO		
ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)
Zona Central - ZC	200,00	8,00
Zona Predominantemente Institucional - ZPI	360,00	12,00
Zona Residencial 1 - ZR1	360,00	10,00
Zona Residencial 2 - ZR2	300,00	10,00
Zona Residencial 3 - ZR3	200,00	8,00
Zona Residencial 3 - ZR3 - expandida	200,00	8,00
Zona Industrial 1 - ZI 1	1.000,00	15,00
Zona Industrial 2 - ZI 2	500,00	15,00
Zonas de Chácaras - ZCH	1.000,00	15,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	6.000,00	75,00
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCSI	300,00	10,00





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	250,00	10,00
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	500,00	15,00
Corredor de comércio e Indústria - CCI	3.000,00	30,00
Corredor de Circulação Rápida - CCR	600,00	15,00

§ 1º Nas testadas de quadras que já possuam 50% (cinquenta por cento) ou mais lotes já fracionados, fica permitido o fracionamento do restante dos lotes nas mesmas condições dos lotes já fracionados.

§ 2º Nos loteamentos aprovados até a entrada em vigor da Lei Municipal nº 7.122, de 1º de junho de 2004 localizados na ZR2 e ZR3 ficam permitidos os fracionamentos dos lotes com área mínima de 125m², com testada mínima de 5,00m e profundidade mínima de 10,00m.

§ 3º Nas Zonas de Chácaras Urbanas - ZCH serão admitidos novos parcelamentos do solo com lotes de 600m² de área territorial e testada mínima de 15,00m, desde que o empreendimento possua sistema individual para tratamento de esgoto gerado no mesmo, compreendendo rede coletora, estação de tratamento e rede de descartes de efluentes, devidamente aprovados pelos órgãos técnicos ambientais, bem como para sua ocupação seja prevista uma unidade residencial para cada 600m² de fração de área de lote.

§ 4º Os lotes resultantes de loteamentos aprovados na ZCH, anteriormente a publicação dessa Lei poderão ser reparcelados, observados os índices urbanísticos estabelecidos por esta Lei, para a nova zona de uso onde se insere o referido loteamento desde que atendidos por redes de águas e esgoto.

§ 5º Os lotes de esquina, resultantes de parcelamento do solo, com testadas para mais de um corredor ou zona de uso, deverão ter suas dimensões e área territorial, estabelecidas para o lote do corredor com maior dimensão.

§ 6º Fica permitida a redução da área mínima dos lotes para 150m² na ZR3 e 250m² na ZR2, caso o empreendedor opte pela ampliação da área destinada ao lazer de 12% para 20% da gleba do loteamento, área esta que deverá contemplar as áreas verdes e o sistema de lazer.

§ 7º O parcelamento e o reparcelamento nas Zonas de Chácaras Urbanas - ZCH definidos nos §§ 3º e 4º deste artigo, não será aplicado na área compreendida pelo loteamento do Bairro Caputera, mantendo-se a área mínima de 1.000,00 m² e testada mínima de 15,00 m.

Art. 126. Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA.

Art. 127. Novos loteamentos, residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

I - sejam objeto de Estudo de Impacto sobre a Vizinhança – EIV;

Nº

II - tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado, composta exclusivamente por vias locais;

III - mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

IV - seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;

V - atendam as diretrizes emitidas pela Prefeitura de Sorocaba, as quais deverão:

a) limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

b) exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

Art. 128. Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura de Sorocaba acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos no artigo anterior, sem exclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

CAPÍTULO V EDIFICAÇÕES EM GLEBAS

Art. 129. Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, deverão ser apresentados à Prefeitura de Sorocaba, na fase de estudo preliminar, para pedido de diretrizes.

Art. 130. Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem as seguintes condições:

I - seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação Federal, Estadual ou Municipal;

II – seja alagadiço;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

III – seja insalubre, tais como: locais de disposição pretérita de resíduos e áreas contaminadas que apresentem risco à saúde humana;

Nº

IV - apresente condições de risco geológico-geotécnico.

Art. 131. Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em terreno com área superior a 30.000m² em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo, a Taxa de Ocupação (TO) máxima, vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0.65 e a Percentual Mínimo de Permeabilidade será de 25% (vinte cinco por cento).

Art. 132. A licença para edificar em gleba com área de 5.000m² a 30.000m², uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer.

Art. 133. A licença para edificar em gleba, com área superior a 30.000m², uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, acrescida da transferência ao patrimônio público do município, de 5% (cinco por cento) no mínimo, de sua área total com frente para logradouro público, destinada à implantação de equipamentos públicos.

Art. 134. As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura de Sorocaba para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total fosse desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Parágrafo único. Para a aprovação do projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, em gleba com área territorial superior a 5.000m², deverá ser apresentado o projeto de arborização da gleba de acordo com as diretrizes estabelecidas no plano de arborização do município e regulamentado por legislação específica, cuja implantação e manutenção são de responsabilidade do empreendedor e/ou proprietários.

Art. 135. Qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa deve preservar ao longo de corpos d'água faixas de proteção, contados a partir do leito maior sazonal, mantidas com cobertura vegetal, com largura mínima de cada lado de:

a) 50.00m, do Rio Sorocaba, no trecho compreendido entre o limite com o município e Votorantim até foz do Rio Pirajibu;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

b) 150.00m. do Rio Sorocaba. no trecho compreendido a partir da foz do Rio Pirajibu. excluídas as áreas urbanizadas:

Nº

c) 100.00m. do Rio Pirajibu, Córrego Eufrásio e Ribeirão Tapera Grande. excluídas as áreas urbanizadas;

d) 60.00m. ao longo do Córrego Pirajibu-Mirim, no trecho compreendido entre sua cabeceira até a sua foz com o Rio Pirajibu. exceto no trecho compreendido entre as coordenadas (utm) 258.628.331 e 7.398.473.266 (cruzamento com a rua Maria Augusta Silva) e 256.149.560 e 7.400.918.737 (ponte na rodovia Celso Charuri) excluídas as áreas urbanizadas:

e) 60.00m. ao longo dos Córregos Ipanema/Ipaneminha. excluídas as áreas urbanizadas;

f) 30,00m dos demais córregos;

g) 50.00m no entorno das nascentes;

h) lagos e lagoas atenderão ao disposto na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações.

Art. 136. As faixas de proteção de corpos d'água e de áreas verdes podem ser agregadas aos espaços de lazer condominiais, respeitadas as restrições de intervenção em áreas de preservação permanente, desde que áreas destas não ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) - da área destinada ao espaço de lazer.

Art. 137. Para empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, quando localizados nas bacias do Rio Ipanema/Ipaneminha, Rio Pirajibu, Córrego Pirajibu-Mirim, Córrego Itanguá, Córrego do Matadouro, Córrego do Lavapés e Córrego da Água Vermelha, deverá ser exigida, após estudos e se necessário por ocasião de expedição de diretrizes, a execução, por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d'água.

Art. 138. Nos conjuntos de edificações em glebas, quando limítrofes a ZI 1 e ZI 2, deverá ser mantida ao longo da divisa com a referida zona uma faixa de 15,00m de largura, no mínimo, formando uma barreira vegetal, constituída de espécies arbóreas.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 139. A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura de Sorocaba providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Art. 140. Será dado prosseguimento na análise, pelo Poder Executivo, aos processos de aprovação de loteamentos com diretrizes já estabelecidas e projeto urbanístico protocolado anteriormente à aprovação da presente Lei, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior, desde que não comprometam áreas de mananciais ou de preservação permanente, excetuando-se aqueles situados nas Zonas Industrial - 2 - ZI 2.

Art. 141. Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta revisão, os quais serão analisados e aprovados a luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

Parágrafo único. Fica permitida a inclusão de atividades afins e obras de reforma e/ou ampliações - que deverão respeitar os índices urbanísticos construtivos desta Lei - nos estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços já existentes e autorizados pela Prefeitura antes da vigência deste Plano Diretor, que serão classificadas como "USO NÃO CONFORME".

Art. 142. Como legislações complementares deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial, fica mantida a necessidade de elaboração, a partir da promulgação desta Lei, do Código de Posturas; e revisão dos Códigos de Obras e Edificações e de Loteamento e Arruamento do Município de Sorocaba.

Parágrafo único. Para a revisão da legislação mencionado no **caput** do artigo deverá ser considerada diretrizes referentes às legislações climáticas e de sustentabilidade.

Art. 143. Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

I - até 12 (doze) meses para a regulamentação de que trata o art. 139;

II - até 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração e apresentação dos projetos de lei referentes aos códigos de que trata o art. 142.

Art. 144. Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei deverá ser precedida de audiência pública e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara Municipal.

Art. 145. Os casos omissos serão analisados e decididos pela Prefeitura de Sorocaba.

Parágrafo único. Nos casos de divergência entre usos ou índices urbanísticos nas áreas lindeiras a mais de uma zona, a Prefeitura de Sorocaba através da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, nomeada por decreto municipal, estabelecerá, para cada situação as diretrizes que deverão ser seguidas pelo empreendedor.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Art. 146. Os Mapas: MP 01 - Macrozoneamento Ambiental – PDA - SEMA. MP 02 – Zoneamento Municipal Proposto e MP 03 - Sistema Viário Principal Proposto. constantes do anexo integram esta Lei.

Nº

Art. 147. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

Art. 148. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

S/C., 27 de novembro de 2014.

RODRIGO MAGANHATO
Presidente

JESSÉ LOURES DE MORAES
Membro

JOSÉ APOLO DA SILVA
Membro

Rosa/

