

**UNIVERSIDADE DE ARARAQUARA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO
TERRITORIAL E MEIO AMBIENTE**

RAMON NEPUMUCENO DE AGUIAR CINTRA

**AVALIAÇÃO DA EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS-SP EM RELAÇÃO AO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

ARARAQUARA-SP
2017

RAMON NEPUMUCENO DE AGUIAR CINTRA

**AVALIAÇÃO DA EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS-SP EM RELAÇÃO AO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente, curso de Mestrado, da Universidade de Araraquara (UNIARA), como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente.

Área de Concentração: Desenvolvimento Territorial e Alternativas de Sustentabilidade.

Orientador: Prof. Dr. Zildo Gallo

Coorientador: Prof. Dr. Leonardo Rios

ARARAQUARA-SP
2017

FICHA CATALOGRÁFICA

C521a Cintra, Ramon Nepumuceno de Aguiar

Avaliação da expansão urbana de São Carlos-SP em relação ao plano diretor municipal/Ramon Nepumuceno de Aguiar Cintra. – Araraquara: Universidade de Araraquara, 2017.

286f.

Dissertação (Mestrado)- Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente- Universidade de Araraquara-UNIARA

Orientador: Prof. Dr. Zildo Gallo

1.Planejamento. 2. Zoneamento. 3. Sustentabilidade. I. Título.

CDU 577.4

FOLHA DE APROVAÇÃO

NOME DO ALUNO: *Ramon Nepumuceno de Aguiar Cintra*

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente, curso de Mestrado, da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente.

Área de Concentração: Desenvolvimento Territorial e Alternativas de Sustentabilidade.

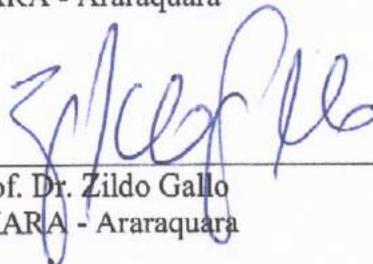
BANCA EXAMINADORA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hildebrando Herrmann', written over a horizontal line.

Prof. Dr. Hildebrando Herrmann
UNIARA - Araraquara

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ethel Cristina Chiari da Silva', written over a horizontal line.

Profa. Dra. Ethel Cristina Chiari da Silva
UNIARA - Araraquara

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Zildo Gallo', written over a horizontal line.

Prof. Dr. Zildo Gallo
UNIARA - Araraquara

Araraquara – SP, 31 de agosto de 2017.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos os homens e mulheres livres e de bons costumes, que cavam masmorras aos vícios e levantam templos às virtudes, que acreditam e lutam por um mundo justo e perfeito, sob a proteção do Grande Arquiteto do Universo que é Deus!

AGRADECIMENTOS

Aproveito esta oportunidade para agradecer a todas as pessoas que estiveram ao meu lado no decorrer desses dois anos de Mestrado, professores, familiares e amigos, anos difíceis e de grandes mudanças em minha vida pessoal e profissional, bem como, a todas as pessoas que contribuíram na elaboração desta pesquisa científica, certo de que, sem vocês, a conclusão deste trabalho seria impossível!

EPÍGRAFE

“A glória é a mais preciosa recompensa dos bravos.”
- Marechal Manuel Luís Osorio (Marquês do Herval)

RESUMO

O presente trabalho tem como finalidade avaliar a expansão urbana do Município de São Carlos-SP em relação ao seu Plano Diretor, a fim de verificar se o referido plano e seus zoneamentos instituídos atenderam o que foi estabelecido, bem como, se proporcionaram um desenvolvimento planejado e sustentável adequado. O objetivo geral é avaliar a expansão urbana do município de São Carlos-SP por meio das informações obtidas pelo Sistema de Informação Geográfica (SIG) em relação ao plano diretor, como forma de controle do ordenamento físico-espacial do município. O método adotado para a avaliação da expansão urbana do município de São Carlos instituído pelo plano diretor obedece a quatro etapas: a escolha da área; o levantamento, organização e análise cartográfica; o desenvolvimento e aplicação dos mapas; e uma análise das imagens. A natureza da metodologia científica é quali-quantitativa, por meio da análise e avaliação das políticas públicas municipais e seus resultados, indicando soluções para uma ciência factual e social, de cunho político, sociológico, jurídico, econômico, antropológico, cultural e psicossocial, com a aplicação de princípios gerais da doutrina a casos específicos. Quanto aos seus objetivos, a pesquisa é exploratória e explicativa, buscando conhecer os fatos e fenômenos relacionados ao tema por meio de levantamentos bibliográficos. Em seus resultados observamos que houve degradação ambiental no período compreendido entre os anos de 2005 e 2016, e muito do que foi estabelecido pelo Plano Diretor e seus zoneamentos não foram cumpridos com exatidão.

Palavras-chave: Planejamento. Zoneamento. Sustentabilidade.

ABSTRACT

The objective of this study is evaluate the urban expansion of São Carlos city and yours Master Plan, in order to verify if the plan and zoning have fulfilled what was established, as well as, if they provided a sustainable planned development. The general objective is evaluate the urban expansion of São Carlos city through the information obtained by Geographic Information System (GIS) in relation with the master plan, as a form to control the physical-spatial planning of the city. The method adopted for evaluation of São Carlos city urban expansion, established by the master plan, obeys four stages: the choice of the area; surveying, organization and cartographic analysis; the development and application of maps; and an analysis of the images. The nature of the scientific methodology is qualitative and quantitative, through the analysis and evaluation of municipal public policies and their results, indicating solutions for a factual and social science, of a political, sociological, juridical, economic, anthropological, cultural and psychosocial nature, applying general principles of the doctrine to specific cases. The objectives of this research is exploratory and explanatory, seeking to know the facts and phenomena related to the subject through bibliographical surveys. In its results we observe that there was environmental degradation in the period between 2005 and 2016, where much of what was established by the Master Plan and its zoning were not fulfilled with accuracy.

Keywords: Planning. Zoning. Sustainability.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Foto noturna da Catedral de São Carlos e de parte da cidade ao fundo, 2015.....	19
Figura 02 – Foto da cidade de Salvador-BA (data da imagem indisponível).....	25
Figura 03 – Foto da cidade de Teresina-PI (data da imagem indisponível).....	26
Figura 04 – Foto da cidade de Aracaju-SE (data da imagem indisponível).....	27
Figura 05 – Foto da cidade de Belo Horizonte-MG (data da imagem indisponível).....	28
Figura 06 – Foto da cidade de Goiânia-GO (data da imagem indisponível).....	29
Figura 07 – Foto da cidade de Brasília-DF (data da imagem indisponível).....	30
Figura 08 – Foto da cidade de Palmas-TO (data da imagem indisponível).....	31
Figura 09 – Foto da cidade de Curitiba-PR.....	32
Figura 10 – Imagem via satélite demonstrando a organização histórica da Civilização Harappeana de 2.600 a. C. (data da imagem indisponível).....	41
Figura 11 – Mapa do Zoneamento do Município de São Caetano do Sul-SP, 2010.....	43
Figura 12 – Exemplo de área não ocupada por influência direta do zoneamento de uso e ocupação do solo em Florianópolis-SC, 2014.....	46
Figura 13 – Localização geográfica do Município de São Carlos no Estado de São Paulo.....	52
Figura 14 – Macrozonas do Município de São Carlos.....	55
Figura 15 – Macrozona Urbana e Perímetro Urbano do Município de São Carlos.....	56
Figura 16 – Macrozona Urbana e as Zonas 4 e 5.....	57
Figura 17 – Urbanização específica.....	60
Figura 18 – Áreas Especiais de Interesse (AEIs) na Macrozona Urbana.....	62
Figura 19 – Diretrizes viárias.....	65
Figura 20 – Áreas Compatíveis para Usos Incômodos.....	67
Figura 21 – Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Município de São Carlos.....	69
Figura 22 – Área de Controle dos Mananciais do Município de São Carlos.....	70
Figura 23 – Resumo dos Coeficientes do Plano Diretor.....	71

Figura 24 – Área Urbanizada do Município de São Carlos em 2 de junho de 2005 (56,35 km ²). Cor Verde. Escala 1:75.000.....	75
Figura 25 – Área Urbanizada do Município de São Carlos em 18 de outubro de 2010 (60,24 km ²). Cor Amarela. Escala 1:75.000.....	76
Figura 26 – Área Urbanizada do Município de São Carlos em 9 de julho de 2016 (66,42 km ²). Cor Vermelha. Escala 1:75.000.....	77
Figura 27 – Sobreposição das Áreas Urbanizadas do Município de São Carlos nos anos de 2005, 2010 e 2016. Cores Verde (2005), Amarela (2010) e Vermelha (2016). Escala 1:75.000.....	78
Figura 28 – Zona 2 – Área de Ocupação Condicionada. Desmatamento, abertura de vias e materiais de construção. Região Norte do Município (Nov/2016).....	92
Figura 29 – Zona 5A – Área de Proteção e Ocupação Restrita. Desmatamento em área de recarga de aquífero. Jardim Tangará e Douradinho (Nov/2016).....	93
Figura 30 – Macrozoneamento do Município.....	94
Figura 31 – Zoneamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano.....	95
Figura 32 – AEI Social – Jardim Gonzaga. Ocupação irregular (Nov/2016).....	96
Figura 33 – AEI Ambiental – Córrego Mineirinho/Bosque Santa Fé. Descarte irregular de entulho em áreas de preservação ambiental (Nov/2016).....	97
Figura 34 – AEIs na Macrozona.....	99
Figura 35 – Diretrizes Viárias.....	105
Figura 36 – Áreas Compatíveis para Instalação de Atividades Incômodas.....	107
Figura 37 – AEIs Ambientais.....	109
Figura 38 – Sobreposição da Expansão Urbana do Município de São Carlos-SP nos períodos de 2005 (Cor Verde), 2010 (Cor Amarela) e 2016 (Cor Vermelha) em relação às Macrozonas instituídas pelo Plano Diretor Municipal de 2005, sendo Zona 1 – Ocupação Induzida, Zona 2 – Ocupação Condicionada, Zona 3 – Recuperação e Ocupação Controlada, Zona 4 – Regulação e Ocupação Controlada e Zona 5 – Proteção e Ocupação Restrita.....	111

LISTA DE SIGLAS

AEI	Áreas Especiais de Interesse
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CAB	Coefficiente de Aproveitamento Básico
CAM	Coefficiente de Aproveitamento Máximo
CCV	Coefficiente de Cobertura Vegetal
CO	Coefficiente de Ocupação
CP	Coefficiente de Permeabilidade
EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
GPS	<i>Global Positioning System</i> (Sistema de Posicionamento Global)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
NGC	Núcleo de Gestão Compartilhada
ONU	Organização das Nações Unidas
PD	Plano Diretor
SIG	Sistema de Informação Geográfica
ZEE	Zoneamento Ecológico e Econômico
ZEIS	Zoneamento Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS

LISTA DE SIGLAS

1. INTRODUÇÃO	13
1.1 Justificativa	17
1.2 Problematização	19
1.3 Objetivos	21
1.4 Metodologia	22
2. REFERENCIAL TEÓRICO	24
2.1 Planejamento Urbano	32
2.2 Zoneamento e Sistemas de Informação Geográfica	41
3. RESULTADOS	48
3.1 Área de Estudo	48
3.2 Levantamento, Organização e Análise Cartográfica	52
3.3 Desenvolvimento e Aplicação	73
3.4 Análise das Imagens	79
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	114
REFERÊNCIAS	116
ANEXO A – Plano Diretor de São Carlos 2005	122
ANEXO B – Plano Diretor de São Carlos 2016	194

1 INTRODUÇÃO

A falta de planejamento de longo prazo nos diversos setores da administração pública é um problema que assola o Brasil como um todo, como exemplo disso temos as grandes deficiências em infraestrutura, urbanização, saúde, educação, saneamento básico, segurança, logística, crises hídricas, energéticas, o que gera uma incredibilidade do Poder Público.

Para sanar nossas ineficiências quanto às políticas públicas em todas as esferas, precisamos nos atentar, num primeiro momento, para o micro planejamento realizado nas esferas municipais, haja vista que elas são fundamentais para o desenvolvimento do país.

Nesta mesma toada, cumpre ressaltar que o desenvolvimento em seu aspecto geral é caracterizado pelo progresso, pelo crescimento e expansão gradual dos diversos setores que compõem a sociedade, que emprega de modo planejado as diferentes expressões do Poder Nacional, sob o ponto de vista macro, e das Potencialidades Regionais, recursos disponíveis nas diversas localidades, sob o ponto de vista micro, sejam elas de caráter político, econômico, psicossocial, militar, científico-tecnológico e ambiental.

O desenvolvimento, como fato, é uma constatação com base no passado e no presente. E sob este enfoque ele tem muitas expectativas em relação ao futuro, dentre elas poderíamos citar: o adequado crescimento econômico, a justa distribuição de renda, o aperfeiçoamento moral e espiritual do ser humano, a capacidade de prover segurança a todos, padrão de vida digno (saúde e qualidade de vida), a ética e eficácia no plano político, o constante avanço científico-tecnológico e a preservação do meio ambiente e seus recursos naturais.

Entretanto, o processo de expansão urbana pelo qual o Brasil passou no século XX culminou na ocupação de áreas de risco, áreas sem infraestruturas e gerando degradação social e ambiental. Este novo século se inicia com um grande marco regulatório, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Esta legislação trouxe avanços significativos para as áreas urbanas e rurais, tornando obrigatório o processo de planejamento e a realização de planos diretores em grande parte dos municípios brasileiros, sendo obrigatório para aqueles que possuem população acima de 20.000 habitantes e facultativo aos demais.

O Zoneamento ecológico-econômico (ZEE) do Brasil, que foi instituído pelo Decreto nº 4.297, de 10 de julho de 2002, regulamentando o Art. 9º, inciso II, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, estabeleceu os critérios necessários para a sua aplicação em âmbito federal. Por sua vez, infelizmente, a maioria dos Estados brasileiros, incluindo neste rol o

Estado de São Paulo, ainda não instituíram seus ZEE como base para confecção dos planos diretores municipais, dificultando assim a adequação dos diversos tipos de zoneamentos, em especial, do zoneamento ambiental.

No Brasil, o Plano Diretor é o instrumento básico de um processo de planejamento municipal, para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados. Segundo o doutrinador José Afonso da Silva (1995, p. 124 – grifos no original): “É *plano*, porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados (...), as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É *diretor*, porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município”.

Em muitos planos diretores, a cidade é apresentada de forma seccionada, através do processo de zoneamento de sua ocupação, agrupando atividades permissíveis e não permissíveis, conforme a periculosidade, fluxos, densidades e o planejamento da cidade.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, exige que os planos diretores englobem o município como um todo, tanto área urbana como rural (art. 40, § 2º), buscando a integração e a complementaridade entre as atividades desenvolvidas nesses dois espaços, com vistas para o desenvolvimento socioeconômico do município e do território, demonstrando a preocupação do legislador com a parte ambiental, uma vez que na maioria das vezes, o sucesso de um e o fracasso de outro estão diretamente relacionados.

O desenvolvimento sustentável de determinado município está diretamente relacionado ao planejamento das suas diferentes zonas, em especial, do seu zoneamento urbano, como podemos verificar nos diversos exemplos históricos e atuais das civilizações, que serão abordados posteriormente com maior profundidade neste trabalho, buscando a apropriada utilização e ocupação do solo urbano e rural, com o máximo aproveitamento das potencialidades regionais e dos recursos naturais disponíveis, minimizando seus impactos ambientais.

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e planejado, precisamos realizar uma avaliação da expansão urbana de um município, levantando suas particularidades e potencialidades, e então buscar a utilização e ocupação do solo urbano através do zoneamento mais compatível com sua realidade, aproveitando ao máximo seus aspectos positivos e tendências naturais, como por exemplo, as atividades que mais se adequem a sua vocação, ao clima e relevo de determinada região, empenhando esforços para um desenvolvimento econômico e social voltados para aquilo que a sociedade está mais adaptada historicamente-geograficamente.

Neste sentido, faz-se necessária uma primeira distinção, entre os conceitos de Município e Cidade, que geralmente são utilizados como sinônimos, mas que possuem diferentes acepções. O termo “município” vem do latim *municipium*, nome dado pelos romanos para se referirem aos seus conglomerados por todo o Império, que possuíam jurisdições próprias e eram extensões da cidadania romana. Era o segundo mais elevado grau atribuído a um conglomerado da Roma Antiga, inferior, no entanto, ao estatuto de colônia. Para conseguir este estatuto, uma cidade deveria dispor de algumas infraestruturas mínimas, como aquelas necessárias para o governo local (CASTRO, 2006).

Os municípios brasileiros se caracterizam numa divisão administrativa que engloba áreas rurais e urbanas, com um estatuto corporativo e que possui governo e jurisdição próprios. O município é o menor dos entes da Federação, mas de igual ou maior importância que os demais, sendo um território dotado de personalidade jurídica e de certa autonomia, constituído por órgãos administrativos e políticos. Já os Distritos são subdivisões administrativas de nível municipal que não gozam de autonomia política.

Quanto às Cidades, estas são as sedes dos municípios, geralmente caracterizadas pela parte urbana, são as povoações centrais que formam o núcleo central do município. Ao falarmos de cidade, estamos nos referindo a uma área que apresenta grande ou média concentração de pessoas, além de ruas, bairros, escolas, entre outras coisas, sendo este espaço urbano a delimitação deste trabalho científico.

Para que possamos entender a complexidade do tema tratado e suas perspectivas, será feita uma primeira análise, de maneira superficial, do histórico de planejamento e zoneamento empregado nas primeiras cidades, como a Civilização do Vale do Indo, em 2.600 a.C., na Ásia Meridional, até as cidades mais modernas, construídas artificialmente e planejadas detalhadamente para propósitos específicos, como Dubai, nos Emirados Árabes Unidos, e *New Songdo*, na Coreia do Sul, além do que foi e vem sendo feito no Brasil, como por exemplo, os municípios de Curitiba-PR, Salvador-BA, Teresina-PI, Aracaju-SE, Palmas-TO, Belo Horizonte-MG, Boa Vista-RR, São Pedro-SP, Goiânia-GO e a capital do Brasil, Brasília-DF, que são referências mundiais no planejamento urbano.

O planejamento urbano ou planeamento urbano (português europeu) é a disciplina e profissão que lida com processo de criação e desenvolvimento de programas e serviços que visam a melhorar a qualidade de vida da população dos municípios. O planeamento urbano, segundo um ponto de vista contemporâneo (pós-moderno), tanto enquanto disciplina acadêmica quanto como método de atuação no ambiente urbano, lida basicamente com os processos de produção, estruturação e apropriação do espaço urbano. A interpretação destes processos, assim como o grau de alteração de seu encadeamento, varia de

acordo com a meta a ser atingida através do processo de planejamento e do poder de atuação do órgão planejador que depende da legislação em vigor, acesso a informação técnico-científica, socioeconômica, cultural, demográfica, geográfica, entre outras (COSTA, 2009).

Uma ideia muito comum, ainda que com certo nível de imprecisão teórica, é a de que os planejadores urbanos trabalham principalmente com o aspecto físico de uma cidade, no sentido de criar propostas que tem como objetivo embelezá-la e fazer com que a vida urbana seja a mais confortável, proveitosa e economicamente viável a todos os habitantes. Porém, o trabalho de planejamento envolve especialmente o contato com o processo de produção, estruturação e apropriação do espaço urbano, e não apenas sua configuração a *posteriori*, como quer a afirmação anterior. Sob este ponto de vista, os planejadores são atores de um perpétuo conflito de natureza eminentemente política e, por este motivo, seu trabalho não deve ser considerado como neutro. Também precisam prever o futuro e os possíveis impactos, positivos e negativos, causados por um plano de desenvolvimento urbano, e podem ser acompanhados de controvérsias, já que eles podem contrariar a opinião de grupos com interesses específicos que, às vezes, não correspondem à necessidade da população majoritária.

Atualmente, uma das principais ferramentas utilizadas para o planejamento urbano e ordenamento territorial é o Sistema de Informações Geográficas (SIG), especialmente, o planejamento urbano e o planejamento ambiental.

O SIG é uma ferramenta que vem sendo utilizada cada vez mais pelos órgãos públicos e privados, pois permite a maximização de informações coletadas. O último Censo, de 2010, realizado pelo IBGE se utilizou do SIG para a coleta, armazenamento e tratamento dos dados colhidos.

Exemplos de SIG são: Geoprocessamento, Sensoriamento Remoto e o GPS. Cada uma dessas três ferramentas tem uma função específica.

O Sensoriamento Remoto é um conjunto de técnicas utilizado para a captação de imagens por meio de sensores de satélites, acoplados de equipamentos fotográficos e *scanners*.

É uma técnica que permite obter informações de um determinado objeto sem entrar em contato físico com ele. O GPS é o Sistema de Posicionamento Global (sigla derivada do inglês *Global Positioning System*), um instrumento que permite a localização de uma pessoa ou um objeto espacial a partir de suas coordenadas geográficas, latitude e longitude. Vem sendo utilizado em diversos setores econômicos, como na agricultura e no rastreamento de carga de veículos. Com os problemas de trânsito enfrentados nas grandes cidades, tornou-se um item indispensável para navegação e orientação aos motoristas de carro.

Já o Geoprocessamento é a técnica de coleta e processamento de dados espaciais. Esse processo envolve informações coletadas tanto pelo Sensoriamento Remoto quanto pelo GPS.

Apesar de existirem outras formas de planejamentos urbanos, mais rústicos, como por meio do trabalho manual de desenvolvimento, manipulação e aplicação de cartas geográficas, o SIG se demonstrou como uma alternativa bem mais rápida, barata, precisa e dinâmica.

Por fim, cumpre ressaltar que esta pesquisa científica se delimita a avaliar a expansão urbana do município de São Carlos-SP, quantificando-a, por meio do Sistema de Informação Geográfica (SIG), a partir das manchas formadas pela sobreposição das zonas urbanas da cidade de São Carlos, as quais foram instituídas pelo plano diretor de 2005, com uma posterior análise do plano diretor de 2016, haja vista a necessidade de se desenvolver um método alternativo para a avaliação das áreas ocupadas pela atividade antrópica nas pequenas e médias cidades que compõem a maior parte dos municípios brasileiros, tornando-se subsídio para o processo de planejamento territorial. Foram excluídos os distritos de Santa Eudóxia e Água Vermelha, em virtude da pequena extensão dos distritos e de suas características predominantemente rurais.

1.1 Justificativa

Atualmente, mais da metade da população mundial vive em cidades, em espaços urbanos, e esse número passará para 70% da população mundial até 2050, segundo dados da Organização das Nações Unidas (ONU) (Nações Unidas no Brasil, 2013). No Brasil, esse número é ainda maior, segundo dados do Censo 2010, organizado pelo IBGE, quase 85% da população brasileira vive em cidades. Esta migração campo-cidade tornará o Brasil, ainda nesta década, um dos países com a maior concentração urbana do mundo (5ª Conferência Nacional das Cidades, 2013).

Devemos encarar o processo de planejamento urbano como uma prioridade para o desenvolvimento sustentável das cidades, sendo o mais adequado possível à preservação do meio ambiente e proporcionando qualidade de vida aos seus habitantes.

Neste sentido, cumpre ressaltar também que a transformação da Área Rural em Área Urbana não necessariamente exclui as atividades agrícolas dos municípios, podendo ser ainda exploradas.

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, estabeleceu um prazo de cinco anos a partir de sua entrada em vigor, para que os municípios com mais de 20.000 habitantes fizessem seus planos diretores, sendo que o prazo se encerrou em 2006.

Entretanto, os zoneamentos instituídos pelos planos diretores dos municípios precisam ser analisados dentro de padrões científicos e tecnológicos que possibilitem uma comparação para tomada de decisões, acelerando o processo de desenvolvimento e planejamento futuros.

O Estatuto da Cidade, as leis ambientais, a qualidade de vida dos cidadãos, a preservação das tradições, costumes e patrimônios históricos, tornam o planejamento urbano uma necessidade urgente para as cidades brasileiras, haja vista o caos social gerado pelo crescimento desenfreado.

Neste sentido, o presente trabalho científico tem como propósito avaliar as particularidades do município de São Carlos-SP, suas dificuldades e deficiências, apontando as potencialidades locais e regionais que possam contribuir para seu desenvolvimento natural e mais adaptado à realidade sociocultural da população, quantificando a expansão urbana do município por meio das informações obtidas pelo Sistema de Informação Geográfica (SIG) com base nos planos diretores municipais, como forma de controle de todo seu ordenamento físico-espacial.

O município de São Carlos realizou esse processo de planejamento, culminando em um plano diretor, com zoneamentos urbanos distintos, sendo instituído em 2005, com a Lei Municipal nº 13.691, sendo confeccionado após dez anos um segundo e novo plano diretor ainda não tenha sido confeccionado após dez anos, conforme prevê o Estatuto da Cidade, promulgado no final do ano de 2016, e em vigor desde 19 de fevereiro de 2017, o que possibilitará assim uma avaliação da expansão urbana no decorrer deste tempo e suas peculiaridades.

O município de São Carlos foi escolhido como base para este trabalho científico, dentre tantos outros, porque é o município em que resido e exerço atividade profissional, facilitando assim a coleta de dados. Além disso, São Carlos é um município de médio porte, com uma estrutura urbana já consolidada, berço de inúmeras pesquisas científicas em Universidades de ponta e referenciadas em todo o país, com uma demografia formada por mais de 242 mil habitantes, sendo um dos primeiros municípios paulistas a implantar o Plano Diretor (2005) instituído pelo Estatuto da Cidade em 2001. Abaixo, na Figura 01, vemos a Catedral de São Carlos, um dos símbolos da cidade:

Figura 01. Foto noturna da Catedral de São Carlos e de parte da cidade ao fundo, 2015.



Fonte: Site da Diocese São Carlos.¹

1.2 Problematização

A realização deste trabalho científico busca propor soluções para a seguinte problemática: A ocupação e a expansão urbana do município de São Carlos-SP está de acordo com o que foi previsto no seu Plano Diretor de 2005, buscando um desenvolvimento planejado e sustentável?

O processo de expansão urbana de grande parte dos municípios brasileiros não é adequado as suas potencialidades locais, o que é um fator fundamental para um desenvolvimento planejado e sustentável mais adaptado a realidade sociocultural de cada região, de acordo com as suas características histórico-geográficas (ALVIM; CAMBLER, 2014).

Em muitas cidades brasileiras as questões que envolvem o planejamento urbano estão ligadas às necessidades imediatas da administração pública e de programas políticos de curta duração, e os motivos destas ações imediatistas são variados, passando desde questões políticas mais amplas, até carências administrativas, situações emergenciais e perspectivas limitadas dos gestores públicos das cidades. Na maioria das vezes tal fator está relacionado ao

¹ Catedral São Carlos Borromeu. In: Diocese São Carlos. Disponível em: <<http://www.diocesesaocarlos.org.br/paroquias/catedral-sao-carlos-borromeu/>>. Acesso em: 01.11.2015.

interesse do administrador público na sua reeleição, deixando de tomar atitudes e decisões impopulares para não prejudicar assim seus interesses políticos futuros, com inobservância do planejamento em longo prazo.

O município de São Carlos, assim como tantos outros municípios do interior do Estado de São Paulo, teve um grande crescimento demográfico e econômico nas últimas décadas, inflacionando principalmente, seu mercado imobiliário e o setor industrial, muito devido a sua localização geográfica e suas universidades de ponta que oferecerem mão-de-obra especializada em diversas áreas do conhecimento. O que na mesma toada, buscando atender essas demandas, ocuparam-se novas áreas, que sem a devida preocupação ambiental, poderão impactar negativamente o meio ambiente.

Para que haja um desenvolvimento uniforme dos diversos setores que compõe a sociedade, precisamos buscar ao máximo a inserção social das classes menos favorecidas. A conscientização da população quanto à proteção do meio ambiente cumpre um importante papel neste cenário, cabendo à administração do município delimitar suas áreas de preservação ambiental e de expansão urbana.

O fato é que hoje não podemos mais viver em sociedade sem que haja uma organização social adequada, que proporcione condições mínimas para garantir a dignidade da pessoa humana, como moradia, segurança, saúde, trabalho, saneamento básico, distribuição de água potável, transporte, energia elétrica, dentre tantas outras necessidades cotidianas.

Um dos principais fatores para o crescimento desordenado das cidades é a falta de planejamento urbano dos municípios, que na maioria dos casos poderiam ser resolvidos com a elaboração de um plano diretor estratégico, pensado em longo prazo. O desenvolvimento caótico dos grandes centros urbanos se dá porque não há políticas públicas adequadas, que imponham limitações às iniciativas públicas e privadas, e que prevejam os problemas futuros de infraestrutura. Contudo, muitas vezes, o planejamento urbano não é capaz de prever o inchaço das cidades.

O crescimento das cidades deveria ser estruturado e planejado ao longo dos anos, para que os municípios pudessem crescer da maneira mais sustentável possível, entretanto, infelizmente, não é o que podemos constatar atualmente. A carência de infraestrutura é um fator que preocupa todos os setores da sociedade, e o zoneamento urbano é um instrumento público que pode contribuir com essa questão.

O zoneamento urbano é um instrumento público que possibilita a delimitação de áreas (zonas) de acordo com os interesses ecológico-econômicos de seus gestores, contribuindo para um desenvolvimento natural e mais adaptado à realidade sociocultural da população que ali habita e preservando as suas características histórico-geográficas.

Para que não precisemos passar por apuros, nem ter que aprender com nossos próprios erros, temos que buscar o progresso aproveitando ao máximo nossas potencialidades locais e recursos disponíveis, minimizando ao máximo os danos ambientais.

Com a análise e avaliação de imagens via satélite, por meio da sobreposição das áreas urbanizadas podemos observar se houve degradação ambiental ou não em diversas áreas que deveriam ser protegidas pelos zoneamentos instituídos pelo Plano Diretor Municipal

O município de São Carlos se desenvolveu rapidamente nos últimos anos, o que numa análise inicial é algo muito bom. Porém, vemos que algumas áreas do município, que carecem de proteção ambiental, não foram respeitadas, fato este que será abordado mais a frente.

Os administradores públicos costumam resolver problemas e necessidades em curto prazo, de forma imediatista, sem vislumbrar as necessidades de médio e longo prazo, o que nos leva a consequências desastrosas, impedindo o desenvolvimento urbano saudável. Razão esta que torna necessária a revisão periódica do Plano Diretor instituído.

Por meio da atual tecnologia de Sistemas de Informações Geográficas (SIG), pode-se contribuir e muito com o poder público municipal, estadual e federal na busca de soluções no planejamento e tomada de decisão.

1.3 Objetivos

O presente trabalho científico tem como objetivo geral:

- Avaliar as particularidades do município de São Carlos-SP, suas dificuldades e deficiências, apontando as potencialidades locais e regionais que possam contribuir para seu desenvolvimento natural e mais adaptado à realidade sociocultural da população, quantificando a expansão urbana do município por meio das informações obtidas pelo Sistema de Informação Geográfica (SIG) com base nos planos diretores municipais, como forma de controle de todo seu ordenamento físico-espacial.

E tem como objetivos específicos:

- Demonstrar a necessidade de impor limitações às iniciativas públicas e privadas dentro do município, respeitando o interesse social para as atividades preponderantes, e ao mesmo tempo, garantir que cada setor da sociedade tenha espaço apropriado para crescer, sob a primazia do interesse público sobre o interesse privado, respeitando-se o meio ambiente;

- Utilizar o Sistema de Informação Geográfica (SIG) como ferramenta tecnológica facilitadora do planejamento urbano;
- Demonstrar a carência quanto aos direitos básicos à dignidade da pessoa humana, como moradia, segurança, saúde, trabalho, saneamento básico, distribuição de água potável, transporte, energia elétrica, dentre tantas outras necessidades cotidianas, de modo sustentável; e
- Contribuir para a confecção de um futuro Plano Diretor Estratégico pelos gestores públicos municipais, mais compatível com as potencialidades locais do município de São Carlos.

1.4 Metodologia

A necessidade de desenvolver uma forma de avaliação da expansão urbana de São Carlos por meio de informações geográficas com base nos zoneamentos urbanos instituídos pelo plano diretor de 2005, comparando o passado com a proposta para o futuro, implementada pelo plano diretor de 2016, motivou esta pesquisa.

O método adotado para a avaliação da expansão urbana do município de São Carlos instituídos com base no plano diretor de 2005 e posterior análise do plano diretor de 2016 obedece a quatro etapas:

- A escolha da área;
- Levantamento, organização e análise cartográfica;
- O desenvolvimento da manipulação dos mapas; e
- Análise dos resultados.

Os materiais utilizados serão os seguintes:

- Base cartográfica da área urbana de São Carlos, de 2005 e 2016;
- Imagens do SIG dos anos de 2005, 2010 e 2016;
- Plano diretor de São Carlos de 2005 e 2016.

Delimitou-se o campo da pesquisa como sendo o planejamento urbano em cidades com até 300 mil habitantes, mas que pode facilmente ser aplicado às cidades maiores, buscando assim, desenvolver um método de controle e avaliação do zoneamento do plano diretor.

Os estudos realizados neste trabalho científico são pautados numa abordagem do desenvolvimento de *natureza* quali-quantitativa, através zoneamento urbano, analisando e avaliando as políticas públicas municipais e seus resultados por meio do plano diretor, para um

crescimento planejado e sustentável, propondo soluções para uma ciência factual e social, de cunho político, sociológico, jurídico, econômico, antropológico, cultural e psicossocial.

Quanto aos seus *objetivos*, a pesquisa é exploratória e explicativa, buscando conhecer os fatos e fenômenos relacionados ao tema por meio dos levantamentos bibliográficos disponíveis sobre o assunto, que é bastante atual, bem como, explicar e criar uma forma de avaliação da expansão urbana, com o uso do Sistema de Informação Geográfica (SIG), a partir da sobreposição das zonas urbanas da cidade instituídas pelos planos diretores de 2005, comparadas as zonas instituídas pelo plano diretor de 2016, quais sejam, Lei Municipal nº 13.691/05 (já revogada) e a Lei Municipal nº 18.053/16 (a qual foi emendada e está em vigor desde 19/02/2017), onde foram observados diferentes períodos, dos anos de 2005, 2010 e 2016, para assim analisar as manchas das zonas resultantes das áreas ocupadas pela atividade antrópica.

Os campos de aplicação dos Sistemas de Informação Geográfica, por serem muito versáteis, são muito vastos, podendo-se utilizar na maioria das atividades com um componente espacial, da cartografia a estudos de impacto ambiental ou vigilância epidemiológica de doenças, de prospecção de recursos ao marketing, constituindo o que poderá designar de Sistemas Espaciais de Apoio à Decisão.

A profunda revolução que provocaram as novas tecnologias afetou decisivamente a evolução da análise espacial, que será por sua vez, é empregada neste trabalho científico.

As informações provenientes desta pesquisa foram adquiridas, analisadas e avaliadas, por meio de pesquisas bibliográficas, estudo de casos e coleta de dados relacionados ao tema.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O crescimento desordenado das cidades, que marcou o processo de desenvolvimento das sociedades desde os primórdios, trouxe consigo problemas que comprometem a qualidade de vida nos centros urbanos. Para tentar corrigir os efeitos negativos deste processo, foram criadas as chamadas “cidades planejadas”, pensadas a partir de um modelo estratégico, focado em aspectos que asseguram um funcionamento harmonioso e sustentável.

Acredita-se que as primeiras cidades planejadas tenham surgido no Vale do Rio Indo, berço da civilização indiana. O crescimento e organização destas cidades revelam a preocupação com o planejamento urbano, como a disposição dos assentamentos e a hierarquia das ruas, que se dividiam em avenidas comerciais e vias residenciais, distanciando a população de problemas como a poluição sonora e a criminalidade (LOCKARD, 2010).

A construção de uma cidade planejada envolve questões referentes às configurações estruturais e organizacionais, tais como saneamento, transporte, vias públicas, policiamento e inúmeras outras, que são analisadas e estabelecidas através da criação de um projeto, ou Plano Diretor. Esse documento se preocupa, basicamente, em criar as condições necessárias para garantir a qualidade de vida aos cidadãos.

No Brasil são consideradas cidades planejadas, Salvador, Teresina, Aracaju, Belo Horizonte, Goiânia, Brasília, Palmas e Curitiba, que embora não tenha sido planejada, passou por um processo de reestruturação que se tornou referência mundial. Apesar do planejamento inicial, o crescimento que se verificou nestas cidades não acompanhou o que previa o projeto, tornando os problemas da urbanização parte da realidade destes locais. A seguir veremos um pouco sobre a criação de algumas das cidades planejadas do Brasil:

- Salvador/BA

Foi a primeira cidade planejada do país, fundada em 1549. Projetada pelo arquiteto Luís Dias, foi criada para ser a primeira capital do Brasil, por isso a preocupação em aliar sua função administrativa e militar. Na Figura 02 abaixo aduzida observamos uma linda foto do planejamento da cidade de Salvador-BA:

Figura 02. Foto da cidade de Salvador-BA (data da imagem indisponível).



Fonte: Foto de Martin Montingelli.²

- Teresina/PI

Fundada no período imperial, em 1852, Teresina foi projetada por José Antônio Saraiva e João Isidoro França. Na estruturação da cidade, houve a preocupação em concentrar em áreas separadas as atividades da esfera política e em outro lado o centro econômico, com a construção do mercado velho. Abaixo na Figura 03 observamos uma foto da distribuição espacial da cidade de Teresina-PI:

² Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <
<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em:
10.05.2017

Figura 03. Foto da cidade de Teresina-PI (data da imagem indisponível).



Fonte: Foto de Cidade Verde.

- Aracaju/SE

Em 1855, Sergipe mudou sua capital de São Cristóvão para Aracajú, construída para este intuito. Planejada pelo engenheiro Sebastião José Basílio Pirro, a capital foi projetada em forma de tabuleiro de xadrez. Apesar das dificuldades impostas pelo solo pantanoso, a cidade prosperou graças a sua localização estratégica no estado. Na Figura 04 abaixo aduzida verificamos uma bela foto do planejamento urbano da cidade de Aracaju-SE:

Figura 04. Foto da cidade de Aracaju-SE (data da imagem indisponível).



Fonte: Foto de Enio Trevizani.³

- Belo Horizonte/MG

Projetada por Aarão Reis, Belo Horizonte foi fundada em 1897 e, a partir de então, tomou o lugar de Ouro Preto como capital de Minas Gerais. O planejamento da cidade recebeu grandes influências europeias, especialmente francesas, com características modernas para a época, como: criação de grandes bulevares e divisão das zonas central, suburbana e rural da cidade. A seguir observamos na Figura 05 uma foto da cidade de Belo Horizonte-MG:

³ Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em: 10.05.2017

Figura 05. Foto da cidade de Belo Horizonte-MG (data da imagem indisponível).



Fonte: Foto de Delúbio.⁴

- Goiânia/GO

O planejamento prévio da capital foi influenciado pelo modelo de cidade-jardim proposto pelo urbanista Ebenezer Howard, com a valorização de praças, parques e outras áreas verdes. A cidade, que recebeu o título de Capital Verde do Brasil, foi projetada pelo urbanista Atilio Corrêa Lima e inaugurada em 1935. Abaixo aduzido, na Figura 06, vemos uma foto da moderna cidade de Goiânia-GO:

⁴ Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em: 10.05.2017

Figura 06. Foto da cidade de Goiânia-GO (data da imagem indisponível).



Fonte: Foto de Mundi.⁵

- Brasília/DF

A criação de Brasília se deu após décadas de estudo e planejamento, que tinham como objetivo buscar um local adequado para interiorizar a capital do Brasil. Foi somente no governo de Juscelino Kubistchek que o projeto passou a fazer parte do plano de metas de desenvolvimento e foi colocado em prática. O autor do Plano Piloto de Brasília foi o urbanista Lúcio Costa e o projeto arquitetônico foi dirigido por Oscar Niemeyer. A construção, de bastante complexidade, se estendeu por 4 anos e custou cerca de 1 bilhão de dólares. Abaixo na Figura 07 vemos uma foto de uma das cidades mais bem projetadas do mundo, a nossa capital federativa, a cidade de Brasília-DF:

⁵ Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em: 10.05.2017

Figura 07. Foto da cidade de Brasília-DF (data da imagem indisponível).



Fonte: Foto de Ariel Lopez.⁶

- Palmas/TO

Criada há apenas 23 anos, Palmas foi planejada do zero pelos arquitetos Luiz Fernando Cruvinel Teixeira e Walfredo Antunes de Oliveira Filho. Construída de modo semelhante à Brasília, a capital de Tocantins apresenta ótimos índices de desenvolvimento, destacando-se nas áreas da saúde, educação e segurança. Na Figura 08 vemos uma foto da cidade de Palmas-TO:

⁶ Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em: 10.05.2017

Figura 08. Foto da cidade de Palmas-TO (data da imagem indisponível).



Fonte: Foto de Crato.⁷

- Curitiba/PR

Apesar de não ter ocorrido um planejamento inicial, anterior à sua construção, Curitiba passou por um processo de reestruturação urbana, que envolveu aprimoramentos contínuos em todas as áreas, com destaque ao sistema de transporte público. As mudanças realizadas na capital paranaense se tornaram referência de desenvolvimento no Brasil e no mundo. A seguir vemos na Figura 09 uma foto da cidade de Curitiba-PR:

⁷ Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em: 10.05.2017

Figura 09. Foto da cidade de Curitiba-PR.



Fonte: Foto de Jaime Batista da Silva.⁸

2.1 Planejamento Territorial e Urbano

O Planejamento Territorial se trata de um processo que, partindo de um levantamento e análise de situação e dos recursos disponíveis, visa fazer evoluir um sistema territorial em determinado sentido, balizado por orientações de longo prazo e objetivos ou metas operacionais de médio ou longo prazo.

O ordenamento do território é a gestão da interação do homem/espaço natural. Consiste no planejamento das ocupações, no potencial do aproveitamento das infraestruturas existentes e no assegurar da preservação de recursos limitados. Os territórios tem as suas potencialidades e para intervir é preciso conhecê-las, definindo objetivos de evolução que considerem essas especificidades. Planejar é definir um conjunto de ações e projetos, mediante recursos e mobilização de agentes (COSTA, 2009).

⁸ Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em: 10.05.2017

A política pública urbana é a que trata da ordenação do território da cidade, buscando a produção de um ambiente urbano de qualidade e a melhor distribuição dos espaços entre os diversos usos que o disputam, de modo que se cumpra com as funções sociais da cidade e da propriedade urbana (habitação, trabalho, comércio, recreação, circulação, atendimento de saúde, educação, lazer, etc., conforme definido no plano diretor e leis de ocupação do solo).

A proteção do meio ambiente, a preservação do patrimônio histórico-cultural e o desenvolvimento econômico e social são essencialmente ligados ao arranjo físico-territorial dos municípios. A execução da política pública se dá pela implementação, manutenção e exploração das redes de infraestrutura (sistema viário, redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, telecomunicações. etc.); implantação e manutenção dos equipamentos públicos e comunitários (praças, parques, escolas, hospitais, delegacias de polícia, sedes de órgãos públicos, etc.); ordenamento do uso e ocupação do solo urbano (loteamentos, construções, uso das edificações), por meio do zoneamento, índices urbanísticos e licenciamento; por ações de regularização fundiária e integração urbana de assentamentos precários; por ações de preservação do patrimônio artístico, paisagístico, histórico e cultural, entre outros tipos de atuação.

A ausência de uma boa política urbana resulta na produção de cidades com vários problemas socioambientais: déficit de moradias; assentamentos precários; escassez de água potável; esgotos a céu aberto; ausência ou insuficiência de áreas verdes e de espaços de uso comum de lazer como praças e parques ou destinados à prestação de serviços públicos, como escolas, delegacias e postos de saúde; despejos de lixo sobre vias públicas e/ou terrenos baldios; edificações insalubres, sem insolação, mal ventiladas e sem privacidade; moradias em áreas sujeitas à disseminação de doenças contagiosas e a acidentes como alagamentos, deslizamentos e incêndios; poluição do solo, da atmosfera e dos recursos hídricos, além da poluição sonora; ruas estreitas e insuficientes para o volume de tráfego (saturação do sistema viário, congestionamento); transporte público precário; calçadas de má-qualidade e sem acessibilidade universal; conflitos de vizinhança geradores de hostilidade e atos de violência.

Para que a política urbana produza cidades sustentáveis e justas do ponto de vista econômico, ambiental e social, imprescindível que a atuação Estatal seja fruto de um planejamento que alie as melhores técnicas disponibilizadas pelo urbanismo às virtudes cívicas e legitimadoras do processo democrático participativo (ALVIM; CAMBLER, 2014).

O planejamento é um instrumento que tem por finalidade resolver ou antever racionalmente algum problema por meio da previsão ordenada de ações estratégicas. O planejamento é processo contínuo que pressupõe a realização de várias atividades prévias e

preparatórias à deliberação política, que se consubstancia na vontade do administrador público no levantamento de dados, diagnóstico da realidade, elaboração de alternativas e propostas, e avaliação de custos e benefícios. Feita essa análise prévia, a deliberação política se materializa na elaboração de um plano, e este plano por sua vez exteriorizará a política pública adotada.

Aprovado o plano, segue-se à execução dos programas de ações, com o concomitante acompanhamento, controle, fiscalização e possíveis ajustes. Passado algum tempo, as ações executadas e o plano em si sujeitam-se a avaliação, revisão e atualização. Mesmo tendo como resultado um plano a ser aprovado por lei, o planejamento deve ser entendido como um processo de contínuo monitoramento e avaliação do impacto das ações programadas no desenvolvimento e expansão urbana.

Outro aspecto que deve ser levado em consideração é a vocação do solo, que se subdivide em dois tipos: o solo urbano e o solo rural.

O *Solo Urbano* é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e nele se compreendem os terrenos urbanizados ou cuja urbanização é programada, constituindo todo o perímetro urbano, mas que também pode ser utilizado para atividades agrárias, sendo objeto de estudo deste trabalho científico.

Já o *Solo Rural* é aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam o status de solo urbano.

Um território com potencial para atividade de mineração terá, por exemplo, características e particularidades totalmente distintas de outros territórios que não possuem tal aptidão. Neste sentido, destacando tais diferenças, Herrmann (1995) apresenta uma série de particularidades da mineração que influenciam em seu contato com o meio ambiente, nas quais se destacam, para fins de elucidação: a exauribilidade da jazida, pois se trata de um recurso não renovável, ocorrendo apenas uma única safra; singularidade das minas, não existindo jazidas idênticas e havendo alto grau de incerteza em sua exploração; a dinâmica do projeto mineiro, que deve adequar-se a estas incertezas e aos contornos da região explorada; e principalmente, a rigidez locacional, significando que a jazida se encontra onde os condicionantes geológicos a criaram, inclusive em áreas urbanas, não havendo possibilidade quanto à escolha do local onde ocorrerá a lavra.

Nesse mesmo diapasão vale salientar as diferenças entre Área Rural e Área Urbana, definições e particularidades.

Área Rural ou Zona Rural, meio rural ou campo, quanto aos seus aspectos geográficos, é qualquer região não classificada como Zona Urbana ou Zona de Expansão

Urbana, não-urbanizável ou destinada à limitação do crescimento urbano, utilizada em atividades agropecuárias, agroindustriais, extrativismo, mineração, silvicultura e conservação ambiental (ALVIM; CAMBLER, 2014).

Área Urbana ou Zona Urbana é a área de um município caracterizada pela edificação contínua e a existência de equipamentos sociais destinados às funções urbanas básicas, como habitação, trabalho, recreação e circulação.

A legislação municipal pode ainda considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nesses termos (ALVIM; CAMBLER, 2014).

No Brasil, a classificação das zonas urbanas obedece às Normas da Instrução nº 4/79 do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU).

Embora tradicionalmente as zonas rurais tenham sido primariamente utilizadas para a agricultura ou pecuária, atualmente grandes superfícies podem estar protegidas como área de conservação (da flora, fauna ou outros recursos naturais), terras indígenas, reservas extrativistas, ou ter outra importância para a economia – como é o caso do turismo rural e do ecoturismo.

Já as Zonas de Expansão Urbana são áreas contíguas às Zonas Urbanas, de baixa densidade populacional, dedicadas a atividades rurais e destinadas como reserva para a expansão urbana numa projeção de longo prazo.

Quanto aos seus aspectos tributários e jurídicos, as Zonas Urbanas e Rurais apresentam algumas distinções, como veremos a seguir.

O conceito de Zona Urbana está diretamente ligado ao aspecto espacial do fato gerador à medida que o município só pode tributar o imóvel situado em sua zona urbana ou na zona de expansão urbana. Cada município só pode tributar o fato gerador ocorrido em seu território.

Daí a suma importância de definir o conceito de zona urbana para afastar os conflitos de competência tributária entre os municípios e com a União a quem cabe tributar os imóveis situados fora da zona urbana.

O entendimento majoritário da doutrina defende a tese de que o legislador constituinte utilizou a palavra “urbana” em seu sentido natural, isto é, significando cidade ou local com características próprias de cidade. Os critérios de melhoramentos e da destinação/utilização não se compaginam com a Carta Constitucional, sob nossa perspectiva de

conhecimento do fenômeno jurídico brasileiro, razão pela qual entendemos que não foram recepcionadas pela novel Constituição da República (HARADA, 2012).

Teoricamente está correto o ilustre doutrinador Kiyoshi Harada (2012). Zona urbana só pode ser aquela contida dentro de uma cidade, porém, ancorar o lançamento do IPTU nesse conceito natural de zona urbana fere o princípio da segurança jurídica, pela impossibilidade de estabelecer uma linha divisória entre zona urbana, tributável pelo Município, e zona rural, tributável pela União.

Daí porque temos que o critério geográfico e objetivo adotado pelo Código Tributário Nacional em seu Art. 32, § 1º, foram recepcionados pela ordem constitucional vigente, muito embora a Carta Magna não faça menção expressa a “propriedade predial e territorial urbana nos termos da Lei Complementar”. O certo é que a Constituição cometeu à lei complementar a definição do fato gerador dos impostos previstos (art. 146 da CF) e, como vimos, o conceito de zona urbana faz parte integrante do aspecto espacial do fato gerador. Daí a constitucionalidade do § 1º, do Art. 32 do CTN, que assim prescreve:

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Concluindo, basta a presença de dois dos requisitos enumerados no § 1º, do Art. 32 do CTN para caracterização da Zona Urbana, decorrendo, por exclusão, o conceito de zona rural. Só há uma única ressalva: por força de superveniência do art. 15 do Decreto – Lei nº 57, de 18/11/1966 (com força de Lei Complementar), o imóvel que estiver sendo utilizado em

exploração extrativa vegetal agrícola, pecuária ou agro industrial está sujeito à incidência do Imposto Territorial Rural (ITR) – de competência da União.

Por fim, salienta-se que mesmo com um critério geográfico objetivo, existem municípios como daqueles que compõem a Região do ABCD (Grande São Paulo), que vem enfrentando dificuldades no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em razão da ausência de nitidez entre as zonas urbanas de uns e outros municípios, aliada a grande quantidade de imóveis irregulares.

Na mesma corrente, vemos atualmente que a prática de planejar, ou de se usar o termo planejamento, tem sido tomada em várias áreas da sociedade, com variações de conceitos, que por sua vez precisam ser esclarecidos.

Para Carvalho (1979), o planejamento deve ser entendido como um processo pelo qual se pode dar maior eficiência à atividade humana para alcançar, em prazo determinado, um conjunto de metas estabelecidas. Para o autor citado, o planejamento é compreendido como um processo lógico que auxilia o comportamento racional na consecução de atividades intencionais voltadas ao futuro.

De acordo com Almeida (1999), o planejamento é um processo de raciocínio, onde se deve enfrentar, de maneira criativa, as situações que se apresentam.

Prawda (1984) entende o planejamento como sendo um processo antecipatório de locação de recursos para o alcance de fins determinados.

Outros conceitos enfatizam o planejamento como um exercício de antecipação. Planejar é decidir antecipadamente o que deve ser feito, ou seja, é uma linha de ação estabelecida. O ato de planejar remete ao futuro, significa tentar prever a evolução de um fenômeno, simulando os possíveis desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor preparar-se contra prováveis dificuldades ou, inversamente, melhor tirar partido delas na busca de benefícios.

Para Bueno (2003) planejar consiste em preparar a gestão futura, buscando margens para resolução de prováveis problemas, cuidar para que no futuro haja um embasamento consistente para que se tenha, na tomada de decisão, a tranquilidade de flexibilizar o redirecionamento de determinados processos com segurança.

O planejamento não se interessa por utopias, mas por ações com metas previamente definidas (FRIEDMANN, 1960).

Lindergren (1978) destaca que o planejamento é um processo racional de decisão, baseada na avaliação, seleção dos instrumentos, execução e controle.

Um desafio que se coloca de imediato, ao se debruçar sobre a tarefa de planejar, é o de realizar um esforço de imaginação do futuro. Não deve haver sombra de dúvidas quanto ao fato de que o planejamento necessita ser referenciado por uma reflexão prévia sobre os desdobramentos do quadro atual, ou seja, por um esforço de prognóstico (DÖLL, et al, 2004).

Este prognóstico é realizado pela construção de cenários, que não deve ser entendida como um mero aperfeiçoamento das técnicas tradicionais de previsão. Para SOUZA (2003) significa simular desdobramentos, sem a preocupação de quantificar probabilidades ou restringir-se a identificar um único desdobramento esperado, admitido como tendência plausível.

Pela teoria geral da tomada racional das decisões os critérios gerais de planejamento: aceitabilidade, exequibilidade, viabilidade e sensibilidade; bem como os critérios específicos: tempo, espaço, custo, submetem-se aos critérios de racionalidade (ALMEIDA, 1999).

Diante da crise da década de 70 e 80, quando os planos apolíticos e neutros entram em decadência devido ao despreparo das equipes das prefeituras, a dificuldade de assimilação das propostas, seu alto custo, problemas políticos, o planejamento foi desacreditado e enfraquecido e muitas vezes associado a práticas maléficas e autoritárias. O planejamento foi gradualmente substituído pela gestão, tanto na denominação como na função. Esta troca baseia-se na incompreensão da natureza dos termos (BRANDENBERGER, 2004).

Todo processo de gestão, precisa ter claramente definidos seus objetivos e as estratégias a que se propõe. O planejamento é, em linhas gerais, um cálculo raciocinado e ordenado que precede uma ação para se alcançar os objetivos, e desta forma, antecede a gestão. É fundamental nos processos decisórios, sendo uma ferramenta gerencial em que se estabelece os objetivos a serem alcançados em médio e longo prazo, definindo-se as estratégias e as metas para atingir os objetivos. Ao longo da execução do planejamento, o gestor adquire sensibilidade para identificar pró-ativamente ações necessárias para vencer os desafios que aparecem durante o percurso.

O enfraquecimento do planejamento se faz acompanhar pela popularização do termo gestão. Gestão significa, a rigor, a administração de recursos e problemas aqui e agora, operando, portanto, no curto e no médio prazo. A priorização da ideia de gestão em detrimento de um planejamento consistente representa um triunfo do imediatismo e da miopia dos ideólogos ultraconservadores do “mercado livre”. Em outras palavras, ele representa a substituição de um “planejamento forte”, típico da era fordista, por um

“planejamento fraco”, caracterizado por muita gestão e pouco planejamento, o que combina bem com a era do pós-fordismo, da desregulamentação do “Estado mínimo” (A Globalização dos Movimentos Sociais, 2004).

O conceito de gestão, estabelecido no ambiente profissional ligado à administração de empresas, vem adquirindo popularidade em conexão com outros campos, como gestão territorial, ambiental, urbana, entre outras (ALMEIDA, 1999).

A gestão é a efetivação das condições que o planejamento feito no passado ajudou a construir, pois o imprevisível e o indeterminado estão sempre presentes, tornando a capacidade de improvisação e a flexibilidade imprescindíveis. Longe de serem concorrentes ou intercambiáveis, planejamento e gestão são distintos e complementares. O termo gestão tem se popularizado em um momento que, na esteira do empresarialismo, cada vez mais o Estado abre mão de seu papel regulatório, sendo sintomática uma tendência perigosa: a aplicação da lógica “gerencial” privada para o espaço urbano, esvaziando a dimensão pública ou subsumindo-a perante uma racionalidade empresarial.

Hoje, quando a capacidade regulatória e de investimento do Estado se encontra bastante reduzida devido ao seu endividamento, adotar modelos menos centralizadores e rígidos de planejamento não é apenas uma opção ideológica e sim uma necessidade econômica e política. A descentralização e flexibilidade não precisam se traduzir por “mercadofilia” dos ultraconservadores. A democratização maior do Estado, abrindo-se para incorporar elementos de democracia participativa tanto na gestão como no planejamento, é uma alternativa à submissão sem crítica ao mercado, submissão esta que é fonte do crescente descompasso do tecido social que forma as cidades (ANJOS, 2002).

Neste sentido, o presente trabalho tem como proposta, avaliar a expansão urbana do município de São Carlos-SP, buscando contribuir para o seu desenvolvimento sustentável, através de um planejamento sólido.

Entretanto, faz-se necessário, em um primeiro momento, um desdobramento histórico do desenvolvimento das civilizações que empregaram os diversos tipos de zoneamento para crescer.

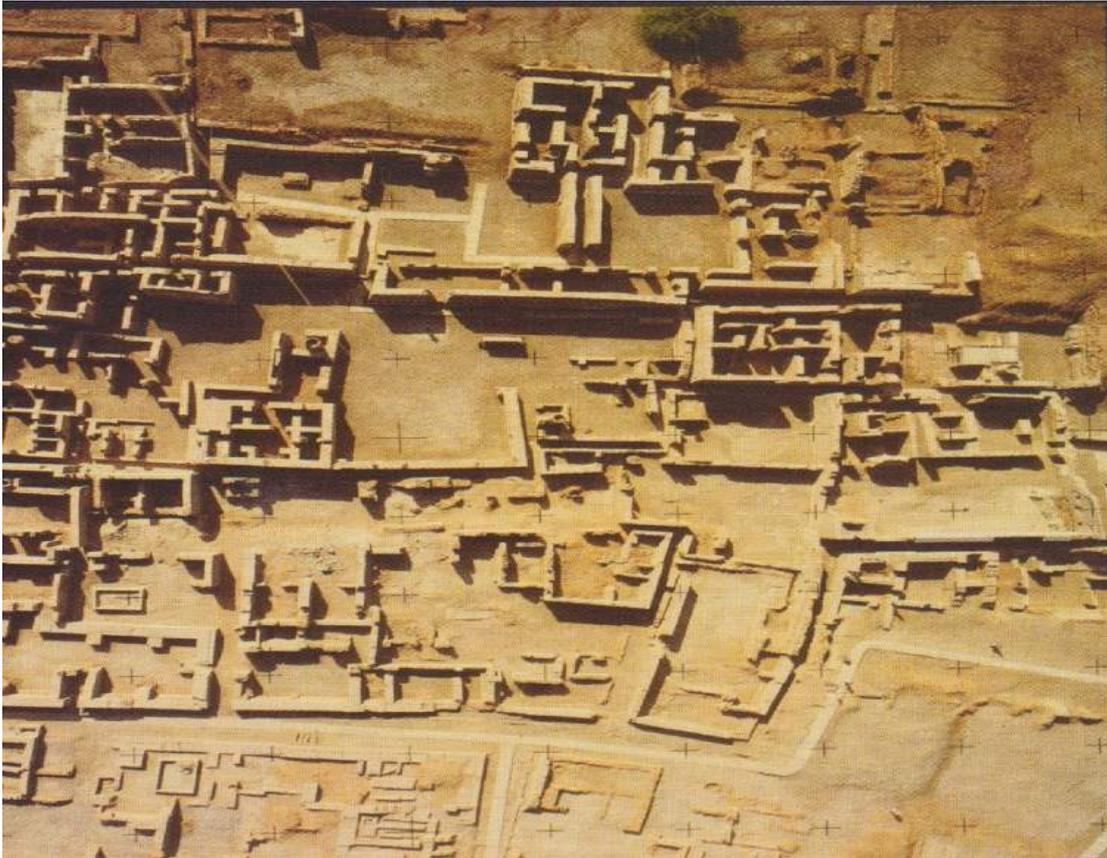
A organização sempre foi um fato presente nas cidades antigas, um dos primeiros urbanistas do mundo, foi o jônio, Hipódamos de Mileto, que viveu no século V a.C. e fez, junto ao seus discípulos, famosos projetos, sendo-lhe atribuídos os planos de várias cidades gregas, dentre as quais: Rodas, Selino, Cirene, Pérgamo, Alexandria, Mileto, Nicéia, e outras, todas segundo o sistema tabuleiro de xadrez, ficando conhecido como o pai deste sistema. Com a descoberta das cidades de Harapá e Moenjo-Daro, organizadas sob este sistema e em tempos anteriores, ficou constatado que não foi ele o primeiro a usar o

referido sistema, fato, entretanto, que não lhe tira a grandiosidade e importância (FERRARI, 1988).

Na construção de suas cidades, Hipódamos observava sempre a orientação e o dimensionamento das ruas segundo a intensidade de seu uso. Procurava atingir a especialização de função das zonas urbanas, a busca de efeitos estéticos e o desenvolvimento da ágora (a praça do mercado) como espaço isolado e cívico. Sua cidade ideal não devia abrigar mais de 10.000 cidadãos gregos, e seu espaço deveria subdividir-se em três partes principais: a dos Deuses, a do Estado e a dos Indivíduos.

Quanto a Harappa e Moenjo-Daro (Paquistão), não se sabe quem construiu e a origem de seus habitantes, mas segundo Toynbee, tais cidades não parecem ter crescido gradualmente, como Ur ou Paris; parecem antes deliberadamente construídas de acordo com um plano, como Washington, Nova Dehli ou Camberra. Elas foram construídas dentro do sistema tabuleiro de xadrez ou ortogonal, sendo nelas encontrados vestígios de sistema dinâmico de esgoto em suas ruas. As quadras eram edificadas segundo essa concepção, ora retomada em alguns loteamentos e desmembramentos modernos: casas voltadas para o interior da quadra (TOYNBEE, 1959). Abaixo verificamos a organização histórica da Civilização Harappeana na Figura 10:

Figura 10. Imagem via satélite demonstrando a organização histórica da Civilização Harapeana de 2.600 a. C. (data da imagem indisponível).



Fonte: Site do Método De Rose Borba Gato.⁹

Esta breve base histórica já nos serve de parâmetro para compreender, inicialmente, a importância do processo de zoneamento nas questões sociais, que será abordado com maior profundidade a seguir.

2.2 Zoneamentos e Sistemas de Informações Geográficas

Ao nos remetermos para os dias atuais, vemos que o zoneamento é e sempre foi um instrumento amplamente utilizado nos planos diretores estratégicos dos municípios no Brasil e ao redor do mundo. Através deles as cidades são divididas em áreas, sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo urbano e rural, direcionadas para o desenvolvimento de cada setor que compõe a sociedade.

O zoneamento moderno foi utilizado pela primeira vez na Alemanha, mas foi nos Estados Unidos que ele ganhou força, a partir do início do século XX (LEUNG, 2002 apud JUERGENSMEYER; ROBERT, 2003).

⁹ Cultura Dravídica. In: Método De Rose. Disponível em: <<http://metododerosborbagato.com.br/blog/textos/a-cultura-drauidica/>>. Acesso em: 01.11.2015

Alguns de seus principais objetivos são:

- Controle do crescimento urbano;
- Proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana;
- Minimização dos conflitos entre usos e atividades;
- Controle do tráfego; e
- Manutenção dos valores das propriedades e do *status quo*.

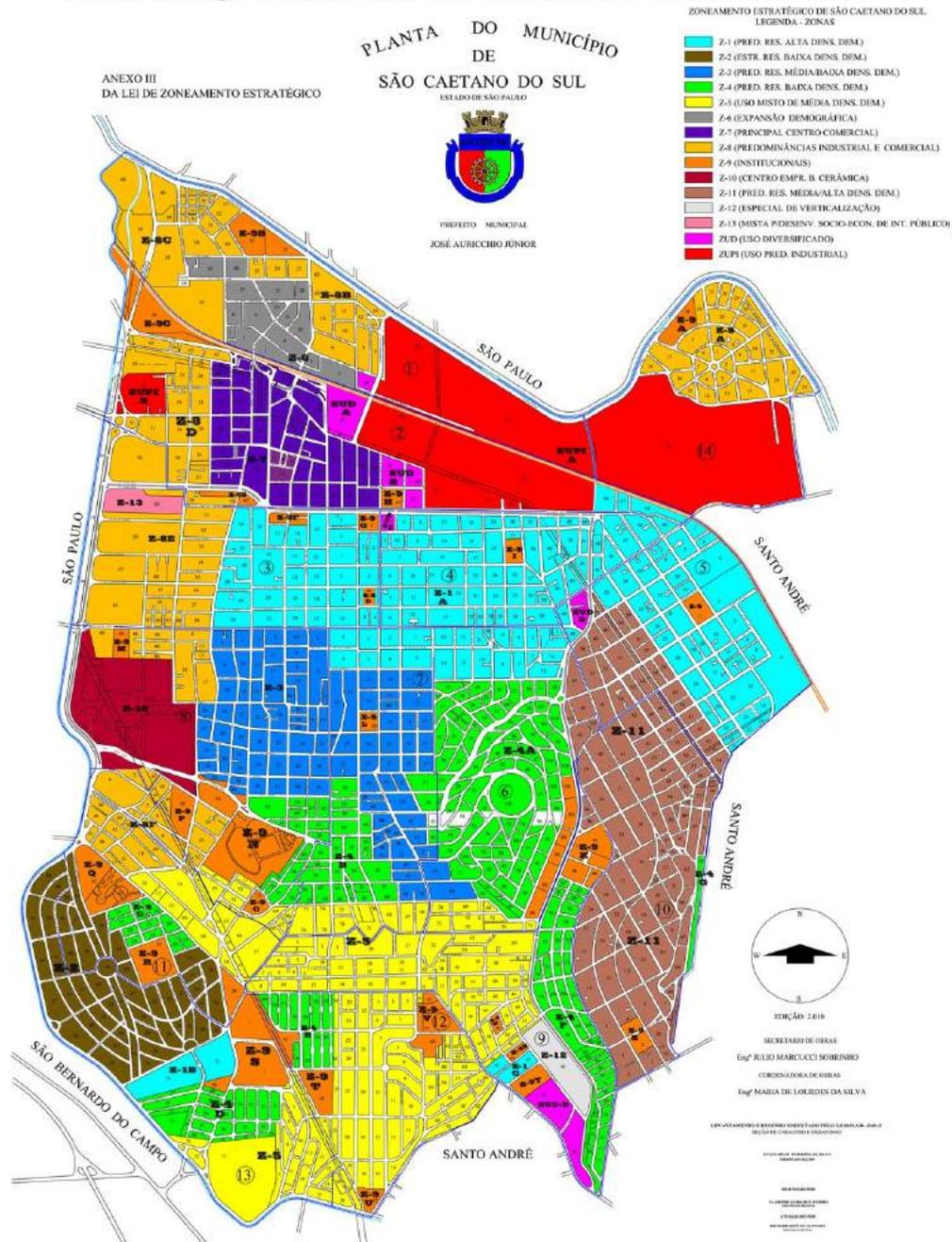
(JUERGENSMEYER; ROBERT, 2003).

Quanto a este último objetivo cabe algumas ponderações. Apesar de, geralmente, essa intenção não estar explícita, parece haver um consenso entre vários autores de que ela foi a razão inicial para a utilização do zoneamento. No início, a motivação principal para a sua adoção era a de evitar que determinados tipos de usos do solo fossem instalados em determinadas áreas da cidade. Não por acaso, esses usos eram, na maioria das vezes, aqueles relacionados às classes mais baixas (tais como vilas, cortiços, habitação popular, comércio de pequeno porte, etc.). Por conta disso, se o zoneamento não for implementado de acordo as particularidades de cada município, ele poderá ter um caráter excludente, e não o de inserção social, que deve ser seu maior objetivo, como veremos adiante em nossos estudos.

O zoneamento busca alcançar esses objetivos através do controle de dois elementos principais: o uso e o porte (ou tamanho) dos lotes e das edificações. Através disso, supõe-se que o resultado final alcançado através das ações individuais esteja de acordo com os objetivos do município, que incluem proporcionalidade entre a ocupação e a infraestrutura, necessidade de proteção de áreas frágeis e/ou de interesse cultural, harmonia do ponto de vista volumétrico, etc.

A forma típica de apresentação de um zoneamento é um mapa contendo as zonas, representadas por cores e siglas, complementado por uma parte textual em que as zonas são descritas e seus parâmetros urbanísticos são definidos, normalmente em forma de tabela. Podemos observar a seguir, como exemplo, o Mapa da Lei de Zoneamento do Município de São Caetano do Sul-SP, na Figura 11:

Figura 11. Mapa do Zoneamento do Município de São Caetano do Sul-SP, 2010.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul-SP

Apesar da mistura de usos ser amplamente reconhecida como interessante para a cidade, e até mesmo essencial, existem atividades que podem causar incômodos e, por isso, devem ter sua localização controlada. Para isso, o plano diretor pode usar vários mecanismos, como:

- Limitações por zonas;
- Regulação paramétrica; e
- Limitações pelo sistema viário.

Na *limitação por zonas*, a mais comum de todas, os usos e atividades são divididos em categorias (residencial, comercial, industrial, agrícola, etc., e suas subcategorias) e cada zona possui diretrizes quanto à possibilidade ou não de abrigar cada uma delas. Assim, por exemplo, o zoneamento pode determinar que uma porção da cidade possa abrigar usos residenciais e comerciais de pequeno porte (padarias, mercearias, etc.), mas não possa abrigar usos comerciais de grande porte nem usos industriais (JUERGENSMEYER; ROBERT, 2003).

Na *regulação paramétrica*, a permissão ou proibição para que uma atividade se instale em um determinado local é definida com base em parâmetros de incomodidade (por ex. nível máximo de ruído em decibéis). Sua aplicação no Brasil, entretanto, parece ser problemática, não apenas por questões de recursos e infraestrutura, mas também pela falta de transparência que pode trazer (afinal de contas, nem todo mundo dispõe de um decibelímetro para saber se o bar ao lado da sua casa está de acordo com a legislação). Em São Carlos por exemplo, alguns clubes e casas noturnas foram proibidos de realizar eventos (JUERGENSMEYER; ROBERT, 2003).

As *limitações pelo sistema viário* também classificam os usos e atividades em categorias, e definem, para estas, níveis de incomodidade, sendo aplicada a seguinte lógica:

- Vias mais arteriais são mais tolerantes à mobilidade; e
- Vias mais locais são mais intolerantes à mobilidade (JUERGENSMEYER; ROBERT, 2003).

Dessa forma, incentiva-se o uso misto em todas as zonas, e ao mesmo tempo é possível evitar que usos muito incompatíveis se instalem lado a lado, com um bom nível de resolução. Outra vantagem é que isso permite que as zonas adotadas pelo plano diretor estratégico sejam maiores, tornando o esquema geral mais fácil de entender.

Com relação ao porte da edificação, este é controlado por meio de índices e leis de uso e ocupação do solo que estabelecem, por exemplo:

- O número máximo de pavimentos e/ou a altura total da edificação;
- O Coeficiente de Aproveitamento máximo do lote (CA), que representa a área máxima possível de ser construída dividida pela área do lote;
- A taxa de ocupação máxima permitida para o lote;
- Os afastamentos frontal, laterais e de fundos; e
- O tamanho mínimo do lote.

No Brasil, o zoneamento vem sofrendo muitas críticas. A primeira delas se refere à rigidez do instrumento, visto que a permissão de uso, por parte do Poder Público,

acontece na base do “tudo ou nada”. Em outras palavras, a Prefeitura consulta a tabela e, com base nela, permite a construção da edificação ou empreendimento, tal como está no projeto, ou nega totalmente. Não existe meio-termo (JUERGENSEMEYER; ROBERT, 2003).

Dessa forma, em muitos casos acontecia uma de duas situações: ou a comunidade ficava à mercê do empreendimento, recebendo todas as consequências da sua aceitação, sem nenhuma condição, ou o empreendedor tinha seu projeto totalmente negado sem possibilidade de adaptação ou ajuste, às vezes até mesmo acarretando numa subutilização do território (JUERGENSEMEYER; ROBERT, 2003).

A outra crítica ao zoneamento tradicional é o fato dele ser, em muitos casos, excludente, na medida em que estabelece zonas nas quais a ocupação tende a ser composta apenas por grupos homogêneos, principalmente das classes mais altas (JUERGENSEMEYER; ROBERT, 2003; SOUZA, 2003).

Entretanto, o inverso também acontece, quando são criadas grandes zonas destinadas às camadas mais pobres (normalmente seguindo a ocupação já consolidada) ou das classes desfavorecidas.

Para evitar tais desvantagens do zoneamento, algumas variações foram criadas. Entre elas está a própria regulação paramétrica, citada acima, a criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a vinculação das normas de uso e ocupação do solo ao sistema viário (também citada acima), o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, em outros países, dispositivos para conferir flexibilidade, tais como as *Planned Unit Developments*, *Variance*, *Floating Zones*, etc. (KELLY; BECKER, 2000; JUERGENSEMEYER; ROBERT, 2003).

Outra providência importante é apoiar o plano diretor não apenas no zoneamento, mas também nas ações e estratégias a serem promovidas para alcançar os objetivos desejados, com o aproveitamento máximo das potencialidades locais, voltadas para o desenvolvimento planejado e sustentável.

O zoneamento é sim um dos instrumentos essenciais para o planejamento urbano de forma geral, e para os planos diretores em particular. Seria irresponsabilidade sugerir que o controle de usos e densidades deva ser visto, generalizadamente, como alguma coisa ruim ou inteiramente supérflua, vez que a sua implementação exterioriza a política pública adotada pelo gestor municipal, dos vereadores e da própria opinião pública. Como exemplo, na Figura 12, podemos observar uma área não ocupada por influência direta do zoneamento de uso e ocupação do solo em Florianópolis-SC, demonstrando o interesse do

Poder Público em delimitar algumas Áreas de Proteção Ambiental no plano diretor municipal:

Figura 12. Exemplo de área não ocupada por influência direta do zoneamento de uso e ocupação do solo em Florianópolis-SC, 2014.



Fonte: Site Urbanidades: Urbanismo, Planejamento Urbano e Planos Diretores.¹⁰

Muito do controle de crescimento e ocupação de áreas inadequadas são efeitos da aplicação dos zoneamentos urbanos municipais, contribuindo para evitar a instalação de usos impactantes em locais impróprios. O zoneamento urbano planejado tem um papel importante a desempenhar, mesmo que em muitos municípios brasileiros ele seja implementado com uma série de falhas, a questão é, ajustá-lo de forma a evitar que ele seja utilizado como um instrumento para segregar classes sociais e/ou usos que deveriam estar integradas às características, necessidades e potencialidades do município.

O Sistema de Informação Geográfica (SIG ou GIS - *Geographic Information System*, do acrônimo inglês) é um sistema de hardware, software, informação espacial, procedimentos computacionais e recursos humanos que permite e facilita a análise, gestão ou representação do espaço e dos fenômenos que nele ocorrem.

Leite (2013) conceitua o SIG como um sistema constituído por um conjunto de programas computacionais, o qual integra dados, equipamentos e pessoas com objetivo de coletar, armazenar, recuperar, manipular, visualizar e analisar dados espacialmente referenciados a um sistema de coordenadas conhecido.

Os SIG permitem compatibilizar a informação proveniente de diversas fontes, como informação de sensores espaciais (detecção remota/sensoriamento remoto), informação

¹⁰ Zoneamento e Planos Diretores. In: Urbanidades. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/11/zoneamento-e-planos-diretores/>>. Acesso em: 01.11.2015.

recolhida com GPS ou obtida com os métodos tradicionais da Topografia. Estas informações poderão ser sintetizadas em mapas temáticos sobre a área de estudo. Segundo Leite (2013) os objetivos suplementares de um SIG são:

- Produzir mapas de maneira muito mais rápida;
- Baratear o custo de produção de mapas;
- Facilitar a utilização de mapas;
- Produzir mapas mais elaborados;
- Possibilitar a automação da atualização e revisão; e
- Possibilitar a análise quantitativa de dados espaciais.

Entre as questões em que um SIG pode ter um papel importante, encontram-se:

- Localização: Inquirir características de um lugar concreto;
- Condição: Cumprimento ou não de condições impostas aos objetos;
- Tendência: Comparação entre situações temporais ou espaciais distintas de alguma característica;
- Rotas: Cálculo de caminhos ótimos entre dois ou mais pontos;
- Modelos: Geração de modelos explicativos a partir do comportamento observado de fenômenos/fenômenos espaciais; e
- Material jornalístico. O Jornalismo online pode usar sistemas SIG para aprofundar coberturas jornalísticas onde a especialização é importante.

Um SIG pode ser considerado um instrumento para mapear e indicar respostas às várias questões sobre planejamento urbano e regional, meio rural e levantamento de recursos renováveis.

Leite (2013) descreve aplicações representativas para as quais um SIG pode ser utilizado com sucesso. Os exemplos se fazem presentes em várias disciplinas, incluindo aplicações amplamente aceitas tais como: agricultura a planejamento do uso do solo, silvicultura e gerenciamento da vida silvestre, arqueologias, geologia e aplicações municipais.

3 RESULTADOS

3.1 Área de Estudo

São Carlos é um município brasileiro localizado no interior do Estado de São Paulo, com o Rumo 37° NW, Latitude 22° 01' 04" Sul e Longitude: 47° 54' 27" Oeste, na região Centro-Leste, a uma distância de 58 km do centro geográfico do Estado de São Paulo (Obelisco), e a uma distância rodoviária de 230 quilômetros da Capital paulista. Com uma população recenseada em 241.389 habitantes (IBGE/2015), distribuídos em uma área total de 1.137,332 km², é a 13ª maior cidade do interior do estado em número de residentes.¹¹

De acordo com Fernandes (2007), os primeiros habitantes desta região foram os índios Guaianases. Esses índios foram sendo empurrados para fora da região, na medida em que o homem "branco" se instalava no interior. As terras, cobiçadas por posseiros, tiveram a posse legalizada através de sesmarias. No território atual do município estruturavam-se três áreas de sesmarias:

- Sesmaria de 1781, demarcada em 1831 por Carlos José Botelho (o Botelhão). Compreendia a atual parte sul da cidade;
- Sesmaria do Monjolinho ocupada irregularmente no começo do século foi regularizada por carta de doação, de 1810, concedida a Felipe de Campos Bicudo. Atualmente, atingiria a parte norte da cidade;
- Sesmaria do Quilombo também surgida de posse irregular, regularizada somente em 1812, a pedido do posseiro, vigário de Piracicaba, Padre Manuel Joaquim do Amaral Gurgel. Englobava a atual região do Distrito de Santa Eudóxia.

Os agricultores assentados nestas terras eram políticos importantes, tanto que o principal deles, o velho Botelho, foi o primeiro presidente da Câmara de Vereadores da vila de São Bento de Araraquara (atual Araraquara). Havia, portanto, interesse em fazer surgir um núcleo urbano próximo de suas fazendas.

Em 1851 uma área do patrimônio foi reservada pelo velho Botelho para a capela de São Carlos. Em fins de 1855, seu filho e sucessor, Antônio Carlos de Arruda Botelho (posteriormente, Conde do Pinhal) traçou o pátio da futura capela e o eixo central da cidade, a Avenida São Carlos.

¹¹ São Carlos-SP. In: Wikipedia: a enciclopédia livre. Disponível em: <[https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Carlos_\(S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Carlos_(S%C3%A3o_Paulo))>. Acesso em: 10.05.2017

Nos dois anos consecutivos a Câmara de Araraquara passou a fazer doações gratuitas de datas de terras para quem se comprometesse a se fixar nesse novo núcleo urbano. A posse do terreno custava apenas o selo de 200 réis, obrigatório na carta de data.

Segundo Fernandes (2007), a primeira capela começou a ser construída em 1856, com material doado pelos condôminos das Sesmarias e mão-de-obra escrava; em dezembro de 1857 a imagem de São Carlos Borromeu foi levada da Fazenda do Pinhal até a capela, sendo então rezada a primeira missa na povoação.

Alexandrina Melquiades de Alkmim Macedo – era grande figura do passado são-carlense, nasceu no terceiro decênio do século XIX em Campanha da Princesa, Minas Gerais. Segundo costume da época, casou-se bem cedo, aos doze anos. Seu marido, João Alves de Oliveira, adquiriu a sesmária do Monjolinho e para aqui se transferiu o casal, com seus escravos e agregados, bem antes, mesmo, da fundação da própria cidade.

Ignora-se a data exata da mudança, mas o Almanaque de Araraquara de 1951 refere-se a um documento datado de 1842, onde o nome de João Alves de Oliveira já figurava numa relação de fazendeiros da região que receberam sementes de alfafa, em cujo plantio o governo da província estava empenhado nessa ocasião, o que torna evidente que o casal veio para esta região algum tempo antes dessa data.

Conta o Dr. Cincinato Braga, autor do primeiro e mais detalhado histórico sobre a cidade, publicado no almanaque de 1894, que era intenção dos povoadores de São Carlos construir uma capela no local onde está a Escola Estadual de Segundo Grau Dr. Álvaro Guião, cuja área integrava as Sesmarias do Monjolinho, com o que não concordou o seu proprietário, alegando que a povoação que poderia surgir ao seu redor, iria inevitavelmente atrair e perverter os seus escravos, afastando-os dos trabalhos da roça. Prontificou-se, no entanto, a ceder outra área, localizada na região hoje ocupada pela Vila Isabel, que foi recusada devido à distância e por não ter água, ainda (FERNANDES, 2007).

Diante desse impasse, foi decidido construir a capela no ponto que mais se aproximasse do originalmente previsto, que foi o mesmo onde está a catedral, precisamente na antiga divisa das sesmarias do Monjolinho e do Pinhal.

Consta que João Alves de Oliveira, tido como homem autoritário e voluntarioso, considerando-se ofendido, daí por diante ignorou completamente a existência do povoado que efetivamente surgiu ao redor da capela, consta ainda, que nunca veio a São Carlos, para qualquer negócio, preferindo ir a Araraquara ou então a Rio Claro, apesar da distância e da precariedade dos meios de transporte dessa época (FERNANDES, 2007).

Enquanto ele viveu, não permitiu que a vila crescesse para o lado norte. Após seu falecimento, em 1866, sua esposa, dizem que aconselhada por pessoas amigas, resolveu

doar uma grande extensão de terras à Câmara municipal por meio de escritura data da de 27 de julho de 1867, correspondente a 500 braças de comprimento x 300 braças de largura, o que presentemente equivale a 30 alqueires paulistas, ou seja, 726 mil metros quadrados.

Para que se tenha uma ideia mais precisa do que a adoção representou para o desenvolvimento da cidade, toma-se como ponto de referência a catedral, daí segue-se a Rua Alfredo Lopes, à esquerda, até a Rua José Bonifácio e à direita a Rua D. Pedro II. A área abrangida foi a doada por Dona Alexandrina e significou praticamente o dobro do que havia antes da doação.

Do montante foram reservadas 14 datas cada (17,6 x 44 metros) destinadas aos seus herdeiros e doadas duas, respectivamente para o Comendador Luiz Antônio de Souza Barros e para o padre Joaquim Botelho da Fonseca, sob pena de reversão ao patrimônio público. Esses lotes ficavam na esquina do comércio (Avenida São Carlos) com a Rua Conde do Pinhal; o primeiro foi sede da Prefeitura e outro, o antigo banco Comind. Falecida em 1878, Dona Alexandrina foi sepultada nesta cidade.

Em 1857 foi criado o Distrito de Paz e a Sub-delegacia de São Carlos do Pinhal. Em 1865 tornou-se Vila, e em 1880 foi elevada a cidade. A denominação da comarca, município e distrito de paz de São Carlos do Pinhal foi mudada para a de São Carlos, pela Lei nº 1158, de 20 de dezembro de 1908.

Os primeiros imigrantes chegaram a São Carlos em 1876. Em 1886, os imigrantes já eram 1/8 da população, a segunda taxa mais alta de imigrantes no Estado. Foram quatro as correntes migratórias: a espanhola, a portuguesa, a italiana e a africana, considerando os negros como mão-de-obra escrava.

A colônia espanhola era muito organizada e com espírito associativo, graças à "*Real Sociedad Española Beneficente y Instructiva*", fundada em 1896. A sociedade construiu prédio próprio, que ainda existe, doado à Sociedade de São Vicente de Paulo pelos últimos membros da colônia.

Os portugueses sempre foram em maior número em São Carlos, tendo representação consular ou vice-consular até os dias de hoje. Mas a mais poderosa corrente migratória foi a italiana. Já em 1882 havia uma associação de proteção aos colonos italianos.

Os primeiros imigrantes vieram do sul da Itália, e se uniram em sindicatos. Vieram então os italianos do Norte e Nordeste e fundaram a "*Società Dante Alighieri*", construindo prédio próprio (a Casa D'Itália, que seria anos mais tarde o primeiro prédio da Escola de Engenharia), no qual foi mantida uma escola para os filhos dos italianos, alcançando fama e eficiência. Desaparecem somente durante a perseguição aos descendentes italianos, devido à Segunda Guerra Mundial.

Fundada a escola de engenharia em 1857, por Antônio Carlos de Arruda Botelho, o Conde do Pinhal, os sinais do progresso estiveram presentes através da preocupação com o desenvolvimento escolar: em 1858 era estabelecida a alfabetização para meninos, e em 1862, a primeira escola para meninas.

Em 1880, São Carlos do Pinhal foi elevada a cidade. No mesmo ano, a companhia ferroviária foi autorizada a funcionar, vindo resgatar a cidade de seu isolamento, em 1884.

Em 1890, a cidade passou a contar com água potável, encanamentos de esgoto, e luz elétrica:

“São Carlos foi a primeira cidade da América do Sul a ser iluminada por luz elétrica, por iniciativa do Conde do Pinhal. (...) A energia produzida era arco voltaico e não hidroelétrica, e sua capacidade de produção era de 200 lâmpadas de 16 Watts cada”. (“O Diocesano” - ed. especial - 1961 - p. 16).

Em 1914, as ruas e ladeiras de São Carlos já tinham bondes elétricos, privilégio de poucas cidades do país. São Carlos começou a ser um grande centro escolar com a fundação do Colégio São Carlos em 1905, a Escola Normal Secundária em 1911 (atualmente, EESG "Álvaro Guião"), e o Colégio Diocesano, em 1923.

A cidade recebeu em 1949 a Escola de Educação Física, e a Escola de Biblioteconomia em 1959, sob o título de Fundação Educacional de São Carlos, absorvida pela Universidade Federal em 1993.

A partir de 1952, São Carlos abrigou a primeira universidade, a Escola de Engenharia de São Carlos. Em 1960, a Universidade Federal de São Carlos foi criada. Foi instalada em 1970. Em 1968 veio a Faculdade de Direito, seguida em 1972 pelo Centro Superior de Ensino, Associação de Escolas Reunidas (ASSER – Hoje UNICEP).

Na segunda metade deste século, São Carlos foi confirmada como centro industrial do interior do Estado, junto com cidades maiores como Campinas, Ribeirão Preto e Santos.

A presença de duas universidades tecnológicas finalmente catalisou a instalação de um Parque de Alta Tecnologia, formado pelas duas unidades da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), pelo Centro Empresarial de Alta Tecnologia (CEAT), Centro de Inovação Tecnológica (CETESC) e a Fundação Parque de Alta Tecnologia de São Carlos, com duas incubadoras de empresas e o Centro de Desenvolvimento de Indústrias

Nascentes (CEDIN), que mantém uma incubadora e é ligada à Secretaria de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico do Estado de São Paulo.

Neste sentido, para que o município de São Carlos se desenvolva, faz-se necessário um planejamento urbano que sane os problemas de infraestrutura da cidade, com a devida preocupação com o caráter ambiental, para que haja um bom convívio social. Na Figura 13 abaixo aduzida vemos a localização geográfica do município de São Carlos no Estado de São Paulo:

Figura 13. Localização geográfica do Município de São Carlos no Estado de São Paulo.



Fonte: Elaborado pelo autor.

3.2 Levantamento, Organização e Análise Cartográfica

No âmbito das diretrizes aprovadas para o Plano Diretor de São Carlos em 2005, intentava-se estabelecer uma cidade mais compacta de forma a compatibilizar adensamento com qualidade de vida urbana. Dessa forma, procurou-se assegurar a proteção e o uso adequado do meio ambiente natural e construído, assim como uma cidade menos espalhada e fragmentada territorialmente.

Os processos de ocupação mais pulverizados do território foram contidos pelo Plano Diretor de 2005 e os vazios urbanos mais consolidados começaram a ser ocupados por

novos projetos de parcelamentos do solo intraurbanos em virtude da aplicação de um instrumento denominado Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. Essa outorga é aplicada em propriedades situadas em Zonas de Regulação e Ocupação Controlada e de Proteção e Ocupações Restritas pertencentes à Macrozona de Uso Multifuncional Rural e estabelece como contrapartida um valor correspondente a 5% do valor de mercado do imóvel sujeito ao parcelamento para fins urbanos (PMSC/FUSP, 2011).

Tal instrumento, ao onerar a transformação de terra rural em terra urbana, incentivou a ocupação dos vazios urbanos existentes, que não demandavam outorga para serem loteados. Dos 1.400 hectares que estavam sob a condição de vazio urbano em 2003, sete anos depois, em 2011, essa área sofreu uma redução de 40%. O que permitiu abrigar mais 80 mil habitantes no município sem a necessidade de se ampliar os limites da área urbana (STRACHICINI, 2011).

É a partir deste contexto que universidades e ONGs procuraram construir uma proposta de maior controle da expansão urbana de forma a minimizar a ocupação de áreas ambientalmente frágeis e gastos com infraestrutura dentro de um pacto social possível com outros interesses em jogo.

A proposta, resultado de um produto construído coletivamente, surgiu após um redesenho da proposta inicial da prefeitura ao longo de 33 reuniões, onde foram apresentadas sugestões, princípios e ideias que começaram a surgir e que resultaram em um acordo possível diante das opiniões divergentes e dos conflitos de interesses, inerentes em qualquer processo de planejamento territorial participativo, que começaram a surgir.

Em relação à área leste da cidade foi proposta uma diretriz de proteção ambiental em virtude destes espaços estarem marcados pela presença de mananciais e suas nascentes. As pressões por processos de parcelamento foram negociadas e ordenadas sob a forma de diretrizes de baixa densidade de ocupação. Vale ressaltar também a proposta de controle da associação entre pobreza, expansão urbana e fragilidade pedológica na área sul da cidade. O processo de ocupação urbana do setor sul de São Carlos, através de loteamentos de grande densidade voltados para baixa renda em áreas de solos colapsáveis, com textura arenosa (Neossolo Quartzênico), criou uma dinâmica pontilhada de negatividades, resultando em custos altos para a manutenção da infraestrutura urbana e prejuízos aos moradores. Outra questão importante é o alto risco de contaminação para o lençol freático em um setor considerado de proteção de mananciais pelo município e que se apresenta como importante área de recarga de aquífero.

Em agosto de 2015, constitui-se um conflito a partir do momento em que um pequeno grupo de representantes ligados ao mercado imobiliário apresentaram uma proposta

de expansão urbana radicalmente contrária à proposta que havia sido construída coletivamente no Núcleo de Gestão Compartilhada (NGC). A proposta envolvia um perímetro de crescimento urbano radial duas vezes maior que o perímetro urbano existente. O que se advogava era garantir de forma igualitária as oportunidades de ocupação do território, minimizar a distorção de preço da terra pela diversidade de vetores de crescimento e restabelecer ou manter a atratividade de novos empreendimentos para o Município (FANTIN; SCHENK; PERES, 2017).

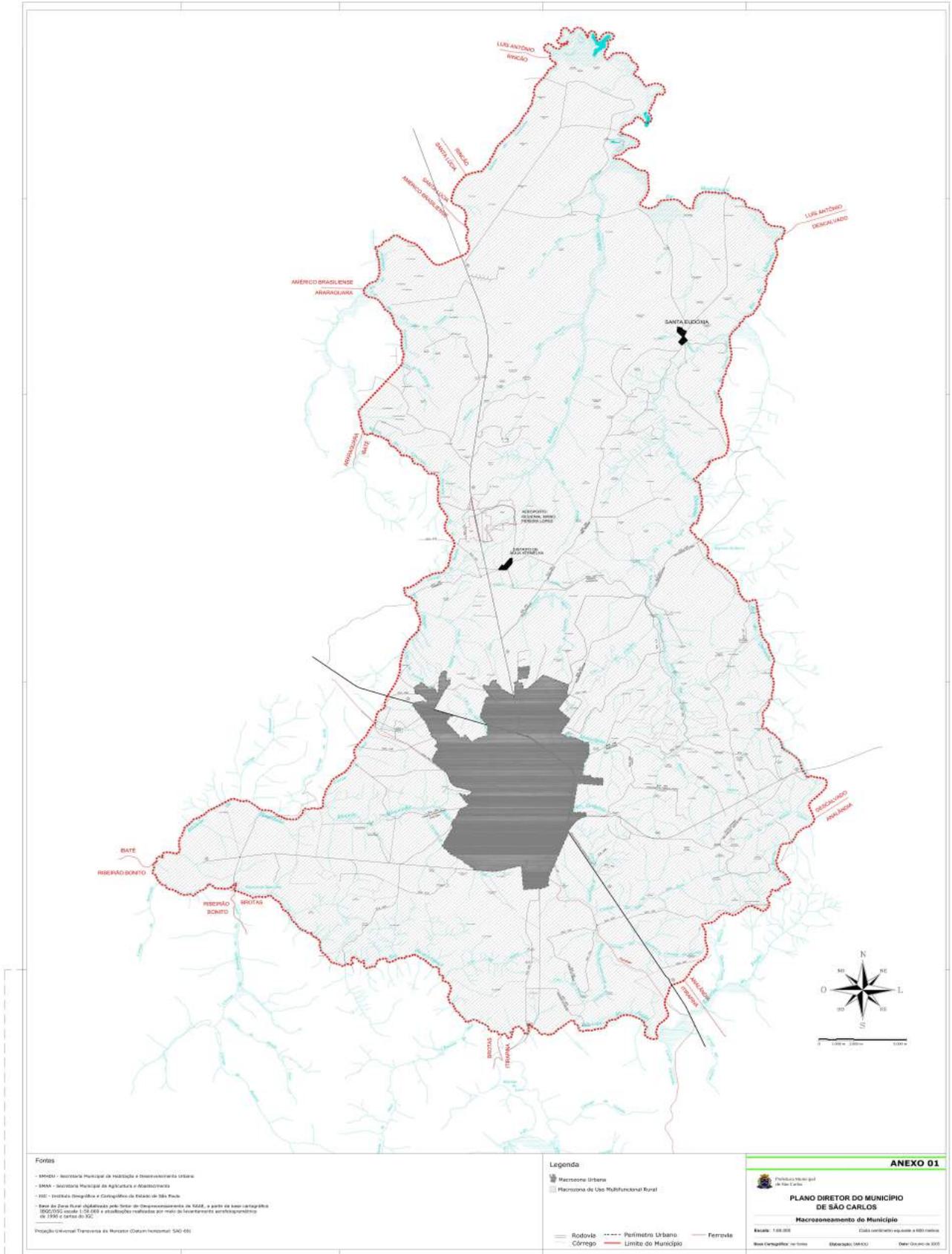
Na cartografia dessa proposta observa-se, em relação à área leste da cidade, a relativização da diretriz de parcelamento em detrimento da proposta de ocupação de baixa densidade visando a preservação de mananciais. Especificamente no que se refere à expansão da área urbanizável no setor sul do município, esse foi o principal ponto de divergência entre os agentes do mercado imobiliário e a sociedade civil organizada. As condições limitadoras da expansão urbana como fragilidade do meio físico, incremento da segregação socioespacial e problemas de mobilidade foram relativizadas por esses agentes, ora contestadas por laudo técnico produzido por especialistas contratados, ora através de práticas discursivas que apelavam para aspectos culturais dos moradores.

Em relação à área Norte, o espraiamento urbano proposto ao redor da rodovia SP 318, Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior, a proposta envolve uma expansão linear equivalente ao existente no eixo urbano norte sul, atravessando áreas de fragilidade ambiental comprovada e qualidades paisagísticas relacionadas à conservação do patrimônio. E especial se destaca: nesse processo de espraiamento ocorre a transposição de bacia hidrográfica, o que onera sobremaneira as questões de tratamento de esgoto conquistadas ao longo dos últimos 15 anos.

Com o objetivo de avaliar a expansão urbana da cidade de São Carlos, foram levantadas algumas imagens cartográficas junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Prefeitura de São Carlos, que demonstram como os zoneamentos foram organizados no Plano Diretor de 2005.

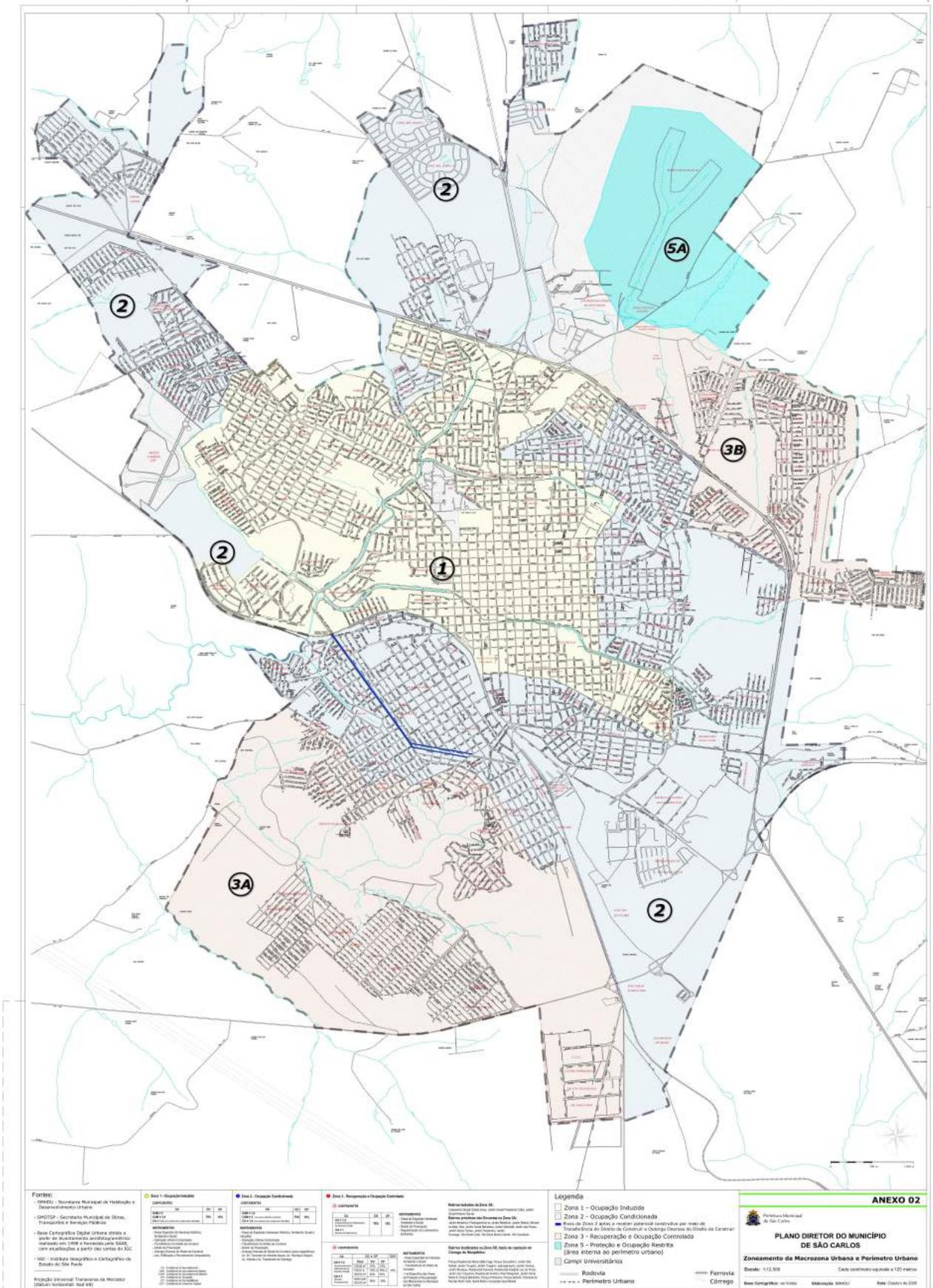
O Zoneamento das Macrozonas do Município de São Carlos foi estabelecido de acordo com as Figuras 14, 15 e 16 a seguir:

Figura 14. Macrozonas do Município de São Carlos.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

Figura 15. Macrozona Urbana e Perímetro Urbano do Município de São Carlos.



Fontes:

- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2000
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2010
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2015
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2020
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2025
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2030
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2035
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2040
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2045
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Censo Demográfico 2050

Legenda

- Zona 1 - Ocupação Intendida
- Zona 2 - Ocupação Condicionada
- Zona 3 - Recuperação e Ocupação Controlada
- Zona 4 - Proteção e Ocupação Restrita (Área interna do perímetro urbano)
- Zona 5 - Campus Universitário
- Perímetro Urbano
- Perímetro Urbano

ANEXO 02

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

Zonamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano

Escala: 1:12.500 Cada quadradinho equivale a 125 metros

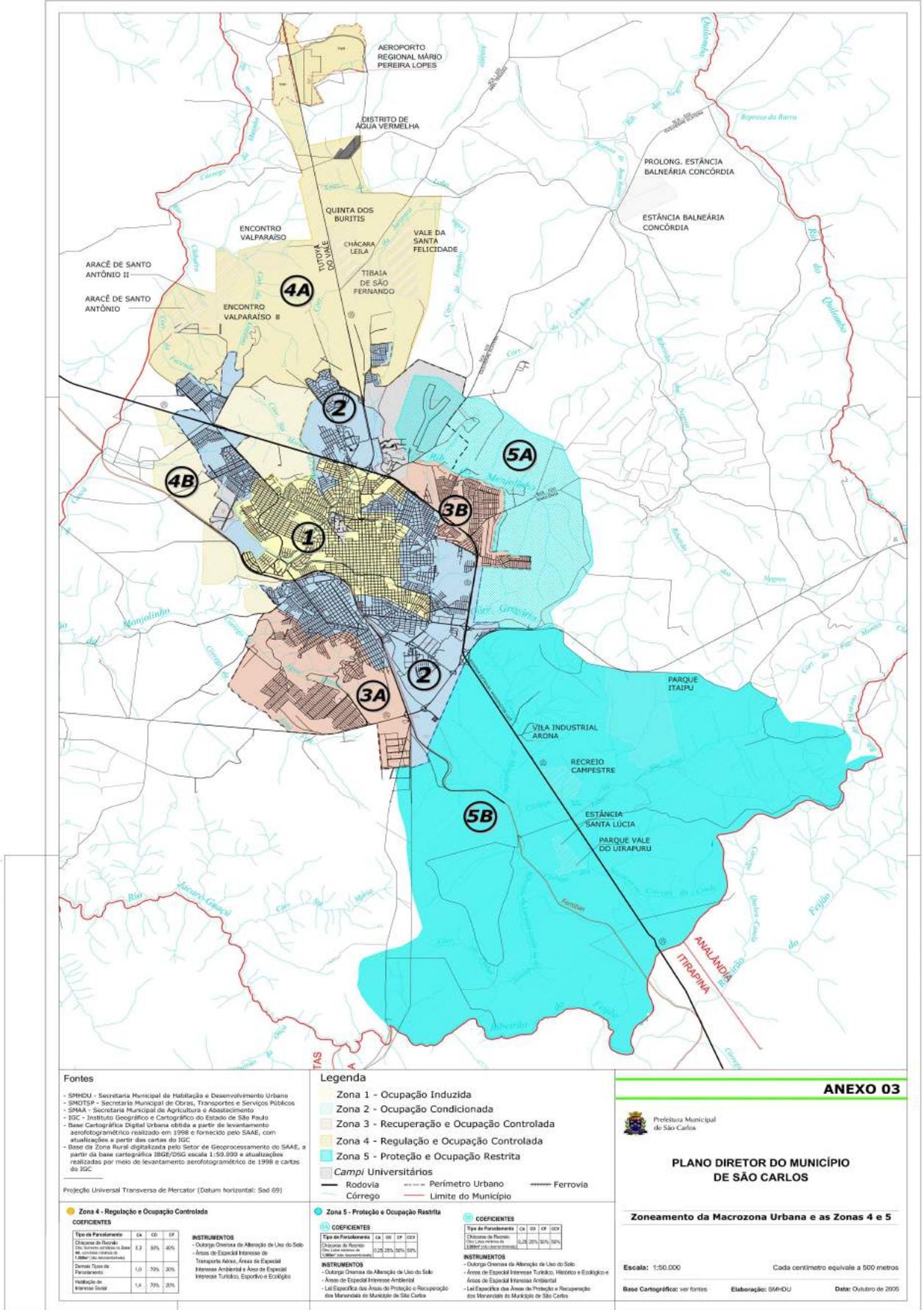
Revisão: 2005

Elaboração: 2005

Revisão: 2005

Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

Figura 16. Macrozona Urbana e as Zonas 4 e 5.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

O Macrozoneamento do PD de 2005 dividiu o território do Município de São Carlos considerando a infraestrutura instalada, as características de uso e ocupação do território do Município, as características do meio ambiente natural e construído, a implementação de ações de planejamento.

Cumprir ressaltar que as normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana da função social da cidade e da propriedade. Como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, quanto de Áreas de Especial Interesse.

O Macrozoneamento teve e tem como objetivo o ordenamento territorial de São Carlos de forma a permitir a identificação e exploração dos seus potenciais, a preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico, a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental, a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e dos serviços públicos essenciais, cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, instalação dos múltiplos usos e convivência entre os diferentes grupos sociais, a constituição do mapeamento agroambiental do município para que o uso rural seja compatibilizado com os recursos naturais.

O território do Município de São Carlos foi dividido no PD de 2005 em Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município. Sendo composto também pela Macrozona Urbana e pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural.

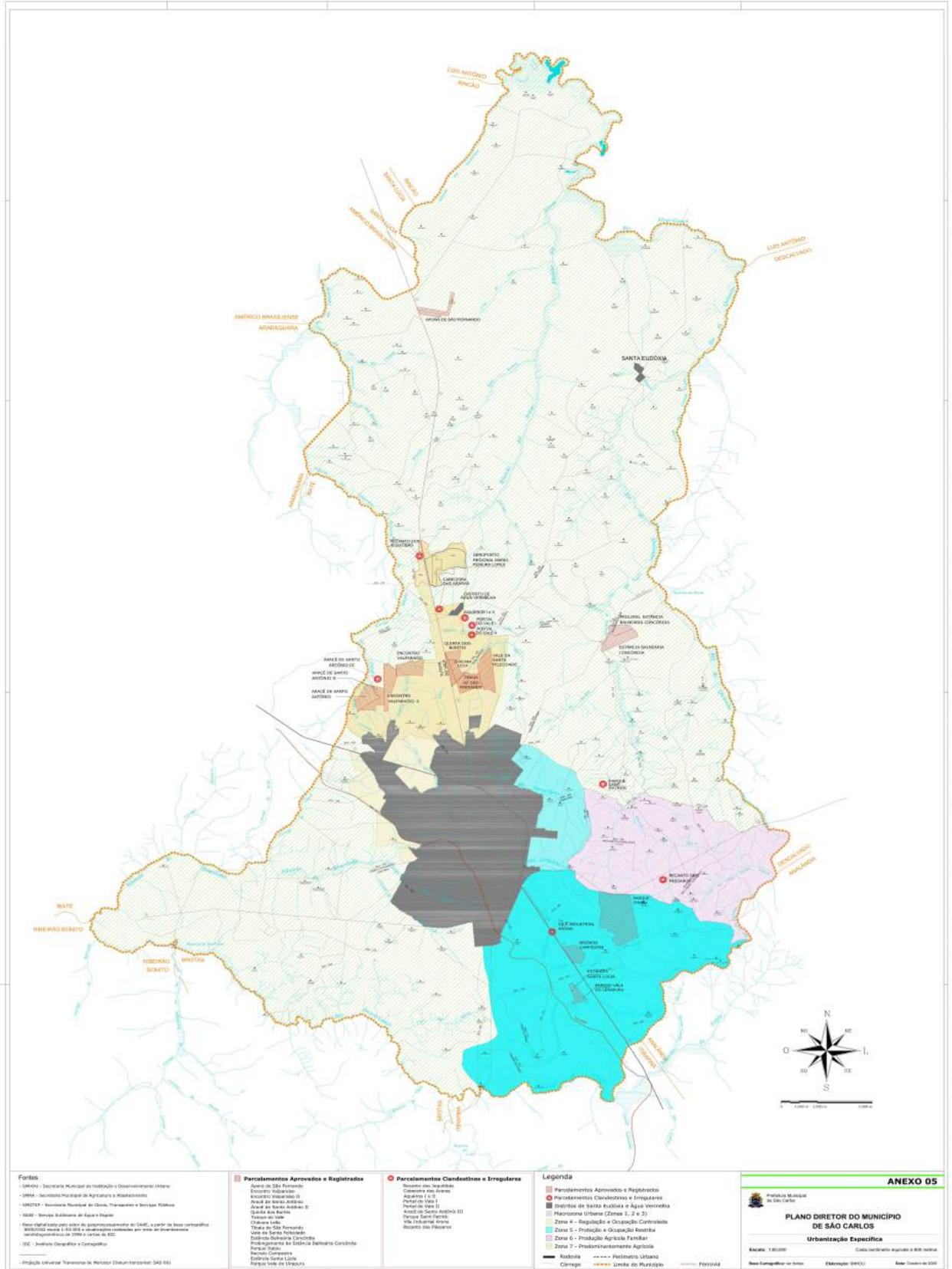
A Macrozona Urbana do município foi composta por áreas dotadas de infraestruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados. É subdividida em: Zona de Ocupação Induzida - Zona 1; Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2; e Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3 (3A e 3B).

Já a Macrozona de Uso Multifuncional Rural foi composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas, indústrias

e sedes de distritos. Subdivide-se em: Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4 (4A e 4B); Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 (5A e 5B); Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6; Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7.

Quanto ao Zoneamento de Áreas de Urbanização Específica, este tem como finalidade demonstrar cartograficamente as áreas para parcelamento do solo que foram devidamente aprovadas e registradas, bem como, as áreas em que houve parcelamento do solo de forma clandestina e irregular, conforme Figura 17 abaixo:

Figura 17. Urbanização específica.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

Em São Carlos o Poder Executivo Municipal foi autorizado a delimitar como área urbana, os parcelamentos implantados e consolidados antes da aprovação do Plano Diretor de 2005, localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural, regularizando tais empreendimentos por meio de Urbanização Específica.

Tal regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica, citada anteriormente, deve ser precedida de um Plano de Urbanização Específica que visa atender as diretrizes do órgão público competente e garantir as seguintes condições urbanísticas mínimas, quais sejam, o abastecimento de água potável, a coleta, tratamento e destinação de esgoto, a drenagem de águas pluviais e estabilização dos leitos carroçáveis, a rede e distribuição de energia elétrica e iluminação pública, a abertura de vias e colocação de guias e sarjetas e 18% (dezoito por cento) da área parcelada destinada às áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para uso institucional, admitindo-se proporções distintas a estas.

Cabe ao empreendedor, o cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídicas requeridas para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento. Somente após aprovado o Plano de Urbanização Específica, a Prefeitura Municipal pode expedir a licença para execução das obras e serviços.

É possível também a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso nos parcelamentos objetos de Urbanização Específica, em conformidade ao disposto nesta Lei, nos empreendimentos localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural.

Na sequência, temos as Áreas Especiais de Interesse (AEIs), que visam delimitar áreas no Município que tenham significativo interesse para a administração pública e todos os cidadãos, podendo ser este interesse social, ambiental, industrial e/ou histórico, como podemos observar na Figura 18 abaixo:

As Áreas de Especiais Interesses no Plano Diretor Municipal de 2005 compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em: área especial de interesse histórico; área especial de interesse ambiental; área especial de interesse turístico, histórico e ecológico; área especial de interesse turístico, esportivo e ecológico; área especial de interesse industrial; área especial de interesse de transporte aéreo; e área especial de interesse social.

As Áreas Especiais de Interesse Histórico compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos.

As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.

As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico.

As Áreas Especiais de Interesse Industrial são porções do território com concentração de atividades industriais localizadas em perímetros delimitados Plano Diretor de 2005, que visam potencializar e controlar o uso industrial exercendo o controle ambiental, e incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.

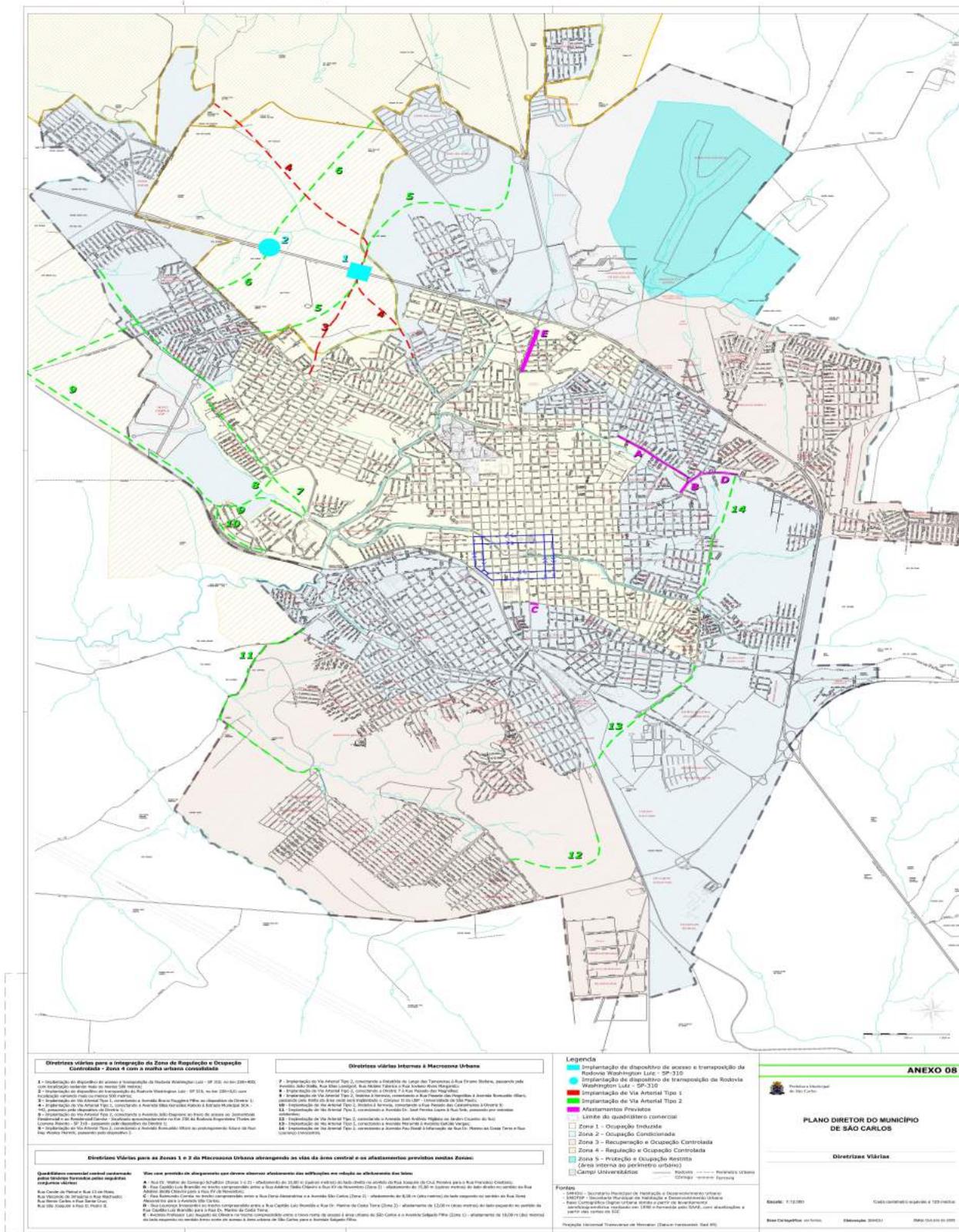
A Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo compreende as áreas das imediações do Aeroporto Mário Pereira Lopes, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando a segurança aeroviária, e a compatibilização com a normatização federal e estadual específicas, de acordo com o Plano Diretor de 2005.

As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda, classificadas em AEIS 1, AEIS 2 e AEIS 3. As áreas definidas como AEIS 1 são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infraestrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de

programas habitacionais. Quanto às áreas definidas como AEIS 2, estas são compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social, dotados de infraestrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza. Já as áreas definidas como AEIS 3 são compostas por imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, preferencialmente dotados de infraestrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Não obstante a isso, cumpre dizer que todo município deve planejar a sua mobilidade urbana, de forma que a expansão natural da cidade não possa atrapalhar o deslocamento de seus habitantes. Um importante instrumento no planejamento da mobilidade urbana é o Zoneamento das Diretrizes viárias, que aliado ao investimento em infraestrutura por parte da administração pública, permite um desenvolvimento equilibrado da cidade. Como vemos na Figura 19 a seguir:

Figura 19. Diretrizes viárias.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os seguintes objetivos: priorizar no espaço viário o transporte coletivo em relação ao transporte individual; melhorar, ampliar e consolidar a integração do transporte público coletivo em São Carlos e buscar a consolidação da integração regional; priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana; promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que tem dificuldades de locomoção, em conformidade com os parâmetros que dispõem sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos; compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente; promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança e fluidez; estabelecer hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via, otimizando a infraestrutura viária; implementar o Plano de Mobilidade Sustentável, promovendo a acessibilidade adequada a toda área urbana consolidada e garantindo a previsão de rede de vias arteriais nas áreas de futura ocupação urbana.

A hierarquização viária prevista no Plano Diretor de 2005 compreende as seguintes tipologias de vias: I - rodovias; II - vias arteriais; III - vias coletoras; IV - vias locais; V - vias com circulação de bicicletas; VI - vias de circulação para pedestres; e VII - vias rurais.

As rodovias que interligam o Município de São Carlos com as demais regiões do Estado e do País, operam sob gestão estadual e são as seguintes: Rodovia Washington Luiz - SP 310; Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto - SP 318; e Rodovia Luiz Augusto de Oliveira - SP 215.

Na mesma toada, o gestor público municipal pode permitir que sejam implantadas atividades incômodas a determinado tipo de zoneamento após uma análise urbanística e com observância de medidas mitigadoras. Em São Carlos as Áreas Compatíveis para Usos Incômodos foram estabelecidas da seguinte maneira, conforme Figura 20:

Em todo o território do município de São Carlos foi permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições às atividades geradoras de Impactos e de Incômodos, expressas em cada Zona definida no Plano Diretor de 2005.

Foram excluídos desta condição, os loteamentos estritamente residenciais e os loteamentos estritamente industriais que já estejam consolidados, nos quais o uso pré-estabelecido não tenha sido alterado.

Os usos não habitacionais foram classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade.

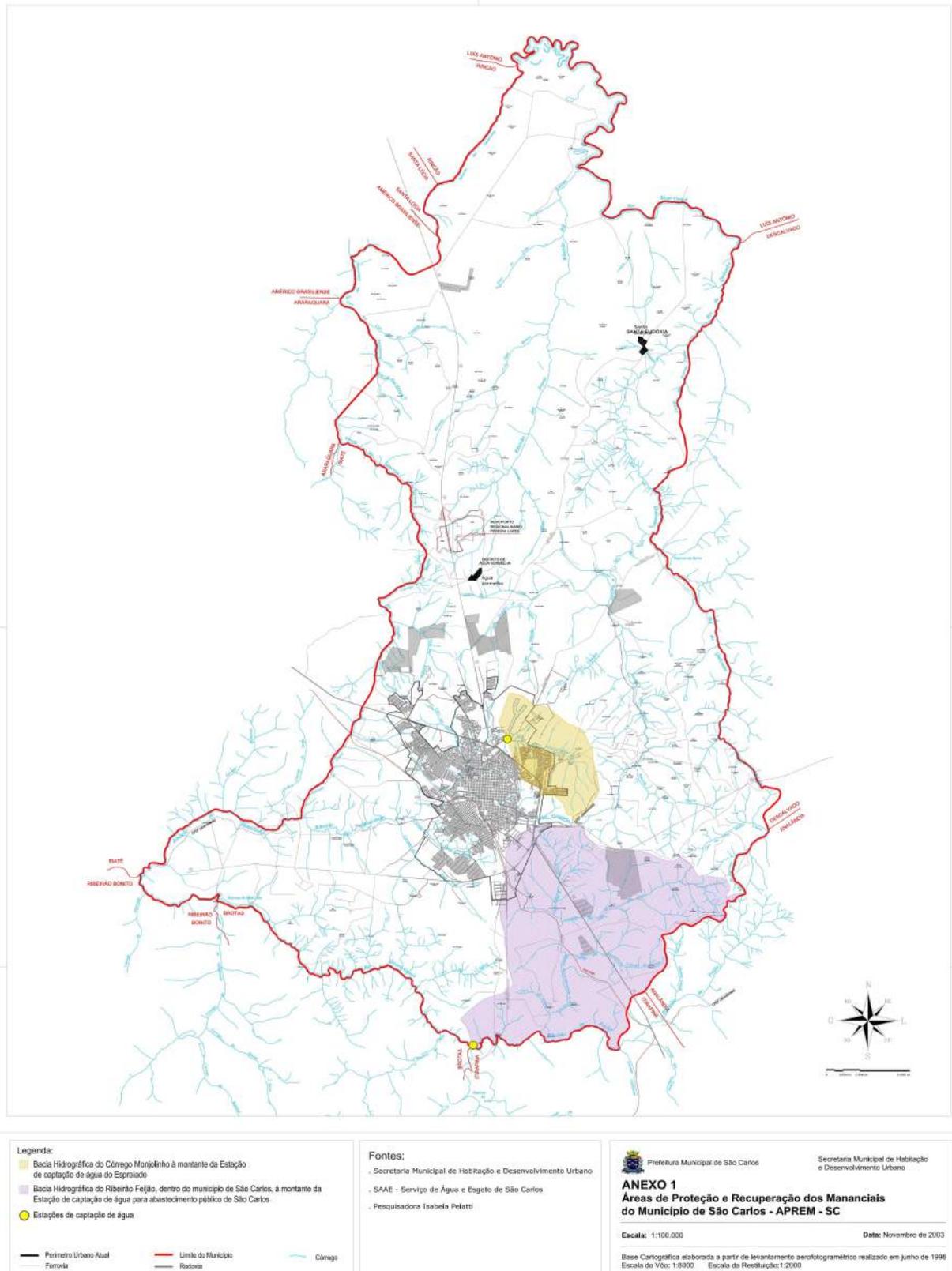
Segundo o Plano Diretor de 2005, o licenciamento das atividades classificadas como Incômodas deve ser precedido de um Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI). O Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI), são instrumentos destinados à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou impactantes ao meio ambiente urbano ou rural.

O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas é sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas pelo Plano Diretor, pela Administração Municipal e, muitas vezes, da aprovação junto aos órgãos estaduais e federais.

A constatação, a qualquer momento, de atividade contraditória à declarada nos procedimentos do EIV, acarreta o cancelamento da licença e a interrupção das atividades do estabelecimento até a obtenção de novo licenciamento.

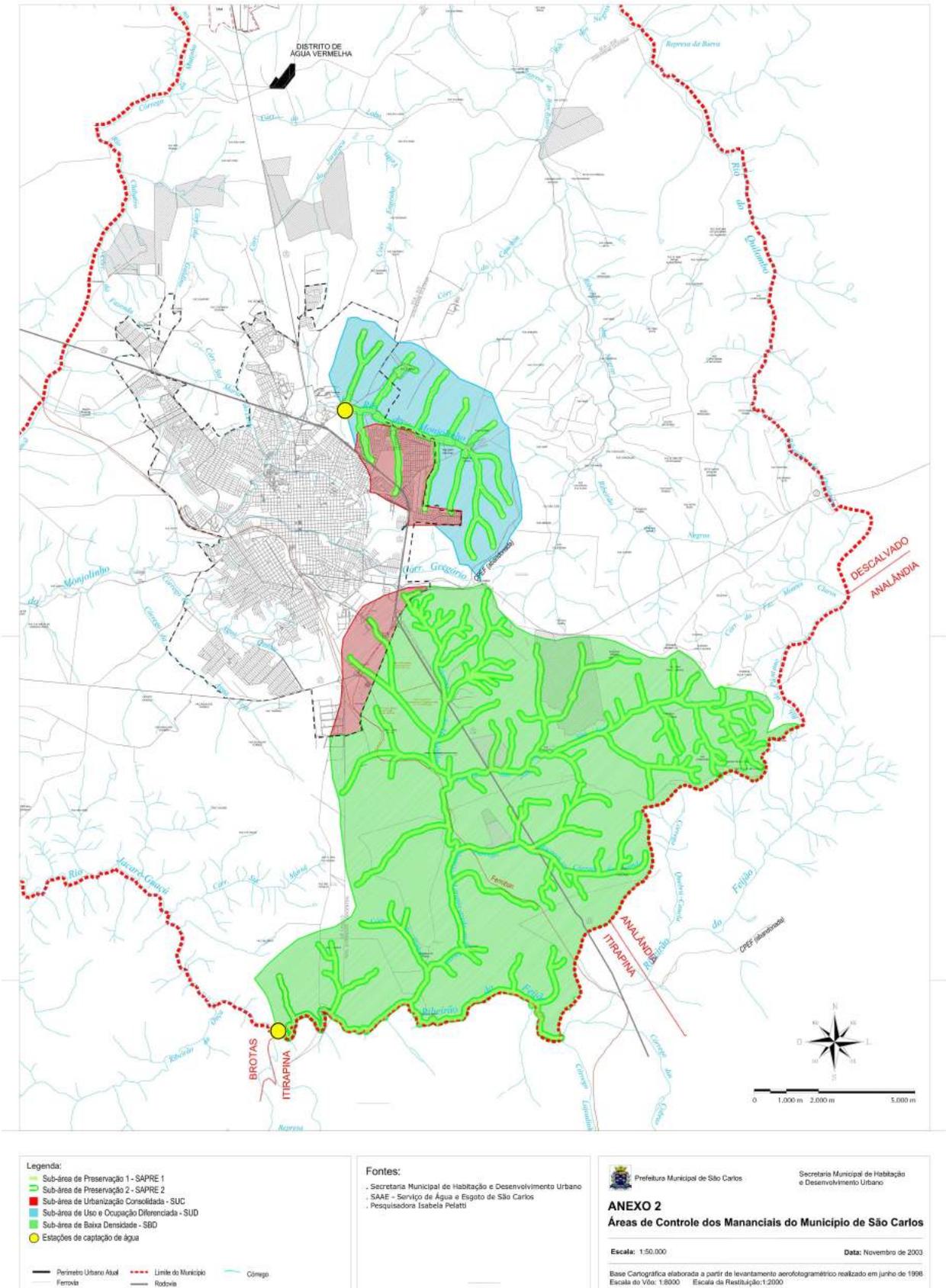
O PD de 2005 também estabeleceu Áreas de Proteção, Recuperação e Controle dos Mananciais do Município, demonstrando grande preocupação com suas bacias hidrográficas, de acordo com as Figuras 21 e 22 a seguir:

Figura 21. Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Município de São Carlos.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

Figura 22. Área de Controle dos Mananciais do Município de São Carlos.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

Os Zoneamentos determinam também, por meio de Coeficientes, o número máximo de pavimentos e/ou a altura total das edificações, o aproveitamento máximo dos lotes, a taxa de ocupação máxima permitida para os lotes, os afastamentos frontais, laterais e de fundos, bem como, o tamanho mínimo dos lotes. Em São Carlos, esses Coeficientes foram estabelecidos nos artigos 156 a 162 da Lei Municipal nº 13.691/05 (Plano Diretor de 2005), conforme Figura 23:

Figura 23. Resumo dos Coeficientes do Plano Diretor.

Plano Diretor de São Carlos - COEFICIENTES	
Macrozona Urbana	Macrozona de Uso Multifuncional Rural
Zona 1 – Ocupação Induzida	Zona 4 – Regulação e Ocupação Controlada
<p>CO = 70%</p> <p>CAB = 2</p> <p>CAM = 3,5</p> <p>CA = 1,4 para uso estritamente residencial unifamiliar</p> <p>CP = 15%</p>	<p>CO = 30% para chácaras de recreio</p> <p>CO = 70% para demais parcelamentos</p> <p>CA = 0,3 para chácaras de recreio</p> <p>CA = 1 para demais parcelamentos</p> <p>CA = 1,4 para EHIS</p> <p>CP = 40% para chácaras de recreio</p> <p>CP = 20% para demais parcelamentos</p> <p>obs.: Chácaras de Recreio serão admitidas somente na Zona 4A, com lotes mínimos de 1.500m²</p>
Zona 2 – Ocupação Condicionada	Zona 5 – Proteção e Ocupação Restrita
<p>CO = 70%</p> <p>CAB = 1,4</p> <p>CAM = 3 nos eixos da zona 2*</p> <p>CA = 1,4 para uso estritamente residencial unifamiliar</p> <p>CP = 15%</p>	<p>CO = 25%</p> <p>CA = 0,25</p> <p>CP = 50%</p> <p>CCV = 50%</p> <p>obs.: Parcelamento mínimo: Zona 5A: 1.500m² Zona 5B: 3.000m²</p>
Zona 3A – Recuperação e Ocupação Controlada	
<p>CO = 70%</p> <p>CA = 1,4 para EHIS</p> <p>CA = 1 para demais parcelamentos</p> <p>CP = 15%</p>	
Zona 3B – Recuperação e Ocupação Controlada	
<p>CO = 70% para lotes de 125m²</p> <p>CO = 70% a 50% para lotes de 125,01m² a 300m² (CO = 84,287 – 0,11429 x área)</p> <p>CO = 50% para lotes maiores que 300m²</p> <p>CA = 1,4 para EHIS</p> <p>CA = 1 para demais parcelamentos</p> <p>CP = 15% para lotes de 125m²</p> <p>CP = 15% a 30% para lotes de 125,01m² a 300m² (CP = 0,0857 x área + 4,286)</p> <p>CP = 30% para lotes maiores que 300m²</p> <p>CCV = 10%</p> <p>obs: máximo de 2 pavimentos</p>	
	Definições:
	<p><i>Coeficiente de Ocupação:</i></p> <p>CO = $\frac{\text{área da projeção da edificação}}{\text{área do lote}}$</p> <p>CAB = coeficiente de aproveitamento básico</p> <p>CAM = coeficiente de aproveitamento máximo: solo criado (mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Transferência do Direito de Construir)</p> <p><i>Coeficiente de Aproveitamento:</i></p> <p>CA = $\frac{\text{área edificada}}{\text{área do lote}}$</p> <p><i>Coeficiente de Permeabilidade:</i></p> <p>CP = $\frac{\text{área permeável} \times 100}{\text{área do lote}}$</p> <p><i>Coeficiente de Cobertura Vegetal:</i></p> <p>CV = $\frac{\text{área vegetada} \times 100}{\text{área do lote}}$</p> <p>* eixos da zona 2: Av. Henrique Gregori, Av. Grécia e Av. Theodureto de Camargo</p>

Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2005.

O *Coefficiente de Ocupação* (CO) ou taxa de ocupação é normalmente definido como a porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida em um lote ou gleba, constituindo-se de um instrumento de controle do crescimento urbano tradicionalmente encontrado na maior parte das leis de zoneamento e de edificações em todo o mundo. Traduz-se em um limite de ocupação dos terrenos de uma determinada zona da cidade e em conjunto com outro instrumento de controle urbanístico - o coeficiente de aproveitamento do solo - pode vir a indicar a configuração que o tecido urbano próprio daquela zona virá a assumir ao longo de seu desenvolvimento (ALVIM; CAMBLER, 2014).

O Coeficiente de Ocupação é válido somente para o plano horizontal do lote em questão, não importando, portanto, a altura da construção ou seu número de pavimentos - os quais são controlados por outros instrumentos, como o já citado coeficiente de aproveitamento ou a limitação de gabarito. Os pavimentos superiores somente serão contabilizados na taxa de ocupação caso superem em área o pavimento inferior ou possuam elementos que ultrapassem os limites do pavimento inferior.

O *Coefficiente de Aproveitamento* (CA) ou Índice de Aproveitamento (IA) é um número que, multiplicado pela área de um terreno, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos (ALVIM; CAMBLER, 2014).

Um terreno de 1200 m², por exemplo, com um CA máximo igual a 2,4 indica que a área máxima a ser construída, somando a área de todos os pavimentos, é igual a 2.880,0 m².

O plano diretor municipal e, mais especificamente, o zoneamento, é o instrumento em que o CA máximo é tipicamente definido. No zoneamento é comum encontrar tabelas de parâmetros urbanísticos indicando os limites construtivos para cada zona. Esses limites costumam incluir, além do CA, a taxa de ocupação, o número máximo de pavimentos e os afastamentos a serem respeitados pelas edificações em relação às divisas do lote.

No cômputo geral da área para fins de adequação ao CA máximo, cada município tem seus próprios critérios para determinar o que é contabilizado e o que não é. Alguns municípios, por exemplo, não contam a área de sacadas ou mesmo de garagens, o que não é o caso de São Carlos.

O *Coefficiente de Permeabilidade* (CP) é um índice empregado para estabelecer parâmetros de permeabilidade dos solos. Resumidamente, é um valor que representa a velocidade com que a água atravessa uma amostra (ALVIM; CAMBLER, 2014).

O tipo de material (solo) analisado também irá exercer influência sob o coeficiente de permeabilidade. Solos granulares, como pedregulhos e areais, apresentam maior coeficiente de permeabilidade. Solos finos, siltes e argilas, apresentam menor coeficiente de permeabilidade. O solo do município de São Carlos é predominantemente

arenoso e é constituído principalmente por, em ordem decrescente: 1- Latossolo vermelho-amarelo; 2- Latossolo roxo; 3- Areia quartzosa profunda; 4- Latossolo vermelho-escuro; 5- Terra roxa estruturada; 6-Solo litólico; 7- Solo hidromórfico; e 8- Solo podzólico (ODA, 1995).

O *Coefficiente de Cobertura Vegetal* (CCV) se baseia nos diversos tipos ou formas de vegetação de origem natural ou plantada que recobrem uma determinada área ou terreno. Essa proteção é de extrema importância para o meio ambiente, pois ela funciona como uma espécie de telhado e protege o solo contra erosão, resguarda nossa fauna e flora e equilibra a temperatura (ALVIM; CAMBLER, 2014). A porcentagem de Cobertura Vegetal varia de acordo com cada zoneamento estabelecido no Plano Diretor por meio do cálculo acima descrito na Figura 23.

Neste sentido, além dos levantamentos cartográficos relativos aos zoneamentos estabelecidos, foi realizada também uma análise da Lei Municipal nº 13.691/05, que instituiu o Plano Diretor do Município de São Carlos de 2005. Onde foi constatado que os zoneamentos constituídos cartograficamente pelo gestor público estão de acordo com a lei municipal promulgada para este fim.

Com o levantamento bibliográfico sobre o planejamento urbano, métodos aplicados, as atuais mudanças no processo de planejamento, pesquisa cartográfica, e posterior análise dos materiais pesquisados, definiram-se os procedimentos necessários para a realização do trabalho.

3.3 Desenvolvimento e Aplicação

Os procedimentos de análise espacial realizados com o SIG permitiram delimitar os principais conflitos a serem estabelecidos, incluindo a determinação das regiões críticas e locais onde é importante concentrar esforços de análise. Assim, apresenta-se como uma interessante ferramenta para avaliação rápida e priorização de discussões para a sociedade civil no âmbito de processos participativos de planejamento territorial.

Os resultados demonstraram que as propostas que procuram flexibilizar a legislação de ordenamento territorial possuem um potencial significativo para criar ou dinamizar impactos e conflitos socioambientais em áreas já consideradas críticas.

Isso se deve ao fato de que estas proposições são caracterizadas por uma visão de cunho fragmentado do território que desconsideram um olhar de maior amplitude e integração para os impactos ambientais, sociais e econômicos face ao que é proposto como, por exemplo,

a desvalorização dos recursos hídricos como elemento estratégico para o desenvolvimento municipal (FANTIN; SCHENK; PERES, 2017).

Outra questão a se evidenciar é a necessária adoção de um maior controle municipal sobre o uso do solo e sobre a propriedade urbana para garantir o adequado ordenamento dos espaços construídos e das áreas objeto de expansão urbana, assim como é imperativo municiar a sociedade civil e a municipalidade de instrumentos que permitam a mesma fazer o enfrentamento deste importante desafio (FANTIN; SCHENK; PERES, 2017).

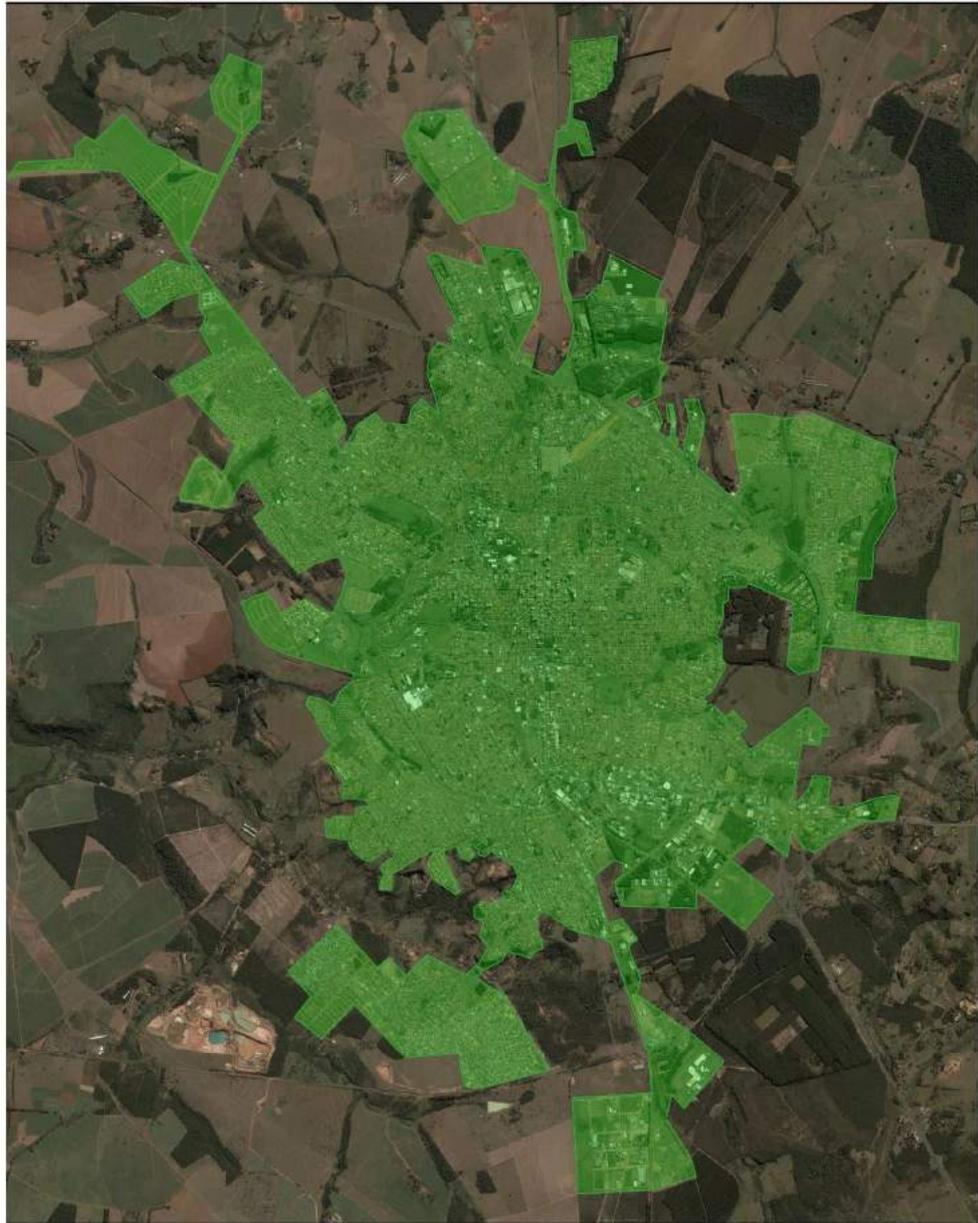
Inicialmente foram levantadas imagens via satélite do Município de São Carlos pelo SIG do programa Google Earth Pro, **onde as imagens das áreas urbanizadas do município foram divididas em 3 (três) períodos de tempo, sendo o primeiro período na data de 2 de junho de 2005, o segundo na data de 18 de outubro de 2010 e o terceiro e último período na data de 9 de julho de 2016.**

As áreas urbanas foram delimitadas nas imagens via satélite do município nos diferentes períodos, com diferentes cores, onde foi designada a **Cor Verde para a Área Urbanizada de 2005, a Cor Amarela para a Área Urbanizada de 2010 e a Cor Vermelha para a Área Urbanizada de 2016**, por meio dos programas Archicad Education Version e Photoshop CC (2015), no formato .PSD.

Após a delimitação da malha urbana nas diferentes cores mencionadas, as imagens via satélite dos quadrantes foram sobrepostas por meio do programa Archicad Education Version, a fim de observar a expansão da cidade no decorrer dos anos e a real viabilidade do trabalho, onde foram obtidas as imagens a seguir, que serão expostas cada uma delas em uma página deste trabalho para maior elucidação, de acordo com as Figuras 24, 25, 26 e 27:

Figura 24. Área Urbanizada do Município de São Carlos em 2 de junho de 2005 (56,35 km²). Cor Verde. Escala 1:75.000.

ARCHICAD EDUCATION VERSION

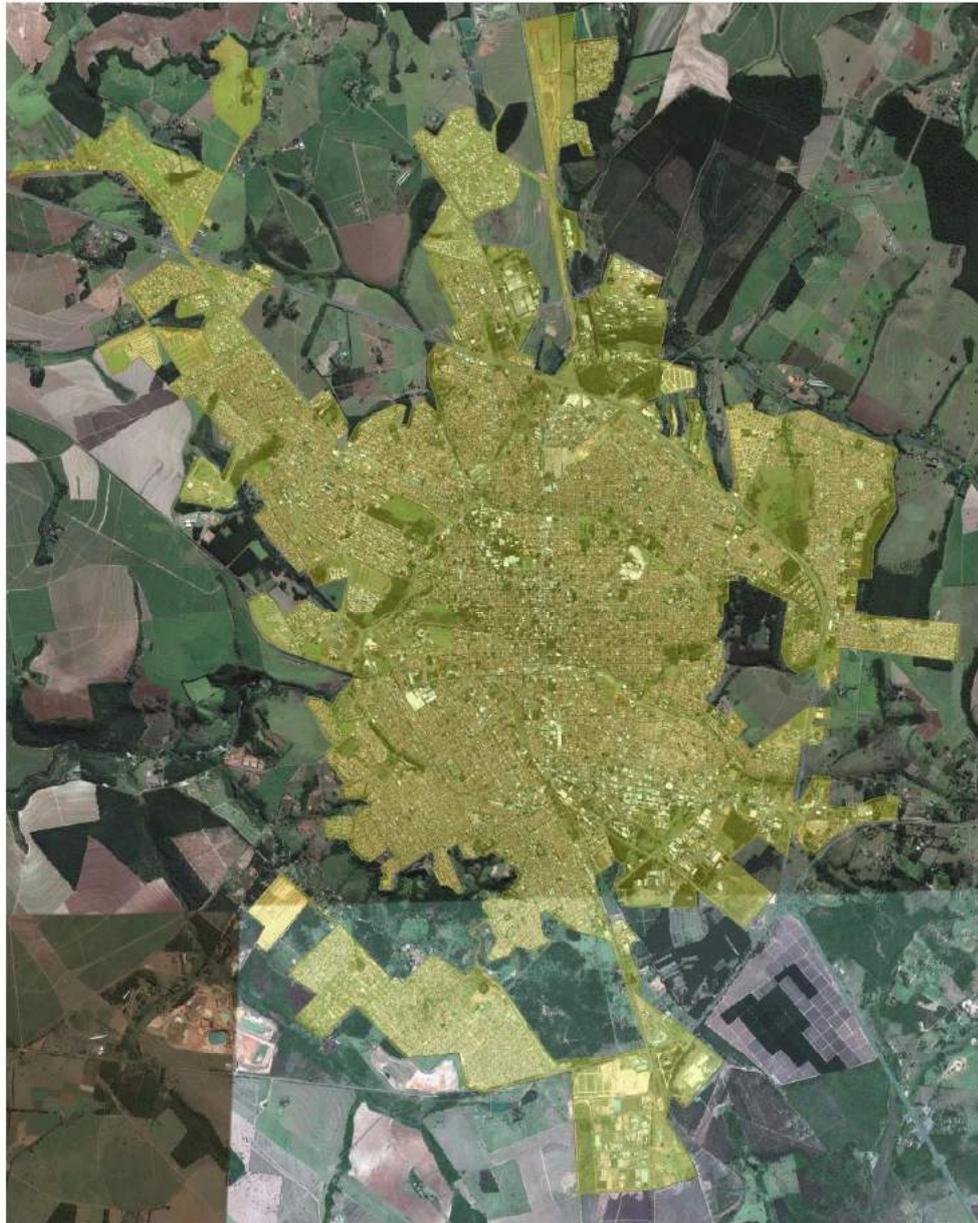


0. ÁREA URBANIZADA DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS EM 2005 (56,35 km²) 1:75000

Fonte: Elaborado pelo autor por meio dos Programas Archicad Education Version e Google Earth Pro.

Figura 25. Área Urbanizada do Município de São Carlos em 18 de outubro de 2010 (60,24 km²). Cor Amarela. Escala 1:75.000.

ARCHICAD EDUCATION VERSION

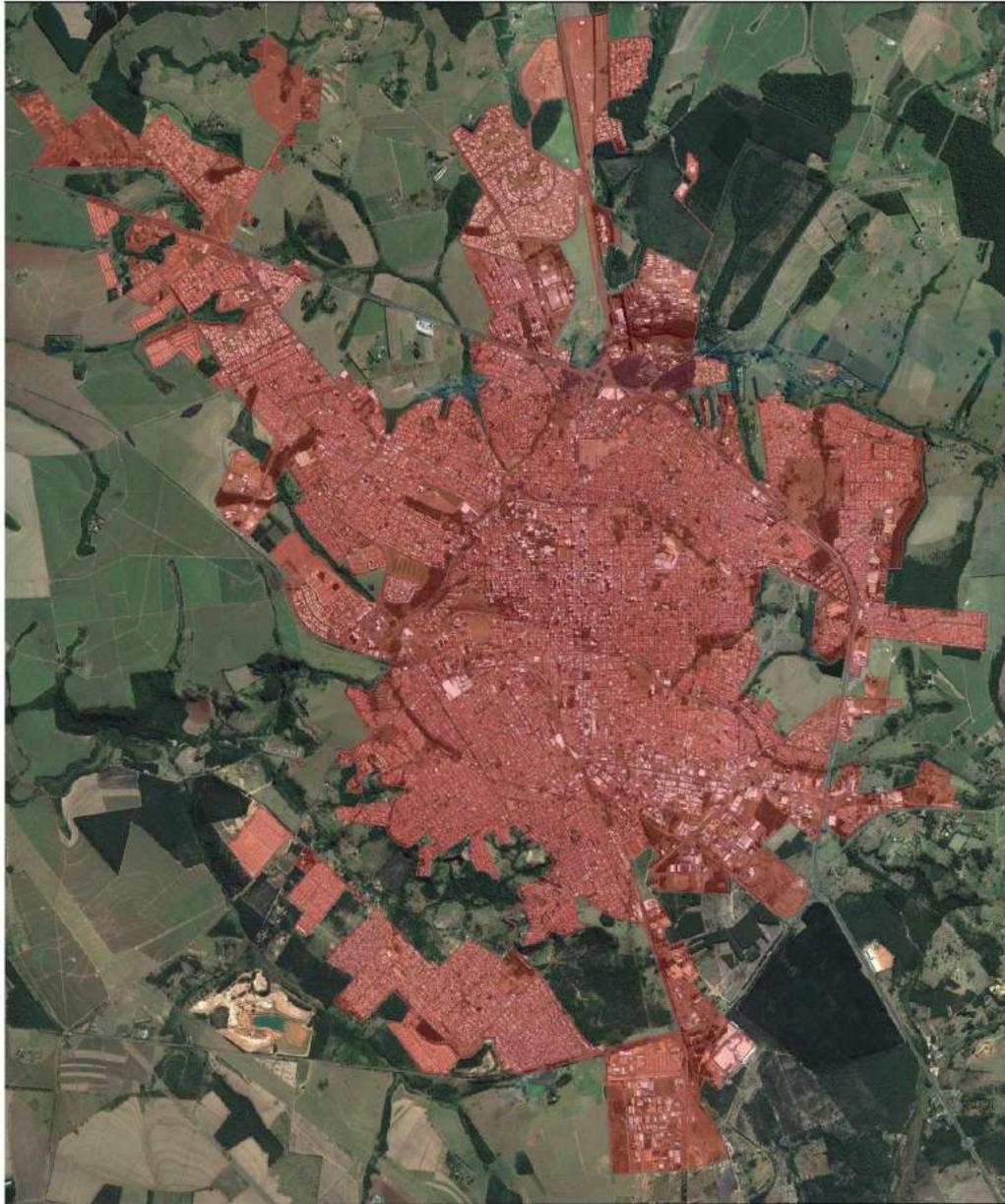


0. ÁREA URBANIZADA DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS EM 2010 (60,24 km²) 1:75000

Fonte: Elaborado pelo autor por meio dos Programas Archicad Education Version e Google Earth Pro.

Figura 26. Área Urbanizada do Município de São Carlos em 9 de julho de 2016 (66,42 km²). Cor Vermelha. Escala 1:75.000.

ARCHICAD EDUCATION VERSION

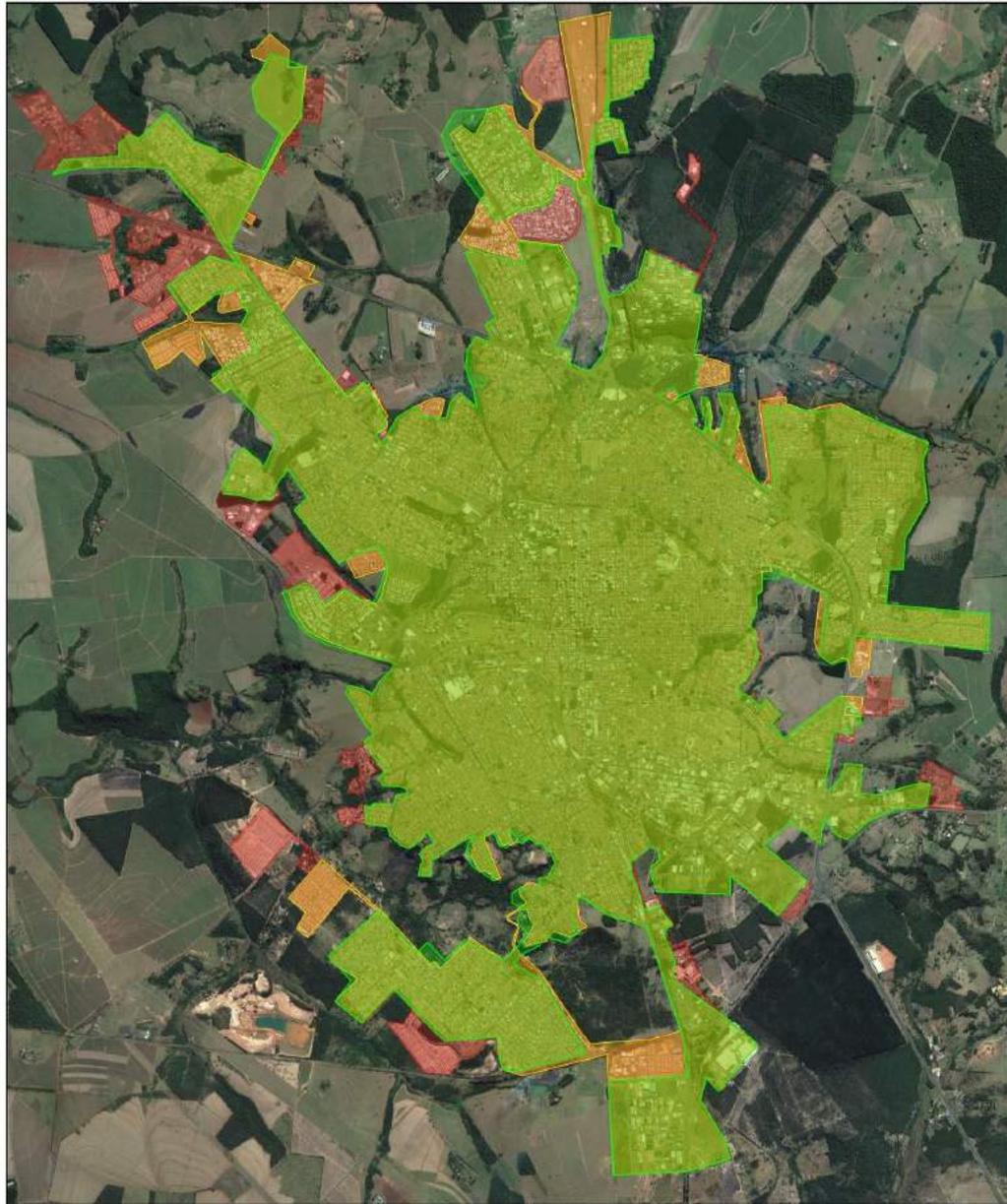


0. **ÁREA URBANIZADA DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS EM 2016 (66,42 km²)** 1:75000

Fonte: Elaborado pelo autor por meio dos Programas Archicad Education Version e Google Earth Pro.

Figura 27. Sobreposição das Áreas Urbanizadas do Município de São Carlos nos anos de 2005, 2010 e 2016. Cores Verde (2005), Amarela (2010) e Vermelha (2016). Escala 1:75.000.

ARCHICAD EDUCATION VERSION



0. SOBREPOSIÇÃO DAS ÁREAS URBANIZADAS DE SÃO CARLOS (2005, 2010 E 2016) 1:75000

Fonte: Elaborado pelo autor por meio dos Programas Archicad Education Version e Google Earth Pro.

Após este levantamento geográfico, foi observado por este pesquisador que a malha urbana de São Carlos vem se expandindo razoavelmente ao longo dos anos. Fato este que carece de preocupação principalmente quanto à forma em que o município vem se desenvolvendo em relação às diretrizes impostas pelo Plano Diretor de 2005 e, com o agora em vigor, Plano Diretor de 2016.

Os estudos da área foram aprofundados com programas de Sistema de Informação Geográfica, bem como outros programas gráficos, quais sejam:

- ARCHICAD EDUCATION VERSION
- IDRISI32;
- CARTALINX;
- GOOGLE EARTH PRO; e
- PHOTOSHOP CC (2015).

As imagens via satélite foram importadas para o programa IDRISI, formando arquivos RASTER, com maior precisão, em formato .RGB 32 bits. O formato RASTER é composto por uma matriz de pontos (ou células) com dimensões constantes, cada ponto representando uma porção quadrada de área. Sua localização é determinada pelas coordenadas geográficas do centroide da célula e cada ponto é definido por dois valores, representando as coordenadas X e Y, e mais um terceiro, que representa um atributo não espacial associado aquela localização no espaço.

Foi utilizada a álgebra de mapas, que se caracteriza por um conjunto de operações "pixel" a "pixel" entre imagens diferentes, por meio de uma regra matemática definida, tendo como resultado novas imagens, representando a combinação das originais.

As operações mais comuns são a soma, subtração, divisão (ou razão entre bandas) e a multiplicação de uma banda por outra.

Em geral, a operação de adição é utilizada para realçar similaridade entre bandas ou diferentes imagens e a subtração, a multiplicação e divisão, para realçar as diferenças.

3.4 Análise das Imagens

Analisando as imagens via satélite resultantes do desenvolvimento e manipulação por meio de programas de Sistema de Informação Geográfico (SIG), percebe-se que alguns parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor de 2005 para o uso e ocupação do solo foram

modificados pela expansão urbana do município, e que, com a posterior análise do Plano Diretor de 2016, já em vigor, vemos que muita coisa foi mantida e/ou corrigida, entretanto, a maioria dos problemas levantados permanecem.

O município de São Carlos cresceu razoavelmente nos períodos designados neste trabalho, quais sejam, os anos de 2005 para 2010 e depois de 2010 para 2016.

A área urbanizada do município de São Carlos em 2005 possuía 56,35 km², passou a ter 60,24 km² em 2010, um crescimento de 3,89 km² em sua expansão urbana. Já em 2016, a área urbanizada do município passou a ser de 66,42 km², um crescimento de 6,18 km² em relação ao período anterior de 2010, uma expansão urbana de 15,17% entre 2005 e 2016, resultante do “Boom” no mercado imobiliário brasileiro no decorrer daqueles anos.

Entre 2005 e 2016 o município de São Carlos teve um crescimento de 10,07 km² da sua área urbanizada, uma expansão urbana significativa para nossa região e demografia.

Antes de analisarmos efetivamente as zonas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de 2005 e 2016, devemos entender quais foram os critérios e objetivos estabelecidos pelos legisladores federais, estaduais e municipais e sob quais princípios o plano diretor foi norteado.

De acordo com a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor deve ser estabelecido da seguinte forma, nos termos dos Artigos 39, 40, 41 e 42:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor

estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

§ 3º As cidades de que trata o caput deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. (Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015)

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

Na mesma toada a Constituição Federal de 1988 estabelece em seus Artigos 182 e 183 os seguintes parâmetros para instituição do Plano Diretor Municipal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Já a Constituição do Estado de São Paulo estabelece os seguintes parâmetros para confecção do Plano Diretor, em seus Artigos 181, 182 e 183:

Artigo 181 - Lei municipal estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal.

§ 2º - Os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias.

§ 3º - Os Municípios estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamentos irregulares.

§ 4º - É vedado aos Municípios, nas suas legislações edilícias, a exigência de apresentação da planta interna para edificações unifamiliares. No caso de reformas, é vedado a exigência de qualquer tipo de autorização administrativa e apresentação da planta interna para todas as edificações residenciais, desde que assistidas por

profissionais habilitados. (Acrescentado pela Emenda Constitucional nº 16, de 25 de novembro de 2002 Legislação do Estado).

Artigo 182 - Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Artigo 183 - Ao Estado, em consonância com seus objetivos de desenvolvimento econômico e social, cabe estabelecer, mediante lei, diretrizes para localização e integração das atividades industriais, considerando os aspectos ambientais, locacionais, sociais, econômicos e estratégicos, e atendendo ao melhor aproveitamento das condições naturais urbanas e de organização especial.

Parágrafo único - Competem aos Municípios, de acordo com as respectivas diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei, e respeitadas as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente urbano e natural.

Como vimos anteriormente, há um conflito entre a Constituição Federal e a Constituição Paulista, vez que a Carta Magna determina que apenas municípios com mais de vinte mil habitantes serão necessariamente obrigados a elaborar seu Plano Diretor. Já a Constituição Paulista, determina que todos os municípios do Estado de São Paulo são obrigados a elaborar seu Plano Diretor.

O fato é que São Carlos já está de acordo com ambas as legislações, por se tratar de uma cidade de médio porte, com mais de 240 mil habitantes, mas se assim não fosse, deveria cumprir a determinação da Constituição Paulista, haja vista que se trata de legislação específica que tem por objetivo melhorar o ordenamento territorial no Estado. Quanto a nossa Lei Orgânica Municipal, o Art. 1º da Lei nº 13.691, de 25 de novembro de 2005, dispõe o seguinte:

Art. 1º As diretrizes e normas fixadas nesta Lei constituem o Plano Diretor do Município de São Carlos, que devem ser observadas pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam na construção e gestão municipal, em conformidade com o Artigo 182 da Constituição Federal e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.

Ao fazer isso o legislador buscar deixar claro que o plano diretor municipal visa atender as exigências previstas na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade, onde a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, bem como do equilíbrio ambiental.

Em seu artigo 2º, o Plano Diretor do Município de São Carlos de 2005, estabelece quais os princípios que os agentes públicos, privados e sociais deveram observar e seguir:

Art. 2º Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I - promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;

II - promover a cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;

III - respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;

IV - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

- V - transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização;
- VI - universalização da mobilidade e acessibilidade;
- VII - prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;
- VIII - organização da circulação garantindo a paz no trânsito;
- IX - preservação e recuperação do meio ambiente natural;
- X - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana;
- XI - descentralização da Administração Pública;
- XII - gestão democrática da cidade, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano;
- XIII - estimular o surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade.

O mesmo plano diretor também dispõe sobre quais as funções sociais que devem ser perseguidas pelo município, em seu artigo 3º:

Art. 3º A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso:

- I - à moradia;
- II - ao transporte coletivo;
- III - ao saneamento ambiental;
- IV - à energia elétrica;
- V - à iluminação pública;
- VI - ao trabalho;
- VII - à educação;
- VIII - à saúde;
- IX - ao esporte;

- X - ao lazer;
- XI - à segurança;
- XII - ao patrimônio, à identidade e memória cultural;
- XIII - ao meio ambiente preservado e sustentável;
- XIV - ao culto religioso;
- XV - à cultura.

Neste sentido, o Plano Diretor de 2005 também estabelece quais são os seus objetivos quanto à sua política urbana nos termos do artigo 7º da lei municipal:

Art. 7º São objetivos da política urbana:

- I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;
- II - bem-estar e a melhoria da qualidade de vida dos munícipes;
- III - proteção, valorização e uso adequado do meio ambiente natural e construído e da paisagem urbana e rural;
- IV - articulação dos diversos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento urbano;
- V - ampliação da participação dos cidadãos na gestão municipal.

O Plano Diretor de 2016 também estabelece os seus objetivos estratégicos, nos termos do seu artigo 3º, quais sejam:

Art. 3º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos:

- I - conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana;
- II - acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;
- III - reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;
- IV - expandir as redes de transportes coletivo e os modos não motorizados, racionalizando o uso de automóvel;

V - implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade e proteja o patrimônio ambiental e cultural;

VI - reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social;

VII - promover a regularização a urbanização de assentamentos precários que possam ser regularizados nos termos das leis que delimitam o parcelamento do solo urbano e rural;

VIII - contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;

IX - ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;

X - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;

XI - contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas;

XII - proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;

XIII - reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todas as regiões da cidade, o acesso a equipamentos sociais, à infraestrutura e serviços urbanos;

XIV - fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

XV - fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa;

XVI - recuperar e reabilitar as áreas degradadas da cidade.

Diante de toda a legislação exposta quanto à elaboração e implementação dos Planos Diretores, cumpre ressaltar que, apesar de a maioria dos municípios paulistas preverem esses mecanismos em seus planos diretores, na prática, nem sempre saem do papel, o que não muito diferente no município de São Carlos.

A incorporação dos instrumentos de políticas urbanas é o aspecto mais problemático. De maneira geral, nota-se que sua aplicabilidade a partir do plano diretor é bastante insuficiente e limitada, passando pela carência de recursos financeiros e humanos na sua elaboração e implementação, até conflitos de interesses entre diferentes grupos e a função social do instrumento e da propriedade.

Conceito como o da função social da propriedade, por exemplo, é diametralmente oposto ao modelo e a cultura prevalecente no país, que relaciona o desenvolvimento urbano à geração de negócios para poucos. Enquanto o Estado não exercer de maneira efetiva o seu papel de mediador de interesses, com parâmetros objetivos e transparentes, as políticas urbanas vão continuar no papel.

Neste sentido, no ano de 2005, a Presidência da Câmara de Vereadores estabeleceu um cronograma de trabalho contemplando uma série de atividades relativas ao processo de discussão, de apresentação de emendas e de votação. Este cronograma teve início com a realização de mais quatro Audiências Públicas, com o intuito de aprofundar o debate sobre diferentes aspectos do Plano Diretor de 2005 com diversos setores da sociedade. Tais sessões foram promovidas pelas 4 (quatro) Comissões do Legislativo e abordaram os seguintes temas:

- 1ª Audiência Pública promovida pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação /
Tema: Legislação Urbana / debate precedido da palestra do Arquiteto e Prof. Nabil Bonduki – Vereador que foi o Relator do Plano Diretor de São Paulo / Março de 2005;
- 2ª Audiência Pública promovida pela Comissão de Economia, Finanças e Orçamento /
Tema: Planejamento Urbano / debate precedido da palestra da Arquiteta Helena Ladeira Werneck – professora e urbanista / Abril de 2005;
- 3ª Audiência Pública promovida pela Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Promoção Social /Tema: Meio Ambiente / debate precedido da palestra do Promotor do Ministério Público Dr. Edward Ferreira Filho / Maio de 2005;
- 4ª Audiência Pública promovida pela Comissão de Urbanização, Transporte e Habitação /
Tema: o Plano Diretor de São Carlos / debate precedido das palestras dos Prof. Renato Anelli, Prof. Ricardo Martucci e Profª Sarah Feldman / Junho de 2005.

O Plano Diretor de 2016 também foi objeto de discussão por um Núcleo de Gestão Compartilhada (NGC), composto de representantes de diversos grupos da sociedade, os quais pontuavam os seus interesses.

Vale lembrar que o prazo para elaboração do Plano Diretor após a vigência do Estatuto da Cidade foi de 5 (cinco) anos, e que, de acordo com a Constituição Federal, Estatuto da Cidade e Constituição Paulista este plano deveria ser revisto a cada 10 (dez) anos no mínimo, a não ser que a lei orgânica municipal dispusesse o contrário, que no caso de São Carlos foi estabelecido pela Câmara Municipal o prazo para revisão no período de 5 (cinco) anos. Entretanto o Plano Diretor do Município de São Carlos só foi revisto 11 (onze) anos após sua implementação em 2005, por meio da Lei Municipal nº 18.053, de 19 de dezembro de 2016 (em vigor desde 19/02/2017).

Outrossim, cumpre ressaltar que o entendimento majoritário da doutrina e jurisprudencial estabelece que deve ser cumprido, no mínimo, o prazo estabelecido pela legislação federal, ou seja, 10 (dez) anos, para revisão do plano diretor municipal, estando assim o município de São Carlos em desconformidade com o que prevê a legislação federal, estadual e municipal.

Diante de todo o exposto, sob o aspecto legal, analisando o Zoneamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano estabelecido pelo Plano Diretor do Município de 2005 em relação a sua expansão urbana nos períodos de 2005, 2010 e 2016, observamos que, em sua maioria, o que foi delimitado pelo zoneamento da Macrozona e Perímetro Urbano foi cumprido.

Entretanto, ao analisarmos a Zona 2 – Ocupação Condicionada, vemos que o que foi delimitado pelo zoneamento da Macrozona não foi seguido à risca, principalmente na região Noroeste do município, onde algumas áreas não delimitadas para expansão urbana foram ocupadas pela população são-carlense, como podemos observar na Figura 28:

Figura 28. Zona 2 – Área de Ocupação Condicionada. Desmatamento, abertura de vias e materiais de construção. Região Norte do Município (Nov/2016).



Fonte: Foto do autor.

Quando tratamos de Macrozonas de Ocupação Condicionada devemos entender como áreas onde o adensamento populacional, a intensidade construtiva e a instalação de atividades econômicas são restringidas de acordo com a capacidade das redes de infraestrutura e subordinados à proteção ambiental e paisagística, podendo ser progressivamente ampliadas com o aporte de recursos privados. Sob o espectro ambiental, praticamente não há qualquer prejuízo, desde que haja uma maior fiscalização por parte dos agentes públicos nas áreas em questão.

Já na Zona 5A – Proteção e Ocupação Restrita houve um grande desmatamento no decorrer dos períodos de 2005, 2010 e 2016, fato este que é muito preocupante, pois se trata de área de proteção ambiental para fins de recarga de aquíferos, comprometendo inclusive o abastecimento hídrico do município, na região Nordeste do município, como se vê na Figura 29 a seguir:

Figura 29. Zona 5A – Área de Proteção e Ocupação Restrita. Desmatamento em área de recarga de aquífero. Jardim Tangará e Douradinho (Nov/2016).

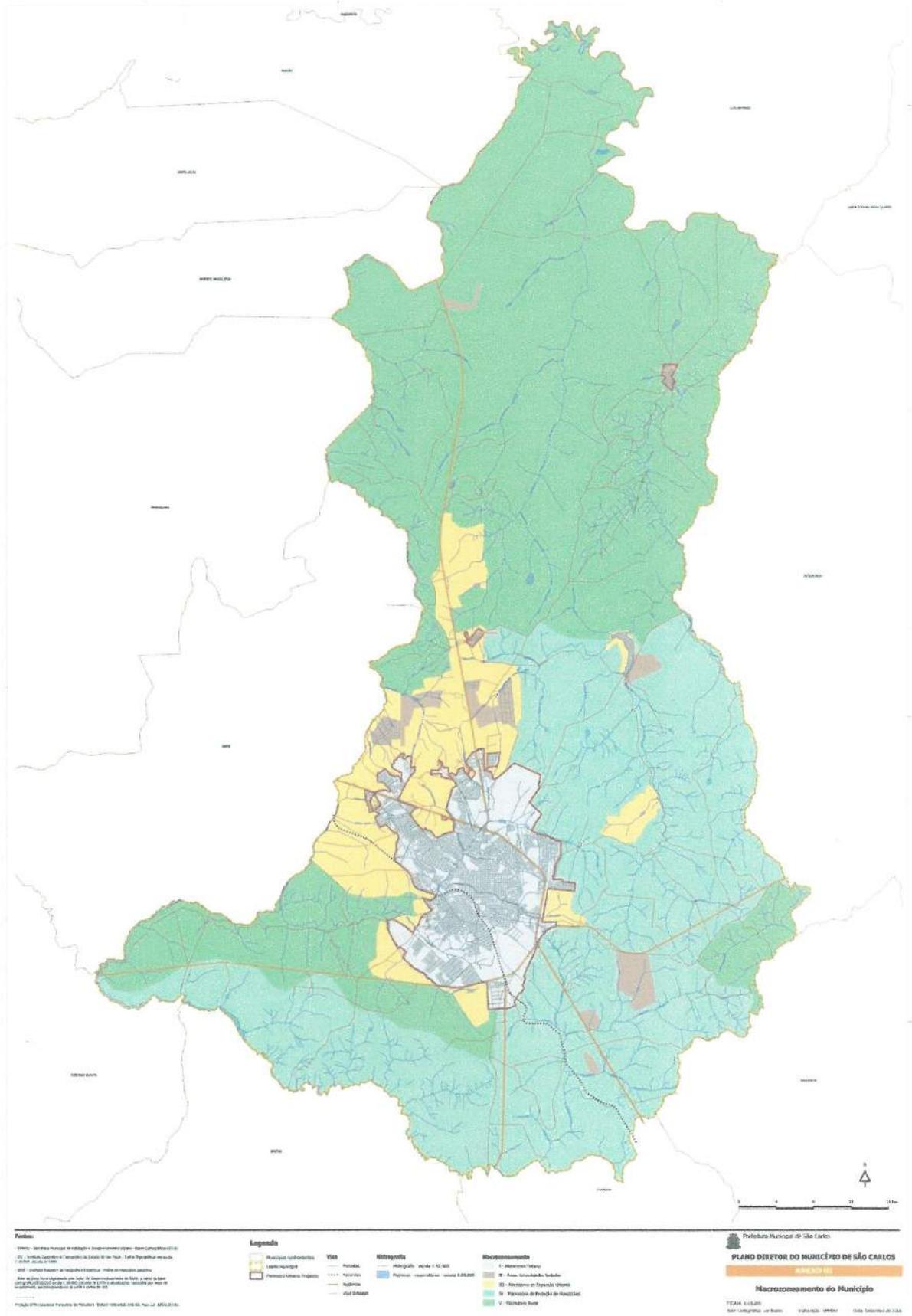


Fonte: Foto do autor.

As Zonas de Proteção e Ocupação Restrita são compostas principalmente por áreas frágeis e vulneráveis à ocupação intensa, correspondente à área de afloramento ou recarga de nascentes, mananciais e aquíferos. Desta maneira, faz-se necessária uma maior atuação dos agentes públicos, fiscalizando e coibindo a degradação ambiental ocasionada pela ocupação irresponsável, e acima de tudo, recuperando essas áreas.

O Plano Diretor de 2016 procurou de certa forma corrigir alguns desses problemas, no Macrozoneamento do município e na delimitação da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano, como podemos observar nas Figuras 30 e 31 a seguir:

Figura 30. Macrozoneamento do Município.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2016.

Vemos que o que foi estabelecido como política pública no Plano Diretor de 2005 foi mantida no Plano Diretor de 2016. As maiores mudanças ocorreram nas Áreas de Ocupação Condicionada – Zona 3, do PD de 2016, na Região Norte do Município, ampliando a possibilidade de novos loteamentos residenciais no local, atendendo o interesse de alguns agentes do mercado imobiliário. Entretanto, nota-se que não foi dada a atenção devida para a ampliação de loteamentos populares e com isso a urbanização periférica, que se encontra cada vez mais distantes das áreas de desenvolvimento industrial.

Ao analisarmos as Áreas Especiais de Interesse (AEIs) vemos que muito do que foi determinado pelo Plano Diretor de 2005 não foi cumprido, principalmente no que tange às AEI Sociais, onde todas as áreas delimitadas foram comprometidas pela ocupação antrópica, em virtude da fraca fiscalização dos agentes públicos nas áreas.

As AEI Sociais comprometidas compreendem as seguintes zonas: 01-Vila Pureza, 02-Parque Santa Felícia Jardim, 03-Vila Ferroviária, 04-Vila Monte Carlo (Orfanato), 05-Jardim Social Presidente Collor, 06-Santa Maria I, 07-Santa Maria II, 08-Loteamento Social Santa Angelina, 09-Vila Monte Carlo (CDHU), 10-Loteamento São Carlos VIII, 11-Jardim Gonzaga e Vila Monte Carlo, 12-Rede Ferroviária Federal, 13-Loteamento Social Cidade Aracy e 14-Jardim Gonzaga. Abaixo, na Figura 32, vemos um exemplo de ocupação irregular no Jardim Gonzaga:

Figura 32. AEI Social – Jardim Gonzaga. Ocupação irregular (Nov/2016).



Fonte: Foto do autor.

Em relação às AEI Ambientais, houve também degradação ambiental em praticamente todas as zonas delimitadas. As AEI Ambientais 15, 18, 19, 21, 22, 23 e 24 foram degradadas no decorrer dos períodos de 2005, 2010 e 2016. Muitas dessas áreas já estavam comprometidas antes mesmo da promulgação do Plano Diretor de 2005, entretanto, os agentes públicos deveriam ter buscado a recuperação de tais áreas no decorrer do tempo, fato este que não ocorreu.

As AEI Ambientais comprometidas compreendem as seguintes zonas: 15-Córrego Mineirinho – Bosque Santa Fé, 18-Jockey Clube, Kartódromo e Rotatória do Cristo, 19-Gregório, Lazzarini e Sorregoti, 21-Pólo Ecológico, 22-Parque São Rafael, 23-São Carlos VIII e 24-Parque Florestal Urbano.

Figura 33. AEI Ambiental – Córrego Mineirinho/Bosque Santa Fé. Descarte irregular de entulho em áreas de preservação ambiental (Nov/2016).



Fonte: Foto do autor.

Já as AEI Industriais não sofreram qualquer modificação quanto ao que foi estabelecido no plano diretor municipal, cumprindo exatamente o que foi determinado no seu zoneamento, cabendo uma nova reestruturação e planejamento no intuito de que as áreas

industriais fiquem mais próximas dos bairros com maior concentração de operários e mão-de-obra específica para cada atividade.

O Plano Diretor de 2016 modificou algumas AEIs na Macrozona, antes estabelecidas no PD de 2005, como se vê na Figura 34 a seguir:

Cumprе ressaltar, principalmente quanto às AEIs Sociais, algumas modificações realizadas no PD de 2016 a fim de regularizar as ocupações, os conjuntos habitacionais e loteamentos que clandestinos, irregulares ou degradados, por meio da sua reurbanização, remoção, reassentamento ou melhorias em relação a aspectos fundiários, das edificações ou urbanísticos. Sendo estas áreas são assim compreendidas:

I - Antenor Garcia - Rua Izak Falgén - Área particular invadida - 50 famílias;

a) Ação necessária: Regularização, usucapião coletivo;

II - Antenor Garcia - divisa com a gleba de Salvador Carvalho - Invasões para moradia e ampliação de lotes, proximidade com a mata nativa;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento, proteção da área e abertura de rua;

III - Cidade Aracy - Avenida Tetracampeonato - Ocupação em edifício público para moradia, em área de lazer;

a) Ação necessária: Regularizar a concessão de uso;

IV - Cidade Aracy - faixa de proteção do Córrego da Água Quente - Invasões sobre áreas verdes públicas;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e proteção da área;

V - Monte Carlo - Área IV da PROHAB - Gleba da Prohab com encargo para habitação social, descrita na Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, entretanto, área com suspeita de riscos geológicos devido a registros de deslizamentos, invasões para moradias, despejo não autorizado de entulhos e criação de animais;

a) Ações necessárias: alteração da Lei 13.919/06, mediante comprovação de risco geológico, remoções, cadastro para eventual reassentamento, destinação da área para outro uso socioambiental de interesse público;

VI - Monte Carlo - Parque Florestal Urbano - Novas invasões sobre área antes regularizada em área de risco;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e proteção da área;

VII - Jardim Cruzeiro do Sul - Vila Ferroviária;

a) Ações necessárias: atualização de cadastro, remoções e reassentamentos, regularização de posse, provisão habitacional, recuperação de patrimônio, infraestrutura;

VIII - Vila Pureza - Rua Conselheiro Soares Brandão - Viela clandestina em função de desmembramento irregular para fins de moradias de herdeiros (famílias descendentes de escravos);

a) Ações necessárias: regularização, melhorias habitacionais e incremento de infraestrutura;

IX - Cidade Jardim - Rua das Acácias - Invasão de área pública;

a) Ações necessárias: remoção e cadastro para eventual reassentamento;

X - Santa Felícia - Avenida João Estela - Invasão de área pública;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e revitalização da área;

XI - Jardim Santa Maria I - Rua Luiz Lázaro Zamenhof - Invasão consolidada em área particular; área sujeita à desocupação em função do projeto de expansão das vias marginais;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento;

XII - Jardim São Rafael - Área Verde - Invasão de área pública;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento;

XIII - Santa Eudóxia - Área da FEPASA - Ocupação regularizada de 58 famílias, sobre terreno da FEPASA, escrituras não emitidas em sua totalidade;

a) Ação necessária: emissão e entrega das escrituras;

XIV - Santa Angelina - Invasão de áreas públicas, com falta de infraestrutura;

a) Ações necessárias: regularização de posse, investimento em infraestrutura;

XV - Loteamento Social Dom Constantino Amstalden (São Carlos VIII) - Conjunto habitacional sem habite-se, sem constituição de condomínio, sem transferência de titularidade - 224 famílias, lotes comerciais irregulares e unidades habitacionais com precariedades em relação ao sistema de cobertura - 91 unidades;

a) Ações necessárias: regularização de condomínio e emissão de escrituras, edificação compulsória e IPTU progressivo em lotes comerciais sobre os quais não foram cumpridas cláusulas contratuais de compra-venda, acordo judicial para regularização de lotes residenciais vendidos como comerciais, devido a erros em averbações de escrituras, uma vez que não seja possível a alteração do uso original do lote, fiscalização sobre atividades comerciais em lotes residenciais, uma vez que não seja possível a alteração de uso do lote, melhorias habitacionais;

XVI - Quadras 27 e 55 na Cidade Aracy - Conjuntos que totalizam 107 moradias, com situação fundiária não regularizada devido a encargo social da Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, padrão de lotes de esquina em desacordo com legislação urbanística, risco de instabilidade de muro de arrimo, unidades habitacionais implantadas sobre redes públicas de esgoto e de águas pluviais, sujeitas a riscos;

a) Ações necessárias: Alteração da Lei 13.919/06, regularização, reassentamento de famílias sobre redes públicas de esgoto e águas pluviais e ações para controle de riscos de muro de arrimo;

XVII - Vila Monte Carlo - Conjuntos Habitacionais HBB 1 e 2 - 52 unidades, verticalizadas, condomínio edilício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada;

a) Ações necessárias: Conclusão de obras para obtenção de AVCB e regularização;
 XVIII - Santa Eudóxia - Residencial Waldomiro Vendrasco - 76 unidades, condomínio edilício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada, expansões sobre áreas coletivas, ampliação do loteamento sobre terreno rural, permuta de terrenos não regularizada em cartório e baixa qualidade nos sistemas de cobertura;

a) Ações necessárias: alteração de uso do solo, regularizações e melhorias habitacionais;
 XIX - Conjunto Habitacional Waldomiro Lobbe Sobrinho (CDHU - São Carlos H) - 448 unidades em edifícios de 5 pavimentos, sem registro do imóvel e conjunto ainda não servido satisfatoriamente por equipamentos públicos;

a) Ações necessárias: regularização, infraestrutura e equipamentos públicos;
 XX - Antenor Garcia - Rua Bruno Pauka - Área não urbanizada no final das quadras 3, 4 e 9, observam-se construções avançando sobre área pública e córrego intermitente e ausência de infraestrutura.;

a) Ações necessárias: Remoções e requalificação urbana-ambiental;
 XXI - Jardim Gonzaga / Monte Carlo - sem escritura do imóvel, áreas publicas não averbadas, ocupações irregulares para fins de moradia;

a) Ações necessárias: emissão e entrega de escrituras, regularizações de áreas públicas;
 XXII - Cidade Aracy - Área III da PROHAB - área destinada a conjunto habitacional de interesse social, de acordo com a Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, mas onde foi implantada uma escola publica;

a) Ações necessárias: Revisão da Lei 13.919/06, oferecendo essa área em compensação ao encargo social sobre a área IV e regularização;

XXIII - Vila Monte Carlo - Desdobros de lotes não regularizados;

a) Ações necessárias: Regularização;

XXIV - Vila Monte Carlo - CDHU São Carlos D - Conjunto habitacional consolidado em fase de regularização.

As AEs Ambientais também sofreram algumas modificações no PD de 2016, quais sejam:

I - áreas públicas de Sistema de Lazer distribuídas em todo o interior do perímetro urbano municipal;

II - canteiros centrais e parques lineares das Avenidas Henrique Gregori, Theodureto de Camargo e Grécia;

III - margens dos corpos d'água da bacia do Córrego da Água Fria, até a confluência deste com o Monjolinho;

- IV - margens dos corpos d'água da bacia do Córrego da Água Quente, até a confluência deste com o Monjolinho;
- V - Parque Florestal da Bacia do Água Quente até as margens da cava do antigo Sítio Farol;
- VI - margens do Córrego do Mineirinho e afluentes, incluindo o Bosque Santa Fé, até a confluência com o Monjolinho;
- VII - Centro de Esportes e Lazer Veraldo Sbampato (Parque do Bicão) seguindo pelas margens do Córrego do Medeiros, passando pela confluência deste com o Monjolinho, seguindo pelas margens deste até a Estação de Tratamento de Esgoto do Monjolinho;
- VIII - margens do Córrego do Gregório, na altura da Rua Visconde de Inhaúma, até a confluência deste com o Córrego do Monjolinho, seguindo pelas margens deste até sua confluência com o Córrego Medeiros;
- IX - margens do Córrego do Gregório, à montante da Rua São Paulo, incluindo as margens do Córrego Lazzarini e do Córrego do Sorregotti (ou Invernada), chegando até as cabeceiras do Gregório;
- X - margens do Córrego Tijuco Preto, à montante da Rua Rui Barbosa até suas nascentes;
- XI - margens do Córrego Tijuco Preto, a partir da Rua Episcopal até a confluência deste com o Monjolinho seguindo pelas margens deste até a confluência do Monjolinho com o Córrego do Gregório;
- XII - margens do Córrego Santa Maria do Leme e seus afluentes até a confluência deste com o Córrego Cambuí;
- XIII - margens do Córrego Cambuí, passando pelo Bosque Santa Marta e a confluência com o Córrego Santa Maria do Leme, seguindo por suas margens até o Parque do Kartódromo "Antenor Garcia Ferreira";
- XIV - margens do Córrego Monjolinho e seus afluentes à montante da confluência deste com o Tijuco Preto, passando pelo Parque do Kartódromo, até a Estação de Captação de Água do Espraiado;
- XV - Pólo Ecológico Municipal;
- XVI - SAPREs 1 e 2 dos córregos da Bacia do Monjolinho à montante da confluência deste com o Córrego do Espraiado, nas Zonas 5A e 8A;
- XVII - SAPREs 1 e 2 dos córregos da Bacia do Ribeirão Feijão, nas Zonas 5B e 8B;
- XVIII - maciços de vegetação nativa demarcadas nas Zonas 6 e 7;
- XIX - APPs e Faixas Verdes Complementares junto aos corpos d'água das Zonas 6 e 7.

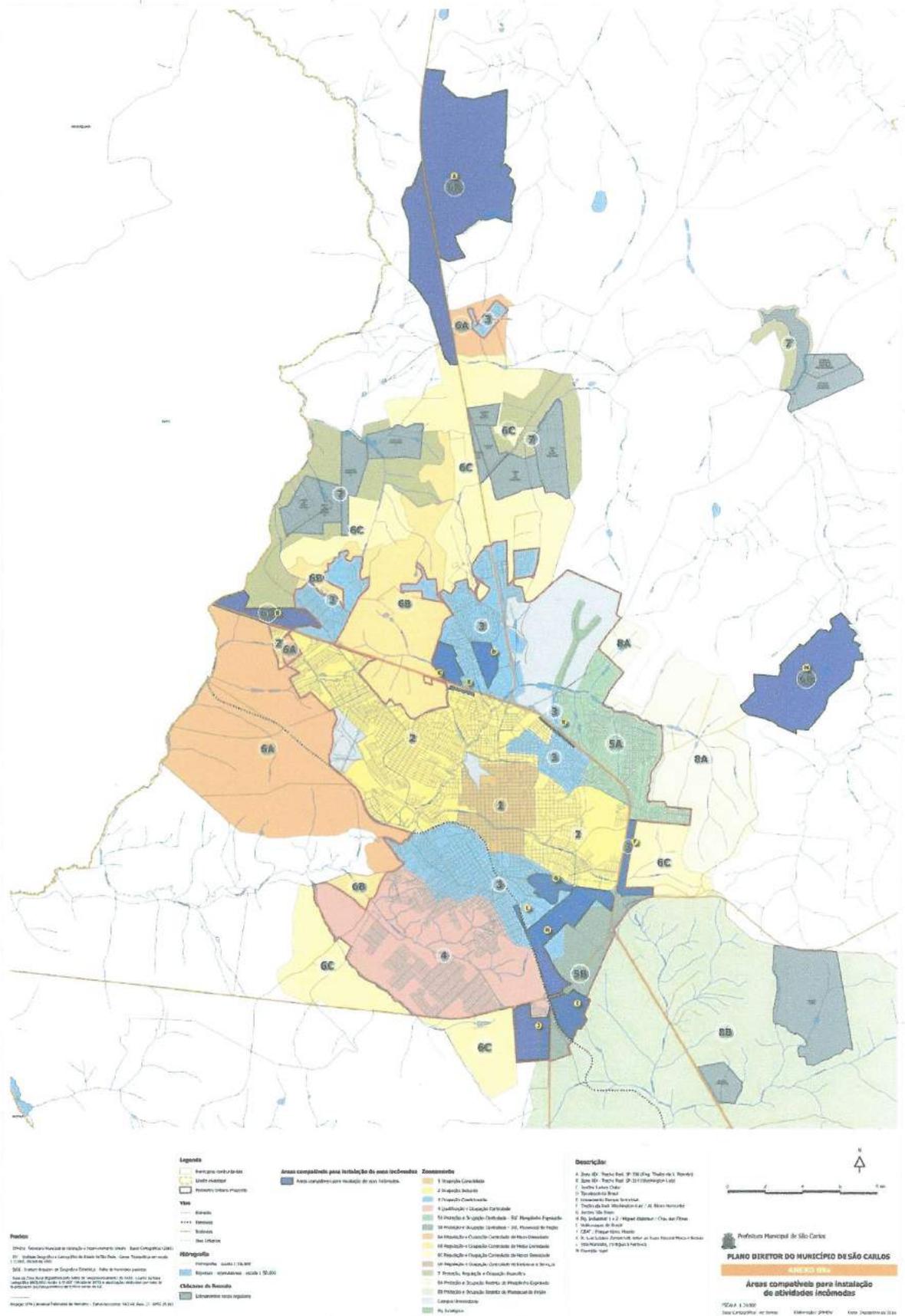
Quanto às Diretrizes Viárias do município estabelecidas pelo Plano Diretor de 2005, estas foram cumpridas e consolidadas. Contudo, cabe ressaltar que no decorrer dos anos

de 2005 a 2016, o município aumentou significativamente a sua concentração demográfica, fazendo-se necessário reformular o planejamento de mobilidade urbana, a fim de minimizar, principalmente, os efeitos do tráfego intenso de veículos.

O Plano Diretor de 2016 se atentou para essa questão da mobilidade urbana e realizou algumas mudanças, principalmente para o cumprimento da Lei de Mobilidade Urbana, instituída pela Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, a qual estabelece as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, como se vê nas suas Diretrizes Viárias, na Figura 35 a seguir:

Quanto às Áreas Compatíveis para Instalação de Usos Incômodos, vemos que também foram cumpridas as determinações estabelecidas no zoneamento previsto no PD de 2005, o qual foi reformulado com o Plano Diretor de 2016, cabendo aqui em especial uma maior fiscalização por parte dos agentes públicos para que tais medidas se consolidem. Vejamos a Figura 36 a seguir:

Figura 36. Áreas Compatíveis para Instalação de Atividades Incômodas.



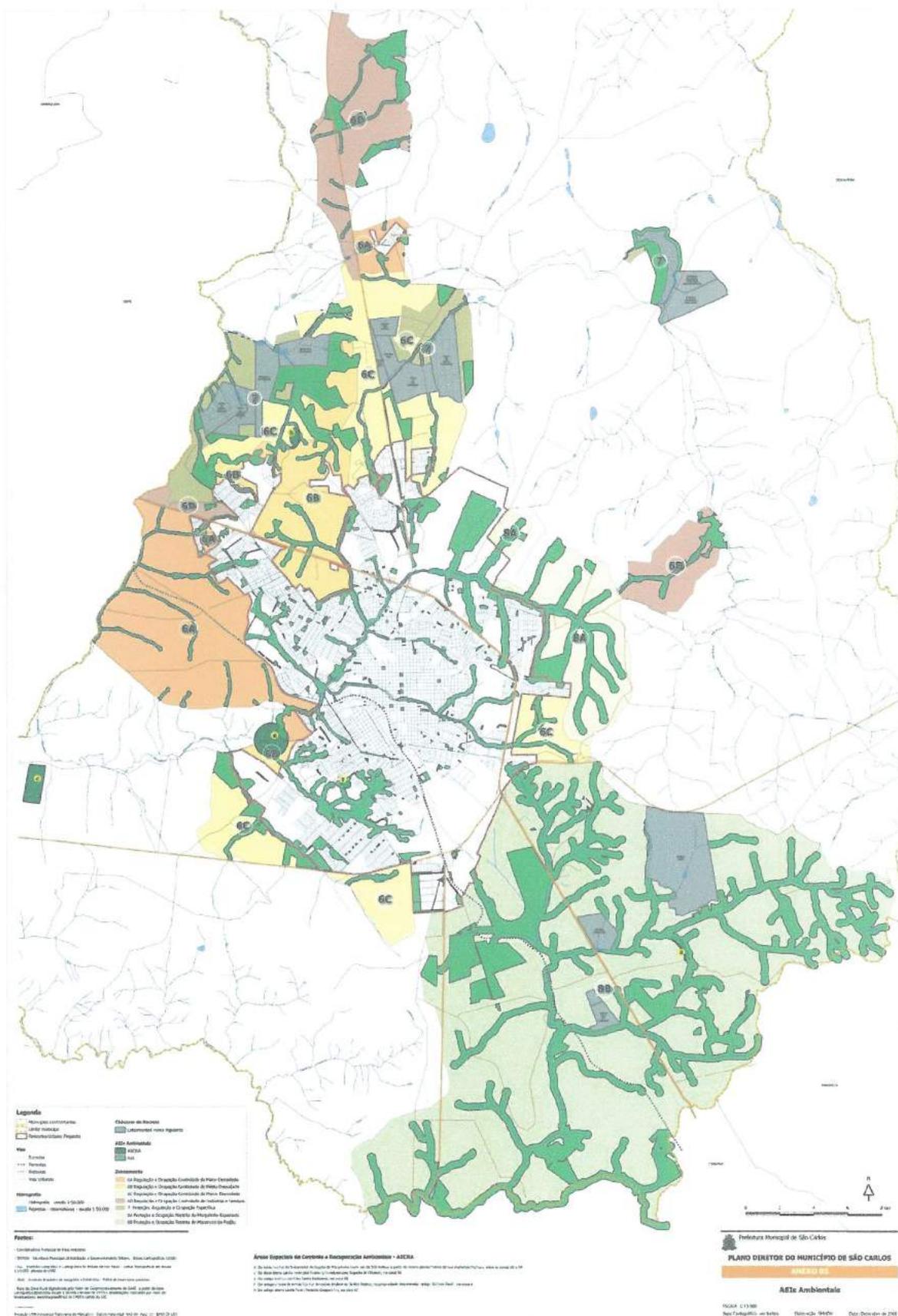
Por fim, trataremos dos zoneamentos mais importantes sob o aspecto ambiental, quais sejam, as Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais, que apesar de grande parte das suas zonas estarem fora do perímetro urbano do município, encontram-se em áreas de expansão urbana, e desta forma estão sujeitas à degradação impostas pela atividade antrópica, como por exemplo, a poluição resultante de dejetos e esgoto, entulhos, produtos químicos diversos, etc., que interferem diretamente no abastecimento hídrico da zona urbana e influenciando significativamente no seu desenvolvimento.

Podemos observar que tanto a Bacia Hidrográfica do Monjolinho quanto a Bacia Hidrográfica do Ribeirão Feijão foram afetadas pelo desenvolvimento do município de São Carlos e principalmente por sua expansão urbana. Na Bacia Hidrográfica do Monjolinho o maior problema é o desmatamento de áreas de afloramento ou recarga de nascentes, mananciais e aquíferos. Já na Bacia Hidrográfica do Ribeirão Feijão, o problema se dá pela poluição dos mananciais pela atividade antrópica, quais sejam, os resíduos, materiais e esgoto despejados nos mananciais, e a contaminação proveniente de produtos químicos utilizados na produção agrícola.

A degradação ambiental presente nessas Bacias Hidrográficas só poderá ser superada com a participação de toda população são-carlense, por meio da sua conscientização, e pela atuação eficiente dos agentes públicos municipais e estaduais na condução e fiscalização dos zoneamentos estabelecidos por lei.

Vale salientar que o PD de 2016 manteve as restrições ambientais previstas no Plano Diretor anterior, de 2005, mas até o presente momento não foi feita nenhuma delimitação das Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais, o que temos são AEIs Ambientais, como podemos observar na Figura 37 a seguir:

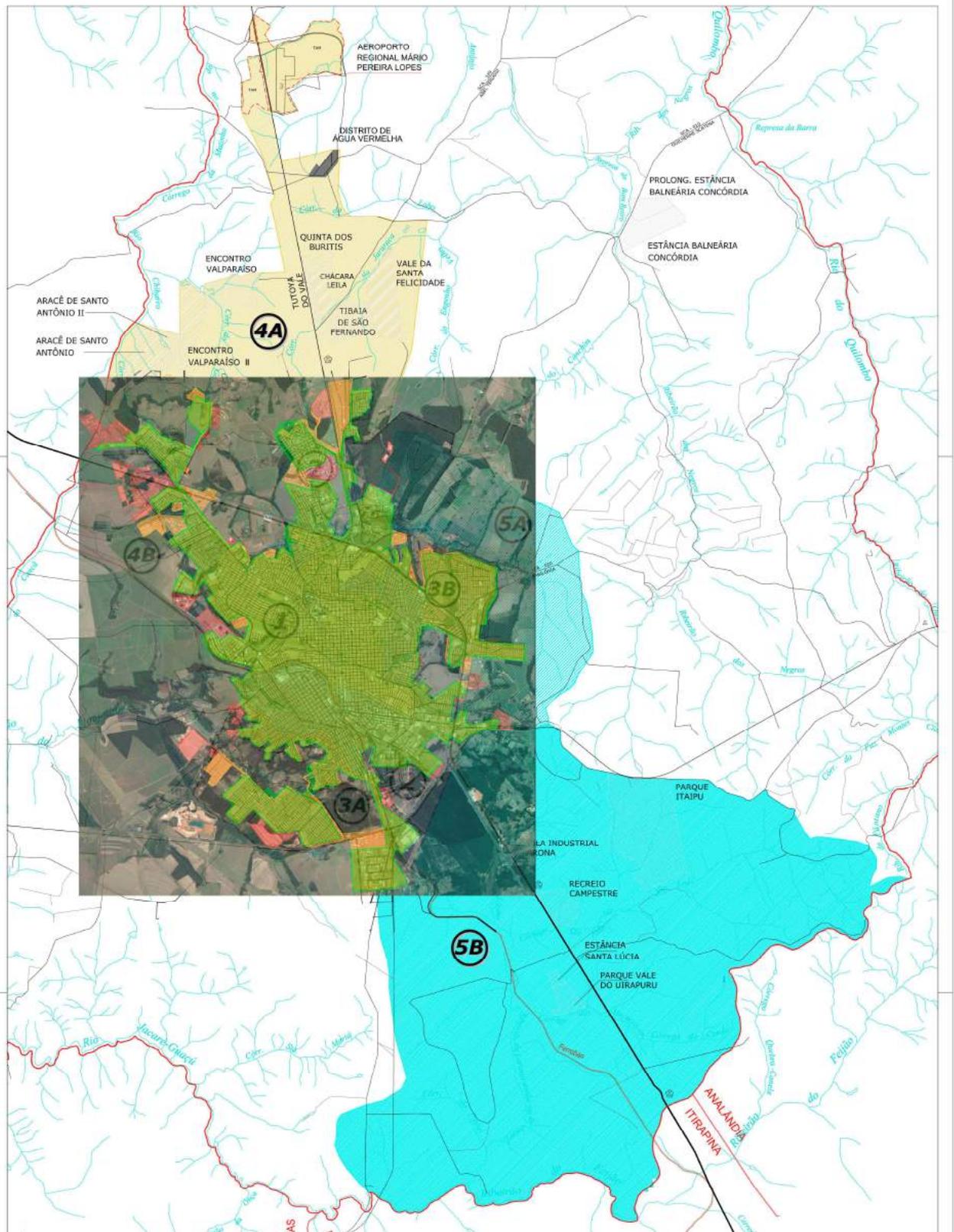
Figura 37. AEIs Ambientais.



Fonte: Plano Diretor do Município de São Carlos, 2016.

Após análise e avaliação das imagens via satélite, por meio da sobreposição das áreas urbanizadas grifadas com diferentes cores, podemos observar que há indícios de degradação ambiental em diversas áreas que deveriam ser protegidas pelos zoneamentos instituídos pelo Plano Diretor Municipal de 2005, como podemos observar por meio da sobreposição da expansão urbana em relação aos diversos zoneamentos estabelecidos, presente na Figura 38:

Figura 38. Sobreposição da Expansão Urbana do Município de São Carlos-SP nos períodos de 2005 (Cor Verde), 2010 (Cor Amarela) e 2016 (Cor Vermelha) em relação às Macrozonas instituídas pelo Plano Diretor Municipal de 2005, sendo Zona 1 – Ocupação Induzida, Zona 2 – Ocupação Condicionada, Zona 3 – Recuperação e Ocupação Controlada, Zona 4 – Regulação e Ocupação Controlada e Zona 5 – Proteção e Ocupação Restrita.



Fonte: Elaborado pelo autor.

As cidades e seus administradores costumam resolver problemas e necessidades em curto prazo, sem vislumbrar as necessidades de médio e longo prazo. A maioria dos gestores públicos evidencia dificuldades em perceber as consequências de seus atos no impedimento ou promoção do desenvolvimento urbano.

As cidades pequenas e médias carecem de uma atenção ainda maior no que tange ao processo de planejamento e gestão, não devendo prevalecer as vontades políticas imediatistas.

Em muitas destas cidades, a falta de pessoal capacitado ou excesso de funções aos poucos técnicos existentes, como podemos observar na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Carlos, corrobora para a falta de planejamento contínuo.

No dia a dia das administrações municipais, os técnicos devem proceder atentamente para a liberação de alvarás de licença para a execução de obras e de loteamentos, que devem ser realizados de forma séria e legal, caso contrário, descaracteriza-se todo o processo de planejamento urbano.

O descaso e desrespeito à legislação federal de parcelamento do solo, Lei nº 6.766/79, estende o perímetro urbano demasiadamente, levando a uma grande quantidade de vazios urbanos no município, inclusive com características rurais. A zona urbana já consolidada de ser aproveitada ao máximo antes que seja expandida novamente, desenvolvendo-se com austeridade ambiental, quanto aos planos diretores subsequentes, estes devem buscar corrigir as eventuais falhas cometidas neste sentido.

A eficácia no processo de planejamento está vinculada a necessidade de uma base cartográfica atualizada para poder alcançar os seus objetivos. O sistema de informação geográfica se demonstra como uma ferramenta importante no planejamento, onde o georreferenciamento e a centralização dos dados facilita a tomada de decisão. Esta ferramenta tecnológica deve ser utilizada desde a etapa de diagnóstico, até o monitoramento da gestão, simplificando a avaliação do processo.

A facilitação desta aplicação se dará quando todo o processo de planejamento e gestão urbana estiver monitorado por um sistema de informação geográfica, agilizando assim inúmeras etapas realizadas neste trabalho. Este novo conceito em planejamento urbano e gestão, utilizando este ferramental tecnológico, influenciará o acompanhamento do processo de planejamento pela população, auxiliando a divulgação da informação e a participação do cidadão, construindo assim a sua cidade.

A atual tecnologia de Sistemas de Informações Geográficas (SIG) contribui com o poder público municipal, estadual e federal na busca de soluções e tomada de decisões, apresentando, na maioria das vezes, informações mais corretas, confiáveis e atualizadas.

Hoje, com o Estatuto da Cidade, a população deve participar de forma efetiva de todo o processo de planejamento da cidade, onde as questões ambientais e de qualidade de vida norteiam o desenvolvimento. Nesta esteira, o Plano Diretor do Município de São Carlos de 2005 demonstrou grande iniciativa em buscar soluções para as áreas de proteção ambiental, diretrizes viárias, áreas com risco de inundações e áreas de interesse social segregadas da cidade por meio dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e na Constituição Federal de 1988.

O zoneamento proposto proporcionou o desenvolvimento do município com a criação de novas áreas residências, comerciais e industriais, regularizando e ordenando as ocupações. A grande preocupação com a preservação ambiental estabeleceu áreas de restrições de ocupação ao redor de afloramentos ou recargas de nascentes, mananciais e aquíferos, contudo tais iniciativas carecem de maior fiscalização por parte dos agentes públicos municipais e estaduais, bem como de agentes privados e da sociedade como um todo.

O Plano Diretor de 2005 apresentou estratégias de desenvolvimento preparando a cidade para o crescimento dos próximos anos, mas para que o município continue a se desenvolver de maneira sustentável e planejada, faz-se necessário um maior planejamento na sua elaboração, reestruturando as suas zonas, corrigindo as falhas cometidas nas diretrizes anteriores, e acima de tudo, buscando uma atuação eficiente por parte dos entes públicos, com uma fiscalização contínua e participativa de toda sociedade.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para uma compreensão mais abrangente deste método de avaliação da expansão urbana do município, seria interessante aplicá-la em outras cidades com diferentes características.

Outra possibilidade seria a utilização do sistema de informação geográfica em sistemas integrados de informação, com abastecimento de informações de diversos setores do poder público municipal, demais órgãos públicos, agentes privados, universidades, enfim, de todos os entes que compõem a sociedade, possibilitando uma maior transparência e fiscalização.

O desenvolvimento de um sistema de informação geográfica específico para o planejamento e gestão urbana seria de grande valia também.

Outro aspecto importante para se ressaltar é aplicação da Lei de Mobilidade Urbana na avaliação da expansão urbana, vez que a mesma influencia diretamente a política de expansão urbana do município, a qual foi instituída pela Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, a qual estabelece as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

O Plano Diretor de Mobilidade Urbana deve estabelecer quais políticas públicas serão adotadas pelas prefeituras para melhorar os serviços de transporte público coletivo, infraestrutura urbana, acessibilidade, operação e disciplinamento do transporte de carga, estacionamento e sinalização viária de trânsito.

Segundo a Lei de Mobilidade Urbana, os municípios com mais de 20 mil habitantes devem adequar os seus planos diretores a um planejamento prévio de sua mobilidade urbana, num prazo de 6 (seis) anos após a vigência deste lei federal. Prevendo uma revisão de todo o planejamento de mobilidade urbana a cada 10 (dez) anos, assim como também prevê o Estatuto da Cidade.

Há que se salientar que o Sistema de Informação Geográfica (SIG) é uma das ferramentas, muito útil, dentro de algo muito maior, que é o planejamento territorial do município e a sua gestão, o qual é o verdadeiro instrumento da política pública.

Analisando os planos diretores instituídos no município de São Carlos podemos apontar como principais aspectos negativos:

- falta de fiscalização por parte da administração pública dos zoneamentos instituídos quanto ao que foi determinado e seu fiel cumprimento;
- degradação ambiental em áreas de proteção ambiental, mananciais e recarga de aquíferos;

- crescimento desordenado das zonas periféricas do município, poucas áreas para loteamentos populares e ineficácia na regularização de áreas já ocupadas;
- problemas quanto à mobilidade urbana do município, principalmente no que tange ao transporte coletivo e tráfego de veículos; e
- áreas periféricas longe das zonas para desenvolvimento industrial, dificultando o acesso da população mais carente e que compõe em sua maioria a classe operária do município.

Todavia temos que ressaltar também os aspectos positivos consolidados pelos planos diretores municipais:

- planejamento e regulação do desenvolvimento do município;
- atenção às áreas especiais de interesses sociais, industriais e ambientais;
- delimitação de áreas de proteção ambiental, principalmente quanto aos mananciais e recarga de aquífero;
- planejamento das diretrizes viárias do município e sua mobilidade urbana, antes desregulamentada; e
- possibilitou o desenvolvimento do mercado imobiliário no município no decorrer dos anos, principal fonte de arrecadação da administração pública.

De um modo geral, os planos diretores instituídos em 2005 e 2016 são muito bons. Entretanto há uma certa discrepância entre a teoria (legislação) e a sua verdadeira execução pelos gestores públicos municipais. Fato este que não ocorre apenas em São Carlos, mas que assola grande parte dos municípios brasileiros, principalmente pela fiscalização ineficiente do Legislativo, Executivo e Judiciário.

Outra importante referência é a de que o planejamento territorial deve englobar sempre todo o município e não apenas a cidade (perímetro urbano), vez que o desenvolvimento sustentável do município está diretamente relacionado às congruências entre zona urbana e zona rural.

Vale lembrar que há uma grande diferença entre gestão e planejamento. No planejamento há um processo gerencial que diz respeito à formulação de objetivos para a seleção de programas de ação, políticas públicas e sua execução, levando em conta as condições internas e externas do município e sua evolução esperada. Já na gestão pública acrescentamos novos elementos de reflexão, ação sistemática e continuada, a fim de avaliar a situação, no trabalho em especial, por exemplo, a expansão urbana do município, elaborando projetos de mudanças estratégicas, acompanhando e gerenciando os passos de implementação.

Como o próprio nome diz, é uma forma de gerir todos os componentes da administração pública, as instituições e pessoas, com foco em ações estratégicas em todas as áreas.

REFERÊNCIAS

A Globalização dos movimentos sociais: resposta social à globalização corporativa neoliberal, 2004. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/csc/v8n4/a02v8n4.pdf>>. Acesso em: 20.10.2015.

ALLEN, P. **Food for the Future: Conditions and Contradictions of Sustainability.** Paperback, 1993.

ALMEIDA, J. Ribeiro de. **Planejamento Ambiental.** (2ª edição revista e atualizada) Rio de Janeiro, Thex Editora, 1999.

ANJOS, Maria Anita dos. **Retrospectiva da Economia Brasileira nos Últimos 45 Anos.** Revista FAEBUSINESS, número 4, dezembro 2002, São Paulo.

AZEVEDO, Silas Matias. **Avaliação do processo de zoneamento urbano de Araranguá – SC.** Florianópolis, 2004, 90 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção da Universidade Federal de Santa Catarina, 2004.

BENÉVOLO, L. **História da arquitetura moderna.** 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1998.

BERNARDES, Cláudio. **Plano diretor estratégico, lei de zoneamento e atividade imobiliária em São Paulo.** São Paulo: O Nome da Rosa, 2005.

BRANDENBERGER, Francys. **Plano Global Específico – Um Instrumento Urbano de Planejamento em Assentamentos Subnormais.** Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. <http://habitare.infohab.org.br/ArquivosConteudo/54.pdf>, 12.08.2004.

BRASIL. **Constituição Federal de 1998.**

BRASIL. **Decreto nº 4.297, de 10 de julho de 2002.** Dispõe sobre as diretrizes do Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Código Tributário Nacional.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade.

BRASIL. **Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012.** Lei de Mobilidade Urbana.

BUENO, Liane da Silva. **Zoneamento Territorial para fins do Uso e Ocupação do Solo visando a elaboração e atualização de Planos Diretores.** Tese de Doutorado, Programa de Pós-graduação em Engenharia de Produção, UFSC, Florianópolis. 2003.

CARVALHO, Horácio Martins de. **Introdução à Teoria do Planejamento**. Ed. Brasiliense, 2ª Edição, 1979.

CASTRO, José Nilo de. **Direito municipal positivo**. [S.l.]: Editora Del Rey, 2006.

Catedral de São Carlos Borromeu. In: Diocese São Carlos. Disponível em: <<http://www.diocesesaocarlos.org.br/paroquias/catedral-sao-carlos-borromeu/>>. Acesso em: 01.11.2015.

5ª Conferência Nacional das Cidades – Documento final da Segunda Plenária. Ministério das Cidades. Brasília. 2013.

CONGRESSO DE ESTUDANTES DE CIÊNCIA E ENGENHARIA DE MATERIAIS DO MERCOSUL – XVII. **A cidade de São Carlos, 2015**. Disponível em: <<http://www.dema.ufscar.br/xviicecemm/local.html>>. Acesso em: 05.11.2015.

COSTA, Carlos Magno Miqueri. **Direito Urbanístico Comparado – Planejamento Urbano – Das Constituições aos Tribunais Luso-Brasileiros**. Curitiba: Editora Juruá, 2009.

Cultura Dravídica. In: Método De Rose. Disponível em: <<http://metododeroseborbagato.com.br/blog/textos/a-cultura-drauidica/>>. Acesso em: 01.11.2015.

DÖLL, Petra; MENDIONDO, Marioe; FUHR, Dagmar. **Desenvolvimentos de Cenários como uma Ferramenta para o Planejamento Regional**. Center for Environmental Systems Research, University of Kassel, Germany, 2004. Disponível em: <http://www.usf.uniassel.de/waves/management/brasilien/cenarios_pt.pdf>. Acesso em: 21.10.2015.

ESCOLA SUPERIOR DE GUERRA (BRASIL). **Manual Básico: Método para o Planejamento Estratégico / ESG**. – Reimpr. rev. Rio de Janeiro, 2012. 3 v.

Estatuto da Cidade / coordenadores José Manoel de Arruda Alvim e Everaldo Cambler. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

FANTIN, Marcel; SCHENK, Luciana Bongiovanni Martins; PERES, Renata Bovo. **Propostas de expansão urbana para o plano diretor de São Carlos (SP): um olhar sob o prisma das limitações dos meios físico e biótico**. Anais. Campinas: UNICAMP, Instituto de Geociências, 2017.

FERNANDES, Aldo Loy. **Oferta e demanda para a construção civil no município de São Carlos-SP**. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente. Centro Universitário de Araraquara. Araraquara, 2007. 126 p.

FERRARI, C. **Curso de planejamento municipal integrado**. 7 ed. São Paulo: Pioneira, 1991.

FERRARI, Célson. **Curso de Planejamento Municipal Integrado**. 6. Ed. São Paulo: Pioneira, 1988.

FRIEDMANN, J. R. P. **Introdução ao Planejamento Regional**. Rio de Janeiro, FGV, 1960.

GOUVÊA, Ronaldo Guimarães. **A Questão Metropolitana no Brasil**. Editora FGV, Rio de Janeiro, 1 ed., 2005.

GUIMARÃES, P. P. **Configuração urbana: evolução, avaliação, planejamento e urbanização**. São Paulo: ProLivros, 2004.

HALL, P. **Cidades do amanhã: uma história intelectual e do projeto urbano no século XX**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, Col. Estudos, n. 123, 2002.

HARADA, Kiyoshi. **IPTU doutrina e prática**. São Paulo: Atlas, 2012. p. 99.

HARGROVES, K & SMITH, M. **The Natural Advantage of Nations: Business Opportunities, Innovation and Governance in the 21st Century**. Hardback: Earthscan/James&James, 2005.

HERRMANN, Hildebrando. **Mineração e Meio Ambiente: Metamorfoses Jurídico-Institucionais**. Tese de Doutorado em Geociências. Universidade Estadual de São Paulo. Rio Claro, 1995.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JUERGENSMEYER, Julian Conrad; ROBERT, Thomas. **Land use planning and development regulation law**. St. Paul: Thomson West, 2003.

KELLY, Eric; BECKER, Barbara. **Community planning: an introduction to the comprehensive plan**. Washington: Island Press, 2000.

Leis municipais. **Plano Diretor de São Carlos, Lei nº 13.691, de 25 de novembro de 2005**. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/crise>>. Acesso em: 1 de mai. 2017.

Leis municipais. **Plano Diretor de São Carlos, Lei nº 18,053, de 19 de dezembro de 2016**. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/crise>>. Acesso em: 1 de mai. 2017.

LEITE, Marcos Esdras (Org). **Geotecnologias aplicadas aos estudos geográficos**. Montes Claros: Unimontes, 2013.

LINDERGREN, C. E. **Temas de Planejamento**. Rio de Janeiro, Interamericana, 1978.

LOCKARD, Craig. **Societies, Networks, and Transitions**. vol. 1: to 1500, 2 ed. India: Cengage Learning, 2010, p. 40.

MARQUES, Claudia Lima.; MEDAUAR, Odete.; SILVA, Solange Teles da [Coord.]. **O novo direito administrativo, ambiental e urbanístico: estudos em homenagem à Jacqueline Morand-Deviller**. São Paulo: RT, 2010.

NAÇÕES UNIDAS NO BRASIL. **ONU: mais de 70% da população mundial viverá em cidades até 2050, 15.04.2013**. Disponível em: <<http://nacoesunidas.org/onu-mais-de-70-da-populacao-mundial-vivera-em-cidades-ate-2050/>>. Acesso em: 06.11.2015.

ODA, Sandra. **Caracterização de uma rede municipal de estradas não-pavimentadas**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Transportes: Estradas e Aeroportos) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 1995.

OLIVEIRA, Vitor Manuel Araújo de. **Avaliação Em Planejamento Urbano**. Porto: Universidade do Porto Editorial, 2011.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade**. 2ª ed. São Paulo: RT, 2010.

PMSC (Prefeitura Municipal de São Carlos); FUSP (Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo). **Etapa 4 – Propostas para a Revisão do Plano Diretor do Município de São Carlos**. Contrato PMSC/FUSP N° 40/11, 2011.

PRAWDA, Juan. **Teoria y práxis de la planeacion educativa em México**. México: Grijalbo, 1984.

Quais cidades planejadas do Brasil. In: Pensamento Verde. Disponível em: <<http://www.pensamentoverde.com.br/arquitetura-verde/quais-as-cidades-planejadas-do-brasil/>>. Acesso em: 10.05.2017.

SANTOS, Alexandre Rosa dos; LOUZADA, Franciane L. R. de Oliveira; EUGÊNIO, Fernando Coelho. **ARCGIS 9.3 total: aplicação para dados espaciais**. Alegre-ES: CAUFES, 2010.

SÃO CARLOS-SP. In: Wikipedia: a enciclopédia livre. Disponível em: <[https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Carlos_\(S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Carlos_(S%C3%A3o_Paulo))>. Acesso em: 10.05.2017.

SÃO CARLOS-SP. Lei Municipal nº 13.691, de 25 de novembro de 2005. Institui o Plano Diretor de São Carlos e dá outras providências.

SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 1995.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

STRACHICINI, E. **São Carlos reduz 40% do vazio urbano. Além de crescer mais do que a média do estado, Plano Diretor estabeleceu ordem para o desenvolvimento da cidade**. São Carlos: Kappa Magazine. Abelhaneda Editora e Serviços de Comunicação Ltda. Ano 2, Edição 33, N° 9, 4 out 2011.

TOYNBEE, A. J. **De Leste para Oeste**. São Paulo: Ibrasa, 1959.

VILLACA, Flávio. **Dilemas do Plano Diretor**. In: CEPAM. **O município do século XXI: cenários e perspectivas**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999.

VITTE, Claudete de Castro Silva.; KEINERT, Tânia Margarete Mezzomo (Orgs). **Qualidade de vida, planejamento e gestão urbana: discussões teórico-metodológicas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009.

YOUNG, Lincoln & HAMSHIRE, Jonathon. **Promoting Practical Sustainability**. Canberra (Australia): Australian Agency for International Development (AusAID), 2000.

ZEE zoneamento ecológico-econômico: base para o desenvolvimento sustentável do estado de São Paulo: seminário 12 a 14 de dezembro de 2011 [recurso eletrônico] / Organização equipe técnica CPLA/SMA: Abílio Gonçalves Junior ... [et al.]; palestrantes e mediadores Claudio Antonio Gonçalves Egler ... [et al.]. - - São Paulo: SMA, 2012. 224 p.: il. Color.

Zoneamento e Planos Diretores. In: Urbanidades. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/11/zoneamento-e-planos-diretores/>>. Acesso em: 01.11.2015.

ANEXOS

ANEXO A – Plano Diretor de São Carlos, Lei nº 13.691, de 25 de novembro de 2005;

ANEXO B – Plano Diretor de São Carlos, Lei nº 18.053, de 19 de dezembro de 2016;

ANEXO A**LEI Nº 13.691, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2005.**

(Revogada pela Lei nº 18.053/2016)

INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de São Carlos faz saber que a Câmara Municipal de São Carlos aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º As diretrizes e normas fixadas nesta Lei constituem o Plano Diretor do Município de São Carlos, que devem ser observadas pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam na construção e gestão municipal, em conformidade com o Artigo 182 da Constituição Federal e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.

TÍTULO I**DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA****Capítulo I****DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 2º Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I - promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;

II - promover a cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;

III - respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;

IV - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

V - transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização;

VI - universalização da mobilidade e acessibilidade;

VII - prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;

VIII - organização da circulação garantindo a paz no trânsito;

IX - preservação e recuperação do meio ambiente natural;

X - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana;

XI - descentralização da Administração Pública;

XII - gestão democrática da cidade, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano;

XIII - estimular o surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade.

Art. 3º A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso:

I - à moradia;

II - ao transporte coletivo;

III - ao saneamento ambiental;

IV - à energia elétrica;

V - à iluminação pública;

VI - ao trabalho;

VII - à educação;

VIII - à saúde;

IX - ao esporte;

X - ao lazer;

XI - à segurança;

XII - ao patrimônio, à identidade e memória cultural;

XIII - ao meio ambiente preservado e sustentável;

XIV - ao culto religioso;

XV - à cultura.

Art. 4º Para garantir o cumprimento das funções sociais da cidade, o Poder Público Municipal deverá atuar de maneira a:

I - promover políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática da cidade e de participação popular;

II - ampliar a base de auto-sustentação econômica do Município gerando trabalho e renda para a população local;

III - aumentar a oferta de moradias sociais evitando a degradação de áreas de interesse ambiental pela urbanização;

IV - atender à demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e atua no Município;

V - promover usos compatíveis com a preservação ambiental;

VI - criar pontos de atratividade com implantação de equipamentos e atividades de turismo, eventos culturais e científicos.

Art. 5º A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes;

II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social da cidade;

III - ter aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com:

- a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;
- b) o respeito ao direito de vizinhança;
- c) a segurança dos imóveis vizinhos;
- d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;
- e) a redução das viagens por transporte individual motorizado;
- f) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;
- g) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;
- h) a preservação da memória histórica e cultural.

§ 1º Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito a cidade sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

- a) moradia;
- b) produção industrial;
- c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;
- d) comércio de bens;
- e) prestação de serviços;
- f) circulação e mobilidade urbana;
- g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;
- h) preservação dos recursos necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;
- i) áreas de convívio e lazer;
- j) a revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§ 2º A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como a fluidez de drenagem das

águas pluviais e dos corpos d'água, a maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

§ 3º Sujeitam-se às sanções previstas em Lei os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse urbano ou rural em sua propriedade.

Capítulo II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6º As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais, no âmbito da política de desenvolvimento local, deverão respeitar os limites estabelecidos pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 10.257/01 e por esta Lei.

Art. 7º São objetivos da política urbana:

I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;

II - bem-estar e a melhoria da qualidade de vida dos munícipes;

III - proteção, valorização e uso adequado do meio ambiente natural e construído e da paisagem urbana e rural;

IV - articulação dos diversos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento urbano;

V - ampliação da participação dos cidadãos na gestão municipal.

Art. 8º Os objetivos que devem direcionar as formas de vivência e uso do território municipal pelos agentes públicos e privados, e pelos cidadãos em geral, no estabelecimento de uma política fundiária, são os seguintes:

I - promover a destinação de terras para moradia social;

II - demarcar, preservar e ampliar as áreas verdes e de preservação ambiental;

III - demarcar zonas prioritárias para ações de saneamento ambiental, que exerçam ou possam exercer efeito prejudicial ao bem-estar físico, mental ou social dos cidadãos;

IV - delimitar as áreas para o desenvolvimento econômico rural e urbano do Município;

V - promover a integração entre as regiões centrais e periféricas do Município;

VI - construir condições para o planejamento e a gestão do Município, garantindo canais de participação democrática nos processos de tomadas de decisão.

Art. 9º Na promoção da política urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/01, e as seguintes diretrizes locais:

I - adequar a estrutura técnico administrativa Municipal e prover os recursos necessários à dinâmica das demandas decorrentes da implementação da política urbana;

II - assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático;

III - promover a integração e a articulação com os Municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional;

IV - assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial aos portadores de necessidades especiais;

V - assegurar espaços para o desenvolvimento das atividades econômicas;

VI - assegurar a distribuição equânime dos custos e benfeitorias das obras e serviços de infraestrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrentes dos investimentos públicos;

VII - assegurar a integração entre as áreas de preservação ambiental, rural e urbana visando o desenvolvimento ambiental sustentável;

VIII - propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia nos aglomerados de habitações ocupadas pela população de baixa renda, implementando-se as medidas necessárias para a regularização física, urbanística, imobiliária, administrativa e fundiária destas áreas, assegurando-se o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais;

IX - garantir nas áreas consideradas de risco a implementação de programas de reabilitação ou de atendimento habitacional nos casos de remoção de população;

X - racionalizar e adequar o uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando a sua sobrecarga ou ociosidade;

XI - buscar a utilização adequada das áreas ociosas e a produção de habitação de interesse social, promovendo o seu aproveitamento por meio de estímulos ou maior gravamento tributário;

XII - preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico, em especial as áreas de interesse ambiental localizadas no perímetro de proteção aos mananciais;

XIII - complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental;

XIV - criar áreas especiais sujeitas a regimes urbanísticos específicos;

XV - manter gestões junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos de âmbito estadual ou federal, cujos serviços sejam deficitários;

XVI - assegurar o direito de locomoção dos habitantes mediante oferta adequada e prioritária no uso do sistema viário para o transporte público, condicionando a circulação de automóveis à segurança de pedestres e ciclistas e à fluidez do transporte de carga;

XVII - promover o acesso dos habitantes ao sistema de saúde municipal;

XVIII - assegurar aos habitantes os serviços de educação, cultura, esportes e lazer;

XIX - incentivar o turismo ambientalmente sustentável;

XX - garantir condições de dignidade, por meio do atendimento às necessidades básicas e o acesso à rede de serviços sociais, assegurando acolhimento, proteção e qualidade de vida;

XXI - promover ações de resgate ou de prevenção, visando a inclusão social, na perspectiva emancipadora, gerando autonomia e protagonismo aos destinatários das políticas;

XXII - assegurar condições para a incolumidade das pessoas e do patrimônio.

Seção I

Dos Objetivos e Diretrizes Gerais da Política Habitacional

Art. 10 A Política Municipal de Habitação de Interesse Social, integrada ao desenvolvimento urbano, será formulada pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano como seu órgão gestor, e pela PROHAB - Progresso e Habitação de São Carlos S/A como o seu órgão operador.

Parágrafo único. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social deverá ser apreciada e acompanhada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 11 A Política Municipal de Habitação de Interesse Social observará aos seguintes objetivos, princípios e diretrizes:

I - facilitar e promover o acesso à habitação com prioridade para a população de baixa renda e aos portadores de necessidades especiais;

II - articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenham funções no campo da Habitação Popular de Interesse Social;

III - priorizar programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda e contribuam para a geração de empregos;

IV - democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios;

V - descentralizar poderes e operações;

VI - economizar meios e racionalizar recursos visando a auto-sustentação econômico-financeira das ações, programas e projetos voltados para as Habitações de Interesse Social - HIS;

VII - adotar mecanismos adequados de acompanhamento e controle do desempenho dos programas habitacionais, com participação direta de comissão representante dos beneficiários diretos destes programas;

VIII - empregar formas alternativas de produção, objetivando a construção de unidades habitacionais buscando qualidade e baixos custos;

IX - empregar formas alternativas de acesso à moradia digna, por meio da reurbanização e requalificação das unidades habitacionais, infra-estrutura e equipamentos comunitários e institucionais;

X - incentivar a produção de materiais, componentes e sistemas construtivos para habitação popular, voltados para atendimento dos programas a serem implementados, buscando a geração de renda e qualificação profissional;

XI - promover e fomentar projetos que visem a formação profissional e qualificação dos recursos humanos, exclusivamente para formação de mão de obra na construção civil;

XII - integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento e os demais serviços urbanos;

XIII - estabelecer as linhas da reorganização da cidade para fins de planejamento habitacional;

XIV - planejar e acompanhar a implementação de projetos específicos no contexto da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

XV - definir a implementação de políticas sociais e de geração de emprego, integradas ao contexto dos projetos habitacionais do Município;

XVI - promover um sistema de informações que colete e organize dados para instrumentalizar a elaboração de projetos e programas que atendam à Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

XVII - elaborar programas habitacionais de interesse social que contemplem a possibilidade de construção de habitações com dimensões superiores à 60 m² (sessenta metros quadrados) ou que possam possibilitar a futura ampliação das mesmas.

Art. 12 Caberá à Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano coordenar a ação integrada dos órgãos públicos e da iniciativa privada, no sentido de estimular o encaminhamento de soluções habitacionais, especialmente para a população de baixa renda, competindo-lhe, ainda, a articulação com as demais políticas dos Governos Federal e Estadual.

Seção II

Dos Instrumentos da Política Urbana

Art. 13 A política urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

I - Planejamento e Gestão:

- a) Plano Diretor;
- b) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de Edificação e Posturas;
- c) Zoneamento Municipal;
- d) Plano Plurianual;
- e) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais integrados;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

- i) plano municipal de mobilidade sustentável e acessibilidade;
- j) Zoneamento Ambiental.

II - Institutos Tributários e Financeiros:

- a) tributos municipais diversos;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU;
- c) taxas e tarifas públicas específicas;
- d) contribuição de melhoria;
- e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros.
- f) Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

III - Institutos, Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento de títulos;
- d) Servidão administrativa;
- e) Tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano;
- f) Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Histórico, Cultural, Turístico, Ecológico, de Transporte Aéreo e Industrial;
- g) Áreas Especiais de Interesse Social;
- h) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- i) Direito de Superfície;
- j) Direito de Preempção;
- k) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- l) Transferência do Direito de Construir;
- m) Operações Urbanas Consorciadas;
- n) Consórcio Imobiliário;
- o) Regularização fundiária;
- p) Assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda;
- q) Referendo popular e plebiscito;
- r) Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

Capítulo I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 14 O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:

I - discriminar e delimitar as áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais;

II - definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;

III - exigir que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido à Prefeitura Municipal, que deverá analisá-lo e submetê-lo à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - designar as unidades de conservação ambiental e outras áreas protegidas por Lei, discriminando as de preservação permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas ou, ainda, nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização;

V - restringir a utilização de áreas de riscos geológicos;

VI - preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;

VII - preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e construído;

VIII - exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de coeficientes de aproveitamento, parcelamentos, remembramentos ou desmembramentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal;

IX - exigir para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, a elaboração prévia de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público, observada a legislação específica;

X - exigir Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança, e suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos, potencialmente incômodos ou impactantes, instalados no território do Município de São Carlos;

XI - regular a licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infra-estrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários;

XII - estabelecer compensação de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico ou paisagístico;

XIII - definir os critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão;

XIV - definir o tipo de uso, o coeficiente de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e o coeficiente de permeabilidade dos terrenos, nas diversas áreas.

Art. 15 A ordenação e o controle do uso do solo devem evitar:

I - a utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;

II - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;

III - o adensamento inadequado à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;

IV - a ociosidade do solo urbano edificável ou utilizável;

V - a deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas;

VI - a especulação imobiliária;

VII - a ocorrência de desastres naturais.

Capítulo II

DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO

Art. 16 O Macrozoneamento divide o território do Município de São Carlos considerando:

I - a infra-estrutura instalada;

II - as características de uso e ocupação do território do Município;

III - as características do meio ambiente natural e construído;

IV - a implementação de ações de planejamento, consolidado nesta Lei.

Art. 17 As normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana da função social da cidade e da propriedade.

Art. 18 As normas de zoneamento como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, quanto de Áreas de Especial Interesse.

Art. 19 O macrozoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:

I - a identificação e exploração dos seus potenciais;

II - a preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;

III - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;

IV - a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;

V - cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

VI - instalação dos múltiplos usos e convivência entre os diferentes grupos sociais;

VII - a constituição do mapeamento agroambiental do Município para que o uso rural seja compatibilizado com os recursos naturais.

Art. 20 O território do Município de São Carlos divide-se em Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município.

Art. 21 O território do Município de São Carlos é composto pela Macrozona Urbana e pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural em conformidade com o Anexo nº 01 desta Lei.

Art. 22 A Macrozona Urbana é composta por áreas dotadas de infra-estruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.

§ 1º A Macrozona Urbana é subdividida em:

I - Zona de Ocupação Induzida - Zona 1;

II - Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2;

III - Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3 (3A e 3B).

§ 2º Ficam enquadradas na Macro- zona Urbana os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

§ 3º O Perímetro Urbano delimitado no Anexo nº 02 desta Lei, abrange áreas da Zonas de Ocupação Induzida, Ocupação Condicionada e de Recuperação e Ocupação Controlada, incorporando os parcelamentos do solo devidamente aprovados pelos órgãos municipais competentes, as diretrizes fornecidas para novos parcelamentos e os Campi universitários contíguos à malha urbana (UFSCar - Universidade Federal de São Carlos - e USP - Universidade de São Paulo - Campus II).

Art. 23 A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas, indústrias e sedes de distritos.

§ 1º A Macrozona de Uso Multifuncional Rural subdivide-se em:

I - Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4 (4A e 4B);

II - Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 (5A e 5B);

III - Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6;

IV - Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7.

§ 2º Ficam enquadradas na Macrozona de Uso Multifuncional Rural os perímetros delimitados no Anexo nº 04 desta Lei.

Capítulo III
DA MACROZONA URBANA

Seção I

Da Zona de Ocupação Induzida - ZONA 1

Art. 24 A Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 é composta por áreas do território que requerem uma qualificação urbanística e que têm as melhores condições de infra-estrutura da cidade.

Art. 25 A Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 apresenta as seguintes características:

I - áreas de uso misto com predominância de comércio e serviços, em detrimento de uso habitacional na área central;

II - concentração de população de alta renda, com predominância de população idosa no centro;

III - concentração de imóveis de interesse histórico e cultural, e de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados;

IV - zona inteiramente contida em faixa localizada entre as barreiras da mobilidade urbana formadas pela ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz - SP 310.

Art. 26 A Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 tem como diretrizes:

I - garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;

II - equacionar os conflitos de uso;

III - preservar a diversidade social;

IV - destinar áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;

V - incrementar o adensamento;

VI - promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;

VII - promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;

VIII - respeitar os usos consolidados;

IX - promover o controle da permeabilidade do solo;

X - estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

Seção II

Da Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2

Art. 27 A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional.

Art. 28 A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:

I - fragmentação e descontinuidade do sistema viário;

II - presença de áreas com carência de infra-estrutura de drenagem;

III - ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;

IV - ocorrência de bairros que exigem a transposição das barreiras da mobilidade urbana em razão da ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz - SP 310;

V - ocorrência de loteamentos com uso misto consolidado ferindo o disposto nos contratos de loteamentos a serem regularizados por meio de outorga onerosa de alteração de uso do solo.

Art. 29 A Zona de Ocupação Condicionada tem como diretrizes:

I - prover áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;

II - garantir a diversidade de uso e de padrão social;

III - equacionar conflitos de uso e ocupação do solo;

IV - adequar as transposições da ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz - SP 310;

V - adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada;

VI - adequar o sistema de drenagem;

VII - respeitar os usos consolidados;

VIII - promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas visando consolidar o "Distrito Industrial Miguel Abdelnur", classificando-o de acordo com a Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987, que estabelece normas e diretrizes para o zoneamento industrial no Estado de São Paulo e dá outras providências;

IX - estabelecer que os novos parcelamentos, garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;

X - promover o adensamento nos eixos mais bem infra-estruturados desta Zona 2, configurados nas Avenidas Henrique Gregori, Grécia e Theodureto de Camargo.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

Art. 30 No Jardim Nossa Senhora Aparecida, nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01, será permitida a alteração de uso do solo prevista para fins habitacionais, também para usos de comércio e de prestação de serviços.

Seção III

Da Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3

Art. 31 A Zona de Recuperação e Ocupação Controlada é composta pelas Zonas 3A e 3B da Macrozona Urbana, caracterizadas por fragilidades sociais e ambientais.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.

Art. 32 A Zona 3A apresenta as seguintes características e abrange os bairros listados no Anexo nº 02 desta Lei:

I - encostas com alta declividade;

II - solo suscetível à erosões com córregos assoreados;

III - infra-estrutura precária;

IV - parcelamentos irregulares localizados nas proximidades de encostas de alta declividade;

V - parcelamentos irregulares localizados em áreas isoladas com precariedade de interligação viária com a malha urbana consolidada;

VI - concentração da população de baixa renda.

Art. 33 Na Zona 3A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - recuperação urbana, social e ambiental;

II - garantir a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;

III - definição de parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;

IV - promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas, voltadas à consolidação do "Centro Empresarial de Alta Tecnologia - CEAT Dr. Emílio Fehr", classificando-o de acordo com a Lei Estadual nº 5.597/87;

V - instituição de Áreas Especiais de Interesse Social.

Art. 34 A Zona 3B apresenta as seguintes características e abrange os bairros listados no Anexo nº 02 desta Lei:

I - localização em área de proteção e recuperação do manancial de captação superficial do Córrego do Monjolinho;

II - dificuldade de acesso em função da barreira formada pela Rodovia Washington Luiz - SP 310;

III - loteamentos com precariedade no sistema de drenagem;

IV - carência de equipamentos públicos;

V - ocorrência de loteamentos com uso misto consolidado ferindo o disposto nos contratos de loteamentos a serem regularizados por meio de outorga onerosa de alteração de uso do solo.

Art. 35 Na Zona 3B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - restringir a ocupação da região como eixo de expansão;

II - regulamentar e disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção do manancial superficial;

III - promover trabalhos de educação ambiental na comunidade;

IV - viabilizar a construção das vias marginais à Rodovia Washington Luiz - SP 310;

V - instituir como Área Especial de Interesse Social a área do "Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden";

VI - instituir como Área Especial de Interesse Ambiental a área do "Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden" localizada entre a área parcelada e o Córrego do Monjolinho;

VII - implementar a legislação específica de proteção dos mananciais de águas superficiais.

Art. 36 Na área do Jardim Tangará e do Jardim Tangará - Prolongamento, nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01 será permitida a alteração do uso do solo prevista para fins habitacionais, também para usos de comércio e de prestação de serviços.

Capítulo IV

DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL

Seção I

Da Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4

Art. 37 A Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4 é composta pelas Zonas 4A e 4B que apresentam como característica em comum o fato de estarem localizadas em áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Regulação e Ocupação Controlada os perímetros das Zonas 4A e 4B delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.

Art. 38 A Zona 4A além do uso rural, contém as seguintes características:

- I - concentração de Chácaras de Re-creio já consolidadas;
- II - áreas de usos para fins de moradia, comércio e lazer;
- III - área de grande interesse para novos empreendimentos imobiliários para implantação de Condomínios Fechados, Loteamentos e Chácaras de Recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;
- IV - ocorrência de parcelamentos com deficiência de sistema de drenagem;
- V - ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- VI - presença do Distrito de Água Vermelha;
- VII - proximidade com o Aeroporto Mário Pereira Lopes;
- VIII - proximidade com área industrial do Loteamento Jardim Jockey Clube;
- IX - presença de aterro sanitário, ainda em atividade e demarcado, nesta Lei, como Área Especial de Interesse Ambiental;
- X - ocorrência de parcelamento no limite do Município de São Carlos com o Município de Ibaté;
- XI - zona seccionada pela Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto - SP 318;
- XII - presença de nascentes da bacia do Ribeirão dos Negros e do Quilombo a leste, proximidade de nascentes da bacia do Ribeirão das Araras ao norte e proximidade com as nascentes da bacia do Ribeirão do Chibarro a oeste;
- XIII - região do espigão divisor de águas das duas grandes bacias hidrográficas do Município, Tietê-Jacaré e Mogi-Guaçu;
- XIV - presença do campo de golfe na Fazenda do Urso de interesse turístico, esportivo e ecológico.

Art. 39 Na Zona 4A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- II - atribuir aos responsáveis pelo parcelamento a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;
- III - impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos, exceto desmembramentos de áreas lembradas onde as dimensões resultantes sejam iguais ou superiores às do parcelamento original;
- IV - compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

V - adequar o sistema viário, em especial o uso da Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto - SP 318;

VI - promover a recuperação ambiental da área ocupada pelo atual aterro sanitário, após a sua desativação;

VII - promover a elaboração do plano de saneamento para ocupações na Bacia do Mogi-Guaçu;

VIII - promover o contínuo controle ambiental da área ocupada e ao redor do Aterro Sanitário Municipal, situado na antiga Fazenda Guaporé.

Art. 40 Na sede do Distrito de Água Vermelha devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - promover seu crescimento ordenado;

II - atribuir aos responsáveis pelos parcelamentos a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;

III - impedir a ocorrência de novos parcelamentos clandestinos e irregulares;

IV - elaborar legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica;

V - adequar o crescimento à capacidade suporte da infra-estrutura e dos equipamentos públicos;

VI - promover a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e de conservação da memória local;

VII - suprir a região de infra-estrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários, para atender a população já residente.

Art. 41 A Zona 4B além do uso rural, contém as seguintes características:

I - áreas contíguas ou circundadas por setores já urbanizados, definidos nesta Lei, como limite do perímetro urbano;

II - presença de nascentes do Córrego do Santa Maria do Leme e proximidade dos Córregos do Monjolinho, do Água Quente e do Água Fria;

III - zona com potencial de expansão urbana em função da proximidade do Campus II da USP e da infra-estrutura urbana já instalada na Macrozona Urbana contígua;

IV - zona seccionada pela Rodovia Washington Luiz - SP 310.

Art. 42 Na Zona 4B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração de uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;

II - promover o crescimento ordenado e integrado à malha urbana já existente, mediante solicitação de parcelamentos para fins urbanos;

III - compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

IV - adequar o sistema viário, em especial o uso da Rodovia Washington Luiz - SP 310;

V - impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares;

VI - garantir o provimento de infra-estrutura adequada e de equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos.

Seção II

Da Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5

Art. 43 A Zona de Proteção e Ocupação Restrita é composta pelas Zonas 5A e 5B caracterizadas por serem áreas de proteção e recuperação dos mananciais, de nascentes do Córrego do Gregório e parte da APA - Área de Proteção Ambiental do Corumbataí.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Proteção e Ocupação Restrita os perímetros das Zonas 5A e 5B delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.

Art. 44 A Zona 5A, além do uso rural, contém as seguintes características:

I - abrange parte da área de preservação do manancial de abastecimento público, formado pela bacia de captação do Córrego Monjolinho;

II - abrange as nascentes do Córrego do Gregório;

III - apresenta restrições ao crescimento urbano na direção da área do manancial do Monjolinho e das nascentes do Córrego do Gregório;

IV - proximidade com o meio urbano consolidado que constitui a Zona 3B;

V - proximidade com o campus da UFSCar - Universidade Federal de São Carlos.

Art. 45 Na Zona 5A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração de uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;

II - promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e à preservação do patrimônio ambiental;

III - estabelecer restrições nas modalidades de parcelamento, uso e ocupação do solo que garantam a integridade ambiental do manancial;

IV - promover a proteção e a recuperação da qualidade e da quantidade de águas superficiais que compõem os mananciais de abastecimento público;

V - promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;

VI - controlar o adensamento urbano nesta zona;

VII - promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais;

VIII - promover o contínuo controle ambiental da área onde se localizava o antigo lixão do Município, localizado no Sítio Santa Madalena, antiga Fazenda Itaguassú.

Art. 46 A Zona 5B contém as seguintes características:

I - abrange parte da área de preservação do manancial de abastecimento público, formado pela bacia de captação do Córrego do Feijão;

II - abrange parte da APA - Área de Proteção Ambiental do Corumbataí;

III - oferecem restrições ao crescimento urbano na direção das áreas dos mananciais e da APA;

IV - presença de empreendimentos relacionados à pesca recreativa;

V - ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;

VI - existência de propriedades do ciclo cafeeiro de interesse histórico e cultural para o Município e região;

VII - proximidade com áreas de uso industrial na parte norte desta zona;

VIII - zona seccionada pela ferrovia da RFF - Rede Ferroviária Federal e pela Rodovia Washington Luiz - SP 310.

Art. 47 Na Zona 5B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - impor aos responsáveis pelos parcelamentos a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;

II - promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e à preservação do patrimônio histórico e ambiental;

III - controlar a ocorrência de novos empreendimentos com fins de urbanização do solo;

IV - promover a proteção e a recuperação da qualidade e da quantidade de águas superficiais que compõem o manancial de abastecimento público;

V - promover a implementação das medidas necessárias para a proteção da área em relação à passagem da ferrovia da RFF - Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz - SP 310;

VI - promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;

VII - promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais.

Art. 48 Na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

I - instituir Lei Municipal de proteção e recuperação dos mananciais;

II - instituir Área Especial de Interesse Ambiental do Pólo Ecológico, compreendendo o "Horto Florestal Municipal Navarro de Andrade", a "Horta Municipal", a "Estação de Captação do Espraiado" e o "Parque Ecológico de São Carlos Dr. Antonio Teixeira Vianna";

III - celebrar acordos entre órgãos públicos, pessoas jurídicas do setor privado e Ministério Público, visando a preservação das características e observância das diretrizes desta Zona.

Seção III

Da Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6

Art. 49 A Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6 é composta por pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada, tendo como objetivo garantir a produção agrícola de pequena e média escala.

Art. 50 A Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6 apresenta as seguintes características:

I - região de nascentes do Ribeirão dos Negros, do Quilombo e do Pântano;

II - região de maior altitude do território municipal;

III - ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares.

Art. 51 Na Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6 devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;

II - consolidar a agricultura familiar;

III - promover o associativismo e o cooperativismo;

IV - oferecer alternativas ao modelo da monocultura extensiva da produção agrícola;

V - atribuir aos responsáveis pelo parcelamento a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;

VI - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6 os perímetros delimitados no Anexo nº 04 desta Lei.

Art. 52 Na Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6 devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

- I - instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;
- II - constituir o mapeamento agroambiental do Município;
- III - promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água.

Seção IV

Da Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7

Art. 53 A Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7 é composta por áreas que apresentam as seguintes características:

- I - grande diversidade de produção agrícola e de agroecossistemas;
- II - abundância de recursos hídricos;
- III - diversidade de solos e de estrutura fundiária;
- IV - predomínio das redes agroindustriais: sucroalcooleira, citrícola, láctea, de carne bovina e de avicultura de corte;
- V - áreas de grande potencial de lazer e turismo com chácaras de recreio, cachoeiras, propriedades históricas e o Vale do Quilombo;
- VI - abrange o Distrito de Santa Eudóxia;
- VII - ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares.

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7 os perímetros delimitados no Anexo nº 04 desta Lei.

Art. 54 A Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7, tem as seguintes diretrizes:

- I - promover a gestão integrada das fronteiras municipais;
- II - impedir a implantação de usos urbanos que impliquem em adensamento populacional e construtivo, promovendo, preferencialmente, os usos agrícolas;
- III - promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;
- IV - compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;
- V - implementar técnicas conservacionistas com manejos sustentáveis;

VI - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado aos atrativos turísticos;

VII - implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;

VIII - promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;

IX - atribuir aos responsáveis pelos parcelamentos a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05, por meio de Urbanização Específica.

Art. 55 Na Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7, devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

I - instituir Áreas de Especial Interesse Turístico, Histórico e Ecológico;

II - nas Áreas de Especial Interesse Turístico, Histórico e Ecológico deve ser incentivado o plantio de espécies vegetais floríferas ou paisagisticamente atraentes ao longo das estradas e caminhos, incrementando o potencial dos atributos naturais e assegurando a visibilidade e a qualidade cênica paisagística da região.

Capítulo V

DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

Art. 56 As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em:

I - área especial de interesse histórico;

II - área especial de interesse ambiental;

III - área especial de interesse turístico, histórico e ecológico;

IV - área especial de interesse turístico, esportivo e ecológico;

V - área especial de interesse industrial;

VI - área especial de interesse de transporte aéreo;

VII - área especial de interesse social.

Seção I

Das Áreas Especiais de Interesse Histórico

Art. 57 As Áreas Especiais de Interesse Histórico compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos na presente Lei.

Art. 58 São Áreas Especiais de Interesse Histórico:

I - a Poligonal de Interesse Histórico que congrega as áreas com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico localizadas predominantemente na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, com ocorrência parcial na região da vila Prado contida na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, conforme os perímetros delimitados no Anexo nº 06 desta Lei.

II - os imóveis dispersos pelo território e áreas tombadas ou preservadas por meio de legislação federal, estadual ou municipal, em especial as propriedades do ciclo do café declaradas como patrimônio histórico.

Parágrafo único. São consideradas paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, as subáreas internas à Poligonal de Interesse Histórico definidas no Anexo nº 06 desta Lei.

Art. 59 Novos projetos ou ampliações que gerem alteração de gabarito, nos imóveis localizados nas subáreas que contenham as paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, só poderão ultrapassar 9 m (nove metros) acima do nível da rua, com a autorização prévia da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que deverá consultar a Fundação Pró-Memória e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 60 Os imóveis contidos na Poligonal de Interesse Histórico, desde que conservados, poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, salvo os edifícios já verticalizados.

Art. 61 A área da Poligonal de Interesse Histórico tem como objetivo a promoção do incentivo ao desenvolvimento das atividades educacionais, culturais e turísticas, complementadas pelo setor de comércio e de prestação de serviços.

Seção II

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 62 As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.

Art. 63 As Áreas Especiais de Interesse Ambiental em conformidade aos perímetros delimitados nos anexos nºs 06 e 07 integrantes desta Lei, são as seguintes:

I - do Córrego Mineirinho ao Bosque Santa Fé, nas Zonas 1 e 2;

II - do Córrego do Cambuí ao bairro Santa Paula, nas Zonas 1, 2 e 4;

- III - do "Centro de Esportes e Lazer Veraldo Sbampato" (Bicão) até as Pedreiras, nas Zonas 2 e 4;
- IV - do Jardim Jockey Clube, passando pelo "Kartódromo Antenor Garcia Ferreira" até a "Rotatória Antonio Adolpho Lobbe" (Rotatória do Cristo), nas Zonas 1 e 2;
- V - dos Córregos do Gregório, Lazzarini e Sorregotti, nas Zonas 1 e 2;
- VI - do Córrego do Tijuco Preto, nas Zonas 1 e 2;
- VII - do Pólo Ecológico, nas Zonas 3B e 5A;
- VIII - do Córrego São Rafael, nas Zonas 3B e 5A;
- IX - do "Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden" ao Córrego do Monjolinho, na Zona 3B;
- X - do Parque Florestal Urbano, na Zona 3A;
- XI - do atual aterro sanitário, na Zona 4A;
- XII - do Córrego da Água Fria, na Zona 3, excluindo-se a área do CEAT - Centro Empresarial de Alta Tecnologia "Dr. Emílio Fehr" e suas futuras ampliações, a serem definidas por Lei específica;
- XIII - as áreas dos antigos lixões e aterros sanitários desativados do Município, particularmente o localizado no Sítio Santa Madalena, antiga Fazenda Itaguassú, na Zona 5 A;
- XIV - imediações da Estação de Tratamento de Esgoto do Monjolinho, em um raio de 500 m (quinhentos metros) a partir do centro geométrico da área de implantação da ETE.

Seção III

Das Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico

Art. 64 As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico.

Art. 65 As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são as áreas identificadas nos perímetros e nos eixos complementares delimitados no Anexo nº 07 desta Lei.

Art. 66 A Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico, demarcada no Anexo nº 07 desta Lei, compreende a porção leste do Município de São Carlos e faz divisa com os municípios de Descalvado e Luís Antônio, incorporando o Vale do Quilombo, as áreas da Estância Concórdia (Represa do 29), a Usina do Capão Preto, as áreas da balsa de travessia do Rio Mogi-Guaçu e as sedes dos distritos de Santa Eudóxia e Água Vermelha.

Art. 67 A Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico demarcada no Anexo nº 07 desta Lei, compreende os circuitos do Eixo da "Represa do Lobo" (Broa) e Eixo Ribeirão

Bonito, incorporando propriedades de interesse histórico e a parcela da APA do Corumbataí que está contida no território do Município de São Carlos.

Parágrafo único. Dispersas pela Zona 7 existem outras propriedades de interesse histórico do ciclo cafeeiro que podem se incorporar às políticas de conservação do patrimônio histórico do Município.

Art. 68 A sede do Distrito de Santa Eudóxia é um núcleo urbano de localização geográfica privilegiada na Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico cercado por atividades agrícolas e propriedades de interesse histórico e tem como diretrizes:

I - promover sua identidade específica em função de sua localização geográfica;

II - alavancar programas e projetos de geração de trabalho e renda;

III - incentivar atividades que contribuam para o desenvolvimento técnico e social e promovam a absorção da mão de obra residente no distrito;

IV - incentivar o associativismo e o cooperativismo;

V - promover seus atrativos turísticos, como a proximidade de propriedades com interesse histórico, o artesanato local e os produtos caseiros;

VI - promover a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e de conservação da memória local;

VII - elaborar legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica.

Seção IV

Área Especial de Interesse Turístico, Esportivo e Ecológico

Art. 69 A área especial de interesse turístico, esportivo e ecológico compreende a área do campo de golfe localizado na Fazenda do Urso, demandando especial proteção no que se refere à sua integridade.

Seção V

Das Áreas Especiais de Interesse Industrial

Art. 70 As Áreas Especiais de Interesse Industrial são porções do território com concentração de atividades industriais localizadas nos perímetros delimitados no Anexo nº 06 desta Lei.

Parágrafo único. As Áreas Especiais de Interesse Industrial estão concentradas no setor sudeste da malha urbana abrangendo o Centro Empresarial de Alta Tecnologia - CEAT "Dr. Emílio Fehr", o Distrito Industrial "Miguel Abdelnur", a "Fábrica de Motores da Volkswagen" e as futuras instalações do empreendimento "São Carlos Science Park".

Art. 71 São objetivos nas Áreas Especiais de Interesse Industrial:

I - potencializar e controlar o uso industrial exercendo o controle ambiental, atendendo o disposto na Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 e regulamento da Lei Estadual

nº 997, de 31 de maio de 1976 aprovada pelo Decreto Estadual 8468, de 08 de setembro de 1976 e suas alterações;

II - cumprimento da Lei Estadual nº 5.650, de 28 de abril de 1987 que estabelece restrições às atividades industriais nas áreas de drenagem da Bacia do Rio Mogi-Guaçu;

III - incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.

Seção VI

Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo

Art. 72 A Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo compreende as áreas das imediações do Aeroporto Mário Pereira Lopes, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando a segurança aeroviária, e a compatibilização com a normatização federal e estadual específicas, conforme os perímetros delimitados no Anexo nº 07 desta Lei.

Art. 73 As atividades que serão exercidas nesta área dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente, nos termos da legislação específica de âmbito federal, estadual e municipal, com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção VII

Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 74 As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda, classificadas em AEIS 1, AEIS 2 e AEIS 3.

Art. 75 As áreas definidas como AEIS 1 são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infra-estrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:

I - reurbanização;

II - remoção com reassentamento;

III - regularização urbanística, física e fundiária;

IV - recuperação de imóveis degradados;

V - provisão de infra-estrutura, equipamentos sociais e culturais;

VI - espaços públicos qualificados, serviços e comércio de caráter local.

Art. 76 As áreas definidas como AEIS 2 são compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social, dotados de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza.

Art. 77 As áreas definidas como AEIS 3 são compostas por imóveis não utilizados, não edificadas ou subutilizadas, preferencialmente dotadas de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 78 Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como 1, 2 ou 3, por meio de Lei Municipal específica.

Art. 79 Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 1, 2 ou 3:

I - Poder Executivo;

II - Poder Legislativo;

III - Associações Habitacionais;

IV - Associações de moradores de áreas passíveis de delimitação que estejam devidamente constituídas;

V - Proprietários de áreas passíveis de delimitação, a serem destinadas a AEIS 3.

Art. 80 As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 1, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes:

I - na Vila Pureza na Zona 1;

II - no Parque Santa Felícia Jardim na Zona 1;

III - em áreas da Rede Ferroviária Federal na Zona 2;

IV - na Vila Monte Carlo (Orfanato) na Zona 3A;

V - no Jardim Social Presidente Collor na Zona 3A;

VI - no Santa Maria I e II, na Zona 3B.

Art. 81 As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 2, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes:

I - no Loteamento Santa Angelina na Zona 2;

II - na Vila Monte Carlo (CDHU) na Zona 3A;

III - no "Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden" na Zona 3B;

IV - no Jardim Gonzaga e Vila Monte Carlo na Zona 3A.

Art. 82 As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 3, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes:

I - nas áreas da Rede Ferroviária Federal na Zona 2;

II - na Cidade Aracy na Zona 3A;

III - no Jardim Gonzaga na Zona 3A.

Art. 83 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS 1, cujas ocupações não apresentem riscos ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá obter parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para promover remoção com reassentamento de populações moradoras de AEIS 1.

Art. 84 O empreendimento destinado a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverá ser precedido de Plano de Urbanização Específica de Interesse Social.

Art. 85 O Plano de Urbanização para cada Área Especial de Interesse Social-AEIS, será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal após manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e deverá prever:

I - índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei;

II - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

III - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IV - plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.

§ 1º Deverão ser constituídos em todas as AEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 3º Para a implementação dos Planos de Urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 86 O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá possibilitar:

I - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infraestrutura básica e circulação de pedestres e veículos;

II - a regularização urbanística, física e fundiária;

III - a garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística.

IV - recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 87 O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros técnicos:

I - dimensão da moradia, do lote mínimo e do lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;

II - larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso dos moradores;

III - dimensionamento das áreas públicas;

IV - índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

Art. 88 Não serão objeto de regularização em AEIS 1 ou parte delas, áreas que apresentem as seguintes características, devidamente comprovadas por laudo técnico:

I - impróprias à urbanização;

II - onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;

III - risco geotécnico.

IV - que ocupe Área de Preservação Permanente (APP).

Parágrafo único. As ocupações descritas nos incisos anteriores deverão ser objeto de um Plano de Urbanização Específica de Interesse Social, em que as situações de risco sejam superadas por meio da remoção e relocação da população que deverá ter um atendimento habitacional adequado, ou pela execução de obras necessárias para eliminar o risco.

Art. 89 No caso de assentamentos já existentes até a publicação desta Lei, em áreas "non aedificandi" ao longo de corpos d'água, quando não houver a possibilidade de relocação da população residente para outra área, será admitida a regularização desde que:

I - sejam realizadas obras para adequação do sistema de drenagem;

II - seja atestado por meio de Laudo Técnico que o assentamento e as áreas à montante e à jusante não sejam prejudicadas por inundações, alagamentos ou enchentes após a urbanização;

III - a presença do assentamento não acarrete danos ambientais.

Capítulo VI DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I Das Diretrizes Gerais para Mobilidade Urbana

Art. 90 As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os seguintes objetivos:

- I - priorizar no espaço viário o transporte coletivo em relação ao transporte individual;
- II - melhorar, ampliar e consolidar a integração do transporte público coletivo em São Carlos e buscar a consolidação da integração regional;
- III - priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana;
- IV - promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que tem dificuldades de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos;
- V - compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;
- VI - promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança e fluidez;
- VII - estabelecer hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via, otimizando a infra-estrutura viária;
- VIII - implementar o Plano de Mobilidade Sustentável, promovendo a acessibilidade adequada a toda área urbana consolidada e garantindo a previsão de rede de vias arteriais nas áreas de futura ocupação urbana.

Seção II Da Hierarquização e das Diretrizes Viárias

Art. 91 As vias a serem implantadas na Macrozona Urbana e na Zona 4 devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 92 A hierarquização viária compreende as seguintes tipologias de vias:

- I - rodovias;
- II - vias arteriais;
- III - vias coletoras;
- IV - vias locais;

V - vias com circulação de bicicletas;

VI - vias de circulação para pedestres;

VII - vias rurais.

§ 1º As rodovias que interligam o Município de São Carlos com as demais regiões do Estado e do País, operam sob gestão estadual e são as seguintes:

I - Rodovia Washington Luiz - SP 310;

II - Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto - SP 318;

III - Rodovia Luiz Augusto de Oliveira - SP 215.

§ 2º As vias arteriais são aquelas que permitem ligações entre diferentes regiões da cidade com ênfase na mobilidade e nas condições satisfatórias de fluidez, possibilitando a acessibilidade aos lotes de forma a não comprometer a operação da via e a segurança de seus usuários.

§ 3º As vias arteriais serão submetidas a critérios especiais de aprovação de projetos, considerando-se os usos e as edificações lindeiras, podendo apresentar características distintas, sendo classificadas conforme o local onde forem implantadas:

I - vias arteriais tipo 1 - são vias estruturadoras de eixos de expansão, geralmente no sentido radial, localizadas em áreas submetidas a novos parcelamentos do solo para fins urbanos, apresentando as seguintes características:

- a) previsão de uso lindeiro misto;
- b) adequação para abrigar todos os modos;
- c) presença de canteiros centrais mais largos;
- d) implantação em duas etapas, conforme o Anexo nº 08 desta Lei. A primeira etapa da via arterial deverá ter largura de 35 m (trinta e cinco metros), com execução sob a responsabilidade do empreendedor. Na segunda etapa a largura da via passa para 43 m (quarenta e três metros), ocupando faixas preservadas em afastamentos já previstos nos lotes lindeiros, devidamente registrado como área pública. A faixa de 4 m (quatro metros) resultante do afastamento, não poderá ser ocupada por nenhum tipo de edificação, podendo apenas ser utilizada como jardim nos imóveis lindeiros, até a execução do alargamento previsto na segunda etapa. A responsabilidade da implantação da segunda fase da via é do Poder Público;
- e) qualquer construção que invada a faixa de 4 m (quatro metros) para ampliação da faixa de tráfego será objeto de ação demolitória, sem ressarcimento ao proprietário.

II - vias arteriais tipo 2 - são vias perimetrais podendo ocorrer em setores urbanos já consolidados que demandem ampliação, ou ocorrer em novos empreendimentos internos ao perímetro urbano, caracterizando-se pela concentração de usos lindeiros destinados ao comércio e prestação de serviços, de acordo com as condições seguintes:

- a) excepcionalmente poderão ser adotadas dimensões menores do que as recomendadas, nas vias já existentes, mediante dificuldades de desapropriações em regiões consolidadas;

b) deverá ser reservado espaço para ciclovia em faixas contidas nos canteiros centrais, nas vias a serem implantadas em novos empreendimentos, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Anexo nº 08 desta Lei.

III - vias arteriais tipo 3 - são vias existentes que operam em sistema binário, sem previsão de alargamento, que exigem cuidados especiais para sua otimização com a adequação de geometria, do sistema de drenagem e a manutenção dos pavimentos do leito carroçável e das calçadas.

§ 4º Vias coletoras são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, em conformidade com o Anexo nº 08 desta Lei, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando integração com os usos lindeiros à via dentro das seguintes características:

I - podem ocorrer na área urbana consolidada ou em novos parcelamentos;

II - prioritariamente destinadas ao transporte coletivo e vinculadas ao uso misto;

III - pavimento dimensionado para tráfego médio ou pesado;

IV - operam em mão dupla ou em sistema binário;

V - devem ter distanciamento máximo de 300 m (trezentos metros) entre elas, ressalvado o disposto no inciso I, do § 2º, e no inciso II, do § 3º, do Artigo 128 desta Lei, em que a distância poderá extrapolar a medida ora adotada.

§ 5º Vias da área central são aquelas situadas no quadrilátero comercial constituído internamente aos binários especificados a seguir, que configuram áreas com alta demanda por estacionamento, exigindo normas e critérios especiais para a adequação de novos projetos de edificações.

I - Rua Conde do Pinhal e Rua 13 de Maio;

II - Rua Visconde de Inhaúma e Rua Riachuelo;

III - Rua Bento Carlos e Rua Santa Cruz;

IV - Rua São Joaquim e Rua Dom Pedro II.

§ 6º Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com os usos lindeiros.

§ 7º Vias com tráfego compartilhado são aquelas que operam em regime especial que comporta pedestres, automóveis e ciclistas, exigindo controle de velocidade e implantação de infra-estrutura adequada para os modos não motorizados.

§ 8º Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ocorrer por meio de ciclovias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso exclusivo de bicicletas e de ciclofaixas, que são espaços definidos no leito carroçável por meio de sinalização de trânsito.

§ 9º Vias de circulação para pedestres são espaços abertos compostos por calçadas com as seguintes características:

I - faixa de passeio é o espaço destinado exclusivamente à circulação dos pedestres;

II - faixa de mobiliário é a área destinada à implantação de lixeiras, sinalização toponímica, postes de energia, orelhões, caixas de correio e arborização;

III - faixa de permeabilidade é a área permeável, ou provida de pavimento permeável, para infiltração de águas pluviais e a implantação de vegetação.

§ 10 Vias Rurais são as vias que interligam a zona rural entre seus diferentes pontos e estes, com as vias urbanas.

Seção III

Das Diretrizes para Configuração do Sistema Viário Estrutural

Art. 93 As diretrizes para implantação do sistema viário estrutural devem obedecer as especificidades de sua localização na estrutura viária urbana, sob os aspectos ambientais, urbanísticos e fundiários das áreas envolvidas, conforme os parâmetros estabelecidos na classificação seguinte e representados no Anexo nº 08 desta Lei:

I - diretrizes viárias para a integração da Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4 com a malha urbana consolidada;

II - diretrizes viárias internas à Macrozona Urbana;

III - diretrizes viárias para as Zonas 1 e 2 da Macrozona Urbana abrangendo as vias da área central e os afastamentos previstos nestas Zonas.

Seção IV

Das Diretrizes Viárias para a Macrozona de Uso Multifuncional Rural

Art. 94 As vias rurais que interligam diferentes pontos da zona rural, e estes com as vias urbanas, pavimentadas ou não, devem reservar uma faixa non aedificanti de 30 m (trinta metros) de cada lado a contar do eixo da via, conforme Anexo nº 08 desta Lei.

Art. 95 São previstos afastamentos a partir da faixa de domínio das rodovias estaduais, nos trechos contidos dentro do território municipal, nos seguintes casos:

I - afastamento de 30 m (trinta metros) de cada lado da Rodovia Washington Luiz - SP 310;

II - afastamento de 25 m (vinte e cinco metros) no sentido de São Carlos à Água Vermelha de cada lado da Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto - SP 318, no trecho compreendido entre o trevo norte de acesso à área urbana de São Carlos (Km 235+500 metros da Rodovia SP-310) e o acesso ao Aeroporto Mário Pereira Lopes (localizado aproximadamente no km 250+500 metros da Rodovia SP-318);

III - afastamento de 15 m (quinze metros) de cada lado da Rodovia Prof. Luiz Augusto de Oliveira - SP 215.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 96 O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Desdobro, ou Remembramento.

Seção I Das Diretrizes Gerais para o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 97 A Prefeitura Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, emitirá Certidão de Diretrizes, para os parcelamentos do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 dias, fundamentada nas exigências urbanísticas, edilícias e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

Art. 98 Do total da área a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar o mínimo de 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional.

§ 1º O Poder Executivo Municipal, por meio da Certidão de Diretrizes, considerando as necessidades específicas do local, definirá a localização das áreas de uso institucional e áreas de lazer, bem como uma eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 18% (dezoito por cento) conforme previsto no caput.

§ 2º As áreas de uso institucional e lazer deverão ter acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público, com declividade máxima de 15% (quinze por cento) para o uso institucional e de 20% (vinte por cento) para o uso de áreas de lazer.

§ 3º As áreas públicas destinadas aos usos institucional e de lazer não poderão ser menores do que 1.000 m² (um mil metros quadrados) e 500 m² (quinhentos metros quadrados), respectivamente.

Art. 99 As áreas públicas, resultantes do parcelamento do solo, destinadas às áreas de lazer, poderão constituir áreas para práticas de esporte e recreação, para implantação de bacias de retenção de águas pluviais, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação destas características em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

Art. 100 Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser parcialmente transferidos, de acordo com as características do local ou do empreendimento e a critério do órgão público competente de análise, mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação e que seja submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, desde que sejam asseguradas as seguintes condições:

I - por meio de compensação com a implantação de equipamentos públicos destinados ao esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edílico e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do parcelamento, com prazo de execução especificado em conjunto com cronograma de implantação do empreendimento;

II - o Poder Executivo Municipal poderá, a seu critério, determinar a transferência da destinação de áreas públicas, nos casos de empreendimentos implantados em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios, por meio de compensação que implica na doação ao Município de outras áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente;

III - por meio de compensação em recursos financeiros destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. A compensação pecuniária deverá ser proporcional ao valor de mercado do percentual da área reduzida.

Art. 101 Nos parcelamentos do solo que englobem Áreas de Preservação Permanente - APPs, parte das áreas públicas definidas como áreas de lazer poderá ficar localizada contígua às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano e servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais, sem a limitação de declividade descrita no § 2º do Artigo 98, as demais devem ficar entremeadas às quadras do respectivo parcelamento, como praças, áreas para esporte e recreação, ou parques, sem impedimento para ocorrência destas atividades também nas proximidades das APPs, em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

Art. 102 Não fazem parte do cômputo de áreas públicas a serem destinadas para uso institucional e de lazer:

I - as faixas destinadas às APPs - Áreas de Preservação Permanentes dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;

II - as áreas de proteção das nascentes;

III - as áreas não parceláveis e não edificantes;

IV - as áreas de risco de vida e à saúde;

V - as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

Art. 103 O projeto de drenagem constituído por poços de infiltração, bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de dissipação de energia, pavimentos permeáveis e demais componentes do sistema, devem ser concebidos e implantados de tal modo que a vazão de escoamento seja mantida dentro das condições originais da área antes de ser urbanizada, reduzindo-se o impacto da urbanização nos fundos de vale e nos corpos d'água.

Art. 104 O Poder Executivo Municipal não autorizará parcelamentos para fins urbanos localizados em áreas com restrições a ocupação, que apresentem:

I - declividades superiores a 30% (trinta por cento);

II - declividades superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

III - encostas nas proximidades de nascentes de cursos d'água, conforme legislação pertinente;

IV - vegetação de interesse ambiental conforme definida em legislação Federal, Estadual e Municipal e Áreas de Proteção Ambiental;

V - localização na Zona 6 e na Zona 7, estabelecidas nesta Lei.

Art. 105 Os parcelamentos destinados aos usos não habitacionais deverão ser submetidos aos Estudos de Impacto ou Incômodo de Vizinhança, nos casos e condições previstos nesta Lei, atender as diretrizes estabelecidas pelos órgãos públicos competentes e atender a legislação específica pertinente.

Art. 106 As áreas das Zonas 4 e 5 são passíveis de alteração do uso do solo nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/2001, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada serão objeto de análise do órgão público municipal competente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Seção II

Das Diretrizes Específicas para o Parcelamento do Solo

Art. 107 As diretrizes estabelecidas nesta Seção se aplicam exclusivamente às Zonas 1,2,3,4 e 5.

Art. 108 O parcelamento do solo nas Zonas de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4 e na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5, só será permitido por meio de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, nos termos desta Lei e da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único. Ficam enquadradas nestas zonas os perímetros delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.

Art. 109 Nas Zonas 4 e 5 não será admitido o parcelamento do solo para os seguintes usos e atividades:

I - para execução de empreendimentos destinados ao uso industrial na Zona 5;

II - para implantação de Chácaras de Recreio na Zona 4B.

Art. 110 A maior dimensão das quadras dos loteamentos será de 150 m (cento e cinquenta metros) e a área máxima admitida será de 20000 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. O comprimento e a área das quadras poderão ser alterados nos casos em que, comprovadamente, não ocorra interrupção do sistema viário, sejam preservadas as condições adequadas de mobilidade e de acessibilidade de veículos e pedestres, e em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

Art. 111 As dimensões mínimas dos lotes resultantes do parcelamento do solo são as seguintes:

I - lote mínimo com a metragem de 200 m² (duzentos metros quadrados), com largura mínima de 10 m (dez metros);

II - a largura mínima dos lotes de esquina deve ter a menor dimensão igual ou maior que 10 m (dez metros).

Parágrafo único. As dimensões mínimas dos lotes que compõem os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social estão definidas na Seção VI deste Capítulo.

Seção III

Das Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio

Art. 112 As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos e devem conter as seguintes características:

I - uso para lazer ou recreação;

II - localização na macrozona rural, em zonas passíveis de alteração de uso;

III - apresentar lotes ou unidades autônomas com área maior ou igual a 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 113 As Chácaras de Recreio só poderão ser empreendidas por meio de parcelamento do solo na Zona 4A e Zona 5, mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, nas condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 114 Para implantação de Chácaras de Recreio localizadas na Zona 4A, os lotes deverão ter área mínima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e largura mínima de 20 m (vinte metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta.

Art. 115 Para implantação de Chácaras de Recreio, localizadas na Zona 5A, os lotes deverão ter área mínima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e largura mínima de 30 m (trinta metros); na Zona 5B os lotes deverão ter área mínima de 3000 m² (três mil metros quadrados) e largura mínima de 30 m (trinta metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a estas, devendo atender ao disposto em legislação específica Federal, Estadual e Municipal.

Art. 116 Além das demais restrições e exigências previstas para as diversas modalidades de parcelamento do solo, para a implantação de Chácaras de Recreio fica condicionado também o atendimento dos seguintes requisitos:

I - aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infra-estrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

II - aprovação do sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região;

III - apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e avaliação das implicações de sua inserção na área envoltória.

Art. 117 Nos empreendimentos destinados à implantação de Chácaras de Recreio, 18% (dezoito por cento) do total da área será destinado às áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional ou conforme percentuais definidos na Certidão de Diretrizes.

Parágrafo único. De acordo com a localização e as características do empreendimento poderão ser adotadas as alternativas estabelecidas no Artigo 100 desta Lei e previstas na Certidão de Diretrizes.

Art. 118 As vias de caráter essencialmente local poderão ser dispensadas de pavimentação asfáltica, desde que seja implantado tratamento da pista de rolamento e calçadas que garantam condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos veículos e pedestres, que seja implantado sistema de drenagem que previna o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

Seção IV

Das Diretrizes para Urbanização Específica

Art. 119 O Poder Executivo Municipal fica autorizado a delimitar como área urbana, os parcelamentos implantados e consolidados antes da aprovação desta Lei, localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural, e regularizar tais empreendimentos por meio de Urbanização Específica.

Art. 120 A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica, deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.

§ 1º O Plano de Urbanização Específica, deverá atender as diretrizes do órgão público competente e garantir as seguintes condições urbanísticas mínimas:

I - abastecimento de água potável;

II - coleta, tratamento e destinação de esgoto;

III - drenagem de águas pluviais e estabilização dos leitos carroçáveis;

IV - rede e distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - abertura de vias e colocação de guias e sarjetas em conformidade com as condições estabelecidas no Artigo 118 desta Lei;

VI - reserva de 18% (dezoito por cento) da área parcelada a ser destinada a áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para uso institucional, admitindo-se proporções distintas a estas, desde que em conformidade com as diretrizes e as condições estabelecidas no Artigo 100 desta Lei.

§ 2º O Plano de Urbanização Específica a ser submetido à análise e à aprovação do órgão público competente, deverá definir os projetos executivos a serem elaborados, especificando as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor com seus respectivos custos e prazos de execução.

§ 3º Os parcelamentos objetos de Urbanização Específica, que foram aprovados e registrados anteriormente à aprovação desta Lei, não estarão sujeitos às diretrizes do caput.

Art. 121 Caberá ao empreendedor, o cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídicas requeridas para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, estando sujeito às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alteração dada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 122 Aprovado o Plano de Urbanização Específica, a Prefeitura Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços.

Art. 123 Após o cumprimento das exigências estabelecidas, o Prefeito Municipal expedirá o Decreto de Regularização, que possibilitará o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

Art. 124 Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso nos parcelamentos objetos de Urbanização Específica, em conformidade ao disposto nesta Lei, nos empreendimentos localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural.

Parágrafo único. Excluem-se das condições do caput os parcelamentos objetos de Urbanização Específica, já aprovados e registrados, anteriormente à aprovação desta Lei.

Art. 125 O Plano de Urbanização Específica e as obras necessárias poderão ser realizadas pela Prefeitura Municipal, com ressarcimento dos gastos pelo empreendedor, via cobrança judicial, ou pelos moradores por meio da contribuição de melhoria.

Parágrafo único. O Plano de Urbanização Específica estabelecerá o total de despesas que caberá a cada lote e a forma de pagamento.

Art. 126 Estão enquadrados na Urbanização Específica os parcelamentos listados no Anexo nº 05 desta Lei.

Seção V

Das Diretrizes Específicas para os Condomínios Habitacionais

Art. 127 Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.

Art. 128 Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as condições estabelecidas neste Artigo:

§ 1º A área murada do empreendimento não poderá ser maior que:

I - 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) para as Zonas 1, 2, 3-A, 3-B e 4-B, ressalvado o disposto no inciso II e sua alínea "b";

II - 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados) para:

a) a Zona 4-A;

b) as Zonas 2 e 4-B, no perímetro delimitado pelo quadrilátero definido pela divisa da Zona 4-A, Rodovia Washington Luiz (SP-310), Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto (SP-318) e estrada Municipal SCA - 442, na divisa com o Jardim Embaré;

§ 2º Nos casos dos empreendimentos condominiais até 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

I - as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros) na sua maior dimensão;

II - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

III - os empreendimentos deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias locais de seu entorno, bem como de vias arteriais que não comportem características de eixo de atividade, para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada.

§ 3º Nos casos dos empreendimentos condominiais acima de 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) e até 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

I - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

II - as quadras que contêm os condomínios fechados terão as suas dimensões compatíveis com o porte do empreendimento. Mas, caso se afigure necessário, poderá a Prefeitura Municipal exigir a implantação de via pública no seu entorno, especialmente para assegurar a continuidade do sistema viário;

III - o comprimento das quadras ou setores destinados às unidades privativas não poderá exceder de 300 m (trezentos metros);

IV - os empreendimentos condominiais deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias públicas que vierem a ser implantadas no seu entorno, ou em parte dele, para a implementação de jardins voltados para as referidas vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;

V - sem prejuízo da doação das áreas de lazer (10%) e de uso institucional (8%), que deverão ser localizadas fora do muro de fecho, cumprirá ao empreendimento condominial incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% do total de sua área. Essa fração deverá ser predominantemente permeável para o fim de atuar no sistema de drenagem, autorizado o seu uso como área de lazer;

VI - o empreendimento deverá reservar, na parte externa do condomínio, área destinada para uso misto, podendo ocorrer atividades de cultura, lazer, comércio e prestação de serviços, caso ainda não haja área que cumpra essa finalidade.

§ 4º Não entrarão no cômputo das áreas muradas dos empreendimentos condominiais as áreas de reserva legal averbadas e as áreas de preservação permanente que forem destinadas para a sua composição.

Art. 129 Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - manutenção da infra-estrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns, desde que situados no perímetro interno do empreendimento;

II - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 130 Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do espaço urbano, deverão destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada.

§ 1º Os regimes jurídicos condominiais resultantes de remembramento ou unificação de lotes gerados em parcelamentos já regularmente aprovados, estarão isentos das condições estabelecidas no caput.

§ 2º As faixas mínimas ao longo das vias locais de seu entorno, bem como as de vias arteriais que não comportam características de eixo de atividade, conforme § 3º, inciso IV do Artigo 128 serão computadas como área de lazer.

§ 3º Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as permissões de uso de áreas públicas de lazer, das vias de circulação, do controle de acesso, a proprietários individuais ou associações detentoras de glebas fechadas ou muradas.

Seção VI

Das Diretrizes Específicas para

Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS

Art. 131 Considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, aquele caracterizado como de interesse público e vinculado à política habitacional municipal, destinado a assegurar moradia à população de baixa renda, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei e em legislação específica.

Art. 132 Os EHIS deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e elaborados, desenvolvidos e implantados por entidades públicas, agentes promotores ou entidades privadas autorizados por Lei.

Art. 133 Serão admitidos nos EHIS, além do uso residencial, categorias de uso não residencial, em conformidade com o Plano de Urbanização proposto e aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 134 Os EHIS poderão ser implementados em loteamentos, em lotes urbanizados, em conjuntos habitacionais, na regularização de áreas ocupadas espontaneamente, em unidades habitacionais resultantes de regularização ou de requalificação, em áreas públicas, privadas ou em áreas resultantes da aplicação dos instrumentos de indução da Política Urbana, segundo parâmetros definidos nesta Lei e em Legislação Municipal específica.

Art. 135 Poderão ser construídos nos EHIS, unidades habitacionais unifamiliares, multifamiliares, exclusivamente residenciais ou mistas horizontais ou verticais, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei e em legislação municipal específica.

Parágrafo único. As unidades habitacionais de que trata o caput, podem ser constituídas de módulo mínimo com 36 m² (trinta e seis metros quadrados) de área construída e no máximo 69 m² (sessenta e nove metros quadrados), devendo conter no mínimo, compartimentos e equipamentos sanitários, conforme o estabelecido nas legislações de âmbito federal, estadual e municipal vigentes.

Art. 136 Os EHIS serão destinados às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 137 Os EHIS poderão ser executados nas Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, nas áreas resultantes de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nas áreas resultantes de outros Instrumentos de Indução da Política Urbana, nas áreas adquiridas com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano ou nos empreendimentos particulares devidamente aprovados por Lei.

Art. 138 As dimensões mínimas dos lotes resultantes de parcelamento destinado a EHIS deverão atender aos seguintes requisitos:

I - dimensão mínima de lote de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com largura mínima de 6 m (seis metros);

II - os lotes localizados em vias com declividade maior do que 8% deverão apresentar testada mínima de 10 m (dez metros);

III - os lotes de esquina devem ter a menor dimensão igual ou maior que 12 m (doze metros), nos quais admite-se o uso misto por meio de atividades compatíveis com o uso residencial.

§ 1º Só será admitida a implantação de lotes urbanizados mediante fornecimento de projeto das unidades habitacionais, aprovado pelos órgãos públicos competentes, concomitantemente ao projeto do parcelamento.

§ 2º A execução das unidades habitacionais pelo processo de autoconstrução ou mutirão deverá ser assessorada pela Prefeitura Municipal, ou entidade por ela indicada e aprovada por conselho de representantes dos beneficiários do projeto, com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

§ 3º A testada prevista no inciso II deste Artigo só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes, mediante solução técnica que resolva a questão de guarda de veículos, preservando o conforto e a segurança dos pedestres no passeio público, com o mínimo de rampas e degraus.

§ 4º Consideram-se condições adequadas de implantação aquelas em que as maiores dimensões do lote estejam projetadas no mesmo sentido das curvas de nível do terreno.

Art. 139 Os lotes resultantes de parcelamentos já implantados poderão ser desdobrados ou lembrados para implementação de EHIS, quando resultarem da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana previstos nesta Lei.

Capítulo II DO USO DO SOLO

Seção I Das Diretrizes Gerais do Uso do Solo

Art. 140 Em todo o território do Município de São Carlos será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições às atividades geradoras de Impactos e de Incômodos, expressas em cada Zona definida nesta Lei.

Parágrafo único. Ficam excluídos desta condição, os loteamentos estritamente residenciais e os loteamentos estritamente industriais que já estejam consolidados, nos quais o uso pré estabelecido não tenha sido alterado.

Art. 141 Ficam estabelecidos para efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos a serem desenvolvidos na Macrozona Urbana:

I - uso habitacional é aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - uso não habitacional é aquele destinado ao exercício de atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços e institucionais;

III - uso misto é aquele que admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.

Art. 142 A Macrozona de Uso Multifuncional Rural propicia os usos agrícolas e não agrícolas:

I - uso agrícola é aquele que envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, da horticultura e fruticultura, da pecuária e das demais atividades para as quais o uso da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção;

II - uso não agrícola engloba o uso do território para fim habitacional, industrial, lazer, turístico, ecológico, exploração de recursos minerais, bem como para atividades de ensino e pesquisa.

Seção II Dos Usos e Atividades Incômodas

Art. 143 Os usos não habitacionais, ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade em:

I - não incômodas (NI): atividades que não causam Incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta Lei;

II - incômodas 1 (R): atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial, podendo demandar a implementação de medidas mitigadoras;

III - incômodas 2 (NR): atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras.

Art. 144 As atividades serão classificadas em Incômodas ou em não Incômodas com base nos parâmetros de incomodidade descritos no Anexo nº 09 desta Lei, e nos seguintes efeitos:

I - poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, veículos de propaganda, utensílios ruidosos, acessórios de autos, aparelhos sonoros ou similares, estabelecimentos comerciais e industriais, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado;

II - poluição atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção e lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III - poluição hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII - geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;

VIII - geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;

IX - poluição visual: pela inadequada veiculação de faixas, cartazes, out-doors, luminosos e publicidade em edifícios.

Art. 145 O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI).

§ 1º Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI), são instrumentos destinados à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou impactantes ao meio ambiente urbano ou rural, devendo ser regulamentados em instrumento legal específico.

§ 2º A administração municipal direta, indireta, fundações, autarquias e empresas de economia mista quando promotora de empreendimentos geradores de atividades classificadas como incômodas, obrigam-se a apresentar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes do início do empreendimento, os mesmos relatórios previstos no caput deste Artigo.

Art. 146 O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas no Anexo nº 09 desta Lei, será analisado pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais.

§ 1º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras indicadas no Anexo nº 09 desta Lei, incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.

§ 3º As atividades Incômodas já licenciadas sem a observância das medidas mitigadoras e que gerem reclamações por parte da vizinhança terão que se submeter à uma nova avaliação para regularização da atividade, sob pena de cancelamento da licença.

§ 4º O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.

Art. 147 As categorias de atividades Incômodas 2 (NR) só poderão instalar-se nas áreas descritas no Anexo nº 09 desta Lei como áreas mais compatíveis com os usos incômodos, não estando isentas do cumprimento das medidas mitigadoras.

Art. 148 O enquadramento das atividades classificadas como de Incômodo 1 ou Incômodo 2 poderá detectar casos em que ocorra concomitância, com atividade que gere Incômodo e Impacto simultaneamente.

Art. 149 Nas Áreas Especiais de Interesses contidas nas Zonas Urbanas, o licenciamento das atividades estará condicionado à análise de restrições urbanísticas pelo órgão público competente e observância das medidas mitigadoras.

Art. 150 As atividades industriais e outras potencialmente incômodas deverão ser sempre precedidas de Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança e, quando necessário, de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. As condições de Impacto de Vizinhança serão tratadas no Título IV, Seção X do Capítulo I, que trata dos Instrumentos de Indução da Política Urbana desta Lei.

Art. 151 No licenciamento das atividades industriais, o RIVI deverá ser apresentado se, após a análise do EIV, houver a constatação de interferências Incômodas ou Impactantes sobre a vizinhança, mediante a ocorrência de alguma destas características:

I - condição especial de ocupação no lote, especificidade de localização, de geração de tráfego, de exigência de serviços urbanos, de níveis de ruídos, de vibrações e de qualquer tipo de poluição ambiental;

II - utilização de combustíveis sólidos ou líquidos em quantidade que ofereça risco à segurança dos usuários do local e suas imediações;

III - produção de som e ruídos que atinjam, nos limites da propriedade da fonte emissora, nível de decibéis superior ao ruído de fundo do local, sem tráfego;

IV - produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos, conforme definidos pelas normas da ABNT, especialmente a NBR 10.004;

V - emissão de material particulado ou que a quantidade emitida não possa ser considerada desprezível nas imediações do estabelecimento;

VI - produção de gases, vapores, odores, efluentes líquidos industriais, vibração e ondas eletromagnéticas.

§ 1º Os estabelecimentos industriais cujas características não se enquadrem nos quesitos relacionados no caput, e classificados como "Ind. 1" - compatíveis ao uso residencial (R), poderão ser implantados fora das Áreas Especiais de Interesse Industrial.

§ 2º As indústrias que apresentarem uma ou mais características relacionadas no caput, serão classificadas como "Ind. 2" - incompatíveis com o uso residencial (NR) e só poderão se implantar nas Áreas Especiais de Interesse Industrial ou outras áreas que possam ser licenciadas para tal, obedecidas as medidas mitigadoras, em conformidade com o Anexo nº 09 desta Lei.

Art. 152 A constatação, a qualquer momento, de atividade contraditória à declarada nos procedimentos do EIV, acarretará o cancelamento da licença e a interrupção das atividades do estabelecimento até a obtenção de novo licenciamento.

Art. 153 A Prefeitura Municipal deverá fornecer as diretrizes para o licenciamento de atividades e a implantação de empreendimentos no Município, observando os critérios e as medidas mitigadoras estabelecidas no Anexo nº 09 desta Lei.

Art. 154 O requerente não estará isento das aprovações e licenciamentos dos demais órgãos competentes de âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Art. 155 O Poder Executivo regulamentará os procedimentos de licenciamento das atividades Incômodas ou Impactantes descritas nesta Seção.

Capítulo III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Dos Coeficientes de Ocupação

Art. 156 O Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno.

Art. 157 Os Coeficientes de Ocupação (CO) para cada zona do território do Município são os seguintes:

I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

III - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

IV - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B, na qual se admite no máximo 2 (dois) pavimentos de edificação, o Coeficiente de Ocupação será proporcional ao tamanho do lote:

a) área de lote com 125 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

b) área de lote de 125,01 a 300 m², o Coeficiente de Ocupação variará proporcionalmente entre 70% (setenta por cento) e 50% (cinquenta por cento);

c) área de lote maior que 300 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 50% (cinquenta por cento).

V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:

a) nos parcelamentos destinados a Chácara de Recreio o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 30% (trinta por cento);

b) nos demais tipos de parcelamentos, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento).

VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 A, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 25% (vinte e cinco por cento);

VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 B, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 25% (vinte e cinco por cento).

Seção II

Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 158 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno e subdivide-se em Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM):

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é a relação entre a área edificável básica e a área do terreno;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante

a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

Art. 159 Os Coeficientes de Aproveitamento para cada zona do território do Município são os seguintes:

I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1:

- a) CAB é igual a 2;
- b) CAM é igual a 3,5;
- c) CA é igual a 1,4 nos casos de uso estritamente residencial unifamiliar.

II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2:

- a) CAB é igual a 1,4;
- b) CAM é igual a 3 - nos eixos definidos no inciso X do Artigo 29;
- c) CA é igual a 1,4 nos casos de uso estritamente residencial unifamiliar.

III - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A:

- a) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à Habitação de Interesse Social;
- b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos.

IV - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B na qual se admite o máximo 2 (dois) pavimentos de edificação:

- a) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à Habitação de Interesse Social;
- b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos.

V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:

- a) CA é igual a 0,3 para os parcelamentos destinados à Chácara de Recreio;
- b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos;
- c) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à Habitação de Interesse Social.

VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5A, o CA será de 0,25 para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio;

VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5B o CA será de 0,25 para os parcelamentos destinados à Chácaras de Recreio.

§ 1º Não incide o Coeficiente de Aproveitamento (CA) para a implantação de estacionamentos de veículos em subsolos.

§ 2º Nas Áreas Especiais de Interesse Social formadas pelos loteamentos Santa Angelina (Zona 2) e Dom Constantino Amstalden (Zona 3 B) o CAM é 3 mediante a aplicação da Transferência do Direito de Construir que possibilitará a transferência do potencial de 1,6, em conformidade com as condições estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

Seção III

Dos Coeficientes de Permeabilidade

Art. 160 O Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

Art. 161 São definidos os seguintes Coeficientes de Permeabilidade (CP) para cada zona do território do Município:

I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o CP é igual a 15% (quinze por cento);

II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o CP é igual a 15% (quinze por cento);

III - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A, o CP é igual a 15% (quinze por cento);

IV - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B, o CP varia de acordo com a dimensão do lote:

a) área do lote com 125 m², o CP é igual a 15% (quinze por cento);

b) área do lote de 125,01 a 300 m², o CP variará entre 15% (quinze por cento) e 30% (trinta por cento), proporcionalmente;

c) área do lote maior que 300 m², o CP é igual a 30% (trinta por cento).

V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:

a) nos parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio, o CP é igual a 40% (quarenta por cento);

b) nos demais tipos de parcelamentos o CP é igual a 20% (vinte por cento).

VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5A, o CP é igual a 50% (cinquenta por cento) para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio;

VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5B, o CP é igual a 50% (cinquenta por cento) para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio.

Seção IV

Dos Coeficientes de Cobertura Vegetal

Art. 162 O Coeficiente de Cobertura Vegetal (CCV) é a relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e a sua área total, sendo aplicado somente nas áreas de mananciais, constituídas pelas Zonas 3B, 5A e 5B:

I - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B o CCV é igual a 10% (dez por cento);

II - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita, Zona 5A, o CCV é igual a 50% (cinquenta por cento);

III - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita, Zona 5B, o CCV é igual a 50% (cinquenta por cento).

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Capítulo I

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Da Utilização, Da Edificação e do Parcelamento Compulsório.

Art. 163 Lei Municipal específica identificará os imóveis ou áreas que, situados na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, ficam passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórios nos termos do Artigo 182, § 4º da Constituição Federal e dos Artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/01, de 10 de julho de 2001, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar dentro das seguintes condições:

I - será passível de utilização compulsória nos imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento) nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1000 m² (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

II - será passível de edificação compulsória os lotes vagos com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

III - será passível de ser realizado parcelamento compulsório as glebas com área igual ou maior do que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 1º A avaliação da relevância da cobertura vegetal do imóvel deverá ser feita por meio de Certidão, emitida pelo órgão municipal competente, após verificação que comprove a idade botânica, quantidade das espécies e o grau de comprometimento das espécies vegetais com a edificação no lote.

§ 2º A Lei Municipal específica também definirá a forma de utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis mencionados no caput deste Artigo, fixará as condições e prazos para a implementação da referida obrigação e estabelecerá a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano nas diversas etapas de aplicação deste instrumento urbanístico.

§ 3º O prazo máximo para protocolo e aprovação do projeto e início das obras para utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis citados no caput deste Artigo será de 37 (trinta e sete) meses, contados a partir da notificação referida no § 1º do Artigo 164.

Art. 164 Para a aplicação do disposto no Artigo 163 desta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

§ 1º A notificação de que trata o caput deste Artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

I - por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 165 Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no Artigo 164 desta Lei, poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo único. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no caput, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

Art. 166 Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

Art. 167 A Lei Municipal específica que tratar do instrumento de utilização, de edificação e de parcelamento compulsórios deverá estabelecer a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano das diversas etapas de aplicação deste instrumento.

Seção II

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e

Territorial Urbana Progressivo no Tempo

Art. 168 O Poder Executivo procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação,

garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo Artigo 169 desta Lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este Artigo.

Seção III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 169 Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o Artigo 164 desta Lei;

II - não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata esse Artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Artigo 164 desta Lei.

Seção IV

Do Direito de Preempção

Art. 170 O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Em conformidade com esta, Lei Municipal específica delimitará as áreas situadas na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 e na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A em que incidirá o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 171 O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. A Lei Municipal prevista no § 1º do Artigo 170 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este Artigo.

Art. 172 Na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Direito de Preempção incidirá nos seguintes locais, conforme Anexo nº 10 desta Lei:

- I - áreas que compõem o vazio urbano contido no perímetro definido pelas Ruas Sorbonne, José Rodrigues Sampaio, Major Manoel Antonio de Mattos e Avenida Comendador Alfredo Maffei;
- II - faixa de 100 m (cem metros) entre a APP - Área de Preservação Permanente do Córrego do Tijuco Preto e as instalações da Indústria Conservas Alimentícias Hero S/A;
- III - imóvel nas proximidades da Estação Ferroviária, na quadra compreendida entre as Ruas Bento Carlos, Santa Cruz, Aquidaban e Praça Antônio Prado;
- IV - imóvel nas proximidades da Estação Ferroviária, da Cia. de Fiação e Tecidos São Carlos;
- V - áreas lindeiras à Avenida João Stella de propriedade da RFF - Rede Ferroviária Federal.

Art. 173 Na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Direito de Preempção incidirá nas áreas de propriedade da RFF - Rede Ferroviária Federal com a seguinte localização e conforme Anexo nº 10 desta Lei:

- I - imóveis na Vila Prado nas imediações das ruas Coronel Leopoldo Prado e João Lourenço Rodrigues;
- II - áreas de propriedade da RFF - Rede Ferroviária Federal no Jardim Cruzeiro do Sul e Vila Morumbi, prolongando-se em direção à Zona 3A.

Art. 174 Na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A, o Direito de Preempção será aplicado nas áreas que compõem o futuro Parque Florestal Urbano ao longo da encosta e fundo de vale do Córrego Água Quente, em conformidade com o Anexo nº 10 desta Lei.

Art. 175 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º A Prefeitura Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo quinto deste Artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V

Do Direito de Superfície

Art. 176 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 177 Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 178 Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 179 Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção VI

Das Outorgas Onerosas

Subseção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 180 O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 e nos eixos definidos no Artigo 29, inciso X da Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário em conformidade com os Artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 181 Na Outorga Onerosa do Direito de Construir o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), conforme estabelecido nos Artigos 158 e 159 desta Lei.

Art. 182 O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da parte a ser edificada, além dos limites estabelecidos no CAB.

Art. 183 Lei Municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

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

III - a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 184 As obras, os serviços, ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Art. 185 O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4, e na Zona de Preservação e Ocupação Restrita - Zona 5, conforme Anexo nº 03 desta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 186 O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento.

Art. 187 As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo incidentes nas Zonas 4 e 5, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

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

III - a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º A constituição de Áreas Especiais de Interesse Social para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social na Zona 4 não será submetida à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

Art. 188 Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 4 serão aplicados com as seguintes finalidades:

I - aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

II - projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 3 (3A ou 3B);

III - destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 189 Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 5 serão aplicados na consolidação, conservação e proteção das áreas do Córrego do Monjolinho, Córrego do Gregório ou Ribeirão do Feijão, em conformidade com as diretrizes emitidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 190 As obras, os serviços, a aquisição de áreas para constituição de AEIS ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

Seção VII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 191 Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específicas transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 192 Lei Municipal aprovará Operação Urbana Consorciada com o perímetro delimitado nas seguintes áreas, em conformidade com o Anexo nº 11 desta Lei:

I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1:

- a) região dos Córregos do Gregório e do Monjolinho;
- b) área do antigo Aeroporto Salgado Filho e do Cemitério Nossa Senhora do Carmo.

II - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 com parte na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 envolvendo áreas da região do Córrego do Tijuco Preto.

Art. 193 A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para posterior envio ao Legislativo Municipal.

Art. 194 Na Lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

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

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de Impacto de Vizinhaça - EIV e, quando for o caso, apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhaça - RIVI;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo único do Artigo 191 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

§ 2º A partir da publicação da Lei de que trata o caput, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 195 A Lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

Seção VIII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 196 Lei Municipal específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A Lei Municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir definindo:

I - as áreas da cidade aptas a oferecer e a receber o potencial construtivo a ser transferido;

II - as formas de registro e de controle administrativo;

III - as formas e mecanismos de controle social;

IV - a previsão de avaliações periódicas.

§ 2º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I e III do caput.

Art. 197 O potencial construtivo decorrente da Transferência do Direito de Construir apenas poderá ser utilizado, conforme as determinações da municipalidade, na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 e na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 nos imóveis fronteiriços às Avenidas Henrique Gregori, Grécia e Theodureto de Camargo, em conformidade com o Anexo nº 02 desta Lei.

Art. 198 Na Zona 1 poderá ser utilizado o potencial construtivo originado nos seguintes locais, em conformidade com o Anexo nº 06 integrante desta Lei:

I - AEIS do Loteamento Santa Angelina;

II - AEIS do Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden;

III - Imóveis de Interesse Histórico localizados na Área Especial de Interesse Histórico contida na Zona 1.

Art. 199 Na Zona 2 poderá ser utilizado o potencial construtivo originado nos seguintes locais, em conformidade com o Anexo nº 06 integrante desta Lei:

I - AEIS do Loteamento Santa Angelina;

II - AEIS do Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden;

III - Imóveis de Interesse Histórico localizados na Área Especial de Interesse Histórico contida na Zona 2.

Art. 200 O potencial construtivo a ser transferido das Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS será calculado com base na metragem quadrada resultante da diferença entre o CAB de 1,4 e o CAM de 3, admitindo-se os valores de construção incidentes no local para onde será transferida.

Art. 201 O custo do potencial transferido será estabelecido em 5% (cinco por cento) do valor da construção relativa à parte edificada a mais e viabilizada por meio do uso do potencial adquirido.

§ 1º Os procedimentos a serem adotados para implementação deste instrumento serão objeto de Lei Municipal específica e o cálculo do valor do potencial transferido será baseado em cotações obtidas junto a fontes reconhecidas e especializadas.

§ 2º Os valores destas cotações deverão ser publicados no órgão oficial do Município, a cada operação efetivada, mediante a supervisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Os recursos auferidos com a transferência do potencial construtivo das AEIS serão empregados na quitação de lotes e nas edificações dos respectivos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que geraram a transferência.

Art. 202 A Prefeitura Municipal deverá manter registro das Transferências do Direito de Construir em relação à cada imóvel gerador ou conjunto de imóveis geradores.

Parágrafo único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

Art. 203 O potencial construtivo a ser transferido da Área Especial de Interesse Histórico será calculado com base na metragem quadrada resultante da diferença entre a área do existente, que não poderá ser alterada devido à conservação do imóvel, e o potencial não utilizado, considerando-se o CA igual a 3 (três).

Art. 204 A transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico deverá ocorrer entre setores privados do mercado e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pela Prefeitura Municipal, pela Fundação Pró Memória e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Os recursos obtidos na transferência do potencial construtivo deverão ser investidos na recuperação arquitetônica e urbanística do próprio imóvel de interesse histórico.

Art. 205 O limite máximo de receptação da Transferência do Direito de Construir das Zonas referidas no Artigo 197 desta Lei é equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) estabelecido para cada uma delas.

Art. 206 A Prefeitura Municipal, em conjunto com a Fundação Pró Memória de São Carlos deverá manter registro das transferências efetivadas, em cada imóvel gerador e receptor, nas operações que envolvam imóveis de interesse histórico.

Parágrafo único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

Seção IX

Do Consórcio Imobiliário

Art. 207 O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o Artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01.

Seção X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 208 Os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infra-estrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público Municipal, nos empreendimentos por ele promovido, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste Artigo e enviá-los ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 209 Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;

II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;

IV - empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5000 m² (cinco mil metros quadrados), situados na Zona de Ocupação Induzida- Zona 1;

V - empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

VI - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

IX - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário.

X - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e restrição de acesso público.

Art. 210 Além das características relacionadas no Artigo 209 desta Lei, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

I - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;

II - Autódromos, Hipódromos, Estádios Esportivos;

III - Cemitérios e Necrotérios;

IV - Matadouros e Abatedouros;

V - Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;

VI - Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;

VII - Terminais de Carga.

VIII - Hospitais e Unidades de Pronto Atendimento e Atendimento Emergencial.

IX - Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.

Art. 211 Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos:

I - na infra-estrutura urbana;

II - na estrutura urbana;

III - na paisagem urbana;

IV - na estrutura socioeconômica;

V - no ambiente natural, histórico e morfológico;

VI - na produção de qualquer tipo de poluição;

VII - na rede de serviços urbanos públicos ou privados.

Art. 212 O RIVI objetiva avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

I - adensamento populacional e aumento de demanda de infra-estrutura;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização ou desvalorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;

VI - sobrecarga incidente na infra-estrutura instalada e a capacidade suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VIII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;

IX - geração de qualquer tipo de poluição;

X - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 213 A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - melhoria ou ampliação das redes de infra-estrutura;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso, o qual deverá ser mandado publicar pelo Município em órgão oficial, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

Art. 214 Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo RIVI, deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes, nos casos definidos em Lei específica.

Art. 215 O Poder Executivo regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento.

Seção XI

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 216 A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 217 A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 218 Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito que trata este Artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste Artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 219 Nos imóveis de que trata o Artigo 218 desta Lei, com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este Artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este Artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 220 Será garantida a opção de exercer os direitos de concessão de direito de uso individual e coletivo também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Art. 221 No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

Art. 222 É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V - situado em via de comunicação.

Art. 223 O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 3º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 224 O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 225 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este Artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

TÍTULO V DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO

DESENVOLVIMENTO URBANO

Capítulo I DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES

Art. 226 O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação ou revisão.

Art. 227 O Poder Executivo Municipal implementará um Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

Art. 228 O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

Capítulo II DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

Art. 229 O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo:

I - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e de outros níveis de governo;

II - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, neste Plano Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal;

III - supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do PPA - Plano Plurianual e da LDO - Lei das Diretrizes Orçamentárias.

Art. 230 A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, no mínimo, a cada dois anos, será organizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e terá os seguintes objetivos:

I - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei, na de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, na do Patrimônio Histórico, na dos Mananciais de abastecimento público e nos demais instrumentos legais que articulem a política urbana;

II - estabelecer as diretrizes gerais para a elaboração do PPA - Planoplurianual e da LDO - Lei das Diretrizes Orçamentárias;

III - sugerir diretrizes para alterações ou complementações na legislação urbana de âmbito edilício e urbanístico.

Parágrafo único. A Conferência Municipal da Cidade é um foro de debates e de deliberações, aberto a participação de todos os setores da sociedade e deve ser amplamente divulgada.

Seção I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 231 Fica o Poder Executivo autorizado a criar, por Lei específica, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, contemplando a participação do poder público e da sociedade civil como um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas urbanas.

Art. 232 A Lei de criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá prever, no mínimo, as seguintes atribuições:

I - monitorar a gestão do Plano Diretor;

II - elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;

III - acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;

IV - colaborar na elaboração da política de infra-estrutura e desenvolvimento do Município;

V - supervisionar a aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana descritos nesta Lei;

VI - colaborar na política de saneamento e de preservação ambiental em conjunto com o COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

VII - as relacionadas nesta Lei.

Seção II

Do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Art. 233 Será criado por lei específica o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano e habitação de interesse social, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos.

Art. 234 A Lei de criação do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano deverá prever as seguintes condições, observando-se o disposto no inciso III do Artigo 100, parágrafo 3º do Artigo 85, Artigo 137, parágrafo 2º do Artigo 138, parágrafo 2º do Artigo 183 e inciso III do Artigo 188, todos desta Lei:

I - a constituição das receitas;

II - a destinação dos recursos;

III - a definição dos órgãos de gestão, operacionalização e fiscalização.

Seção III

Do Grupo Especial de Análise - GEA

Art. 235 Será criado e regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, o Grupo Especial de Análise - GEA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:

I - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos planos de urbanização geradores de impacto, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS e os Planos de Urbanização Específica;

II - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei como Incômodas ou Impactantes;

III - analisar os projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana, descritos no Capítulo I do Título IV desta Lei;

IV - proceder análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 236 Esta Lei será revisada, pelo menos a cada cinco anos a partir da data de sua publicação, respeitando-se os mesmos procedimentos estabelecidos no parágrafo 4º do Artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 19 de julho de 2001.

Art. 237 As normas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei têm aplicação imediata.

Art. 238 Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 239 O prazo de validade das Certidões de Uso do Solo, expedidas até a data de publicação desta Lei, será de 6 (seis) meses contados da expedição.

Art. 240 A regulamentação, a gestão e a complementação deste Plano Diretor será feita por meio de um arcabouço normativo composto de Leis e Decretos Municipais que tratarão de:

I - Código de Obras e Edificações;

II - Lei de constituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - Lei de constituição do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano;

IV - Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais;

V - Lei de Parcelamento do Solo;

VI - Leis de implementação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana;

VII - Plano Municipal de Mobilidade Sustentável;

VIII - Lei de Preservação do Patrimônio Histórico;

IX - Plano de Macrodrenagem Urbana;

X - Regulamentação da Lei de Impacto e de Incomodidade à Vizinhança;

XI - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para as sedes dos Distritos de Água Vermelha e de Santa Eudóxia.

Art. 241 Ficam ressalvadas para todos os efeitos legais e de direito, as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, garantindo assim, os direitos adquiridos dos proprietários e possuidores desses imóveis.

Art. 242 O Município de São Carlos fica autorizado a firmar convênios com os Municípios da região visando viabilizar soluções comuns para a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

Art. 243 O Município de São Carlos fica autorizado a promover consórcio intermunicipal com os Municípios de Itirapina e Brotas visando garantir a manutenção das características hídricas e ambientais da Bacia Hidrográfica do Ribeirão do Feijão.

Art. 244 Ficam expressamente revogados os Artigos 20, 21, 22, e 24 da Lei Municipal nº 6.910, de 10 de março de 1972, o parágrafo 1º do Artigo 1º da Lei Municipal nº 10.254, de 28 de dezembro de 1989, o Artigo 2º da Lei Municipal nº 9.240, de 27 de novembro de 1984 e o Decreto e Leis Municipais seguintes:

I - Lei Municipal nº 5.319, de 28 de janeiro de 1966, "que delimita a Zona Industrial na cidade de São Carlos ";

II - Decreto nº 5.838, de 28 de junho de 1968;

III - Lei Municipal nº 5.908, de 25 de setembro de 1968;

IV - Lei Municipal nº 6.792, de 25 de agosto de 1971, "que dispõe sobre a aprovação de projeto de construção e dá outras providências";

V - Lei Municipal nº 6.871 de 01 de dezembro de 1971 "que dispõe sobre Zoneamento do Município, os Perímetros das Áreas Urbanas e dá outras providências ";

VI - Lei Municipal nº 6.978, de 14 de junho de 1972, "que dá nova redação a diversos dispositivos da Lei nº 6.871, de 01 de dezembro de 1971 ";

VII - Lei Municipal nº 7.037, de 6 de setembro de 1972, "que dispõe sobre as áreas industriais e dá outras providências ";

VIII - Lei Municipal nº 7.180 de 24 de abril de 1973 "que modifica os perímetros das 1ª e 2ª Área de Expansão Urbana e dá outras providências ";

IX - Lei Municipal nº 7.267, de 4 de dezembro de 1973, "que dispõe sobre requisitos mínimos para aprovação do loteamento e construção de casas populares ";

X - Lei Municipal nº 7.310, de 9 de maio de 1974, "que modifica os Artigos 20 e 21 da Lei 6.910, de 10/03/72, que dispõe sobre edificações neste Município ";

XI - Lei Municipal nº 7.372, de 24 de setembro de 1974, "que obriga os estabelecimentos industriais do Município, instalarem equipamentos para controle da poluição ambiental";

XII - Lei Municipal nº 7.377, de 15 de outubro de 1974, "que autoriza a Prefeitura Municipal a prestar serviços de elaboração de projetos a particulares ";

XIII - Lei Municipal nº 7.382, de 7 de novembro de 1974, "que modifica o Artigo 2º, da lei 7.037, de 6/9/72 ";

XIV - Lei Municipal nº 7.677 de 03 de novembro de 1976 "que modifica os perímetros da 2ª Zona Industrial e da 2ª Zona de Expansão Urbana e dá outras providências ";

XV - Lei Municipal nº 7.802 de 06 de dezembro de 1977 "que altera o Artigo 20, da Lei nº 6.910, de 10 de março de 1972, e dá outras providências ";

XVI - Lei Municipal nº 7.821 de 22 de dezembro de 1977 "que modifica o parágrafo único do Artigo 2º, o parágrafo 2º do Artigo 6º da Lei nº 6.871, de 10 de dezembro de 1971 ";

XVII - Lei Municipal nº 7.969, de 6 de dezembro de 1978, "que dá nova redação ao Artigo 9º da Lei 6.871/71 que definiu o perímetro urbano da área do Distrito de Santa Eudóxia ";

XVIII - Lei Municipal nº 7.993, de 19 de março de 1979, "que dá nova delimitação da 2ª Área Industrial do Município e dá outras providências ";

XIX - Lei Municipal nº 8.010, de 24 de abril de 1979, "que altera o perímetro urbano do Distrito de Água Vermelha e dá outras providências";

XX - Lei Municipal nº 8.014, de 8 de maio de 1979, "que dispõe sobre a área mínima dos lotes do Município e dá outras providências";

XXI - Lei Municipal nº 8.043, de 2 de julho de 1979, "que disciplina o uso do solo do perímetro que descreve e dá outras providências";

XXII - Lei Municipal nº 8.044 de 02 de julho de 1979 "que dispõe sobre a preservação das áreas de entorno do terminal rodoviário de passageiros, institui condições de uso e ocupação do solo e dá outras providências";

XXIII - Lei Municipal nº 8.091, de 23 de outubro de 1979, "que considera área de ampliação industrial e dá outras providências conforme processo administrativo nº 12855/79";

XXIV - Lei Municipal nº 8.590, de 16 de março de 1981, "que cria áreas de uso industrial, residencial e comercial no Município de São Carlos";

XXV - Lei Municipal nº 8.670, de 30 de setembro de 1981, "que disciplina o uso do solo dos perímetros que descreve e modifica a Lei Municipal nº 7.993, de 19 de março de 1979";

XXVI - Lei Municipal nº 8.852, de 5 de outubro de 1982, "que dá nova redação ao Artigo 3º, da Lei 8.590, de 16/03/81 que cria áreas de uso industrial, residencial e comercial no Município de São Carlos";

XXVII - Lei Municipal nº 9.692, de 10 de dezembro de 1986, "que altera a redação do Artigo 7º da Lei 6.871/71, modificado pelos Artigos 8º e 9º da Lei 6.978/72 e Leis posteriores (perímetro urbano de São Carlos)";

XXVIII - Lei Municipal nº 10.105, de 4 de maio de 1989, "que dá nova redação ao Artigo 20, da Lei 6.910, de 10/03/1972, que regula os índices de ocupação e aproveitamento de terreno na 1ª área de expansão urbana do Município e revoga a Lei 8.730, de 30/03/83";

XXIX - Lei Municipal nº 10.181 de 26 de setembro de 1989 "que altera a redação do 'caput' do Artigo 7º, da Lei 6.871/71 (Define o zoneamento do Município, os perímetros das áreas urbanas e dá outras providências)";

XXX - Lei Municipal nº 10.202, de 16 de outubro de 1989, "que submete os projetos de construção à análise quanto à questão ambiental e dá outras providências";

XXXI - Lei Municipal nº 10.339, de 16 de agosto de 1990, "que dá nova redação ao parágrafo único do Artigo 1º da Lei 9.240/84, que dispõe sobre os recuos obrigatórios de ambos os lados da linha de transmissão de energia elétrica e dos cursos d'água dentro do perímetro de área de expansão urbana no Município";

XXXII - Lei Municipal nº 40, de 30 de outubro de 1990, "que dá nova redação ao caput do Artigo 2º, da Lei nº 8.014, de 08/05/79, que dispõe sobre a área mínima de lotes urbanos";

XXXIII - Lei Municipal nº 33, de 19 de outubro de 1989, "que dispõe sobre a proteção da flora dentro dos limites da zona urbana do Município de São Carlos e dá outras providências";

XXXIV - Lei Municipal nº 10.709, de 28 de outubro de 1993, "que modifica o roteiro perimétrico da área descrita no Artigo 1º, da Lei 8.091, de 23/10/79, que considera área de ampliação industrial na Vila Elizabeth";

XXXV - Lei Municipal nº 10.713, de 8 de novembro de 1993, "que dispõe sobre vistorias às instalações destinadas a espetáculos culturais, esportivos e de lazer neste Município e dá outras providências";

XXXVI - Lei Municipal nº 11.238 de 06 de novembro de 1996 "que dá nova descrição aos perímetros urbanos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" do Artigo 7º da Lei 6.871 de 01 de novembro de 1971, alterados posteriormente através da Lei nº 10.181 de 26 de setembro de 1989 que define o zoneamento urbano do Município de São Carlos e dá outras providências";

XXXVII - Lei Municipal nº 11.341, de 15 de setembro de 1997, "que institui permissão para instalação de Industria Fundo de Quintal- IFQ- e dá outras providências";

XXXVIII - Lei Municipal nº 11.705, de 24 de setembro de 1998, "que altera o Artigo 6º da Lei 8.043, de 02 de julho de 1979, e dá outras providências";

XXXIX - Lei Municipal nº 12.716, de 30 de novembro de 2000, "que disciplina a medida mínima de lotes de terreno no Município e dá outras providências";

XL - Lei Municipal nº 12.731 de 20 de dezembro de 2000 "que dispõe sobre a instituição de loteamentos fechados e de empreendimentos em sistema de condomínio e dá outras providências.

XLI - Lei Municipal nº 13.172, de 26 de junho de 2003, "que modifica o Artigo 2º da Lei nº 8.590, de 16 de março de 1981, que cria as áreas de uso industrial, residencial e comercial no Município de São Carlos e dá outras providências".

Art. 245 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Carlos, 25 de novembro de 2005.

NEWTON LIMA NETO
Prefeito Municipal

ANEXO B**LEI Nº 18.053, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2016.****ESTABELECE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Carlos faz saber que a Câmara Municipal de São Carlos aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O Plano Diretor do Município de São Carlos contempla e define:

- I - os seus princípios fundamentais;
- II - a função social da cidade e da propriedade;
- III - as funções do ordenamento territorial;
- IV - as diretrizes da política habitacional;
- V - o macrozoneamento e o zoneamento municipal;
- VI - os limites do perímetro urbano;
- VII - as áreas de especial interesse;
- VIII - a hierarquização das vias urbanas e as diretrizes viárias e da mobilidade urbana;
- IX - as diretrizes para o parcelamento do solo e para a implantação de loteamentos e condomínios;
- X - os instrumentos da política urbana;
- XI - sistema municipal de gestão e planejamento do desenvolvimento urbano.

**TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 2º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor Estratégico são:

- I - Função Social da Cidade;
- II - Função Social da Propriedade Urbana;
- III - Função Social da Propriedade Rural;
- IV - Equidade e Inclusão Social e Territorial;
- V - Direito à Cidade;

VI - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VII - Gestão Democrática;

VIII - Reserva de plano.

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal dos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º Para garantia do cumprimento da função social da cidade, o Poder Público Municipal deverá:

I - promover políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática da cidade e de participação popular que passará obrigatoriamente pelo processo de identificação do problema, proposição de soluções, tomada de decisão e elaboração de programas de governo;

II - ampliar a base de auto-sustentação econômica do Município gerando trabalho e renda para a população local;

III - aumentar a oferta de moradias sociais em áreas destinadas a urbanização, evitando a degradação de áreas de interesse ambiental pela urbanização;

IV - atender à demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e atua no Município, em especial a regulamentação da universalização da mobilidade e acessibilidade urbana priorizando ao transporte coletivo e o não motorizado;

V - promover usos do solo compatíveis com a preservação ambiental;

VI - criar pontos de atratividade com implantação de atividades de turismo, eventos culturais e científicos em áreas consideradas vulneráveis ou carentes;

VII - fiscalizar e coibir a criação de novos parcelamentos que não atendam os requisitos urbanísticos mínimos estabelecidos em leis específicas impedindo a deturpação do planejamento urbano.

§ 3º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação.

§ 4º Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 5º A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes, compatibilizando a ocupação do solo com os parâmetros definidos por este Plano Diretor, suas leis complementares e a Constituição Federal;

II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano e rural, caracterizadas como indutores da função social da cidade, compatibilizando o uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, como também a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural e com a segurança, bem-estar e saúde de seus moradores, usuários e vizinhos;

III - preservar e recuperar os recursos e bens naturais, históricos e culturais do Município.

§ 6º Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito a cidade sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

- a) moradia;
- b) produção industrial;
- c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;
- d) comércio de bens;
- e) prestação de serviços;
- f) circulação e mobilidade urbana;
- g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;
- h) preservação dos recursos necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;
- i) áreas de convívio e lazer;
- j) a revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§ 7º A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como a fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, a maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

§ 8º Sujeitam-se às sanções previstas em Lei os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse urbano ou rural em sua propriedade.

§ 9º Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município.

§ 10. Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 11. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 12. Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, no processo de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 13. Reserva de plano é a conformação de um núcleo essencial que garanta institucionalmente que as demandas setoriais sejam coordenadas pelo órgão de planejamento exigindo-se que as medidas que possam vir a afetar a transformação do território constem dos planos urbanísticos, como condição para que possam ser executadas.

Capítulo I

DOS OBJETIVOS GERAIS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 3º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos:

I - conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana;

II - acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;

III - reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;

IV - expandir as redes de transportes coletivo e os modos não motorizados, racionalizando o uso de automóvel;

V - implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade e proteja o patrimônio ambiental e cultural;

VI - reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social;

VII - promover a regularização a urbanização de assentamentos precários que possam ser regularizados nos termos das leis que delimitam o parcelamento do solo urbano e rural;

VIII - contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;

IX - ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;

X - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;

XI - contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas;

XII - proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;

XIII - reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todas as regiões da cidade, o acesso a equipamentos sociais, à infraestrutura e serviços urbanos;

XIV - fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

XV - fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa;

XVI - recuperar e reabilitar as áreas degradadas da cidade.

Art. 4º As principais funções do ordenamento territorial do Município são:

I - Quanto à Mobilidade Urbana:

- a) estruturar o crescimento do Município por meio das diretrizes viárias;
- b) fortalecer as conexões entre o centro e os bairros, de modo a garantir a mobilidade intraurbana e valorizar os bairros;
- c) priorizar a implantação de comércio e serviços nas principais vias urbanas do Município, fortalecendo os subcentros;
- d) implantar o anel viário interno, facilitando a conexão viária da zona urbana;
- e) priorizar a implantação de empreendimentos imobiliários em vias destinadas ao transporte coletivo;
- f) implantar terminais de integração no Município;
- g) implantar novos acessos, transposições e marginais nas rodovias e ferrovia que cortam o Município;
- h) utilizar o transporte coletivo como indutor do desenvolvimento e integração facilitando a redução das desigualdades regionais e sociais do Município.

II - Quanto à Preservação Ambiental:

- a) direcionar e estruturar a expansão urbana para áreas menos vulneráveis do ponto de vista ambiental e social;
- b) proteger e recuperar as áreas de mananciais responsáveis pelo abastecimento de água no Município;
- c) identificar áreas com características ambientais relevantes;
- d) integrar as áreas de vegetação significativa de interesse paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua condição de proteção e preservação;
- e) inserir os parques existentes e futuros no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC), com a participação pública na elaboração e implementação dos Planos de Manejo dos parques;
- f) realizar levantamento, enquadrar e criar Unidades de Conservação (UCS) nos remanescentes vegetais do Município, de acordo com SNUC e SEUC;
- g) promover aproveitamento dos bosques e áreas verdes localizadas na área urbana e rural do Município;
- h) combater e evitar a poluição e a degradação ambiental;
- i) estabelecer programação de atividades e alocação de equipamentos nas áreas de lazer;
- j) ampliar a proporção de área verde por habitante;
- k) manter em funcionamento pleno as áreas livres municipais destinadas ao esporte e ao lazer.

l) promover programas de pagamentos por serviços ambientais para recuperação e conservação das nascentes e cursos d'água no Município, particularmente na Macrozona Rural, com o objetivo de aumentar a produção de água, através de lei específica.

III - Quanto ao uso e ocupação do solo:

- a) evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição urbana;
- b) promover o ordenamento territorial de forma estruturada, de modo a estimular o crescimento em áreas já urbanizadas, dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, otimizando o aproveitamento da capacidade instalada e reduzindo os seus custos;
- c) qualificar as áreas urbanas com infraestrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;
- d) fomentar a criação de novas centralidades e fortalecer economicamente o Município a partir da implantação de equipamentos públicos, comércio e serviços;
- e) promover o desenvolvimento de São Carlos como polo regional sustentável, sede de atividades produtivas e geradoras de emprego e renda, através da criação de novas zonas industriais;
- f) definir áreas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção;
- g) promover a requalificação dos espaços públicos e o fortalecimento da identidade do Município;
- h) qualificar os usos que se pretendem induzir ou restringir em cada área da cidade;
- i) integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do Município;
- j) viabilizar condições para que as propriedades rurais cumpram sua função social, tendo como base para a produção de alimentos, o desenvolvimento sustentável;
- k) restringir a utilização de áreas de risco geológico e garantir a implementação de programas de reabilitação e atendimento habitacional nas áreas já ocupadas e que permitam regularização, desde que não impliquem em uso alternativo do solo.

Capítulo II

DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 5º A Política Municipal de Habitação de Interesse Social, integrada ao desenvolvimento urbano, será formulada em conjunto pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, como seu órgão gestor, e pela PROHAB - Progresso e Habitação de São Carlos S/A, como o seu órgão operador, e pela Secretaria Municipal de Assistência Social, e conta com os seguintes objetivos:

I - aprimorar a articulação institucional entre PROHAB, Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e a Secretaria de Cidadania e Assistência Social, para o atendimento à demanda por habitação social;

II - criar programa de assistência técnica gratuita às famílias de baixa renda, para o projeto e construção de habitação de interesse social, atendendo à Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

III - fomentar linhas de crédito para aquisição de material de construção e melhorias habitacionais;

IV - criar programas especiais de provisão habitacional para idosos, em áreas urbanas consolidadas providas de equipamentos e serviços de interesse dessa população;

V - nos programas habitacionais implementadas pelo Poder Público ou sob sua supervisão, prever habitação para pessoas com deficiência, nos termos da legislação vigente do Município.

VI - implantar sistema municipal de cadastramento e monitoramento contínuo de demanda por habitação de interesse social, gerenciado pela PROHAB, qualificando esse cadastramento por faixa de renda, composição familiar, coabitação, gênero e idade do responsável pela família, origem da demanda (bairro / região do Município), entre outros;

VII - priorizar o atendimento às famílias e pessoas há mais tempo cadastradas no sistema da PROHAB, sem excluir outros critérios de prioridade;

VIII - criar mecanismos de indicação de demanda, a partir de cadastro municipal, para empreendimentos de HIS 2 e do chamado segmento econômico;

IX - criar mecanismos de controle e monitoramento de invasões e ocupações irregulares, a fim de garantir a justiça social no atendimento a famílias em vulnerabilidade e/ou situações de risco;

X - criar mecanismos de equidade de direitos entre famílias atendidas em cotas especiais de vulnerabilidade e/ou situações de risco ou por regularizações de ocupações, com base na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e entre famílias em outras condições sociais que, contudo, estejam há mais de 5 (cinco) anos no cadastro municipal de demanda habitacional;

XI - compatibilizar as leis e decretos municipais relativos à habitação de interesse social aos princípios e diretrizes constantes no Plano Diretor e na Política Municipal de Habitação Social, bem como seu alinhamento com a estrutura institucional e as ferramentas que o Município dispõe;

XII - incentivar parcerias com o setor privado, com o terceiro setor e universidades, para programas e projetos inovadores e de qualidade para a habitação de interesse social no Município;

XIII - aprimorar e incorporar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, criado pela Lei Municipal nº 14.829, de 11 de dezembro de 2008, e seu respectivo Conselho Gestor, preservando-o, junto ao sistema de planejamento e gestão habitacional do Município.

Art. 6º Define-se como Habitação de Interesse Social as unidades habitacionais destinadas à moradia de famílias de baixa renda e em situações de vulnerabilidade social, providas pelo poder público ou pela iniciativa privada, desde que atendendo a critérios de interesse público, subdivididas em duas categorias básicas:

I - HIS 1: Destinadas a famílias com renda total de até 3 salários mínimos;

II - HIS 2: Destinadas a famílias com renda total de 3 até 6 salários mínimos.

§ 1º O atendimento aos critérios de interesse público será determinado pela participação do poder público, por meio dos órgãos competentes, nos seguintes momentos:

I - da qualificação e indicação da demanda a ser atendida;

II - na determinação de diretrizes específicas de projeto, uso e ocupação do solo nos empreendimentos de HIS ou localizados nas AEIS 4;

III - ou ainda na viabilização do acesso às unidades habitacionais via subsídios públicos à locação ou aquisição.

§ 2º No momento da qualificação da demanda, serão priorizadas as famílias com menores rendas per capita, e ainda aquelas em situações de vulnerabilidade social, de acordo com parâmetros estabelecidos pelos entes públicos responsáveis e na legislação municipal, estadual e federal vigente.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo I DO MACROZONEAMENTO

Art. 7º O Macrozoneamento divide o território do Município levando em conta os padrões gerais de uso e ocupação do solo e os aspectos e condicionantes físico-ambientais do território, considerando as macrofunções do zoneamento e definindo macrozonas que englobam zonas e áreas com características semelhantes.

Art. 8º Fica o território do Município de São Carlos, dividido nas seguintes Macrozonas, cada uma delas subdivididas em outras zonas, conforme Anexo 01:

I - Macrozona Urbana e de Estruturação e Qualificação Urbana, com a seguinte composição:

- Zona Urbana, composta pelas Zonas 1, 2, 3, 4, 5.
- Áreas Consolidadas Isoladas, com a seguinte composição:

- a) núcleo urbano de Água Vermelha, que integra a Zona 3;
- b) núcleo urbano de Santa Eudóxia, que integra a Zona 3;
- c) loteamentos isolados que se encontram nas Zonas 7, 8 e 9.

II - Macrozona Rural, com a seguinte composição:

- a) Zona Rural, composta pela Zona 9A;
- b) Zona de Expansão Urbana, composta pelas Zonas 6A, 6B, 6C e 6D e 7;
- c) Zona de Proteção de Mananciais, composta pelas Zonas 8A, 8B e 9B.

Parágrafo único. O perímetro urbano da sede do Município de São Carlos e os perímetros dos distritos de Água Vermelha e Santa Eudóxia estão indicados cartograficamente no Anexo 02 (Zoneamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano) e descritos geodesicamente no Anexo 02-A (Perímetro Urbano de São Carlos), Anexo 02-B (Perímetro Urbano do Distrito de Água Vermelha) e Anexo 02-C (Perímetro Urbano do Distrito de Santa Eudóxia).

Capítulo II DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 9º O Zoneamento Municipal fixa as regras fundamentais de ordenamento do território municipal, e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial, de uso e ocupação, de parcelamento do solo e da política urbana, visando ainda:

I - ordenar e controlar as formas de ocupação de acordo com o equilíbrio socioambiental, estabelecendo parâmetros urbanísticos adequados;

II - democratizar o acesso à terra urbana e rural, em localidades adequadas para o desenvolvimento humano e ambientalmente apropriadas, para que a propriedade cumpra sua função social, condicionada às limitações ambientais do Município;

III - ordenar o território, bem como seus usos, ocupações e vocações em consonância com as áreas de especial interesse e os instrumentos da política urbana;

IV - proteger o patrimônio natural, paisagístico, histórico, cultural e demais elementos que caracterizam o Município;

V - estruturar o crescimento da cidade de forma ordenada e condicionada às restrições ambientais e infraestruturas existentes, reservando áreas para expansão em longo prazo e controlando a ocupação em áreas em que as restrições ambientais são mais significativas ao desenvolvimento urbano;

VI - evitar a expansão desordenada, estruturando os eixos de crescimento do Município através de diretrizes viárias e aplicando regras e diretrizes específicas para o parcelamento do solo;

VII - propiciar o desenvolvimento social e cultural, através do bem-estar e a qualidade de vida dos habitantes do Município;

VIII - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

IX - qualificar o ambiente urbano existente, compatibilizando usos e atividades urbanas variadas com as políticas de incentivo à preservação do patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;

X - incentivar os usos mistos, configurando um espaço urbano vivo e diverso.

Art. 10 O Zoneamento Municipal está representado nos Anexos 02, 03 e 04 desta Lei e é conformado por:

I - Eixo Estruturante;

II - Zona 1 - Ocupação Consolidada;

III - Zona 2 - Ocupação Induzida;

IV - Zona 3 - Ocupação Condicionada;

V - Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada;

VI - Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada:

- a) 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado;
- b) 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão.

VII - Zona 6 - Regulação e Ocupação Controlada:

- a) 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade;
- b) 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade;
- c) 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade;
- d) 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços.

VIII - Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica;

IX - Zona 8 - Proteção e Ocupação Restrita:

- a) 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado;
- b) 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão.

X - Zona 9 - Zona Multifuncional Rural:

- a) 9A - Multifuncional Rural;
- b) 9B - Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica.

Seção I

Do Eixo Estruturante

Art. 11 Eixo Estruturante é formado por algumas das principais vias urbanas que estruturam o Município, englobando os lotes que possuem testadas para tais vias, sendo elas as seguintes:

I - Avenida Miguel Petroni e Avenida Miguel João, entre a Avenida Francisco Pereira Lopes e a rotatória com a Avenida Bruno Ruggieiro Filho;

II - Avenida Bruno Ruggieiro Filho;

III - Avenida Comendador Alfredo Maffei, da Rotatória do Cristo até a Rua Visconde de Inhaúma;

IV - Avenida Tancredo Neves, Avenida Henrique Gregori, Rua Theodureto de Camargo, Avenida Grécia;

V - Avenida Morumbi, da rotatória com a Avenida Grécia até a nova rotatória próxima à Rua Alan Kardec, abrangendo o trecho a ser duplicado da referida avenida.

Parágrafo único. Neste Eixo, os empreendimentos de uso misto de habitação com comércio ou serviços no térreo, terão estas áreas térreas consideradas não computáveis para o Coeficiente de Aproveitamento, desde que não sejam desrespeitados os demais índices fixados para o zoneamento do local onde se situa o empreendimento.

Art. 12 Os objetivos e diretrizes do Eixo Estruturante são:

- I - incentivar o adensamento destas áreas, dotadas de boa infraestrutura;
- II - estimular a implantação de empreendimentos de uso misto entre habitação, comércio e serviço;
- III - estruturar a paisagem urbana, intensificando e consolidando a ocupação existente e estimulando a ocupação de vazios urbanos, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;
- IV - qualificar a oferta de transporte coletivo e demais infraestruturas da região.

Art. 13 Os Coeficientes Urbanísticos para o Eixo Estruturante são:

- I - CO = 70%
- II - CP = 15%
- III - CA = 1,4 para uso residencial unifamiliar;
- IV - CAB = 2,0
- V - CAM = 4,0
- VI - lote mínimo = 200 m² e 150 m² para HIS
- VII - testada mínima = 10m e 7,5m para HIS

Art. 14 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis no Eixo Estruturante são:

- I - Transferência do Direito de Construir - receptora;
- II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III - Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;
- IV - IPTU Progressivo no Tempo;
- V - Desapropriação;
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VII - Direito de Preempção;
- VIII - Consórcio Imobiliário;
- IX - Direito de Superfície.

Seção II
Da Zona 1 - Ocupação Consolidada

Art. 15 A Zona 1 - Ocupação Consolidada é a região que corresponde à área central da cidade, com urbanização consolidada e forte concentração de empregos, comércio e serviço, além da maior concentração de imóveis de interesse histórico, apresenta altos coeficientes de ocupação nos lotes, porém com presença de edificações desocupadas ou subutilizadas.

Art. 16 São diretrizes para a Zona 1 - Ocupação Consolidada:

I - promover a ocupação dos imóveis vazios ou subutilizados, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;

II - promover a recuperação e manutenção dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e a conservação da memória enquanto patrimônio coletivo;

III - qualificar e utilizar a infraestrutura já existente;

IV - manter as áreas verdes significativas;

V - garantir e incentivar a diversidade de usos.

Art. 17 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 1 - Ocupação Consolidada são:

I - CO = 70%

II - CP = 15%

III - CA = 1,4 para uso residencial unifamiliar;

IV - CAB = 2,0

V - CAM = 3,0

VI - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS

VII - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

Parágrafo único. Para os imóveis cujas edificações comportarem usos comerciais ou de serviços em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área construída computável, será válido apenas o CAB (Coeficiente de Aproveitamento Básico).

Art. 18 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 1 - Ocupação Consolidada são:

I - Transferência do Direito de Construir - receptora;

II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III - Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;

IV - IPTU Progressivo no Tempo;

V - Desapropriação;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII - Operação Urbana Consorciada;

VIII - Direito de Preempção;

IX - Consórcio Imobiliário;

X - Direito de Superfície.

Seção III

Da Zona 2 - Ocupação Induzida

Art. 19 A Zona 2 - Ocupação Induzida está totalmente inserida entre a Rodovia Washington Luiz e a Ferrovia, envolvendo a Zona 1 - Ocupação Consolidada e parte do Eixo Estruturante.

Parágrafo único. Caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura instalada, porém contando com um sistema viário fragmentado e deficitário em algumas regiões. Nesta zona localizam-se diversos vazios urbanos dispersos, passíveis de parcelamento ou edificação.

Art. 20 São diretrizes para a Zona 2 - Ocupação Induzida:

I - promover a ocupação dos vazios urbanos existentes, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;

II - promover o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento na densidade construtiva e populacional;

III - promover a melhoria na mobilidade urbana;

IV - qualificar e utilizar a infraestrutura existente;

V - consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;

VI - manter as áreas verdes significativas;

VII - garantir a diversidade de usos e a compatibilização dos mesmos com o uso residencial.

Art. 21 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 2 - Ocupação Induzida são:

I - CO = 70%

II - CP = 15%

III - CA = 1,4 para uso residencial unifamiliar;

IV - CAB = 2,0

V - CAM = 3,5

VI - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS

VII - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

Art. 22 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 2 - Ocupação Induzida são:

I - Transferência do Direito de Construir - receptora;

II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III - Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;

IV - IPTU Progressivo no Tempo;

V - Desapropriação;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII - Direito de Preempção;

VIII - Operação Urbana Consorciada;

IX - Consórcio Imobiliário;

X - Direito de Superfície.

Seção IV

Da Zona 3 - Ocupação Condicionada

Art. 23 A Zona 3 - Ocupação Condicionada é caracterizada pela predominância de um sistema viário fragmentado e com a carência de infraestrutura de drenagem em algumas regiões. Próximos ao centro estão localizados bairros tradicionais, cuja tipologia habitacional assume características de baixa densidade, e ao norte da Rodovia Washington Luiz estão localizados novos empreendimentos habitacionais. Os núcleos urbanos dos distritos de Água Vermelha e Santa Eudóxia fazem parte desta zona.

Art. 24 São Diretrizes para a Zona 3 - Ocupação Condicionada:

I - condicionar a ocupação de acordo com a infraestrutura;

II - adequar e qualificar o sistema de drenagem existente;

III - promover a melhoria na mobilidade urbana e qualificar a oferta de transporte coletivo;

IV - adequar as transposições da ferrovia e da Rodovia Washington Luiz;

V - consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;

VI - promover a centralidade no Distrito de Santa Eudóxia, incentivando a fixação de seus habitantes e a implantação de comércio e serviços ligados ao turismo ecológico;

VII - promover a centralidade no Distrito de Água Vermelha, incentivando a ocupação do solo com usos mistos, a fim de atender às necessidades da população local e do entorno imediato;

VIII - manter as áreas verdes significativas;

IX - garantir a diversidade de usos e a compatibilização dos mesmos com o uso residencial.

Art. 25 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 3 - Ocupação Condicionada são:

I - CO = 70%

II - CP = 15%

III - CA = 1,4

IV - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS

V - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

Art. 26 São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 3 - Ocupação Condicionada:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Direito de Preempção;

III - Consórcio Imobiliário;

IV - Direito de Superfície;

V - Operação urbana consorciada.

Seção V

Da Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada

Art. 27 A Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada está localizada na região Sul do Município, tendo como limite com a Zona 3 o divisor de águas da bacia do córrego da Água Quente.

Parágrafo único. Tem como característica a presença de bairros de moradia da população de baixa renda ou situações de vulnerabilidade social, com demandas de infraestrutura e necessidades de melhorias na interligação viária com a malha urbana consolidada.

Art. 28 São Diretrizes para a Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada:

I - recuperar e qualificar os elementos urbanos, sociais e ambientais;

II - melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes com a oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;

III - consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;

IV - qualificar a oferta e a diversidade de modais de transporte coletivo;

V - manter as áreas verdes significativas;

VI - garantir a diversidade de usos e o ambiente urbano diverso.

Art. 29 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada são:

I - CO = 70%

II - CP = 15%

III - CA = 1,4

IV - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS

V - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

Art. 30 São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança;

II - Consórcio Imobiliário;

III - Direito de Superfície.

Seção VI

Da Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada

Art. 31 A Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada corresponde às regiões de proteção dos mananciais do Monjolinho-Espraiado e do Ribeirão do Feijão que se encontram dentro do perímetro urbano.

Parágrafo único. São áreas que demandam restrição e orientações específicas à ocupação, a fim de evitar o adensamento construtivo e populacional das referidas regiões e os impactos ambientais deles decorrentes.

Art. 32 São Diretrizes para a Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada:

I - restringir e regular a ocupação das duas bacias urbanas;

II - preservar e proteger os principais pontos de captação de água do Município;

III - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente;

IV - garantir a melhoria do sistema público de saneamento ambiental;

V - prevenir e corrigir os processos erosivos;

VI - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal, estadual e municipal, bem como em conformidade com a Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.

Art. 33 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Consórcio Imobiliário;

III - Direito de Superfície.

Art. 34 A Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada subdivide-se em:

I - Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado;

II - Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão do Feijão.

Subeção I

Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado

Art. 35 A Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado é a Subárea de Urbanização Consolidada (SUC) do Monjolinho-Espraiado, composta pelas áreas urbanas consolidadas em empreendimentos de parcelamento do solo já aprovados pelos órgãos competentes, com predominância de habitação popular ou de interesse social.

Art. 36 São Coeficientes Urbanísticos para a Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado os coeficientes previstos na Lei Municipal nº 13944, de 12 de dezembro de 2006 e alterações posteriores, fixados conforme o quadro abaixo:

Parcelamento na SUC - Lei <u>13.944</u> (APREM)				
	Regulares Exist. 1	Regulares Exist. 2	Regulares Exist. 3	Glebas Reman.
Área do Lote (m ²)	125,0	125,01 a 300,00	maior que 300,00	500,00
CO-Valores Máximos	70%	70% a 50%	50%	50%
CP-Valores Mínimos	15%	15% a 30%	30%	30%
CCV	10%	10%	10%	20%
CA	1/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0
Testada Mínima (m)	Não há	Não há	Não há	Não há

*CA = 1,4 para programas destinados à habitação de interesse social.

Subseção II

Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão do Feijão

Art. 37 A Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão do Feijão é a Subárea de Urbanização Consolidada (SUC) do Ribeirão do Feijão, composta pelas áreas urbanas consolidadas em empreendimentos de parcelamento do solo já aprovados pelos órgãos competentes, e com proximidade das áreas industriais.

Art. 38 São Coeficientes Urbanísticos para a Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão Feijão os coeficientes previstos na Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006 e alterações, fixados conforme o quadro abaixo:

Parcelamento na SUC - Lei 13.944 (APREM)				
	Regulares Exist. 1	Regulares Exist. 2	Regulares Exist. 3	Glebas Reman.
Área do Lote (m ²)	125,0	125,01 a 300,00	maior que 300,00	500,00
CO-Valores Máximos	70%	70% a 50%	50%	50%
CP-Valores Mínimos	15%	15% a 30%	30%	30%
CCV	10%	10%	10%	20%
CA	1/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0
Testada Mínima (m)	Não há	Não há	Não há	Não há

*CA = 1,4 para programas destinados à habitação de interesse social.

Seção VII

Da Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade

Art. 39 A Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade é a área localizada a oeste do perímetro urbano e caracterizada pela aptidão à urbanização, devido à proximidade da infraestrutura existente e pelas características ambientais, notadamente de solo e hidrografia, bem como as áreas urbanizáveis do entorno imediato do Distrito de Água Vermelha, necessitando de uma correta ocupação para preservação da qualidade de vida e do ambiente.

Parágrafo único. Possui necessidade de planejamento adequado e de garantia de diretrizes viárias e de infraestrutura para a ocupação e urbanização.

Art. 40 São Diretrizes para a Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

I - permitir a urbanização das áreas mais próximas ao perímetro urbano e de áreas aptas à urbanização de maior densidade de modo controlado;

II - ordenar a urbanização e controlar a fragmentação do território;

III - prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;

IV - garantir a mobilidade e a integração do território, por meio de diretrizes viárias e a parceria dos empreendedores com o poder público para as obras necessárias às transposições da ferrovia.

Art. 41 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade são:

I - CO = 70%

II - CP = 20%

III - CCV = 10%

IV - CA = 1,4 e CA = 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1

V - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS

VI - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

Art. 42 São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

III - Fração de Interesse Social.

Seção VIII

Da Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade

Art. 43 A Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade localiza-se próxima à malha urbana consolidada, em áreas com aptidão à urbanização, porém com características físico-ambientais que exigem um controle na ocupação e adensamento planejado, abrangendo:

I - região da bacia do Santa Maria do Leme que ainda se encontra não urbanizada, área com boa aptidão à urbanização, desde com ocupação controlada e adensamento planejado, devido ao importante papel hidrológico desta bacia;

II - áreas ao norte da bacia referida no inciso I deste artigo, que se encontram na bacia do Córrego do Chibarro, com características de aptidão à urbanização, mas com infraestrutura precária e próxima a importantes áreas com vegetação nativa remanescente, necessitando de uma correta e controlada ocupação;

III - área limdeira ao perímetro urbano ao redor do córrego da Água Quente e próxima à Estação de Tratamento de Esgoto, que necessita de uma correta ocupação para a preservação da qualidade de vida e do ambiente.

Art. 44 São Diretrizes para a Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

I - controlar a ocupação do solo nesta zona, como medida para a gestão do bem público, da drenagem urbana e da conservação do meio ambiente;

II - proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis;

III - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente e instituir, junto aos córregos das bacias do Santa Maria do Leme e do Água Quente, as Faixas Verdes Complementares de 30 (trinta) metros além das APPs;

IV - observar as restrições à ocupação da área de influência da Estação de Tratamento de Esgoto;

V - prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;

VI - prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto, na região da bacia do córrego do Chibarro;

VII - prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 (cem) anos.

Art. 45 São Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

I - CO = 50%

II - CP = 40%

III - CCV = 20%

IV - CA = 1,0 e CA = 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1

V - Lote mínimo = 250 m² e 160 m² para HIS

VI - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

Art. 46 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade são:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

III - Fração de Interesse Social.

Seção IX

Da Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade

Art. 47 A Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade localiza-se em regiões periféricas à área urbana consolidada, em áreas que necessitam de uma urbanização controlada com baixos índices de ocupação e densidade, devido às suas características físico-ambientais e de infraestrutura, abrangendo:

I - região ao norte do perímetro urbano que se encontra na bacia do Córrego do Chibarro, em área com infraestrutura precária e terrenos em solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada, de baixa densidade e com investimentos em infraestrutura urbana;

II - uma segunda região ao norte do perímetro urbano, que se encontra após o divisor de águas entre as bacias do Jacaré e do Mogi, com parte de seus terrenos em solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada e de baixa densidade, e investimentos em infraestrutura, principalmente de drenagem;

III - a região da cabeceira do Córrego do Gregório, entre as bacias do Monjolinho e do Feijão, área de importante papel hidrológico para a área urbana e que exige uma urbanização controlada, de baixa densidade e com investimentos em infraestrutura urbana, observadas as projetadas e constantes no Programa Municipal de Drenagem Urbana Ambientalmente Sustentável do Município, Lei Municipal nº 17.005, de 20 de dezembro de 2013;

IV - área ao sul do perímetro urbano, a oeste do Centro Empresarial de Alta Tecnologia "Dr. Emílio Fehr" - CEAT e a leste do Córrego Água Fria, localizada em região de solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada e de baixa densidade, além de investimentos em infraestrutura urbana, principalmente viária;

V - área a sudoeste do perímetro urbano, limitada pela bacia do Córrego Água Fria e pela Rodovia Prof. Luiz Augusto de Oliveira (SP-215), localizada em área ambientalmente frágil e com solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada e de baixa densidade, além de investimentos em infraestrutura urbana, principalmente viária.

Parágrafo único. Como condição prévia à urbanização das regiões que compõe Zonas 6C será necessária a elaboração de proposta de Plano Integrado de Ocupação, que apontará as diretrizes de ocupação e de resolução dos passivos ambientais, sociais e de infraestruturas de cada uma dessas regiões, sem que sejam impeditivos dos processos de urbanização que se apresentarem após os primeiros.

Art. 48 São Diretrizes para a Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:

I - controlar a ocupação do solo nesta zona, como medida necessária à gestão do território, à qualidade de vida e à conservação do meio ambiente;

II - proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis;

III - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente e instituir, junto aos córregos das bacias do Gregório e do Água Fria, as Faixas Verdes Complementares de 30 (trinta) metros além das APPs;

IV - promover um Projeto de Recuperação Ambiental na área em que se localizava o antigo Aterro Sanitário, seguindo a norma NBR 13.896/1997;

V - prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;

VI - prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto;

VII - prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com o período de retorno de 100 (cem) anos.

Art. 49 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade são:

I - CO = 70%

II - CP = 20%

III - CCV = 15%

IV - CA = 1,0 e 1,4 para HIS

V - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS

VI - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

Art. 50 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade são:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo.

Seção X

Da Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços

Art. 51 A Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços corresponde às áreas destinadas ao uso de logística, serviços e indústrias de médio e grande porte, aproveitando a proximidade das infraestruturas existentes, tais como rodovias, ferrovias e aeroporto, ou a capacidade de suporte da área, e incluindo inclusive atividades com grau de incomodidade incompatível com o uso habitacional, abrangendo as áreas abaixo descritas, conforme demarcação no Anexo 3 desta Lei:

I - área que vai da faixa a oeste da SP-318 a partir das proximidades com o trevo de Água Vermelha, passa pelas áreas da TAM e do Aeroporto Estadual Mário Pereira Lopes, e chega até a área a norte deste e a leste da SP-318, no extremo norte da área urbanizável;

II - faixa a norte da Rodovia Washington Luiz (SP-315), entre o Jardim Embaré e a divisa com o Município de Ibaté;

III - área que vai da faixa a norte da Estrada Municipal João Ponce da Costa (CA-020), aproximadamente entre a Estrada Municipal Antonio Francisco Chiari (SCA-454) e a Estrada Municipal Dom Gastão Liberal Pinto (SCA-334), à faixa oeste da Estrada Municipal SCA-123.

Art. 52 São Diretrizes para a Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:

I - incentivar a instalação de novas indústrias no Município;

II - estimular o uso de serviços e logística compatíveis e complementares ao uso industrial, controlando os usos incompatíveis com os mesmos;

III - incentivar a concentração industrial e de logística em área propícia;

IV - proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis;

V - prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto;

VI - prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 (cem) anos;

VII - permissão ao uso misto com o residencial quando este se configurar como apoio às atividades industriais ou de serviços.

Art. 53 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços são:

I - CO = 70%

II - CP = 20%

III - CCV = 10%

IV - CA = 1,0

V - Lote mínimo = 600 m²

VI - Testada mínima = 20 m

VII - Quadra Máxima = não se aplica.

Parágrafo único. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada para as áreas dos loteamentos de uso misto com o residencial, quando este se configurar como apoio às atividades industriais ou de serviços, são:

I - CO = 70%

II - CP = 20%

III - CCV = 10%

IV - CA = 1,0

V - Lote mínimo = 200 m²

VI - Testada mínima = 10 m

VII - Quadra Máxima = 20.000 m².

Art. 54 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços são:

I - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção XI

Da Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica

Art. 55 A Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica se caracteriza por envolver ou estar próxima a diversos loteamentos de chácaras de recreio existentes, pela presença de importantes áreas verdes nativas remanescentes e Áreas de Preservação Permanente (APPs), e ainda por ocuparem terrenos que estão em boa parte sobre solos arenosos ou próximos a áreas alagadiças.

Art. 56 São Diretrizes para a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:

I - Permitir a ocupação por chácaras de recreio ou loteamentos de características de transição rural-urbano, como agrovilas, estimulando a vocação destas áreas;

II - Proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis e os importantes fragmentos de vegetação nativa preservados ou em regeneração;

III - Recuperar, proteger e permitir o uso ambientalmente sustentável das margens da Represa do 29, visando possibilitar a Operação Urbana Consorciada de que trata o inciso III do art. 185 desta Lei, bem como a implantação de projeto específico de reflorestamento e proteção da APP da referida Represa.

Parágrafo único. As áreas consolidadas das chácaras de recreio e loteamentos desta zona Aracê de Santo Antônio I e II, Valparaíso I e II, Tutoya do Vale, Quinta dos Buritis, Chácara Leila, Tibaia de São Fernando e Vale da Santa Felicidade, deverão seguir as restrições definidas no contrato de cada loteamento.

Art. 57 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica são:

I - CO = 25%

II - CP = 50%

III - CCV = 50%

IV - CA = 0,25

V - Lote mínimo = 1500 m²

VI - Testada mínima = 20m

Art. 58 São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:

I - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - Operação Urbana Consorciada.

Seção XII

Da Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado

Art. 59 A Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado corresponde à região da bacia do Monjolinho que se encontra fora do perímetro urbano, área de recarga de uma das principais captações superficiais de água da cidade.

Parágrafo único. Esta Zona estará em conformidade com a Lei Municipal nº 13.944, 12 de dezembro de 2006 e suas alterações, incluindo-se na Subárea de Uso e Ocupação Diferenciada (SUD).

Art. 60 São Diretrizes para a Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:

I - preservar e proteger o manancial do Monjolinho-Espraiado, um dos principais pontos de captação de água do Município;

II - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente;

III - garantir a preservação do patrimônio ecológico existente;

IV - inserir áreas de relevância ambiental no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e no Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC);

V - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal e estadual, bem como em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.

Art. 61 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado são:

I - CO = 25%

II - CP = 50%

III - CCV = 50%

IV - CA = 0,25

V - Lote mínimo = 1500 m²

VI - Testada mínima = 20m

Art. 62 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado são:

I - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção XIII

Da Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão

Art. 63 A Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão corresponde à proteção de um dos principais pontos de captação de água superficial do Município, responsável por 70% (setenta por cento) da capacitação de água bruta superficial da cidade.

Parágrafo único. Esta Zona está em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações, coincidindo com a Subárea de Baixa Densidade (SBD), composta predominantemente por espaços livres e áreas verdes destinadas preferencialmente a sítios, chácaras de lazer e turismo local, localizados a montante da captação do Ribeirão do Feijão, e ainda se inclui na APA do Corumbataí.

Art. 64 São Diretrizes para a Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão:

I - preservar e proteger o manancial do Ribeirão do Feijão, um dos importantes pontos de captação de água do Município;

II - garantir a preservação do patrimônio ecológico existente;

III - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente;

IV - inserir as áreas preservadas da Fazenda Capão das Antas no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e no Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC), visando à busca de incentivos;

V - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal e estadual, bem como em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.

Parágrafo único. As áreas consolidadas das chácaras de recreio e loteamentos desta Zona, Parque Itaipu, Recreio Campestre, Estância Santa Lúcia, Parque Vale do Uirapuru, deverão seguir as restrições definidas no contrato de cada loteamento.

Art. 65 Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão são:

I - CO = 25%

II - CP = 50%

III - CCV = 50%

IV - CA = 0,25

V - Lote mínimo = 3000 m²

VI - Testada mínima = 20m

Art. 66 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão são:

I - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção XIV

Da Zona 9A - Zona Multifuncional Rural

Art. 67 A Zona 9A - Zona Multifuncional Rural corresponde às áreas rurais do Município, com maior vocação para o desenvolvimento de atividades agrícolas, e nas quais não é permitida a expansão urbana e parcelamento do solo em dimensões menores que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 68 São Diretrizes para a Zona 9A - Zona Multifuncional Rural:

I - incentivar atividades rurais que estejam de acordo com o potencial produtivo do Município, de modo a contribuir para o desenvolvimento econômico sustentável;

II - estimular a produção agrícola nos espaços aptos para tal e utilizando-se técnicas de manejo adequadas, de forma a garantir a preservação ambiental;

III - aproveitar o potencial de lazer e turismo apresentado pelas fazendas históricas, as cachoeiras e o Vale do Quilombo;

IV - compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola, impedindo a implantação de usos urbanos que impliquem em adensamento populacional e construtivo.

Parágrafo único. As áreas consolidadas de loteamentos nesta Zona, dentre eles o Aporá de São Fernando, deverão seguir as restrições definidas no contrato de cada loteamento.

Seção XV

Da Zona 9B - Zona Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica

Art. 69 A Zona 9B - Zona Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica corresponde às áreas rurais do Município que, além da vocação agrícola e a restrição à expansão urbana ou parcelamento do solo em dimensões menores que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), apresentam mananciais com potencial de se tornarem fontes de abastecimento hídrico em médio prazo, necessitando assim de uma maior proteção de seus mananciais, abrangendo:

I - na região leste do Município, as microbacias que conformam o ribeirão dos Negros, à montante da Represa do 29, na Bacia do Quilombo, e a própria bacia deste, à montante da represa da Barra, sendo ambas represas consideradas com potencial de instalação de Estação de Captação de Água;

II - na região sul do Município, a Bacia do Jacaré-Guaçu, com potencial de vazão para ser instalada uma futura Estação de Captação de Água.

Art. 70 A Zona 9B - Zona Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica, além das diretrizes apontadas para a Zona 9A, possui ainda os seguintes objetivos específicos:

I - controlar o uso e ocupação do solo nas áreas de mananciais de forma a garantir condições de qualidade da água compatíveis com o futuro abastecimento público;

II - garantir a obediência ao Código Florestal Brasileiro;

III - recuperar e revitalizar os ecossistemas naturais desta Zona;

IV - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal, estadual e municipal, e instituindo a criação de área verde complementar de 50 (cinquenta) metros em paralelo às APPs.

Capítulo III

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 71 As Áreas de Especiais Interesses compreendem porções do território que demandam tratamento diferenciado por destacar determinadas peculiaridades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas ou diretrizes específicas quanto ao uso e ocupação do solo, visando:

I - reconhecer a diversidade de áreas no processo de desenvolvimento urbano;

II - identificar a ocorrência de áreas com vocações, potencialidades ou problemáticas comuns;

III - adotar medidas de controle ou estímulo de determinados usos e formas de ocupação do solo em áreas da cidade.

Art. 72 São Áreas de Especial Interesse:

I - Áreas de Interesse Ambiental;

- II - Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais;
- III - Área de Interesse Histórico;
- IV - Subárea Especial de Restrição de Gabarito;
- V - Área Especial de Influência no Observatório da USP;
- V - Áreas de Interesse Industrial e de Serviços;
- VI - Áreas de Especial Interesse Social;
- VII - Áreas Especiais de Urbanização Específica;
- VIII - Área Especial de Influência do Transporte Aéreo;
- IX - Área Especial de Logística da Rodovia Washington Luiz;
- X - Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico;
- XI - Área Especial de Proteção Paisagística;
- XII - Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa;
- XIII - Áreas de Risco do Município, a serem definidas e criadas por lei específica, no prazo de cento e oitenta dias da publicação da presente Lei.

Parágrafo único. Outras áreas poderão ser incluídas dentre as Áreas de Especial Interesse elencadas neste artigo por meio de lei específica, mediante justificativa fundamentada e respectivos estudos técnicos, indicação do perímetro e os objetivos específicos que elas porventura venham a ter de cumprir, além do cumprimento das diretrizes e normas desta Lei, inclusive no tocante às normas de elaboração.

Seção I

Das Áreas de Interesse Ambiental (AIA)

Art. 73 As Áreas de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a:

- I - proteger e recuperar os mananciais, nascentes e APPs;
- II - proteger a biodiversidade, áreas com vegetação significativa ou reflorestamento de espécies nativas;
- III - proteger praças, parques, paisagens notáveis, encostas e fundos de vale e promover seu uso adequado e sustentável;
- IV - contribuir para a adequada drenagem de água pluvial no território do Município, prevenindo enchentes, erosões e promovendo a recarga dos reservatórios de águas subterrâneas;

V - criar Parques Lineares e Unidades de Conservação, como Parques Municipais e Estações Ecológicas;

VI - promover a educação ambiental como ferramenta interdisciplinar para o reconhecimento, preservação e uso adequado dos recursos ambientais;

VII - promover ações necessárias para minorar, no nível local, os efeitos do aumento de temperatura associado às mudanças climáticas globais.

Parágrafo único. Outras áreas poderão ser incluídas dentre as Áreas de Especial Interesse Ambiental, elencadas neste artigo, por meio de lei específica, mediante justificativa fundamentada e respectivos estudos técnicos, indicação do perímetro e os objetivos específicos que elas porventura venham a ter de cumprir, além do cumprimento das diretrizes e normas desta Lei, inclusive no tocante às normas de elaboração.

Art. 74 As Áreas de Interesse Ambiental são demarcadas no Anexo 05 desta Lei e descritas abaixo:

I - das áreas públicas de Sistema de Lazer distribuídas em todo o interior do perímetro urbano municipal;

II - dos canteiros centrais e parques lineares das Avenidas Henrique Gregori, Theodureto de Camargo e Grécia;

III - das margens dos corpos d'água da bacia do Córrego da Água Fria, até a confluência deste com o Monjolinho;

IV - das margens dos corpos d'água da bacia do Córrego da Água Quente, até a confluência deste com o Monjolinho;

V - do Parque Florestal da Bacia do Água Quente até as margens da cava do antigo Sítio Farol;

VI - das margens do Córrego do Mineirinho e afluentes, incluindo o Bosque Santa Fé, até a confluência com o Monjolinho;

VII - do Centro de Esportes e Lazer Veraldo Sbampato (Parque do Bicão) seguindo pelas margens do Córrego do Medeiros, passando pela confluência deste com o Monjolinho, seguindo pelas margens deste até a Estação de Tratamento de Esgoto do Monjolinho;

VIII - das margens do Córrego do Gregório, na altura da Rua Visconde de Inhaúma, até a confluência deste com o Córrego do Monjolinho, seguindo pelas margens deste até sua confluência com o Córrego Medeiros;

IX - das margens do Córrego do Gregório, à montante da Rua São Paulo, incluindo as margens do Córrego Lazzarini e do Córrego do Sorregotti (ou Invernada), chegando até as cabeceiras do Gregório;

X - das margens do Córrego Tijuco Preto, à montante da Rua Rui Barbosa até suas nascentes;

XI - das margens do Córrego Tijuco Preto, a partir da Rua Episcopal até a confluência deste com o Monjolinho seguindo pelas margens deste até a confluência do Monjolinho com o Córrego do Gregório;

XII - das margens do Córrego Santa Maria do Leme e seus afluentes até a confluência deste com o Córrego Cambuí;

XIII - das margens do Córrego Cambuí, passando pelo Bosque Santa Marta e a confluência com o Córrego Santa Maria do Leme, seguindo por suas margens até o Parque do Kartódromo "Antenor Garcia Ferreira";

XIV - das margens do Córrego Monjolinho e seus afluentes à montante da confluência deste com o Tijuco Preto, passando pelo Parque do Kartódromo, até a Estação de Captação de Água do Espraiado;

XV - do Pólo Ecológico Municipal;

XVI - das SAPREs 1 e 2 dos córregos da Bacia do Monjolinho à montante da confluência deste com o Córrego do Espraiado, nas Zonas 5A e 8A;

XVII - das SAPREs 1 e 2 dos córregos da Bacia do Ribeirão Feijão, nas Zonas 5B e 8B;

XVIII - dos maciços de vegetação nativa demarcadas nas Zonas 6 e 7;

XIX - das APPs e Faixas Verdes Complementares junto aos corpos d'água das Zonas 6 e 7.

Seção II

Das Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais (AECRA)

Art. 75 As Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais são porções do território que passaram por distintas intervenções antrópicas que causaram ou apresentam potencial de causar danos ambientais, e que necessitam de medidas específicas de controle e recuperação ambientais para que voltem a apresentar condições próximas das anteriores às intervenções, com objetivo de que as mesmas tenham a possibilidade de se transformar em futuras áreas de preservação ambiental ou destinadas a parques e equipamentos públicos de uso coletivo, ou usos privados adequados após recuperação consolidada.

Art. 76 As Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais são demarcadas no Anexo 05 desta Lei e descritas abaixo:

I - antigo lixão, Sítio Santa Madalena, na Zona 8B;

II - antigo aterro sanitário, Fazenda Guaporé, na Zona 6C;

III - atual aterro sanitário, próximo à Rodovia Luiz Augusto de Oliveira, na Zona 9A;

IV - antigos aterros de resíduos da construção civil situados ao lado da Escola Estadual Marivaldo Degan e Complexo Escolar CAIC, na Cidade Aracy, na Zona 4;

V - Estação de Tratamento de Esgoto do Monjolinho, num raio de 500 (quinhentos) metros a partir do centro geométrico de sua implantação, entre as Zonas 6B e 9A;

VI - antiga área de extração de rochas lindeira ao Jardim Beatriz, na propriedade denominada "antigo Sítio Farol", na Zona 4.

Art. 77 A área indicada no item VI do art. 76, cumpridas todas as exigências técnicas e legais e seguindo projeto específico de recuperação e as especificações do órgão estadual de licenciamento ambiental, poderá ter sua cava aterrada com resíduos inertes, visando sua recuperação e destinação posterior para novo uso em acordo com o zoneamento municipal definido nesta Lei.

Parágrafo único. A ressalva do caput não altera as definições da respectiva Zona quanto aos usos permitidos e permissíveis e a sua recuperação deve atender aos pressupostos das Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais definido nesta Lei.

Art. 78 Outras áreas poderão ser incluídas dentre as Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais, por meio de lei específica, mediante justificativa fundamentada e respectivos estudos técnicos, indicação do perímetro e os objetivos específicos que elas porventura venham a ter de cumprir, além do cumprimento das diretrizes e normas desta Lei, inclusive no tocante às normas de elaboração.

Seção III

Da Área de Interesse Histórico

Art. 79 A Área de Interesse Histórico compreende a área delimitada pela Poligonal de Interesse Histórico, localizada na região central da cidade e demarcada no Anexo 06 desta Lei, com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município.

§ 1º A aprovação de novas edificações, construções, reformas, ampliações ou restauros nesta área devem levar em consideração a manutenção e valorização dos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos que definem a paisagem urbana de interesse histórico, devendo ser analisada pela Fundação Pró-Memória de São Carlos, ou órgão municipal competente que a substituir, e a seu cargo deverá submeter tal análise também ao COMDEPHASC - Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental de São Carlos.

§ 2º Os imóveis contidos nesta Área poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, nos termos desta Lei.

Seção IV

Da Subárea Especial de Restrição de Gabarito

Art. 80 A Subárea Especial de Restrição de Gabarito é a subárea interna à Poligonal de Interesse Histórico na qual há limitação do gabarito a 9m (nove metros) acima do nível da via pública nas novas construções ou ampliações.

§ 1º A aprovação de novas edificações, construções, reformas, ampliações ou restauros nesta área devem levar em consideração a manutenção e valorização dos parâmetros arquitetônicos

e urbanísticos que definem a paisagem urbana de interesse histórico, devendo ser analisada pela Fundação Pró-Memória de São Carlos, ou órgão municipal competente que a substituir.

§ 2º Os imóveis contidos nesta área poderão utilizar-se da Transferência do Direito de Construir, como cedentes de potencial construtivo, conforme esta Lei, desde que o imóvel protegido tenha sido efetivamente conservado pelo beneficiário.

Seção V

Da Área Especial de Influência no Observatório da USP

Art. 81 A Área Especial de Influência no Observatório da USP é a região que tem influência nas atividades desenvolvidas pelo Observatório Astronômico "Dietrich Schiel" da Universidade de São Paulo - USP, necessitando de diretrizes e cuidados específicos no sentido de:

- I - minimizar o impacto da urbanização nos trabalhos realizados pelo Observatório;
- II - não comprometer a visibilidade do horizonte, permitindo com isso a observação dos astros a pequenas alturas;
- III - minimizar a poluição luminosa nas proximidades do Observatório, com restrição de colocação de letreiros luminosos, holofotes, luminárias e assemelhados, especialmente aqueles com feixe luminoso voltado para a direção horizontal ou para o céu.

Art. 82 As construções que vierem a se localizar na Área Especial de Influência no Observatório da USP, demarcada no Anexo 06 desta Lei, deverão seguir as limitações de gabarito da tabela abaixo, de acordo com as distâncias em relação ao Observatório, porém considerando-se as diferenças de cota de nível entre o mesmo e a edificação:

Distância em relação ao Observatório	Altura dos edifícios (na mesma cota)	Número de andares correspondente
50 metros	14,8 metros	5 andares
100 metros	23,6 metros	8 andares
150 metros	32,5 metros	11 andares
200 metros	41,3 metros	14 andares
250 metros	50,1 metros	17 andares
300 metros	58,9 metros	20 andares
500 metros	94,2 metros	31 andares

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se que a cota altimétrica do Observatório Astronômico Dietrich Schiel, da USP, equivale a 850 (oitocentos e cinquenta) metros, cota ortométrica relativa às cartas topográficas do IGC (Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de SP) da década de 1980.

Art. 83 Os imóveis contidos na Área Especial de Influência no Observatório da USP poderão utilizar-se da Transferência do Direito de Construir, como cedentes de potencial construtivo, conforme esta Lei.

Seção VI

Das Áreas de Interesse Industrial e de Serviços

Art. 84 As Áreas de Interesse Industrial e de Serviços são áreas de uso predominantemente industriais ou comércio e serviços de grande porte, caracterizadas pela implantação de atividades incômodas já consolidadas, podendo receber novas atividades de mesmo padrão e estão demarcadas no Anexo 6 desta Lei.

Art. 85 São Diretrizes para as Áreas de Interesse Industrial e de Serviços:

I - definir áreas prioritárias para concentração de indústrias, comércio e serviços de maior porte na área urbana do Município, promovendo a implementação de infraestrutura adequada a tais atividades;

II - consolidar a ocupação e atividades existentes, possibilitando novos empreendimentos e melhorias na infraestrutura;

III - possibilitar a implantação ordenada de atividades incômodas consideradas incompatíveis com o uso habitacional na macrozona urbana;

IV - desenvolver programas de fomento às cadeias produtivas industriais.

Art. 86 Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis para as Áreas de Interesse Industrial e de Serviços são:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Consórcio Imobiliário;

III - Direito de Superfície.

Seção VII

Das Áreas de Especial Interesse Social

Art. 87 As Áreas de Especial Interesse Social são porções do território caracterizadas pela necessidade e potencialidade de se atender ao interesse social, em dois aspectos:

I - áreas já destinadas predominantemente à moradia de população da baixa renda que necessitam de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, e que podem também receber novas unidades habitacionais de interesse social, correspondendo às Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 1 e 2;

II - áreas ociosas, dotadas de boa infraestrutura e aptas a receberem empreendimentos destinados prioritariamente à implantação de novas Habitações de Interesse Social (HIS),

além de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes comércio e serviços locais, que correspondem às Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 3 e 4.

Art. 88 Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como tipos 1, 2, 3 ou 4 por meio de lei específica.

Subseção I

Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 1

Art. 89 As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 1 são ocupações, conjuntos habitacionais ou loteamentos que estejam clandestinos, irregulares ou degradados, sujeitos a regularização, reurbanização, remoção, reassentamento ou melhorias em relação a aspectos fundiários, das edificações ou urbanísticos.

Art. 90 As AEIS do tipo 1 são demarcadas no Anexo 06 desta Lei, com descrição identificativa e situacional, bem como diretrizes sucintas, indicadas a seguir:

I - Antenor Garcia - Rua Izak Falgén - Área particular invadida - 50 famílias;

a) Ação necessária: Regularização, usucapião coletivo;

II - Antenor Garcia - divisa com a gleba de Salvador Carvalho - Invasões para moradia e ampliação de lotes, proximidade com a mata nativa;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento, proteção da área e abertura de rua;

III - Cidade Aracy - Avenida Tetracampeonato - Ocupação em edifício público para moradia, em área de lazer;

a) Ação necessária: Regularizar a concessão de uso;

IV - Cidade Aracy - faixa de proteção do Córrego da Água Quente - Invasões sobre áreas verdes públicas;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e proteção da área;

V - Monte Carlo - Área IV da PROHAB - Gleba da Prohab com encargo para habitação social, descrita na Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, entretanto, área com suspeita de riscos geológicos devido a registros de deslizamentos, invasões para moradias, despejo não autorizado de entulhos e criação de animais;

a) Ações necessárias: alteração da Lei 13.919/06, mediante comprovação de risco geológico, remoções, cadastro para eventual reassentamento, destinação da área para outro uso socioambiental de interesse público;

VI - Monte Carlo - Parque Florestal Urbano - Novas invasões sobre área antes regularizada em área de risco;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e proteção da área;

VII - Jardim Cruzeiro do Sul - Vila Ferroviária - Antiga propriedade da RFFSA, em fase de doação ao Município pela União, com encargo de se promover habitação social no local, área habitada por invasões e moradias de aposentados da RFFSA, cuja posse e direito de moradia não estão regularizados, área tombada como patrimônio municipal, pela Resolução COMDEPHAASC 11/12, que preserva 18 edificações;

a) Ações necessárias: atualização de cadastro, remoções e reassentamentos, regularização de posse, provisão habitacional, recuperação de patrimônio, infraestrutura;

VIII - Vila Pureza - Rua Conselheiro Soares Brandão - Viela clandestina em função de desmembramento irregular para fins de moradias de herdeiros (famílias descendentes de escravos);

a) Ações necessárias: regularização, melhorias habitacionais e incremento de infraestrutura;

IX - Cidade Jardim - Rua das Acácias - Invasão de área pública;

a) Ações necessárias: remoção e cadastro para eventual reassentamento;

X - Santa Felícia - Avenida João Estela - Invasão de área pública;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e revitalização da área;

XI - Jardim Santa Maria I - Rua Luiz Lázaro Zamenhof - Invasão consolidada em área particular; área sujeita à desocupação em função do projeto de expansão das vias marginais;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento;

XII - Jardim São Rafael - Área Verde - Invasão de área pública;

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento;

XIII - Santa Eudóxia - Área da FEPASA - Ocupação regularizada de 58 famílias, sobre terreno da FEPASA, escrituras não emitidas em sua totalidade;

a) Ação necessária: emissão e entrega das escrituras;

XIV - Santa Angelina - Invasão de áreas públicas, com falta de infraestrutura;

a) Ações necessárias: regularização de posse, investimento em infraestrutura;

XV - Loteamento Social Dom Constantino Amstalden (São Carlos VIII) - Conjunto habitacional sem habite-se, sem constituição de condomínio, sem transferência de titularidade - 224 famílias, lotes comerciais irregulares e unidades habitacionais com precariedades em relação ao sistema de cobertura - 91 unidades;

a) Ações necessárias: regularização de condomínio e emissão de escrituras, edificação compulsória e IPTU progressivo em lotes comerciais sobre os quais não foram cumpridas cláusulas contratuais de compra-venda, acordo judicial para regularização de lotes residenciais vendidos como comerciais, devido a erros em averbações de escrituras, uma vez que não seja possível a alteração do uso original do lote, fiscalização sobre atividades

comerciais em lotes residenciais, uma vez que não seja possível a alteração de uso do lote, melhorias habitacionais;

XVI - Quadras 27 e 55 na Cidade Aracy - Conjuntos que totalizam 107 moradias, com situação fundiária não regularizada devido a encargo social da Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, padrão de lotes de esquina em desacordo com legislação urbanística, risco de instabilidade de muro de arrimo, unidades habitacionais implantadas sobre redes públicas de esgoto e de águas pluviais, sujeitas a riscos;

a) Ações necessárias: Alteração da Lei 13.919/06, regularização, reassentamento de famílias sobre redes públicas de esgoto e águas pluviais e ações para controle de riscos de muro de arrimo;

XVII - Vila Monte Carlo - Conjuntos Habitacionais HBB 1 e 2 - 52 unidades, verticalizadas, condomínio edilício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada;

a) Ações necessárias: Conclusão de obras para obtenção de AVCB e regularização;

XVIII - Santa Eudóxia - Residencial Waldomiro Vendrasco - 76 unidades, condomínio edilício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada, expansões sobre áreas coletivas, ampliação do loteamento sobre terreno rural, permuta de terrenos não regularizada em cartório e baixa qualidade nos sistemas de cobertura;

a) Ações necessárias: alteração de uso do solo, regularizações e melhorias habitacionais;

XIX - Conjunto Habitacional Waldomiro Lobbe Sobrinho (CDHU - São Carlos H) - 448 unidades em edifícios de 5 pavimentos, sem registro do imóvel e conjunto ainda não servido satisfatoriamente por equipamentos públicos;

a) Ações necessárias: regularização, infraestrutura e equipamentos públicos;

XX - Antenor Garcia - Rua Bruno Pauka - Área não urbanizada no final das quadras 3, 4 e 9, observam-se construções avançando sobre área pública e córrego intermitente e ausência de infraestrutura.;

a) Ações necessárias: Remoções e requalificação urbana-ambiental;

XXI - Jardim Gonzaga / Monte Carlo - sem escritura do imóvel, áreas publicas não averbadas, ocupações irregulares para fins de moradia;

a) Ações necessárias: emissão e entrega de escrituras, regularizações de áreas públicas;

XXII - Cidade Aracy - Área III da PROHAB - área destinada a conjunto habitacional de interesse social, de acordo com a Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, mas onde foi implantada uma escola publica;

a) Ações necessárias: Revisão da Lei 13.919/06, oferecendo essa área em compensação ao encargo social sobre a área IV e regularização;

XXIII - Vila Monte Carlo - Desdobros de lotes não regularizados;

a) Ações necessárias: Regularização;

XXIV - Vila Monte Carlo - CDHU São Carlos D - Conjunto habitacional consolidado em fase de regularização;

Art. 91 Para regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, nas AEIS do tipo 1, o Poder Executivo deverá elaborar o Plano de Urbanização Específica de Interesse Social.

§ 1º Deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo que participarão de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar propostas ao Plano de Urbanização.

Art. 92 O Plano de Urbanização Específica para cada AEIS tipo 1 deverá prever:

I - índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei;

II - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

III - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IV - Plano de Ação Social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.

Subseção II

Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 2

Art. 93 As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 2 são empreendimentos de habitação social, de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, e que ainda necessitam de adequações e melhorias urbanísticas, habitacionais, fundiárias ou de serviços urbanos.

Art. 94 As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 2 são demarcadas no Anexo 06 desta Lei e compostas pelos seguintes conjuntos:

I - Residencial Deputado José Zavaglia;

II - Conjunto Habitacional Planalto Verde;

III - Residencial Eduardo Abdelnur;

IV - Jardim das Araucárias.

Subseção III

Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 3

Art. 95 As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 3 são áreas de domínio público vazias, adequadas para receberem empreendimentos de Habitação de Interesse Social, demarcadas no Anexo 06 desta Lei, e descritas abaixo:

I - Jardim Ipanema - Estrada Municipal Antonio Sorrigotti;

II - Cidade Aracy - Rua Pedro de Paula;

III - Vila Morumbi.

Subseção IV

Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 4

Art. 96 As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 4 são áreas a serem demarcadas em terrenos ociosos que possuam no mínimo 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), constituídos por um imóvel, parte de um imóvel ou conjunto de imóveis contíguos de mesmo proprietário, localizados na área urbana consolidada e que atendam, ainda, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I - localizadas nas Zonas 1 e 2, no Eixo Estruturante e na "grande Vila Prado";

II - não possuam restrições vinculadas a contratos de loteamento;

III - não apresente restrições ambientais em mais de 30% (trinta por cento) da área;

IV - possuam condições do terreno compatíveis com as diretrizes para HIS;

V - possuam boa infraestrutura e proximidade a empregos, comércio e serviços.

Parágrafo único. Para efeitos de demarcação das AEIS tipo 4, considera-se:

I - "Ociosa": área não edificada ou subutilizada;

II - "Subutilizada": a área que possua Coeficiente de Aproveitamento inferior a 0,1 ou que não esteja caracterizado algum uso efetivo de interesse público, privado ou coletivo (como hortas comunitárias) em mais de 50% (cinquenta por cento) da área;

III - "Grande Vila Prado": a região da Zona 3 - Ocupação Condicionada localizada ao sul-sudoeste da Ferrovia.

Art. 97 As AEIS tipo 4 atenderão às seguintes diretrizes de uso e ocupação:

I - no mínimo de 60% (sessenta por cento) potencial construtivo a ser implantado nas áreas demarcadas como AEIS 4 será destinado a Habitação de Interesse Social (HIS), sendo no mínimo 2/3 (dois terços) destas para HIS 1;

II - deverão ser previstas áreas para implantação de comércio e serviços, num mínimo de 5% (cinco por cento) do potencial construtivo (CA) implantado;

III - poderão, ainda, ser indicadas áreas para implantação de empreendimentos de trabalho individuais, familiares ou cooperativos dos próprios moradores, junto à unidade habitacional ou em áreas específicas, de acordo com cada caso;

IV - deverão ser previstas áreas para implantação de equipamentos comunitários de caráter social ou cultural.

§ 1º Considerando as especificidades do terreno e/ou da demanda a ser atendida, poderão ser indicadas outras áreas para equipamentos públicos ou áreas de lazer, áreas verdes, praças, etc.

§ 2º As unidades habitacionais produzidas nas AEIS 4 buscarão compor distintas tipologias, visando atender às diferentes demandas e tipos familiares existentes, utilizando-se de estudos e cadastros prévios que indiquem e qualifiquem essas demandas.

Art. 98 Fica assegurado aos empreendimentos localizados nas AEIS 4 o direito de utilizar o potencial construtivo máximo permitido para a respectiva zona sem pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. No caso dos terrenos localizados na "grande Vila Prado" (Zona 3), o Coeficiente de Aproveitamento máximo nas AEIS tipo 4 será de 3,0.

Art. 99 Aplicam-se sobre as AEIS 4 os seguintes instrumentos da política urbana:

I - Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - Desapropriação.

Parágrafo único. Poderão ser aplicados, de acordo com cada caso e como forma de se viabilizar e agilizar o empreendimento, os instrumentos:

I - Direito de preempção;

II - Direito de superfície;

III - Consórcio imobiliário;

IV - Transferência do potencial construtivo, em caso de doação do imóvel;

V - Dação em pagamento, com troca de dívida pelo terreno.

Art. 100 Lei específica a ser editada no prazo de um ano a contar da vigência desta Lei, identificará os imóveis ou áreas que deverão ser demarcadas para atendimento e vinculação às diretrizes de uso e ocupação estipulados para as AEIS tipo 4, fixando também condições e prazos para a implementação das referidas obrigações.

Seção VIII

Das Áreas Especiais de Urbanização Específica

Art. 101 As Áreas Especiais de Urbanização Específica são áreas, demarcadas no Anexo 06 desta Lei, que tem como objetivo permitir a regularização dos parcelamentos clandestinos e/ou irregulares implantados e consolidados, visando garantir a permanência das comunidades tradicionais por meio dos mecanismos legais de regularização fundiária, e subdividindo-se em:

I - Áreas:

- a) Recanto dos Jequitibás;
- b) Cabeceira das Araras;
- c) Aquários I;
- d) Aquários II;
- e) Portal do Vale I;
- f) Portal do Vale II;
- g) Aracê de Santo Antônio III;
- h) Parque Saint Patrick;
- i) Vila Industrial Arona;
- j) Recanto dos Pássaros.

II - Área:

- a) Recanto Morada do Sol.

Parágrafo único. Lei específica poderá identificar novas áreas que se enquadrem no inciso II do caput deste artigo, no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias da publicação desta Lei, visando incluí-las nos objetivos da Urbanização Específica, devendo as mesmas seguir todas as determinações desta Lei.

Art. 102 A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.

§ 1º O Plano de Urbanização Específica deverá atender as diretrizes do órgão público competente e garantir as seguintes condições urbanísticas mínimas, observando-se as tipologias específicas e legais dos loteamentos:

I - abastecimento de água potável;

II - coleta, tratamento e destinação de esgoto;

III - drenagem de águas pluviais e estabilização dos leitos carroçáveis;

IV - rede e distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - abertura de vias e colocação de guias e sarjetas, em conformidade com as condições estabelecidas na lei específica;

VI - doação de áreas públicas, em conformidade com esta Lei.

§ 2º O Plano de Urbanização Específica a ser submetido à apreciação e à análise do COMDUSC-Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, COMDEMA-Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, bem como dos órgãos ambientais estaduais ou federais, quando existir previsão legal para tanto, deverá definir os projetos executivos a

serem elaborados, especificando as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor com seus respectivos custos e prazos de execução.

§ 3º Caberá ao empreendedor, o cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídicas requeridas para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, estando sujeito às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alteração dada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 4º Aprovado o Plano de Urbanização Específica, a Prefeitura Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços.

Art. 103 Como requisito para a regularização, será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso nos parcelamentos objetos de Urbanização Específica, em conformidade ao disposto nesta Lei.

Parágrafo único. O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo a ser pago pelos beneficiários dos Planos de Urbanização Específica será o previsto para a zona onde está localizada a Área Especial de Urbanização Específica objeto de cada plano. Quando a zona onde está localizado o parcelamento objeto do Plano de Urbanização Específica não tiver valor previsto de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o valor cobrado corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel.

Art. 104 Após o cumprimento das exigências estabelecidas, o Prefeito Municipal expedirá o Decreto de Regularização, que possibilitará o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

Seção IX

Da Área Especial de Influência do Transporte Aéreo

Art. 105 A Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo compreende as áreas das imediações do Aeroporto Mário Pereira Lopes, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando a segurança aeroviária, e a compatibilização com a normatização federal e estadual específicas.

Art. 106 As atividades que serão exercidas na Área Especial de Influência do Transporte Aéreo dependerão de prévia análise do DECEA e posterior autorização do órgão municipal competente, nos termos da legislação específica de âmbito federal, estadual e municipal, com parecer favorável do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano.

Art. 107 A demarcação da Área Especial de Influência do Transporte Aéreo, com a indicação do tipo de restrição correspondente, consta do Anexo 07 desta Lei.

Seção X

Da Área Especial de Logística da Rodovia Washington Luiz

Art. 108 A Área Especial de Logística da Rodovia Washington Luiz é a região da SP-310, demarcada conforme o Anexo 07 desta Lei, na qual serão permitidos e incentivados usos logísticos, de serviços e industriais não poluentes, seguindo a vocação já apresentada pela área e em conformidade com as diretrizes da zona na qual se encontra (Zona 8B Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão), bem como com a legislação municipal, estadual e federal pertinentes.

Seção XI

Das Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico

Art. 109 São Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico aquelas destinadas à preservação de sítios de interesse cultural, ecológico e turístico, compostos por imóveis, construções e paisagens rurais, objetivando a preservação, valorização e utilização dos mesmos, e ainda:

I - preservar o patrimônio cultural, abrangendo o arquitetônico, artístico, paisagístico, histórico, dentre outros, incluindo assentamentos, conjuntos, espaços, edificações, monumentos e objetos;

II - preservar os sítios naturais de excepcional beleza e paisagens culturais, representativas de processos de interação do homem com a natureza, às quais se imprimiram marcas ou atribuíram valores;

III - aprimorar a política pública e fortalecer a legislação municipal específica de conservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico;

IV - incrementar as publicações relativas à memória e ao patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico do Município;

V - incentivar a utilização do seu potencial histórico, cultural e ecológico com o desenvolvimento sustentável de atividades como o turismo cultural e ecológico.

Art. 110 As Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico correspondem aos seguintes imóveis rurais:

I - Fazenda Figueira Branca;

II - Fazenda Santa Eudóxia;

III - Fazenda Itapiru;

IV - Fazenda Paraguai;

V - Fazenda Jacutinga;

VI - Fazenda Argentina;

VII - Fazenda Palmeiras;

VIII - Fazenda Morro Alto;

- IX - Fazenda Paraíso;
- X - Fazenda Copacabana e Botafogo;
- XI - Fazenda Floresta;
- XII - Fazenda Conceição;
- XIII - Fazenda Santa Maria;
- XIV - Fazenda Cachoeira Santa Clara;
- XV - Igreja Nossa Senhora Aparecida;
- XVI - Fazenda Santa Cândida do Visconde;
- XVII - Fazenda Pinhal;
- XVIII - Fazenda São Joaquim;
- XIX - Fazenda Santa Maria (Bento Carlos);
- XX - Fazenda São José;
- XXI - Fazenda Santa Barbara;
- XXII - Fazenda Santo Antonio;
- XXIII - Fazenda Sant`ana;
- XXIV - Fazenda Santa Maria do Engenho Novo;
- XXV - Fazenda Itaguaçu;
- XXVI - Fazenda da Babilônia.

Seção XII Da Área Especial de Proteção Paisagística

Art. 111 Área Especial de Proteção Paisagística é a área com relevantes paisagens naturais e antrópicas, de importante valor ecológico, cultural e potencial turístico, demarcada no Anexo 07 desta Lei, e que compreende:

- I - o vale e a bacia do Rio Quilombo, em seu trecho a norte da Estrada Municipal Guilherme Scatena;
- II - as margens norte e nordeste da Represa do Bom Retiro (do 29) e a Usina do Capão Preto, junto a ela;
- III - o Distrito de Santa Eudóxia.

Art. 112 São objetivos e diretrizes para a Área Especial de Proteção Paisagística:

- I - proteger as relevantes paisagens e ecossistemas presentes na região;
- II - preservar os sítios de excepcional beleza e paisagens naturais e antropizadas representativas de processos de interação do homem com a natureza, às quais se incorporaram marcas e valores sociais e culturais;
- III - aprimorar as políticas públicas e fortalecer a legislação municipal específica de conservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico;
- IV - incentivar a utilização do seu potencial paisagístico com o desenvolvimento sustentável de atividades como o turismo rural e ecológico;
- V - promover a centralidade no Distrito de Santa Eudóxia, incentivando a implantação de serviços ligados ao turismo cultural e ecológico.

Seção XIII

Das Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa

Art. 113 Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa são áreas onde se localizam pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar ou camponesa, bem como assentamentos rurais, com tradições culturais e estruturas produtivas diversificadas, e que constam demarcadas no Anexo 07 desta Lei.

Art. 114 As Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa possuem as seguintes diretrizes e objetivos, sem prejuízo de outros objetivos constantes de planos, programas e projetos executados nos âmbitos municipal, estadual ou federal:

- I - garantir e incentivar a produção agrícola de pequena e média escala de forma a contribuir com a segurança alimentar e com a geração de emprego e renda no Município;
- II - compatibilizar o uso agrícola e a proteção ambiental, incentivando o desenvolvimento de técnicas agroecológicas e agroflorestais de produção;
- III - estimular o cooperativismo e o associativismo na produção, beneficiamento e comercialização dos produtos;
- IV - instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;
- V - promover a proteção e a recuperação de nascentes, corpos d'água e APPs.

Capítulo IV

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 115 A função do sistema viário consiste em garantir locomoção com segurança e fluidez, não somente privilegiando o deslocamento de automóveis, mas por meio de outras alternativas de mobilidade como a pé, bicicleta, ônibus, motocicletas e outros.

Art. 116 São diretrizes para sistema viário:

I - garantir a continuidade da malha viária, inclusive nas áreas de expansão urbana de modo a ordenar o seu crescimento;

II - otimizar o uso do solo próximo às redes de transporte coletivo;

III - reduzir a necessidade de deslocamento, incentivando a criação de novas centralidades próximas a bairros residenciais e às redes de transporte coletivo;

IV - fortalecer as conexões entre o centro e os bairros, de modo a garantir a mobilidade urbana e valorizar os bairros;

V - estabelecer um sistema hierárquico das vias para a adequada circulação do tráfego e segura locomoção do usuário;

VI - respeitar a legislação específica quanto ao projeto de arborização pública e paisagismo urbano;

VII - definir as características geométricas e funcionais das vias;

VIII - criar terminais de integração regionais;

IX - implantar sistemas de ciclovias, como alternativa de locomoção e lazer;

X - proporcionar segurança e conforto ao tráfego de pedestres e ciclistas;

XI - elaborar e implantar o Plano de Mobilidade Urbana;

XII - elaborar e implantar projeto de melhoria da sinalização viária (ciclistas, pedestres e veículos);

XIII - realizar campanha de conscientização, sensibilização e educação no trânsito à população.

Art. 117 Lei específica instituirá o Plano de Mobilidade Urbana, como instrumento de política municipal de mobilidade e integração entre os diferentes modais de transporte, a melhoria da acessibilidade urbana e o deslocamento de pessoas e cargas.

Parágrafo único. Para atendimento a Lei Federal 12.587, de 3 de janeiro de 2012, define-se como prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias após a vigência desta Lei, para a elaboração e aprovação da lei mencionada no caput.

Seção I

Da Hierarquização e Tipologia Viária

Art. 118 As vias implantadas ou a serem implantadas devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 119 A hierarquização viária compreende as seguintes tipologias de vias:

I - Rodovias Estaduais: desempenham importantes funções de ligação, escoamento, transporte de pessoas e bens, provendo fácil escoamento e mobilidade, não só ao próprio Município, como Municípios vizinhos e importantes regiões do Estado de São Paulo:

- a) Rodovia Washington Luiz - SP-310;
- b) Rodovia Luiz Augusto de Oliveira - SP-215;
- c) Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior - SP-318.

II - Estradas Municipais: promovem a circulação no interior do Município, interligando as principais comunidades e localidades rurais, e onde trafega o transporte escolar e coletivo:

- a) Estrada Municipal Abel Teruggi - SCA-329, que liga Água Vermelha a Santa Eudóxia;
- b) Estrada Vicinal Manuel Nunes - SCA-050;
- c) Estrada Municipal João Ponce da Costa;
- d) Estrada Municipal Guilherme Scatena - SCA-010;
- e) Estrada Municipal Ernesto Pinca - SCA333 (Santa Eudóxia).

III - Vias de Estruturação Urbana

- a) Via Arterial Tipo 1: vias com largura total de 40 (quarenta) metros, projetadas em áreas de expansão urbana, com o intuito de estruturar o eixo de expansão e dar continuidade ao sistema viário existente, dando prioridade ao transporte coletivo.
- b) Via Arterial Tipo 2: vias com largura total de 34 (trinta e quatro) metros, projetadas na Macrozona Urbana ou na Zona de Expansão Urbana, com o intuito de estruturar os eixos existentes e de expansão urbana, priorizando a continuidade do sistema viário existente e o transporte coletivo.
- c) Vias Estruturais Urbanas: principais eixos de ligação entre as diversas regiões da macrozona urbana do Município, sendo elas:
 - 1 - Avenida Clemente Talarico, Avenida Dr. Paulo Edmundo Dias Duarte, Avenida Dr. Ernesto Pereira Lopes, Rua Ray Wesley Herrick;
 - 2 - Rua Miguel Petroni e Rua Miguel João;
 - 3 - Rua João Derigi;
 - 4 - Rua Miguel Petrucelli;
 - 5 - Avenida Bruno Ruggieiro Filho
 - 6 - Passeio das Palmeiras, Passeio das Castanheiras, Passeio das Quaresmeiras, Avenida Parque Faber;
 - 7 - Avenida José Pereira Lopes;
 - 8 - Avenida Morumbi;
 - 9 - Avenida Getúlio Vargas;
 - 10 - Avenida Vicente Pelicano;
 - 11 - Avenida Prof. Luiz Augusto de Oliveira;
 - 12 - Avenida Salgado Filho e Rua Santos Dumont;
 - 13 - Rua Carlos Talarico Nogueira;
 - 14 - Avenida Capitão Luiz Brandão;
 - 15 - Rua Bernardino Fernando Nunes;
 - 16 - Rua XV de Novembro e Avenida Dr. Carlos Botelho;
 - 17 - Rua Ângelo Passeri e Rua Manuel Serpa;
 - 18 - Rua Lourenço Innocentini e Rua Dr. Marino da Costa Terra;
 - 19 - Estrada Municipal Domingos Zanota;
 - 20 - Avenida Dr. Teixeira De Barros;
 - 21 - Rua Dom Pedro II e Rua Rui Barbosa;
 - 22 - Avenida São Carlos;

23 - Avenida Comendador Alfredo Maffei;

24 - Anel Viário Urbano: Avenida Tancredo Neves, Avenida Henrique Gregori, Rua Theodureto de Camargo, Avenida Grécia, Avenida Morumbi até o prolongamento da Avenida Dr. Heitor José Reali, Avenida Germano Fehr Jr., Rotatória "Educativa", Prolongamento Avenida Pau Brasil até Avenida Capitão Luiz Brandão até prolongamento da Avenida Trabalhador São-carlense (marginal do Córrego do Tijuco Preto), Avenida Francisco Pereira Lopes.

IV - Vias Marginais: margeiam as rodovias estaduais próximas as áreas urbanas existentes facilitando a interligação das principais regiões urbanas;

V - Vias Coletoras: são as vias urbanas que têm como função estruturar o tráfego local e servir de ligação às vias arteriais;

VI - Vias Locais: configuradas pelas vias de mão dupla e de baixa velocidade, mais relacionadas ao uso residencial e tranquilizado, promovendo a distribuição do tráfego local a outras vias importantes do Município;

VII - Vias privadas locais: de utilização para circulação interna de veículos em condomínios, deverá ter suas dimensões definidas de acordo com a análise do projeto pelos técnicos da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que deverá levar em conta a característica do empreendimento.

Art. 120 As novas vias a serem projetadas e executadas no Município deverão atender aos parâmetros e dimensionamento constantes no Anexo 8B e na tabela abaixo:

Classificação	Caixa da Via (m)	Pista de Rolamento (m)	Ciclovia (m)	Passeio (m)	Canteiro Central (m)
Arterial Tipo 1	40	9,5 + 2,5 (est.) de cada lado	2 x 1,5 no canteiro	4 cada lado	8
Arterial Tipo 2	34	6,5 + 2,5 (est.) de cada lado	2 x 1,5 no canteiro	4 cada lado	8
Arterial Urbana (Projetada)	34	6,5 + 2,5 (est.) de cada lado	2 x 1,5 no canteiro	4 cada lado	8
Vias Marginais	21	9,5 + 2,5 (est.)	2,5 + 0,5 (barreira)	3 cada lado	-
Vias Coletoras (mão única)	18	6,5 + 2,5 (est.)	2,5 + 0,5 (barreira)	3 cada lado	-
Vias Coletoras (mão dupla)		7 + 2 x 2,5 (est.)	-	3 cada lado	-
Vias Locais	15,5	6 + 2 x 2,25 (est.)	-	2,5 cada lado	-

Parágrafo único. Para efeitos da tabela descrita no caput têm-se as seguintes definições:

I - Caixa da via: é a distância definida em projeto entre as divisas frontais de dois lotes em oposição;

II - Pista de rolamento: é o espaço dentro da caixa da via onde são implantadas as faixas de circulação (automóveis e faixas exclusivas de ônibus) e o estacionamento de veículos;

III - Ciclovia: é a via destinada à circulação de bicicletas;

IV - Passeio: é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre a divisa frontal do lote e a ciclovia ou a pista de rolamento, no caso de não haver ciclovia.

Seção II

Das Diretrizes e Projetos Viários

Art. 121 Na Macrozona Urbana, as diretrizes viárias seguem o descrito abaixo:

I - implantação de via conectando a Rua Nilceu Antoninho Salgado (antiga Rua 18, Prolongamento Jardim Medeiros) com Estrada Municipal Domingos Zanota;

II - implantação de via conectando Rua Almir José Tadeu Paschoalin (Jardim Medeiros) com Rua Eleutério Malerba (Prolongamento Jardim Medeiros);

III - implantação de dispositivo tipo rotatória na Avenida José Pereira Lopes na altura da Rua Herbert de Souza e a ligação deste dispositivo até a Avenida Paulo de Arruda Correa da Silva;

IV - implantação de dispositivo viário tipo rotatória na Avenida Henrique Grégori na altura da Rua Coriolano José Gibertoni para direcionar o fluxo veicular para a região noroeste da malha viária sem a necessidade de passar pela Rotatória do Cristo, por via paralela a linha férrea;

V - implantação de trecho de via no sentido das curvas de nível para ligar a região Sul, continuação da Rua Isak Falgen ligando à região da Rua Cel. Leopoldo Prado;

VI - aperfeiçoar o Complexo Viário da Rotatória do Cristo;

VII - aperfeiçoar o cruzamento da Avenida José Pereira Lopes com a Avenida Dr. Tancredo Neves (Jardim Botafogo);

VIII - implantação de via conectando Avenida Dr. Teixeira de Barros com Avenida José Pereira Lopes;

IX - aperfeiçoar o cruzamento da Rua General Osório com a Ferrovia;

X - implantação de via conectando rotatória da Avenida Parque Faber com Rua João Stella;

XI - implantação de via conectando Avenida Dr. Heitor José Reali até a região da Avenida Morumbi, incluindo a implantação de dispositivo para transposição da Ferrovia e da atual Avenida Morumbi;

XII - duplicação da Avenida Morumbi desde a Avenida Grécia até a região de conexão desta com a Avenida Dr. Heitor José Reali;

XIII - implantação de via conectando o prolongamento da Avenida Dr. Heitor José Reali até a Avenida José Antônio Migliatto, como nova alternativa de conexão da região sul com a região leste da malha urbana;

XIV - implantação de via conectando a Rotatória Celeste Zanon até Avenida Pau Brasil;

XV - implantação de via conectando Avenida Pau Brasil até Avenida Capitão Luiz Brandão;

XVI - implantação de via conectando Avenida Pau Brasil até a Avenida Marino da Costa Terra;

XVII - implantação de via de prolongamento da Avenida Trabalhador São-carlense;

XVIII - implantação de rotatória no entroncamento da Avenida Francisco Pereira Lopes com Alameda dos Crisântemos, Rua Franklin Brasiliense, Avenida Eliza Gonzales Rabelo e Avenida Liberdade;

XIX - implantação de via marginal à Rodovia Washington Luís ligando o Jardim De Cresci e o Parque dos Timburis (Avenida José Poianas com Avenida Mario Gaspar);

XX - aperfeiçoar o dispositivo sob a Rodovia Washington Luiz na Rua Bernardino Fernandes Nunes;

XXI - duplicação da Rua Coronel José Augusto de Oliveira Salles;

XXII - duplicação do Viaduto 4 de Novembro, sobre a Ferrovia;

XXIII - aperfeiçoamento do Complexo Viário da Praça Itália.

Art. 122 As diretrizes viárias da Macrozona de Expansão Urbana e os principais projetos viários na Macrozona Urbana seguem o indicado no Anexo 8A desta Lei.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 123 O parcelamento do solo para fins urbanos tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle do uso e divisão do solo urbano, em conformidade com a Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o "Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências", ou a que vier lhe substituir e complementar.

Art. 124 As diretrizes específicas para parcelamento do solo se aplicam às Zonas 1 a 8 do zoneamento municipal.

§ 1º O parcelamento do solo nas Zonas 1, 2, 3, 4, 5A e 5B deverá atender, além das regras deste Título, as diretrizes específicas de cada Zona.

§ 2º O parcelamento do solo nas Zonas 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 8A e 8B só será permitido mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, conforme estabelecido por esta Lei, devendo atender, além das regras deste Título, as diretrizes específicas de cada zona.

§ 3º A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada, nos casos indicados no § 2º deste artigo serão objeto de análise dos órgãos públicos municipais competentes, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Art. 125 A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que venha a substituí-la, emitirá Certidão de Diretrizes para os parcelamentos do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da solicitação, fundamentada nas exigências urbanísticas, edílicas e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

Art. 126 O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Desdobro ou Unificação, sendo que:

I - Loteamento: é a divisão da gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

II - Desmembramento: é a subdivisão de gleba bruta em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - Desdobro: divisão do lote em dois ou mais de dois;

IV - Unificação: junção de lotes;

V - Gleba Bruta: porção de terra sem edificação que ainda não foi utilizada para fins urbanos e que se pode implantar um loteamento ou um desmembramento;

VI - Lote: terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor.

Art. 127 Não serão permitidos parcelamentos de solo para fins urbanos nas áreas:

I - com declividades superiores a 20% (vinte por cento) ou superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, antes do prévio saneamento;

IV - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V - que possuam qualquer outra restrição relevante, particularmente em relação à vegetação de interesse ambiental, mediante análise do órgão público competente e parecer do COMDUSC e COMDEMA.

Art. 128 Não serão autorizados desdobros que resultem em lotes que não atendam à dimensão mínima (área e testada) prevista para a Zona onde se encontra.

Art. 129 Não serão autorizados desdobros que resultem em lotes contendo áreas construídas que excedam os coeficientes de ocupação e aproveitamento, e que não atendam o disposto na Lei Municipal nº 15.958, de 29 de dezembro de 2011 - Código de Obras e Edificações do Município de São Carlos, nos casos em que a edificação foi executada após a vigência deste.

Art. 130 Dentro de áreas parceladas, as Áreas de Interesse Ambiental e as Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambiental, bem como as APPs e áreas com vegetação de interesse ambiental, conforme definidas em legislação federal, estadual e municipal, não poderão sofrer urbanização.

Art. 131 Nos parcelamentos de solo para fins urbanos será obrigatória doação de áreas públicas para os casos de loteamento ou desmembramento.

§ 1º Para efetivação do loteamento ou desmembramento será necessária apresentação de projeto urbanístico justificando o parcelamento do solo na área disponível para empreendimento após descontadas as áreas não parceláveis.

§ 2º No caso de desmembramento, para fins específicos de subdivisão da gleba sem intenção de edificá-la, a doação de áreas públicas ficará condicionada à futura utilização de cada lote desmembrado, desde que os mesmos tenham a metragem mínima para atender todas as porcentagens de áreas públicas a serem doadas.

§ 3º Não será necessária doação de áreas públicas para as intervenções em lotes que já foram objeto de parcelamento de solo e que atenderam o disposto na legislação vigente da época. Caso contrário, será necessária a doação de áreas conforme estabelecido neste Título.

Art. 132 Do total da área a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar, enquanto doação de áreas públicas, o mínimo de:

- a) 7% (sete por cento) para o Sistema de Lazer;
- b) 7% (sete por cento) para Área Institucional;
- c) 4% (quatro por cento) para Área Patrimonial.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, entende-se como:

- a) Sistema de Lazer: área destinada ao sistema de áreas livres públicas, visando à implantação de praças, parques, áreas com equipamentos de lazer, culturais ou esportivos, como playgrounds, quadras, campos de jogos, dentre outras;
- b) Área Institucional: área pública destinada à implantação de edificações e/ou equipamentos públicos ou de uso comunitário;
- c) Área Patrimonial: área pública que integrará o patrimônio municipal sem afetação de uso, a não ser no caso da destinação da mesma à Fração de Interesse Social, podendo ser destinadas a usos de interesse público, social ou comunitário, e sendo vedada a venda da mesma.

§ 2º As áreas de Sistema Viário interno ao parcelamento, uso Institucional e Sistema de Lazer deverão ter declividades máximas de 12% (doze por cento), 12% (doze por cento) e 20% (vinte por cento), respectivamente.

§ 3º As áreas Institucionais e Patrimoniais não poderão possuir maciços arbóreos, árvores imunes ao corte e fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa, podendo estas ser utilizadas como Sistema de Lazer.

§ 4º As áreas Institucionais e Patrimoniais deverão possuir área mínima de 1000 m² (um mil metros quadrados), e deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 25 (vinte e cinco) metros.

§ 5º As áreas de Sistema de Lazer deverão possuir área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados), e deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 20 (vinte) metros, excetuando-se os casos em que este componha as Faixas Verdes Complementares ou a Fachada Ativa de condomínios.

§ 6º O Sistema Viário dos loteamentos deverá possuir conectividade com as vias públicas dos loteamentos limdeiros existentes, bem como respeitar a hierarquia viária limdeira.

§ 7º Além das diretrizes indicadas neste artigo, o Poder Público Municipal poderá estabelecer a dimensão mínima de testada para as áreas públicas doadas.

§ 8º As diretrizes indicadas neste artigo deverão ser ajustadas de tal forma que o limite total de áreas públicas somadas não ultrapasse o percentual de 55% (cinquenta e cinco por cento) do total da área a ser urbanizada.

Art. 133 Não fazem parte do cômputo de áreas públicas Institucionais, de Sistema de Lazer e Patrimoniais:

I - as faixas destinadas às APPs (Áreas de Preservação Permanente) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;

II - as áreas de Reserva Legal averbadas na matrícula da gleba ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;

III - as áreas não parceláveis e não edificantes;

IV - as faixas de domínio de rodovias e ferrovias e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

V - as rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

Art. 134 Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser parcialmente transferidos, de acordo com as características do local ou do empreendimento e a critério do órgão público competente de análise, mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação e que seja submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo efetuada através das seguintes formas de compensação:

I - compensação com a implantação de equipamentos públicos destinados ao esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico,

edifício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do parcelamento, com prazo de execução especificado em conjunto com cronograma de implantação do empreendimento;

II - compensação que implique na doação ao Município de áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente, quando o Poder Executivo Municipal, a seu critério, determinar a transferência da destinação de áreas públicas nos casos de empreendimentos implantados em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

III - compensação em recursos financeiros destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Art. 135 A maior dimensão das quadras dos loteamentos e das quadras internas a módulos condominiais será de 200 m (duzentos metros) e a área máxima admitida para as mesmas será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 136 A área mínima dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos será, em cada Zona, correspondente a:

I - no Eixo Estruturante: 200 m² (duzentos metros quadrados);

II - na Zona 1 - Ocupação Consolidada: 200 m² (duzentos metros quadrados);

III - na Zona 2 - Ocupação Induzida: 200 m² (duzentos metros quadrados);

IV - na Zona 3 - Ocupação Condicionada: 200 m² (duzentos metros quadrados);

V - na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: 200 m² (duzentos metros quadrados);

VI - na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: 500 m² (quinhentos metros quadrados);

VII - na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VIII - na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade: 200 m² (duzentos metros quadrados);

IX - na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

X - na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade: 200 m² (duzentos metros quadrados); quando se tratar de Habitação de Interesse Social o lote poderá ter área mínima de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados);

XI - na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços: 600 m² (seiscentos metros quadrados);

XII - na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica: 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

XIII - na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado: 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

XIV - na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão: 3000 m² (três mil metros quadrados).

Art. 137 Nos parcelamentos do solo em glebas com Áreas de Preservação Permanente (APP), deverão ser previstas Faixas Verdes Complementares (FVC), que se constituem em faixas contíguas às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais, ou para a implantação de projetos específicos como Parques Lineares. Os eventuais projetos de drenagem constituído por poços de infiltração, bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de dissipação de energia, pavimentos permeáveis e demais componentes do sistema, devem ser concebidos e implantados de tal modo que a vazão de escoamento seja mantida dentro das condições originais da área antes de ser urbanizada, reduzindo-se o impacto da urbanização nos fundos de vale e nos corpos d'água.

Parágrafo único. O poder público avaliará os projetos propostos para essas áreas e, a seu critério, poderá autorizar o compute (parcial ou total) do sistema de lazer nessas faixas.

Art. 138 As Faixas Verdes Complementares (FVC) serão de:

I - 50 (cinquenta) metros: em todos os corpos d'água das Zonas 5A, 5B, 8A e 8B, em conformidade com os arts. 9º e 12 da Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006;

II - 30 (trinta) metros: em todos os corpos d'água das bacias do Santa Maria do Leme (na Zona 6B), do Água Quente (Zona 4) e do Água Fria (Zonas 4 e 6C); nos córregos do Lazzarini e Sorregotti (na Zona 2); e ainda junto ao córrego do Gregório e afluentes à montante da confluência deste com o Sorregotti (nas Zonas 2 e 6C);

III - 10 (dez) metros: junto aos corpos d'água das Zonas 6A, 6B, 6C, 6D e 7.

Seção I

Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos Condominiais

Art. 139 Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.

Art. 140 Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as seguintes condições:

I - a área superficial máxima de um módulo condominial será de 320.000 m² (trezentos e vinte mil metros quadrados) nas Zonas 6C, 7 e 8; e de 160.000 m² (cento e sessenta mil metros quadrados) nas demais Zonas;

II - a maior dimensão das quadras que contenham módulos condominiais não poderão exceder a 600m (seiscentos metros) nas Zonas 6C, 7 e 8, e a 400m (quatrocentos metros) nas demais Zonas;

III - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

IV - sem prejuízo da doação do sistema viário, sistema de lazer, área institucional e área patrimonial, que deverão ser localizadas fora da área privativa do condomínio, cumprirá ao empreendimento incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% (cinco por cento) do total de sua área, para sistema de lazer interno, ressalvando-se os casos de condomínios não residenciais.

Parágrafo único. Na Zona 6D não se aplicam as limitações previstas nos incisos I e II deste artigo.

Art. 141 Além das condicionantes constantes no art. 140, os empreendimentos que constituirão Condomínios Habitacionais horizontais ou verticalizados com mais de um edifício deverão adotar medidas com intuito de redução do impacto urbano negativo em consequência do isolamento causado por muros, e consequente ampliação da segurança pública e vitalidade das áreas contíguas ao fechamento dos condomínios e às vias públicas lindeiras, fortalecimento da vida urbana nesses espaços públicos e manutenção da qualidade dos espaços livres das áreas urbanas, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - os módulos condominiais cuja face de contato com vias públicas existentes ou projetadas somar até 300m (trezentos metros) de extensão seguirão as seguintes diretrizes, de acordo com tais extensões:

- a) Extensões de até 50 (cinquenta) metros: apresentar faixa vegetada de ao menos 3 (três) metros de largura junto à fronteira, podendo tal faixa conter arbustos e mobiliário urbano de uso público. Ao menos 15% (quinze por cento) da fronteira deve ser permeável visualmente (gradil, cerca, etc), podendo haver muretas de até 70cm (setenta centímetros) neste trecho;
- b) Extensões maiores que 50m (cinquenta metros) até 150m (cento e cinquenta metros): apresentar faixa vegetada de ao menos 5 (cinco) metros de largura junto à fronteira, devendo tal faixa conter arborização e mobiliário urbano de uso público. Ao menos 30% (trinta por cento) da fronteira deve ser permeável visualmente (gradil, cerca, etc), podendo haver muretas de até 70cm (setenta centímetros) neste trecho;
- c) Extensões maiores que 150m (cento e cinquenta metros) até 300m (trezentos metros): apresentar faixa vegetada de ao menos 7 (sete) metros de largura junto à fronteira, devendo tal faixa conter arborização e mobiliário urbano de uso público. Ao menos 45% (quarenta e cinco por cento) da fronteira deve ser permeável visualmente (gradil, cerca, etc), podendo haver muretas de até 70cm (setenta centímetros) neste trecho.

II - Os módulos condominiais cuja face de contato com vias públicas existentes ou projetadas somar mais de 300m (trezentos metros) de extensão, reservarão espaços ao longo da via, para que sejam implantados lotes ou edificações de usos mistos, podendo contemplar comércio, serviços, uso habitacional, institucional ou de lazer, configurando "Fachadas Ativas" que assegurem a dinamização da cidade, a oferta de outros usos para os moradores das imediações e a segurança dos espaços públicos abertos, da seguinte maneira:

- a) extensões entre 300m (trezentos metros) e 600m (seiscentos metros): área de "Fachada Ativa" em 25% (vinte e cinco por cento) a 50% (cinquenta por cento) da extensão; o restante da extensão seguirá as diretrizes para as faixas vegetadas;
- b) extensões de mais de 600 (seiscentos) metros: faixa de "Fachada Ativa" em 40% (quarenta por cento) a 75% (setenta e cinco por cento) da extensão; o restante da extensão seguirá as diretrizes para as faixas vegetadas.

III - as faixas vegetadas poderão ser computadas como parte da área pública destinada ao Sistema de Lazer, desde que contemplem projeto paisagístico, arborização e instalação de equipamentos e mobiliário urbano pertinentes para tal uso.

IV - nas "Fachadas Ativas" cuja tipologia contemple uso misto com comércio/serviço no térreo e residencial no(s) outro(s) pavimento(s), a área construída como comércio/serviço será considerada não computável para o Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 142 No caso de empreendimentos condominiais o regramento de sua ocupação se dará através de coeficientes determinados para a zona de sua localidade, não havendo restrições sobre a área mínima privativa, todavia, seguindo os critérios estabelecidos pelo código de obras.

Art. 143 Lei específica estabelecerá as condições a serem observadas para as permissões de usos de áreas públicas de lazer, das vias de circulação, do controle de acesso, a proprietários individuais ou associações detentoras de glebas fechadas ou muradas, bem como as regularizações de loteamentos ou condomínios fechados autorizados por outras legislações em âmbito federal.

Seção II

Das Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio

Art. 144 As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos e devem conter as seguintes características:

I - uso para lazer ou recreação;

II - poderão estar localizadas nas Zonas 6C, 7 e 8 - mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, nas condições estabelecidas nesta Lei;

III - apresentar lotes ou fração condominial com área maior ou igual a: 1500m² (um mil e quinhentos metros quadrados) para as Zonas 6C, 7 e 8A; 3000m² (três mil metros quadrados) para a Zona 8B; ou de acordo com o lote mínimo estabelecido para o respectivo loteamento, no caso de loteamentos já aprovados.

Art. 145 A implantação de Chácaras de Recreio seguirá os seguintes requisitos:

I - aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

II - aprovação do sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região;

III - apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e avaliação das implicações de sua inserção na área envoltória;

IV - doação de áreas públicas (sistema de lazer, uso institucional e área patrimonial) nos termos desta Lei.

Art. 146 As vias de caráter essencialmente local poderão ser dispensadas de pavimentação asfáltica, desde que seja implantado tratamento da pista de rolamento e calçadas que garantam condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos veículos e pedestres, que seja implantado sistema de drenagem que previna o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

Seção III

Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social

Art. 147 Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social podem ser implantados nas Zonas 6A, Zona 6B e Zona 6C, e devem prever e garantir, no mínimo:

I - diversidade de uso, desde que a função moradia da unidade habitacional não seja comprometida e que as atividades comerciais permitidas estejam de acordo com o zoneamento, restrições ambientais e de vizinhança;

II - ampliação da unidade habitacional, no caso de habitação unifamiliar isolada no lote, possibilitando a adequação para atividade comercial;

III - padrões de projeto e construção que atendam a dimensões mínimas que possibilitem acessibilidade futura, laje em todo o edifício, investimento em captação de água de chuva e aquecimento solar;

IV - implantação de equipamentos urbanos em conjunto com os programas de habitação de interesse social;

V - acessibilidade em todas as áreas públicas dos conjuntos habitacionais de interesse social.

§ 1º Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social serão destinados às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º Só será admitida a implantação de lotes urbanizados destinados à Habitação de Interesse Social mediante fornecimento de projeto das unidades habitacionais, aprovado pelos órgãos públicos competentes, concomitantemente ao projeto do parcelamento.

§ 3º A execução das unidades habitacionais pelo processo de autoconstrução ou mutirão deverá ser assessorada pela Prefeitura Municipal, ou entidade por ela indicada e aprovada por conselho de representantes dos beneficiários do projeto, com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Art. 148 Os lotes das unidades de HIS deverão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), exceto quando:

I - fizerem frente para vias com declividade superior a 8% (oito por cento), caso em que deverão possuir testada mínima de 10m (dez metros);

II - em casos, definidos expressamente pelo poder público municipal, onde os projetos arquitetônico (das unidades) e urbanístico (do loteamento ou empreendimento) forem coordenados pela PROHAB e as condições do terreno permitirem dimensões menores, com

mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5m (cinco metros) de testada nesses casos.

Capítulo II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 149 Os parâmetros de ocupação do solo são regidos pelos Coeficientes de Ocupação (CO), Aproveitamento (CA), Permeabilidade (CP) e Cobertura Vegetal (CCV), conforme as diretrizes de cada Zona e as definições expostas neste Capítulo.

Art. 150 O Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno de um lote, e corresponde, em cada Zona do Município, aos seguintes percentuais:

I - No Eixo Estruturante: máximo de 70%;

II - Na Zona 1 - Ocupação Consolidada: máximo de 70%;

III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida: máximo de 70%;

IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada: máximo de 70%;

V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: máximo de 70%;

VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: máximo de 50%;

VII - Na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão: máximo de 50%.

VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 50% (cinquenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, máximo de 25% (vinte e cinco por cento).
- b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
- c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XV - Na Zona 9A - Multifuncional Rural: não se aplica;

XVI - Na Zona 9B - Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica: não se aplica.

Art. 151 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno, e subdivide-se, em determinadas zonas, em Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), sendo que:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é a relação entre a área edificável básica e a área do terreno;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

Art. 152 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) corresponde, em cada zona do Município, aos seguintes valores:

I - No Eixo Estruturante:

- a) CAB: até 2,0;
- b) CAM: até 4,0;
- c) CA até 1,4 para usos estritamente habitacionais unifamiliares.

II - Na Zona 1 - Ocupação Consolidada:

- a) CAB: até 2,0;
- b) CAM: até 3,0 para empreendimentos que comportarem uso habitacional multifamiliar em ao menos 50% (cinquenta por cento) da área construída computável;
- c) CA até 1,4 para usos estritamente habitacionais unifamiliares.

III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida:

- a) CAB: até 2,0;
- b) CAM: até 3,5;

c) CA até 1,4 para usos estritamente habitacionais unifamiliares.

IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada: até 1,4.

V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: até 1,4.

VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: até 1,0.

VII - Na zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Feijão: até 1,0.

VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1 e até 1,4 nas demais localidades;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1 e até 1,0 nas demais localidades;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:

a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, até 0,25.

b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, até 1,0;

c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:

a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 1,0;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:

a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 0,25;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:

a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 0,25;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:

a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 0,25;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XV - Na Zona 9A - Multifuncional Rural: não se aplica;

XVI - Na Zona 9B - Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica: não se aplica.

Art. 153 O Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno de um lote, e corresponde, em cada zona do Município, aos seguintes percentuais:

I - No Eixo Estruturante: mínimo de 15% (quinze por cento);

II - Na Zona 1 - Ocupação Consolidada: mínimo de 15% (quinze por cento);

III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida: mínimo de 15% (quinze por cento);

IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada: mínimo de 15% (quinze por cento);

V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: mínimo de 15% (quinze por cento);

VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: mínimo de 20% (vinte por cento);

VII - Na zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Feijão: mínimo de 20% (vinte por cento);

VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 30% (trinta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);
- c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XV - Nas Zonas 9A e 9B: não se aplica.

Art. 154 O Coeficiente de Cobertura Vegetal (CCV) é a relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e a sua área total, sendo aplicado nas Zonas 5, 6, 7 e 8, correspondendo aos seguintes índices:

I - No Eixo Estruturante e nas Zonas 1, 2, 3 e 4: não se aplica;

II - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: mínimo de 20% (vinte por cento);

III - Na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Feijão: mínimo de 20% (vinte por cento);

IV - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 10% (dez por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

V - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

VI - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:

- a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 15% (quinze por cento);
- c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

VII - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 10% (dez por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

VIII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

IX - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

X - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:

- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XI - Nas Zonas 9A e 9B: não se aplica.

Capítulo III DO USO DO SOLO

Art. 155 Em todo o território do Município de São Carlos será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições e medidas mitigadoras expressas nesta Lei às atividades geradoras de impactos ou de incomodidades.

Parágrafo único. Deverão ser respeitadas, ainda, as diretrizes específicas de cada Zona e as restrições particulares dos loteamentos e condomínios já aprovados e registrados em cartório.

Art. 156 Ficam estabelecidos, para efeitos desta Lei, os seguintes usos a serem desenvolvidos no Município:

I - Uso Residencial: edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:

- a) Residencial Unifamiliar: unidade habitacional incorporada em um único lote urbano ou fração ideal privativa;
- b) Residencial Multifamiliar: conjunto de unidades habitacionais incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns.

II - Uso Não Residencial: destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

Art. 157 Nos imóveis das Zonas 9A e 9B, bem como nos das Zonas 6, 7 e 8 antes de sofrerem alteração de uso do solo de rural para urbano, são permitidos os usos ligados a atividades agro-silvo-pastoris, devendo atender às disposições de proteção ambientais expostas na legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. As atividades de comércio e serviço só serão permitidas para atendimento das necessidades da população local.

Capítulo IV DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS

Art. 158 Os usos considerados não residenciais ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau potencial de incomodidade, em:

I - Não incômodas (NI): atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas, nos termos desta Lei;

II - Incômodas 1 (R): atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, porém compatíveis com o uso residencial, devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas;

III - Incômodas 2 (NR): atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano incompatíveis com o uso residencial, sendo restritas a determinadas regiões e devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas.

Art. 159 O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras abaixo, sendo analisado pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais:

I - adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente;

II - adequação dos equipamentos que produzam "choque ou vibração", por meio de fixação em bases próprias e adequadas, evitando-se incômodos à vizinhança e atendendo as normas da ABNT - NBR 10.273/88;

III - desenvolvimento de métodos para evitar emissão de material particulado e odores;

IV - cumprimento da legislação ambiental de âmbito federal, estadual e municipal vigentes;

V - obtenção de autorização por parte de órgão competente;

VI - implementação do número de vagas com estacionamento, áreas de carga e descarga, áreas de acesso para pedestres devidamente sinalizados através do atendimento das diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes e do atendimento do Código de Obras do Município;

VII - cumprimento de toda legislação urbanística municipal vigente e do Código Sanitário Estadual;

VIII - execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e atender as normas da ABNT-NBR 10.151/87 e 10.152/87;

IX - destinação adequada para os resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los, em conformidade com a ABNT-NBR 10.004/2004.

§ 1º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras cabíveis, incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.

§ 3º O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.

Art. 160 As atividades não habitacionais são classificadas em Comércio ou Prestação de Serviços (CS) e Industriais (Ind) e, quando geradoras de incômodo, seguem a classificação abaixo, devendo atender às medidas mitigadoras apontadas:

I - CS 1 - Comércio ou Serviço geradores de ruídos e/ou materiais particulados na atmosfera:

a) Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;

b) Medidas mitigadoras: a, b, c, d, f, g, h.

II - CS 2 - Comércio ou Serviço geradores de tráfego intenso:

- a) Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;
- b) Medidas mitigadoras: a, b, c, d, f, g.

III - CS 3 - Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado:

a) CS 3 (R) - Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado compatíveis com o uso residencial;

- 1. Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial
- 2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

b) CS 3 (NR) - Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado incompatíveis com o uso residencial.

- 1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;
- 2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g;

IV - CS 4 - Comércio ou Serviço Perigosos:

a) CS 4 (R) - Comércio ou Serviço Perigosos compatíveis com o uso residencial.

- 1. Incômodo 1 (R) - compatível com o uso residencial;
- 2. Medidas Mitigadoras - a, b, c, d, e, f, g, i.

b) CS 4 (NR) - Comércio ou Serviço Perigosos incompatíveis com o uso residencial.

- 1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;
- 2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

V - CS 5 - Comércio ou Serviço Especiais:

a) CS 5 (R) - Comércio ou Serviço Especiais compatíveis com o uso residencial;

- 1. Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;
- 2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, f, g, i.

b) CS 5 (NR) - Comércio ou Serviço Especiais incompatíveis com o uso residencial.

- 1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;
- 2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

VI - Ind. - Atividades Industriais Geradoras de Incomodidade:

a) Ind. (R) - Indústria destinada à produção de bens geradora de incomodidade compatíveis com o uso residencial.

- 1. Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;
- 2. Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, f, g, h, i.

b) Ind. (NR) - Indústria destinada à produção de bens geradora de incomodidade incompatíveis com o uso residencial;

- 1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;
- 2. Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, f, g, h, i.

Art. 160 As atividades não habitacionais são classificadas em Comércio ou Prestação de Serviços (CS) e Industriais (Ind) e, quando geradoras de incômodo, seguem a classificação abaixo, devendo atender às medidas mitigadoras apontadas:

I - CS 1 - Comércio ou Serviço geradores de ruídos e/ou materiais particulados na atmosfera:

- a) Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;
- b) Medidas mitigadoras: I, II, III, IV, VI, VII, VIII.

II - CS 2 - Comércio ou Serviço geradores de tráfego intenso:

- a) Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;
- b) Medidas mitigadoras: I, II, III, IV, VI, VII.

III - CS 3 - Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado:

a) CS 3 (R) - Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado compatíveis com o uso residencial;

1. Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial

2. Medidas Mitigadoras: I, II, III, IV, V, VI, VII.

b) CS 3 (NR) - Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado incompatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;

2. Medidas Mitigadoras: I, II, III, IV, V, VI, VII;

IV - CS 4 - Comércio ou Serviço Perigosos:

a) CS 4 (R) - Comércio ou Serviço Perigosos compatíveis com o uso residencial.

1. Incômodo 1 (R) - compatível com o uso residencial;

2. Medidas Mitigadoras - I, II, III, IV, V, VI, VII, IX.

b) CS 4 (NR) - Comércio ou Serviço Perigosos incompatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;

2. Medidas Mitigadoras: I, II, III, IV, V, VI, VII.

V - CS 5 - Comércio ou Serviço Especiais:

a) CS 5 (R) - Comércio ou Serviço Especiais compatíveis com o uso residencial;

1. Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;

2. Medidas Mitigadoras: I, II, III, IV, VI, VII, IX.

b) CS 5 (NR) - Comércio ou Serviço Especiais incompatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;

2. Medidas Mitigadoras: I, II, III, IV, V, VI, VII.

VI - Ind. - Atividades Industriais Geradoras de Incomodidade:

a) Ind. (R) - Indústria destinada à produção de bens geradora de incomodidade compatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (R) - compatível com o uso residencial;

2. Medidas mitigadoras - I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX.

b) Ind. (NR) - Indústria destinada à produção de bens geradora de incomodidade incompatíveis com o uso residencial;

1. Incomodidade: (NR) - incompatível com o uso residencial;

2. Medidas mitigadoras - I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX. (Redação dada pela Lei nº 18.410/2017)

Art. 161 Quanto à permissibilidade, os usos não habitacionais ficam classificados da forma abaixo, e sua permissibilidade constam na tabela a seguir:

I - Permitidos: Compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, devendo atender às medidas mitigadoras cabíveis;

II - Permissíveis: Compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona dependerá de prévia análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e aprovação por parte do órgão competente, devendo atender também às medidas mitigadoras cabíveis;

III - Proibidos: Compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 1º Nas zonas passíveis de urbanização:

	Zona 8B	Zona 8A	Zona 7	Zona 6D	Zona 6C	Zona 6B	Zona 6A
CS1	Permissível	Permissível	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido
CS2	Permissível	Permissível	Proibido	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido
CS3-R	Permissível	Permissível	Proibido	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido
CS3-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
CS4-R	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido
CS4-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
CS5-R	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido
CS5-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Permissível	Permissível
Ind-R	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Permissível	Permissível	Permissível
Ind-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido

§ 2º Nas zonas urbanas:

	Zona 5	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1	Eixo Estr.	A.I.I.S*
CS1	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
CS2	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
CS3-R	Permissível	Permissível	Permissível	Permitido	Permissível	Permitido	Permitido
CS3-NR	Permissível	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido
CS4-R	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permissível
CS4-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível
CS5-R	Proibido	Permissível	Permitido	Permissível	Proibido	Permitido	Permissível
CS5-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Permitido
Ind-R	Proibido	Permissível	Permissível	Permissível	Proibido	Proibido	Permitido
Ind-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido

* Áreas de Interesse Industrial e de Serviços

Art. 162 O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas, em áreas compatíveis e demarcadas no Anexo 9 desta Lei, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI), conforme o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A Administração Municipal Direta, Indireta, Fundações, Autarquias e Empresas de Economia Mista quando promotoras de empreendimentos geradores de atividades classificadas como incômodas, obrigam-se a apresentar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes do início do empreendimento, os mesmos relatórios previstos no caput deste artigo.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I DA UTILIZAÇÃO, EDIFICAÇÃO E PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

Art. 163 Lei específica identificará os imóveis ou áreas e autorizará o Poder Executivo Municipal a aplicar os instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios do solo urbano, instituídos no art. 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), sobre as propriedades urbanas que estiverem situadas nas Zonas 1 e 2 (Ocupação Consolidada e Ocupação Induzida) e no Eixo Estruturante, definidos na presente Lei, e que não estiverem cumprindo com sua função social.

§ 1º Caracterizam-se como descumprindo sua função social e, portanto, passíveis à aplicação dos instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios, os imóveis:

I - Não utilizados, sendo assim considerados aqueles imóveis edificadas e que estejam desocupados e não ofertados para uso há mais de 24 (vinte e quatro) meses;

II - Subutilizados, sendo assim considerados aqueles terrenos com dimensão maior ou igual a 1000m² (um mil metros quadrados) e que tenham área edificada cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor ou igual a 0,1 (zero vírgula um), desde que não seja o único imóvel do proprietário ou que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público;

III - Não edificadas, sendo assim considerados aqueles terrenos vazios com área igual ou superior a 1000 m² (um mil metros quadrados), incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado;

IV - Não parceladas, sendo assim consideradas aquelas glebas com dimensão igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) que estiver integralmente vazia ou que possua área edificada cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor ou igual a 0,1 (zero vírgula um), desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado;

§ 2º Considera-se, para efeitos de caracterização para determinação da ociosidade dos imóveis, definida no parágrafo anterior, que os "usos de interesse público" apontados nos incisos II, III e IV configuram-se quando:

I - O imóvel apresenta espécies arbóreas significativas pelo porte ou espécie em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;

II - O imóvel é utilizado para cultivo de hortaliças para consumo humano em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;

III - O imóvel é utilizado para estacionamento de veículos em no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do terreno;

IV - O imóvel apresenta torre de transmissão de telefonia ou dados cuja área de segurança ocupa no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do terreno;

V - Situações que efetivamente demonstrem que o imóvel tem ocupação que implica em relacionamento com a não edificação.

§ 3º A avaliação da relevância e especificidade da cobertura vegetal presente no imóvel deverá ser feita por meio de Certidão, emitida pelo órgão municipal competente.

Art. 164 O Poder Executivo Municipal notificará, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da vigência da desta Lei, todos os proprietários dos imóveis que apresentem as características mencionadas no art. 161, para que promovam a função social e uso socialmente sustentável de seu imóvel, através da utilização, edificação ou parcelamento dentro dos prazos adiante estabelecidos:

I - A notificação de que trata o caput do presente artigo será entregue por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la;

II - Se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 (quinze) dias entre si, o Poder Executivo Municipal deverá publicar a notificação no Diário Oficial do Município;

III - O Município fará averbar a notificação de que trata o caput deste artigo junto à matrícula do imóvel perante o Cartório de Registo de Imóveis.

Art. 165 O órgão competente vinculado ao Poder Executivo Municipal que ficará responsável pelas notificações de que trata o art. 164 revisará anualmente a situação dos imóveis, a título de verificar a possível inclusão de outros imóveis como passíveis de utilização, edificação ou parcelamento compulsórios.

Art. 166 Dos prazos para efetivação da utilização, edificação ou parcelamento compulsórios:

I - Quando o cumprimento da função social do imóvel corresponder à sua utilização, deverá o proprietário apresentar, dentro do prazo de 1 (um) ano contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, documento que comprove que o mesmo passou a ser utilizado;

II - Quando o cumprimento da função social do imóvel corresponder à sua edificação ou parcelamento, deverá o proprietário apresentar, dentro do prazo de um ano contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, projeto de edificação ou parcelamento para sua propriedade, comprometendo-se a iniciar as obras em prazo não superior a 2 (dois) anos de sua aprovação e concluí-las em prazo inferior a 5 (cinco) anos da mesma data.

§ 1º Descumprindo-se o estabelecido nos incisos I e II deste artigo, fica a propriedade sujeita ao Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e à desapropriação, nos termos desta Lei.

§ 2º Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto no inciso II deste artigo, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 3º A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto na alínea II deste artigo, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

Art. 167 Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

Art. 168 A Lei específica que identificará os imóveis ou áreas onde incidirão os instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios do solo urbano será elaborada e enviada ao Poder Legislativo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da vigência desta Lei.

Capítulo II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 169 Tendo sido descumprido qualquer um dos prazos apontados no art. 166 desta Lei, ou caso o projeto apresentado para o imóvel tenha sido indeferido pelo órgão competente, passa a incidir sobre o imóvel objeto da notificação a progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano, a partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, com alíquota igual ao dobro da alíquota básica definida no Código Tributário Municipal, dobrando-se sucessivamente a alíquota em cada ano fiscal subsequente, até atingir o percentual de 15% (quinze por cento) estabelecido pelo § 1º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma em relação aos prazos, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o término das obras.

§ 2º É vedado ao Poder Executivo Municipal estabelecer qualquer forma de isenção ou de anistia aos proprietários de imóveis que não estejam cumprindo sua função social, conforme § 3º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Capítulo III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 170 Após decorrido o quinto exercício fiscal com aplicação da alíquota majorada através do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo, fica facultado ao Poder Executivo Municipal a desapropriação do imóvel, com pagamento de indenização conforme previsto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, num montante tal que:

I - refletirá o valor de base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras que tenha o Poder Público realizado na região de sua localização desde a emissão da notificação;

II - não computará expectativa de ganhos, lucros cessantes nem juros compensatórios.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo Municipal, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 5º Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de utilização, edificação ou parcelamento compulsório.

Capítulo IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 171 Fica instituído Direito de Preempção, que constitui no direito de preferência para aquisição, pelo Poder Público Municipal, de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos estabelecidos pela presente lei, e nos termos do art. 25, da Lei Federal 10.257/2001.

§ 1º Este instrumento será utilizado quando o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º O Direito de Preempção terá prazo de vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 172 Para aplicação deste instrumento, ficam os imóveis indicados no Anexo 11 desta Lei e descritos abaixo submetidos ao Direito de Preempção:

I - áreas que comporão o futuro Parque Florestal Urbano, ao longo da encosta e fundo de vale do Córrego Água Quente, na Zona 4;

II - imóvel da antiga FADISC, na Zona 2;

III - imóvel da Cia. Fiação e Tecidos São Carlos, na Zona 1;

IV - áreas a serem demarcadas como Área de Especial Interesse Social do tipo 4.

Art. 173 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá publicar, no diário oficial do Município um edital resumido onde conste o recebimento da notificação de que trata o caput deste artigo, inclusive preço e condições de pagamento, e da decisão quanto à aquisição ou não por parte do Poder Público.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversa da proposta apresentada ou a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Poder Executivo Municipal de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa.

§ 7º Ocorrida qualquer das hipóteses mencionadas no § 6º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor decorrente da aplicação do valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na notificação, o que for menor.

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 174 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§ 6º Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 175 Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

§ 1º Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 2º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 3º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Capítulo VI

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 176 Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir na Zona 1 (de Ocupação Consolidada), Zona 2 (de Ocupação Induzida) e no Eixo Estruturante, nos quais o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com os arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único. Mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM).

Art. 177 Para efeito de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Contrapartida do beneficiário: é o valor econômico, correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser pago pelo beneficiário ao Poder Público Municipal;

II - Cronograma de desembolso: é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário, cujo prazo não poderá ultrapassar o da finalização da obra.

§ 1º O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser pago pelo beneficiário, será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da parte edificada além dos limites estabelecidos pelo CAB - Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 2º O valor de mercado será calculado com base na classificação do imóvel, em conformidade com os Anexos XIII a XVIII da Lei Municipal nº 13.692, de 25 de novembro de 2005, e alterações posteriores, que institui a PGV - Planta Genérica do Município.

§ 3º A pontuação para classificação do imóvel será feita com base nas Planilhas de Informações Cadastrais, conforme os Anexos XI e XII da Lei Municipal nº 13.692/05 e alterações posteriores.

§ 4º A Planilha de Informações Cadastrais será preenchida pelo próprio interessado e vinculará o processo da análise da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 5º Quando da emissão do "Habite-se" pelo órgão municipal competente serão confrontados os dados fornecidos na Planilha de Informações Cadastrais com a construção efetivamente realizada, e no caso da existência de discrepâncias não apontadas e sanadas pelo empreendedor, será cobrada uma multa no valor de duas vezes o valor da outorga prestada pelo beneficiário.

§ 6º São passíveis de isenção de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, implantados em parceria com o Poder Público Municipal.

§ 7º O valor da contrapartida, as condições e o cronograma de desembolso para pagamentos relativos à Outorga Onerosa do Direito de Construir serão estabelecidos por meio de instrumento próprio, que fará parte integrante do "Habite-se".

§ 8º A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente será concedida uma vez para cada empreendimento ou edificação.

§ 9º Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, de acordo com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei Municipal nº 13.918, de 10 de novembro de 2006.

§ 10 As obras, os serviços, ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

Capítulo VII DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 178 O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo como requisito para o parcelamento de solo para fins urbanos na Zona 6 (Regulação e Ocupação Controlada), Zona 7 (Regulação, Proteção e Ocupação Específica) e Zona 8 (Proteção e Ocupação Restrita), através de contrapartida a ser prestada pelo beneficiário do parcelamento, em conformidade com o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste instrumento, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Contrapartida do beneficiário: é o valor monetário correspondente à Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo a ser pago ao Poder Público pelo proprietário do imóvel beneficiado com o parcelamento de solo fins urbanos;

II - Cronograma de desembolso: é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário, cujo prazo máximo é de seis meses.

Art. 179 A aprovação definitiva do empreendimento pela Prefeitura Municipal de São Carlos está condicionada ao pagamento da contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e à averbação do instrumento na matrícula do imóvel.

Art. 180 O cronograma de desembolso da contrapartida deverá estar compreendido entre a aprovação do empreendimento pelo GRAPROHAB/SP (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais de São Paulo), ou outro órgão que venha a substituí-lo, e a aprovação definitiva pela Prefeitura Municipal de São Carlos.

Art. 181 O valor da contrapartida do beneficiário, a título de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, será correspondente a uma porcentagem do valor de mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento para fins urbanos, com alíquota diferenciada conforme a região onde o imóvel se encontra, da seguinte forma e conforme o Anexo 10 desta Lei:

I - Correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel em parte das Zonas 6A e 6B, região demarcada como "Faixa 1" no Anexo 10 desta Lei;

II - Correspondente a 7,5% (sete vírgula cinco por cento) do valor do imóvel nas demais regiões da Zonas 6A, 6B e 6C, demarcadas como "Faixa 2" no Anexo 10 desta Lei;

III - Correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel nas Zonas 6D, 7 e 8, regiões demarcadas como "Faixa 3" no Anexo 10 desta Lei.

§ 1º O valor de mercado referido no caput deste artigo, será apurado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Prefeitura Municipal de São Carlos, com base na matrícula do imóvel.

§ 2º Caberá recurso à autoridade competente devendo ser acompanhado de laudo técnico, elaborado por profissional habilitado, composto dos seguintes itens:

I - fotografias;

II - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

Art. 182 Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo deverão ser destinados a:

I - aquisição de áreas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ou execução das construções dos mesmos;

II - execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 4 ou nas AEIS;

III - na conservação, proteção ou recuperação das APPs ou Faixas Verdes Complementares das regiões próximas à área do parcelamento que gerou a respectiva Outorga, em conformidade com diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal;

IV - composição do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 e na Lei Municipal 13.918/2006.

Art. 183 São passíveis de isenção de pagamento da contrapartida de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) localizados nas Zonas 6A, 6B e 6C.

Capítulo VIII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 184 Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, visando a:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - implantação de programas de habitação de interesse social;

III - implantação e melhoria de equipamentos e espaços públicos;

IV - implantação, conservação ou ampliação de parques e áreas verdes;

V - recuperação de áreas de preservação ou de passivos ambientais;

VI - ampliação e melhoria da infraestrutura urbana, do sistema viário e do transporte público coletivo;

VII - recuperação e preservação de imóveis ou áreas de interesse histórico ou cultural;

VIII - regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 185 Fica autorizada constituição de Operações Urbanas Consorciadas, mediante aprovação de lei específica, nas áreas indicadas a seguir e no Anexo 12 desta Lei:

I - na região do Córrego do Tijuco Preto;

II - na região da antiga fábrica da Faber Castell e da Cia. Fiação e Tecidos;

III - na área à margem oeste da Represa do Bom Retiro (Represa do 29).

Art. 186 A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente para posterior envio ao legislativo municipal.

Art. 187 Na lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

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

IV - finalidades da operação;

V - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

§ 2º A partir da publicação da lei de que trata o caput deste artigo, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 188 A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

Capítulo IX

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 189 A transferência do direito de construir, prevista no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, transferir ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nos parâmetros urbanísticos dispostos nesta Lei, que não possa ser exercido no imóvel de origem imposto por interesse público, para fins de:

I - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, paisagístico;

II - preservação e manutenção, quando o imóvel for considerado de Interesse Histórico situado na Área de Especial Interesse Histórico, em especial os bens sob regime de especial proteção histórica definidos pela Fundação Pró-Memória de São Carlos;

III - preservação e manutenção dos bens tombados, de acordo com legislação própria;

IV - limitação para até 9 (nove) metros dos imóveis situados na Subárea de Interesse Histórico;

V - limitação de gabarito nos imóveis situados na Área de Especial Interesse do Observatório da USP.

Parágrafo único. Considera-se, para aplicação deste instrumento, que o direito de construir de um imóvel é determinado em metros quadrados e equivale ao produto da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico definido para a Zona onde está localizado o imóvel, também denominado potencial construtivo.

Art. 190 A transferência do direito de construir deverá atender às seguintes disposições:

I - o potencial construtivo transferível corresponde àquele não utilizado no lote de origem e que esteja impedido de ser utilizado por interesse público;

II - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais imóveis receptores;

III - poderá haver saldo do potencial construtivo não transferido a ser utilizado posteriormente;

IV - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao lote receptor, não sendo permitida nova transferência;

V - deverão ser respeitados os coeficientes de ocupação e permeabilidade previstas no zoneamento.

Art. 191 A transferência do direito de construir poderá ser concedida ao proprietário de um imóvel impedido de utilizar o potencial construtivo básico por interesse público, podendo transferir total ou parcialmente o potencial com restrição, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 1º A autorização de transferência do direito de construir se dará por meio de escritura pública averbada na respectiva matrícula do imóvel, a qual indicará o montante de área construída passível de ser transferida, total ou parcialmente, a outro imóvel, respeitada a equivalência financeira entre os imóveis.

§ 2º Ocorrendo transferência parcial do direito de construir, para cada transferência, o Município emitirá certidão indicando a área a ser transferida e seu equivalente em termos de área construída a ser agregada no local de recepção.

§ 3º O exercício da transferência, total ou parcial, será averbada na respectiva matrícula do imóvel gerador da transferência, devendo cada transferência parcial ser descontada do total de área transferível.

§ 4º A averbação na matrícula do imóvel objeto de doação deverá conter as condições da transferência, devendo ser obrigatoriamente apresentada à Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ficando o registro da área transferida à custa do receptor.

Art. 192 São passíveis de recepção da transferência do direito de construir os imóveis localizados na Zona 1 (Ocupação Consolidada), Zona 2 (Ocupação Induzida) e no Eixo Estruturante, exceto aqueles que, dentro destas zonas, estiverem submetidos às restrições determinadas pela Área Especial de Influência no Observatório da USP e pela Subárea Especial de Restrição de Gabarito, conforme esta Lei.

Art. 193 A transferência do direito de construir referente aos imóveis tombados e de interesse histórico e cultural está condicionada à preservação, recuperação e manutenção do bem, mediante laudo técnico da Fundação Pró-Memória de São Carlos, e as condições de preservação dos mesmos devem ser inscritas na matrícula do respectivo imóvel.

Art. 194 A aplicação da transferência do direito de construir será monitorada pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que vier a lhe substituir, que deverá manter o registro das transferências ocorridas e no qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais transferidos e recebidos.

Art. 195 A transferência do direito de construir será definida pelo potencial construtivo transferível (PCT) e determinado em metros quadrados de área computável e será calculado com base no resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$PCT = PCc \times (Vc/Vr)$ Onde:

- a) PCT - Potencial Construtivo transferível;
- b) PCc - Potencial Construtivo do imóvel cedente;
- c) Vc - Valor Venal do metro quadrado do imóvel cedente;
- d) Vr - Valor Venal do metro quadrado do imóvel receptor.

Art. 196 O valor venal do metro quadrado dos imóveis será baseado na Planta Genérica de Valores, estabelecida para fins do Imposto Predial e Territorial Urbano do ano em curso.

Art. 197 O Potencial Construtivo é calculado pela seguinte fórmula:

$PC = (A \times CA)$ Onde:

- a) PC - Potencial Construtivo;
- b) A - Área do lote;
- c) CA ou CAB - Coeficiente de Aproveitamento ou Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona onde se localiza o imóvel.

Art. 198 No caso do lote cedente estar edificado o Potencial Construtivo deve ser calculado pela fórmula:

$PCc = (A \times CAc) - ACc$ Onde:

- a) PCc - Potencial Construtivo do imóvel cedente;
- b) A - Área do lote;
- c) CAc - Coeficiente de Aproveitamento do lote cedente;
- d) ACc - Área construída no lote cedente.

Art. 199 No caso de imóveis de propriedade do Município, a alienação do potencial construtivo passível de transferência somente poderá se dar por meio de licitação pública, após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), sendo o valor mínimo da área transferível calculado segundo a Planta Genérica de Valores, do metro quadrado do lote gerador da transferência.

Parágrafo único. Quando de propriedade do Município, os recursos obtidos com a alienação do potencial construtivo não utilizado deverão ser depositados no Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Capítulo X DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 200 Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 201 O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal e a iniciativa privada nas seguintes situações:

- I - em áreas com solo urbano não edificado, imóveis urbanos subutilizados e não utilizados, conforme disposto na utilização, edificação e parcelamento compulsório;
- II - para realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;
- III - para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social nas AEIS 4.

§ 1º O Consórcio Imobiliário deve viabilizar a utilização do imóvel, atendendo ao princípio da função social da propriedade.

§ 2º Fica facultado ao proprietário de área atingida pela obrigação legal de edificar, utilizar e parcelar o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Art. 202 O pagamento mediante unidades imobiliárias ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário:

I - o proprietário deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura, se a obrigação for de parcelar;

II - o proprietário deverá receber unidades edificadas, se a obrigação for de utilizar ou edificar.

§ 1º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário deverá corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 2º Os demais lotes ou unidades ficam sob propriedade do Poder Público, que poderá comercializá-los ou alugá-los para atender às demandas habitacionais da população, conforme diretrizes e prioridades estabelecidas em lei ou pelos órgãos competentes.

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

Art. 203 O Consórcio Imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre a Administração Pública e o proprietário, especificando:

I - as condições para a transferência do imóvel para o Poder Público;

II - as condições para a realização da obra;

III - a forma de pagamento ao proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

§ 1º Recebida a proposta, o Poder Público Municipal providenciará um estudo de viabilidade financeira, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, abrangendo no mínimo:

I - avaliação do valor do imóvel;

II - estimativa de valor das obras de infraestrutura básica e/ou complementar, se for o caso;

III - estimativa do custo da edificação possível ou pretendida no local, se for o caso, permitindo-se a utilização de cálculo expedito baseado no Custo Unitário Básico (CUB) da construção, devidamente afetado de coeficiente aplicável ao tipo de edificação pretendido;

IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§ 2º O estudo de que trata o § 1º deste artigo será submetido ao Prefeito Municipal e à parte interessada, os quais terão 15 (quinze) dias corridos para decidir pela formação ou não do Consórcio Imobiliário.

§ 3º Tomada a decisão, o Município fará publicar, no Diário Oficial do Município, edital onde conste o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade, e a decisão proferida pelo Prefeito Municipal.

§ 4º Até 30 (trinta) dias após a publicação, poderá qualquer eleitor com domicílio eleitoral no Município de São Carlos apresentar objeções ao estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), que se reunirá, extraordinariamente se necessário, dentro de 15 (quinze) dias corridos após o decurso do prazo para a apresentação das objeções.

§ 5º Sendo a decisão favorável à formação do Consórcio Imobiliário, providenciará o Poder Público, em 120 (cento de vinte) dias corridos o anteprojeto do empreendimento, o orçamento detalhado das obras necessárias e o recálculo do percentual de unidades imobiliárias atribuído a cada participante.

§ 6º No caso do recálculo do percentual de unidades imobiliárias divergir após o anteprojeto definitivo mais do que 2% (dois por cento) da estimativa preliminar, esta deverá ser refeita e novamente publicada, correndo novamente os prazos.

§ 7º Submetido o estudo definitivo à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), a Prefeitura Municipal providenciará a lavratura de escritura e matrícula imobiliária da transferência do imóvel ao Município de São Carlos, constando do documento as obrigações de cada parte, os valores envolvidos, os prazos para o término das obras e entrega das unidades imobiliárias ao interessado.

§ 8º Estabelecido o Consórcio Imobiliário, o Poder Público Municipal assume a responsabilidade de promover a obrigação de utilizar, edificar ou parcelar um imóvel urbano que não cumpre com a função social.

§ 9º Nos termos do art. 52 da Lei Federal 10.257/01, o não cumprimento desta determinação implica em improbidade administrativa para os agentes públicos.

§ 10 A individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte consorciada será efetuada através de sorteio público, devidamente notificado por edital no Diário Oficial do Município, com antecedência mínima de sete dias corridos.

§ 11 Os valores das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário, em conformidade com os art. 46, § 2º, e art. 8º, § 2º, da Lei Federal 10.257/01, em que a definição do valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 12 Por se tratar de dação em pagamento, sobre a transferência imobiliária não incide Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

§ 13 A qualquer tempo, recebida proposta de Consórcio Imobiliário, o Executivo deverá enviar à Câmara Municipal, em regime de urgência, o Projeto de Lei criando ou acrescentando dotação para a execução do Consórcio Imobiliário, mencionando a fonte de recursos.

Capítulo XI DA FRAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 204 Fica estabelecido que os novos parcelamentos de solo e empreendimentos de uso residencial ou misto deverão destinar uma porcentagem de sua área total à Fração de Interesse Social (FIS), nos termos desta Lei.

§ 1º A exigência de que trata o caput deste artigo incidirá nos parcelamentos das glebas com área igual ou superior a 20 mil m² e nos empreendimentos de uso residencial ou misto cujos lotes tenham área igual ou superior a 40 mil m².

§ 2º Quando a Fração de Interesse Social (FIS) incidir no momento do parcelamento da gleba, os futuros empreendimentos nela realizados ficam isentos da destinação de área para a FIS.

Art. 205 A área destinada à FIS poderá ser doada ao Poder Público pelo empreendedor, que também terá a opção de realizar ele próprio o empreendimento.

§ 1º A porcentagem de área a ser destinada para a FIS será:

I - igual a 10% da área nos casos de novos empreendimentos ou parcelamentos de glebas, quando o empreendedor for realizar ele próprio o empreendimento.

II - igual a 7% da área nos casos em que o empreendedor optar por doar a área ao Poder Público, nos termos dos artigos do Capítulo referente ao Parcelamento do Solo.

§ 2º As porcentagens de que tratam o parágrafo anterior incidirão de forma diferenciada ao longo dos primeiros anos de vigência desta Lei, da forma seguinte:

I - no primeiro ano, equivalente a 1/3 (um terço) da porcentagem exigida;

II - no segundo ano, equivalente a 2/3 (dois terços) da porcentagem exigida;

III - nos anos seguintes, vigorará a porcentagem total.

Art. 206 No caso da doação da área da Fração de Interesse Social (FIS) ao Poder Público, o empreendedor terá a opção de requerer ao mesmo que o terreno doado esteja fora do parcelamento ou empreendimento.

§ 1º A área a ser doada deverá possuir valor equivalente ao valor da área que deixou de ser doada junto ao parcelamento ou empreendimento. Para tanto, será considerado o valor de mercado projetado da área após ser urbanizada, a ser calculado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis ou órgão municipal que a substituir.

§ 2º As áreas doadas, de acordo com as regras deste artigo, deverão estar localizadas nas Zonas 1 ou 2, ou no Eixo Estruturante.

§ 3º O órgão municipal responsável pela análise do pedido de que trata este artigo terá a prerrogativa de analisar e eventualmente vetar tal solicitação.

Art. 207 As áreas destinadas à Fração de Interesse Social (FIS) ficam sujeitas às seguintes diretrizes:

I - no mínimo 60% (sessenta por cento) do potencial construtivo da área deverá ser destinado a Habitação de Interesse Social (HIS), e no mínimo 2/3 (dois terços) destas unidades para HIS 1;

II - no mínimo 5% (cinco por cento) do potencial construtivo deverá ser destinado para implantação de comércio, serviços ou empreendimentos de trabalho dos próprios moradores;

III - as áreas destinadas à FIS deverão possuir declividade máxima de 12% (doze por cento) e, no caso dos parcelamentos, estarem localizadas próximas aos equipamentos públicos e áreas de lazer previstos para o loteamento.

Capítulo XII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 208 Os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infraestrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público Municipal, nos empreendimentos por ele promovidos, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste artigo e enviá-los ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Art. 209 O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivos:

I - informar de modo prévio o processo decisório de aprovação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, no âmbito municipal, acerca dos efeitos e impactos sobre a qualidade de vida, decorrentes de sua implantação;

II - avaliar alternativas de concepção de projetos, justificando aquela mais favorável do ponto de vista dos impactos de vizinhança;

III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

V - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

VI - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

VII - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VIII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

IX - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

Art. 210 Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;

II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;

IV - empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), situados na Zona de Ocupação Consolidada (Zona 1) e na Zona de Ocupação Induzida (Zona 2);

V - empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

VI - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

IX - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;

X - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e restrição de acesso público;

XI - parcelamentos para usos predominantemente industriais;

XII - parcelamentos para implantação de Chácaras de Recreio.

Art. 211 Além das características relacionadas no art. 210 desta Lei, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

- I - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;
- II - Autódromos, Hipódromos, Estádios Esportivos;
- III - Cemitérios e Necrotérios;
- IV - Matadouros e Abatedouros;
- V - Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;
- VI - Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;
- VII - Terminais de Carga;
- VIII - Hospitais e Unidades de Pronto Atendimento e Atendimento Emergencial;
- IX - Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.

Art. 212 Para a elaboração do EIV/RIVI deverá ser seguido Termo de Referência definido pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão equivalente, referendado pelos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Defesa do Meio Ambiente, após apreciação e pronunciamento destes.

Art. 213 Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos:

- I - na infraestrutura urbana;
- II - na estrutura urbana;
- III - na paisagem urbana;
- IV - na estrutura socioeconômica;
- V - no ambiente natural, histórico e morfológico;
- VI - na produção de qualquer tipo de poluição;
- VII - na rede de serviços urbanos públicos ou privados.

Art. 214 O RIVI objetiva avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

- I - adensamento populacional e aumento de demanda de infraestrutura;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização ou desvalorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;

VI - sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e a capacidade suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VIII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;

IX - geração de qualquer tipo de poluição;

X - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 215 A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, responsável pela condução da análise e aprovação dos EIV/RIVIs, ou outro órgão que venha substituí-la, deverá dar publicidade do recebimento do EIV/RIVI a fim de comunicar os órgãos públicos, Conselhos Municipais e população interessada, para fins de realização de audiências públicas.

Parágrafo único. A lei municipal específica que detalhará a aplicabilidade do EIV determinará os casos em que será obrigatória a realização de audiência pública, sem prejuízo da solicitação de audiências para os casos não obrigatórios, desde que dentro do prazo a ser estipulado na referida lei.

Art. 216 A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá exigir como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de Conselho específico,

bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso, o qual deverá ser mandado publicar pelo Município no Diário Oficial do Município, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

Art. 217 Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo RIVI, deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes, nos casos definidos nesta Lei.

Art. 218 Fica o Poder Executivo autorizado a manter, por decreto municipal, a continuidade do Núcleo Gestor Compartilhado para elaborar propostas, examinar, emitir pareceres e propor texto legal para a Lei Municipal específica que regulamentará e tratará do conteúdo, objetivos, indicadores, resultados, acompanhamentos e conclusões, definindo a aplicação do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, com prazo máximo de 180 dias.

TÍTULO V

DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

Capítulo I

DAS DEFINIÇÕES GERAIS E ORGANISMOS DO SISTEMA

Art. 219 O Sistema Municipal de Gestão e Planejamento do Desenvolvimento Urbano deverá estabelecer estruturas e processos de gestão democrática da cidade de forma sistêmica, transparente e permanente, visando permitir o planejamento e a gestão do Município a partir dos princípios, políticas, estratégias, instrumentos e programas contidos e/ou decorrentes deste Plano Diretor.

§ 1º O Poder Executivo Municipal implementará o Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

Art. 220 Fazem parte do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento do Desenvolvimento Urbano:

I - Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão da administração direta que vier a lhe substituir;

II - COMDUSC - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos;

III - COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de São Carlos;

IV - PROHAB - Progresso e Habitação São Carlos.

Seção I

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Art. 221 A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano é o órgão executivo, vinculado à Administração Direta, com papel de controle urbano, realizado através da implantação de políticas públicas relacionadas ao ordenamento físico e territorial do Município, do processo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários, e ainda da fiscalização de obras particulares.

Art. 222 São objetivos da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano:

I - implementar programas de gestão do Plano Diretor e seus instrumentos complementares no sentido de elevar a capacidade administrativa da Administração Municipal no campo das políticas urbanas;

II - consolidar e articular programas em andamento e estabelecimento de novos programas existentes;

III - compatibilizar o planejamento e gestão urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;

IV - aprimorar as estratégias de gestão das secretarias municipais visando a otimização dos recursos humanos, o aumento do corpo técnico e a integração entre as secretarias;

V - avaliar e acompanhar a implantação das normas contidas nesta Lei;

VI - informar e orientar sobre questões inerentes à legislação urbanística;

VII - implantar medidas que tornem eficazes as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor;

VIII - analisar e emitir parecer sobre os relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção II

Do Sistema de Informações Municipais

Art. 223 O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, fisicoterritoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 224 Para implementação do Sistema de Informações Municipais a Administração Direta e Indireta deverão:

I - manter atualizado o Cadastro Imobiliário Municipal nas áreas urbana e rural, bem como promover a reestruturação de seu sistema informatizado;

II - reestruturar seus sistemas de informação no tocante à modelagem de dados, infraestrutura de tecnologia e recursos humanos de forma a orientá-los e adequá-los priorizando a utilização de programas e sistemas de computador abertos nos termos da legislação municipal vigente;

III - reestruturar suas rotinas e processos de trabalho nos níveis operacionais, gerenciais e estratégicos de forma a integrá-los às inovações tecnológicas de informação visando à obtenção de dados e informações;

IV - reativar em sua estrutura administrativa recursos humanos e infraestruturas necessários ao planejamento territorial, especialmente nas áreas de levantamentos planialtimétricos e cadastramento imobiliário.

Art. 225 O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 226 Para os efeitos desta Lei são consideradas Áreas de Preservação Permanentes (APPs), em todo território municipal:

I - faixas de 30m (trinta metros) de largura às margens direita e esquerda dos cursos d'água naturais, contados a partir do leito maior sazonal do referido curso d'água;

II - área num raio de 50m (cinquenta metros) das nascentes dos cursos d'água do Município, ressalvadas as áreas onde a metragem é definida em legislação específica.

§ 1º As áreas onde a legislação federal, estadual ou municipal determinar dimensões maiores que as apresentadas no caput deste artigo, seguirão estas legislações.

§ 2º Estão dispensadas da exigência do caput deste artigo as áreas onde estas faixas estão ocupadas com urbanização legalmente consolidadas.

Art. 227 Caberá ao Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que a substituir, assessorada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Carlos (COMDUSC) e pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, o controle executivo de aplicação dos dispositivos urbanísticos instituídos por este Plano Diretor.

Art. 228 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 Desenvolvimento Urbano de São Carlos - COMDUSC;

III - Conselhos de caráter temporário, criado por necessidade do Poder Executivo Municipal;

IV - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA.

Art. 229 Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 230 O prazo de validade das Certidões de Diretrizes de Uso do Solo, expedidas até a data de publicação desta Lei, será de 6 (seis) meses contados da expedição.

§ 1º As Diretrizes solicitadas antes da data da publicação desta Lei serão regidas pelas disposições contidas na Lei Municipal nº 13.691, de 25 de novembro de 2005.

§ 2º Caso o processo de aprovação do empreendimento esteja sob análise pelos órgãos competentes, as diretrizes e seus efeitos se manterão os mesmos, inclusive no pedido de renovação.

§ 3º Caso o processo estiver arquivado por prazo superior a sessenta dias por falta de manifestação do empreendedor, a Prefeitura Municipal poderá exigir nova certidão de diretrizes em conformidade com esta Lei.

Art. 231 O Plano Diretor do Município de São Carlos deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias no prazo máximo de dez anos, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações poderão ocorrer a qualquer tempo.

Parágrafo único. Fica permitida a criação de Sub-Planos para tratar de temas específicos à política urbana do Município, desde que respeitados os princípios e diretrizes constantes nesta Lei bem como a realização de audiências públicas com a comunidade. Os Sub-Planos serão implantados por meio de lei específica.

Art. 232 Ficam revogadas as seguintes leis municipais:

I - 13.691, de 25 de novembro de 2005;

II - 15.855, de 13 de outubro de 2011;

III - 17.392, de 20 de março de 2015;

IV - 13.717, de 16 de dezembro de 2005;

V - 13.718, de 16 de dezembro de 2005;

VI - 13.914, de 1º de novembro de 2006;

VII - 14.401, de 5 de março de 2008;

VIII - 15.855, de 13 de outubro de 2011;

IX - 17.392, de 20 de março de 2015.

Art. 233 Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após sua publicação.

São Carlos, 19 de dezembro de 2016.

PAULO ALTOMANI
Prefeito Municipal

WALDOMIRO ANTONIO BUENO DE OLIVEIRA
Secretário Municipal de Governo