



LEI Nº 7122, DE 02 DE JUNHO DE 2004.

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, e dá Outras Providências.

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I
OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 1º - Esta lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba - instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município conforme estabelecido pela Lei Orgânica do Município de Sorocaba - definindo objetivos e diretrizes específicas para alcançar o objetivo geral, que é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana.

Parágrafo Único - As diretrizes, prioridades e normas explicitadas por esta lei devem ser respeitadas por todos os agentes públicos e privados que atuam neste Município.

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

I - Viabilizar a oferta de infra-estrutura e equipamentos coletivos à sua população e aos agentes econômicos instalados e atuantes no Município;

II - Criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento do Município enquanto pólo regional de comércio, serviços e produção industrial;

III - Garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

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

I - Garantir espaço adequado às diversas funções e atividades, de forma compatível com a manutenção do equilíbrio ambiental.

II - Ordenar e controlar a expansão das áreas urbanizadas de forma a:
a) Preservar os recursos hídricos e demais recursos naturais não renováveis locais;

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

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



III - Promover o equilíbrio entre os usos e a intensidade de ocupação do solo e a disponibilidade de infra-estrutura, visando a otimização dos investimentos públicos;

IV - Minimizar os conflitos de vizinhança;

V - Preservar o patrimônio cultural local, com destaque para os edifícios de interesse histórico e arquitetônico;

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

VII - Implementar, estimular e apoiar a melhoria da habitação de interesse social;

VIII - Integrar os programas de saneamento e drenagem à política de ordenação do território.

Art. 4º - Para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, deverá atender aos seguintes requisitos:

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

II - Ter uso e intensidade de aproveitamento compatíveis com:

a) A capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infra-estrutura e comunitários;

b) A manutenção e melhoria da qualidade ambiental; e

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

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

I - Parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - Preservação do patrimônio ambiental e cultural;

III - Malha viária e transportes públicos;

IV - Edificações;

V - Habitação de interesse social;

VI - Operações urbanas consorciadas;

VII - Estudo de Impacto sobre a Vizinhança.

CAPÍTULO II **EXIGÊNCIAS FUNDAMENTAIS DE ORDENAÇÃO DO SOLO**

SEÇÃO I **MACROZONEAMENTO AMBIENTAL**

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

I - Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização,

II - Macrozona com Restrições Moderadas à Urbanização; e

III - Macrozona com Pequenas Restrições à Urbanização.

Parágrafo Único - Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos estão indicados no mapa 01 "Macrozoneamento Ambiental" que é parte integrante desta lei.



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

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

- a) O perímetro da área urbana;
- b) Os perímetros de zonas de proteção ambiental, especialmente aquelas de proteção a mananciais;
- c) O dimensionamento e configuração das faixas não edificáveis ao longo de corpos d'água;
- d) Os parâmetros que limitam a variedade de usos e a intensidade e extensão da ocupação dos terrenos por edificações;

II - A promoção de programas específicos, especialmente aqueles capazes de conservar ou recuperar a qualidade da água, a eficácia da drenagem, a integridade do solo e subsolo e a extensão da cobertura vegetal de interesse ambiental ou paisagístico.

III - A indicação dos empreendimentos sujeitos a estudo de impacto ambiental, considerando a respectiva localização.

Art. 8º - São incluídas na categoria "Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização":

I - Várzeas ou Planícies Aluviais, marcadas por processos de enchentes sazonais, cujas regras de ocupação devem obedecer às diretrizes que seguem.

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

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

II - Áreas de Proteção a Mananciais Tipo 1, que correspondem a bacias que contribuem para captações de água existentes, e Tipo 2 que correspondem à porção da bacia do rio Pirajibu a montante da bacia do Pirajibu-Mirim, considerada de interesse estratégico para futura utilização como manancial de captação de água para Sorocaba, cujas regras de ocupação devem obedecer às seguintes diretrizes:

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

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

Parágrafo Único - Nas Áreas de Proteção a Mananciais, nos compartimentos Tipo "1a" e "2a", que são mais suscetíveis à erosão superficial quando sob processos de urbanização, as regras de ocupação deverão obedecer às seguintes diretrizes:

I - Restringir drasticamente a ocupação das várzeas;

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

III - Exigir a adoção de medidas de prevenção da erosão, tais como recobrimento vegetal de taludes e minimização de terraplanagens.

Art. 9º - São incluídas na categoria "Macrozona com Restrições Moderadas à



Urbanização" as sub-bacias de cursos d'água não utilizáveis como manancial e com grande extensão territorial, onde a intensificação da urbanização pode acarretar erosão e, conseqüentemente, assoreamento de cursos d'água e aumento dos riscos de inundação, devendo suas regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:

I - Restringir drasticamente a ocupação das várzeas, e

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

Parágrafo Único - No caso dos compartimentos do Tipo "a", onde os terrenos são mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la, tais como a minimização de terraplanagem e o recobrimento vegetal de taludes.

Art. 10 - São incluídas na categoria "Macrozona com Pequenas Restrições à Urbanização" as porções do território do Município cujas características físicas se apresentam favoráveis à urbanização, podendo ser dispensados cuidados especiais para sua ocupação.

Parágrafo Único - Nos compartimentos do Tipo "a", onde os terrenos são mais sujeitos à erosão, deve-se adotar medidas destinadas a reduzi-la, tais como a minimização de terraplanagem e o recobrimento vegetal de taludes.

SEÇÃO II SUBDIVISÃO TERRITORIAL E DA ÁREA URBANA

Art. 11 - Território do Município de Sorocaba fica subdividido em:

I - Área Urbana;

II - Área de Expansão Urbana e;

III - Área Rural.

Art. 12 - A Área Urbana corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização a curto e médio prazo, onde a Prefeitura Municipal de Sorocaba e suas concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

Parágrafo Único - Na Área Urbana a Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá aprovar novos loteamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio.

Art. 13 - A Área de Expansão Urbana corresponde às porções do território ainda não urbanizadas, e consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, porém não incluídas como área de atendimento pela Prefeitura Municipal de Sorocaba e suas concessionárias no âmbito de seus planos vigentes de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

§ 1º - Na Área de Expansão Urbana a Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá aprovar novos loteamentos, bem como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio.

§ 2º - Para a implantação dos empreendimentos mencionados no § 1º deste artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações previstas no artigo 98 desta Lei, o projeto, a execução e o custeio das extensões de infra-estrutura até atingir o limite da área a ser parcelada, notadamente:

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



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

III - Pavimentação do leito carroçável das vias;

IV - Implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento de novas demandas;

§ 3º - Para as obras mencionadas no § 2º, a Prefeitura Municipal de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

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

Parágrafo Único - Na Área Rural, admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, bem como estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em áreas densamente povoadas seria inadequada.

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

- I - Zona Central - ZC;
- II - Zona Predominantemente Institucional - ZPI;
- III - Zona Residencial 1 - ZR1;
- IV - Zona Residencial 2 - ZR2;
- V - Zona Residencial 3 - ZR3;
- VI - Zona Industrial - ZI;
- VII - Zona de Atividades Especiais - ZAE;
- VIII - Zona de Chácaras Urbanas - ZCH;
- IX - Zona de Conservação Ambiental - ZCA;
- X - Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1;
- XI - Corredor de Comércio e Serviços 2- CCS2
- XII - Corredor de Comércio e Indústria- CCI
- XIII - Corredor de Circulação Rápida - CCR.

Parágrafo Único - A configuração das zonas mencionadas no "caput" deste artigo está indicada no mapa 02, "Zoneamento Municipal", que é parte integrante desta lei.

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

- I - Incentivar a manutenção de grande variedade de usos;
- II - Permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;
- III - Desestimular o fracionamento de lotes;
- IV - Estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais.

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



I - Concorrer para a consolidação e expansão de um novo centro administrativo e de negócios, estimulando a localização de comércio e serviços diversificados em empreendimentos de médio e grande porte.

II - Estimular a ocupação verticalizada e uma grande disponibilidade de espaços não construídos, combinando coeficientes de aproveitamento relativamente altos com taxas de ocupação baixas.

Art. 18 - Nas Zonas Residenciais 1 - ZR1, que inclui áreas destinadas à ocupação exclusivamente residencial, em padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Privilegiar o uso residencial em padrões de baixa densidade, sem proibir uso complementar e não incômodo, tal como trabalho de profissional autônomo realizado em sua residência.

II - Visando a boa qualidade paisagística e ambiental dos bairros, estimular a formação e manutenção de jardins nos lotes, limitando o percentual dos terrenos que pode ser coberto e impermeabilizado.

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

I - Permitir a implantação de usos não residenciais, desde que não causem incômodos para a população residente, tais como escolas e trabalho de profissional autônomo, bem como comércio, serviços e indústria de pequeno porte;

II - Fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações, desde casas térreas até prédios de apartamentos.

Art. 20 - Nas Zonas Residenciais 3 - ZR3, que compreende áreas localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Admitir usos não residenciais, visando a proximidade entre habitação e locais de trabalho, desde que não causem incômodos para a população residente;

II - Fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios de apartamentos.

Art. 21 - Nas Zonas de Chácaras Urbanas - ZCH, que compreende áreas localizadas nos limites da área urbanizável, sem previsão de atendimento por rede pública de esgotos sendo parte contida a Norte e Noroeste do território municipal, e outra parte contida nas bacias dos córregos Pirajibú-Mirim, Ipanema e Ipaneminha, principais mananciais internos ao Município, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

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

II - Estimular a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborização intensa, garantindo altas taxas de permeabilidade dos terrenos;

III - Exigir que os loteamentos residenciais e demais empreendimentos tenham sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos, independente do sistema público.

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



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

II - Fixar afastamentos e recuos visando a segurança e a redução de conflitos de vizinhança;

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

Art. 23 - Na Zona de Atividades Especiais - ZAE, que compreende área localizada entre a Rodovia Senador José Ermírio de Moraes e Av. Rudolf Daffener e entre a ZR2 e a ZPI, destinada a implantação de atividades industriais especiais, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Limitar a variedade de usos industriais permitidos nos terrenos de forma a proceder como zona de transição entre as atividades industriais e as atividades residenciais e institucionais;

II - Estimular a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborização intensa, garantindo altas taxas de permeabilidade dos terrenos;

III - Fixar afastamentos e recuos visando a segurança e a redução de conflitos de vizinhança;

Parágrafo Único - Caberá a Prefeitura Municipal de Sorocaba, identificar as atividades industriais de caráter especial.

Art. 24 - As Zonas de Conservação Ambiental - ZCA, são destinadas à implantação exclusiva de usos que garantam a ampla manutenção de superfícies permeáveis recobertas por vegetação tais como parques públicos, sendo admitidos empreendimentos privados semelhantes, tais como clubes recreativos e usos residenciais com baixíssimos índices de ocupação, desde que preservem, em caráter permanente, o atributo protegido.

Parágrafo Único - Em Zonas de Conservação Ambiental - ZCA é proibido qualquer loteamento do solo para fins urbanos.

Art. 25 - Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 1 - CCS1, que são constituídos pelos terrenos lindeiros a vias onde predomina o tráfego interbairros e que atravessam zonas residenciais ZR1, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Admitir usos não residenciais em estabelecimentos de pequeno porte;

II - Fixar índices de ocupação e condições para implantação das edificações nos lotes iguais às da zona ZR1.

Art. 26 - Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 2 - CCS2, que são constituídos pelos terrenos lindeiros a vias onde predomina o tráfego interbairros e que atravessam zonas predominantemente residenciais, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

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

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

Art. 27 - Nos Corredores de Comércio e Indústria CCI, que atravessam Zonas Industriais - ZI, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

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

II - Vedar a implantação de habitações.



Art. 28 - Nos Corredores de Circulação Rápida - CCR, que são formados pelos terrenos lindeiros a vias de trânsito rápido, a ocupação deve ser feita de modo a minimizar interferências com o fluxo de veículos, devendo, para tanto, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo:

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

II - Desestimular os usos geradores de demanda de freqüentes travessias de pedestres no eixo viário do corredor.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 29 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis situados dentro do perímetro urbano, definidos no mapa de zoneamento, quando considerados sub-utilizados e quando houver interesse da coletividade para sua ocupação

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

§ 2º - Após a promulgação da lei municipal específica, os proprietários serão notificados na forma estabelecida pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

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

Art. 30 - O imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá aplicar "Imposto Predial Territorial Urbano" progressivo no tempo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos, na forma estabelecida pela lei federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

Art. 31 - Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos alíquotas progressivas do "Imposto Predial Territorial Urbano" sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública, atendidas as disposições da legislação federal citada no artigo anterior.



SEÇÃO II OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 32 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

Parágrafo Único - As Operações Urbanas Consorciadas contarão com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados, sendo coordenadas pela Prefeitura Municipal de Sorocaba.

Art. 33 - As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas com as seguintes finalidades:

I - Intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, entre outros, programas voltados para espaços de uso público e outros elementos da paisagem urbana, sistemas de transporte público e individual e de circulação de pedestres imóveis de interesse cultural e empreendimentos ou concentrações de empreendimentos - privados, comunitários ou governamentais - considerados de interesse público;

II - Proteção de recursos naturais e paisagísticos, tais como matas e outras formas de vegetação significativa, formações especiais do relevo e corpos d`água;

III - Criação de áreas verdes públicas e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental, tais como Zonas de Conservação Ambiental;

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

V - Regularização de construções e assentamentos existentes em desacordo com a legislação.

Art. 34 - As Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer a modificação de índices e normas de parcelamento, uso e ocupação, bem como alterações nas normas edilícias, devidamente avaliadas e considerados os seus impactos ambientais e sobre a vizinhança.

Art. 35 - Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura Municipal de Sorocaba elaborará um plano, que será parte integrante da lei municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:

I - A exposição dos objetivos a serem alcançados;

II - A delimitação com descrição precisa da área e/ou perímetro objeto da operação;

III - O programa básico de ocupação da área;

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

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

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

VII - O Estudo de Impacto de Vizinhança da operação urbana, elaborado e analisado na forma definida nesta lei;



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

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

Art. 36 - Ficam definidas como passíveis para Operação Urbana as seguintes áreas:

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

II - perímetro formado pela área da antiga Fábrica São Antônio, Terminal Santo Antônio e áreas pertencentes a Rede Ferroviária Federal, que englobam suas oficinas e estação central;

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

IV - áreas de várzea e de interesse para implantação do Parque do Rio Sorocaba no trecho entre as pontes da Avenida Comendador Camilo Júlio e da Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, próximo ao Parque São Bento;

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

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

§ 2º - Até a elaboração e aprovação da lei referida no parágrafo primeiro deste artigo, serão considerados conformes todos os usos permitidos na Zona Central ZC. Todas as construções, reconstruções ou reformas que se fizerem nos lotes com frente para as ruas mencionadas no "caput" deste artigo, bem como em todas aquelas internas ao mesmo perímetro, sejam elas existentes ou abertas futuramente, abrigarão galerias em ambos os lados, exclusivamente para circulação de pedestres com exceção da Rua Carlos Gomes, onde foram previstas galerias no alinhamento oposto à Catedral.

§ 3º - As galerias mencionadas terão a seguinte conformação:

I - Serão cobertas pelos pavimentos acima do térreo, tendo em qualquer caso pé direito mínimo de 4,00 m;

II - O andar térreo ficará recuado 5,00 m em relação ao alinhamento da via pública;

III - As faces externas das colunas de sustentação ficarão recuadas 1,00 m em relação ao alinhamento da via pública.

§ 4º - Fica autorizada a cobertura das ruas da zona de galerias a partir do momento em que elas sejam transformadas em calçadas, podendo ser extintas as exigências do § 3º, por meio de realização de operação urbana, após deliberação dos conselhos municipais afins e das entidades da sociedade civil pertinentes ao caso.

§ 5º - Ficam caracterizados como "calçadas", notadamente a Rua Dr. Braguinha, Rua Barão do Rio Branco e Rua Dom Pedro II.

§ 6º - Para os imóveis lindeiros e de esquina com as vias que cruzam os "calçadas" mencionados no § 5º, ficam mantidas as exigências do § 3º, notadamente:

I - Rua Dr. Braguinha, esquinas com a Rua Monsenhor João Soares;

II - Rua Barão do Rio Branco, esquinas com a Rua XV de Novembro, com a Rua da Penha, com a Rua Alvaro Soares;

III - Rua Dom Pedro II, esquina com a Rua Brigadeiro Tobias.



SEÇÃO III OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E MUDANÇA DE USO

Art. 37 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta lei, e nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, CCS, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1º - Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, CCS, CCI e CCR, e até 100% (cem por cento) em zonas ZCAs, observadas as condições de capacidade de infra estrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

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

- I - a fórmula de cálculo para cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - a aplicação dos recursos em Fundo para as Áreas de Especial Interesse Social.

SEÇÃO IV TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 38 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá, tanto no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta lei quanto para fins de preservação dos imóveis tombados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, autorizar o proprietário de imóveis urbanos, situados no interior do perímetro da operação urbana ou tombados, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir previsto no presente Plano Diretor e na legislação urbanística municipal decorrente.

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

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



SEÇÃO V ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

Art. 39 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá instituir e delimitar, através de lei municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - Promover a execução de habitações de baixo custo.

Art. 40 - As propostas de Área de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 41 - Para os imóveis situados em Área de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

SEÇÃO VI ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 42 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba deverá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, os critérios para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, na forma e aspectos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

Art. 43 - Deverão ser objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança, todos:

I - Os empreendimentos públicos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, componentes de sistemas de infra-estrutura e serviços públicos, estações de tratamento de esgoto ou lixo, aterros sanitários, vias expressas, terminais de transporte público;

II - Os empreendimentos privados que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, Centros de Compras e Hipermercados, Terminais de Cargas ou similares localizados fora de Zona Industrial, loteamentos com acesso controlado e condomínios em glebas com área superior a 2,0 ha;

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

IV - As Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 44 - No caso de empreendimentos privados, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município:

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



II - Análise do anteprojeto e respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins, que poderá aprová-los ou solicitar alterações e complementações, após as quais será feita nova análise;

Art. 45 - No caso dos empreendimentos públicos, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 46 - Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser precedido de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta.

Art. 47 - Poderão ser dispensados de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

SEÇÃO VII DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 48 - Através de lei municipal específica, o Município poderá delimitar áreas, em qualquer local do território municipal, no interior das quais a Prefeitura Municipal de Sorocaba terá preferência para aquisição de imóveis objeto de alienação onerosa entre particulares, por um prazo de até cinco anos, renovável na forma da lei federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001 e suas eventuais alterações.

Parágrafo Único - O direito de preempção poderá ser exercido para fins de regularização fundiária, execução de programas habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de recreação e lazer, bem como criação de unidades de conservação ambiental e proteção a áreas de interesse cultural ou paisagístico, devendo o motivo ser especificado na lei que definirá os perímetros onde o direito será exercido.



CAPÍTULO IV DIRETRIZES PARA PLANOS E PROJETOS SETORIAIS

SEÇÃO I HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 49 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba deverá apresentar proposta de Plano Municipal de Habitação, compatível com o disposto neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial, em até 24 meses, contados a partir da data de publicação desta lei.

Parágrafo Único - O Plano Municipal de Habitação, basear-se-á no cadastramento das habitações irregulares, quantificadas e qualificadas segundo o tipo de irregularidade existente, bem como no dimensionamento das necessidades habitacionais excluídas do atendimento via mercado formal e deverá contemplar:

I - Proposição de padrões mínimos inovadores para projetos de habitação popular, contemplando empreendimentos de pequeno porte e tipologias adequadas à ocupação de vazios urbanos;

II - Proposição de programas para remoção da população instalada em áreas de risco;

III - Proposição de alternativas de participação popular em programas de regularização e provisão de habitações populares, incluindo treinamento e organização comunitária;

IV - Aparelhamento institucional que viabilize tanto gestões junto a órgãos de outras esferas de governo quanto o gerenciamento direto de projetos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba;

V - Definição de perímetros de Áreas de Especial Interesse Social para Habitação e das condições de atuação no interior das mesmas.

SEÇÃO II PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO E ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

Art. 50 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba deve desenvolver avaliações detalhadas dos imóveis de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico e ambiental existentes em Sorocaba resultando em medidas de preservação, a partir de critérios a serem estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba.

Art. 51 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, Áreas de Especial Interesse Paisagístico e Ambiental, que delimitará seu perímetro e explicitará os atributos a serem preservados e as medidas de proteção a serem adotadas, bem como os agentes responsáveis pelas mesmas.

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

I - Para fins de preservação paisagística e ambiental, fica permitido, por solicitação da maioria de seus proprietários, o fechamento dos limites do Jardim



Bandeirantes e de sua área envoltória de proteção, que terão somente o uso e a ocupação por construções unifamiliares.

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

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

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

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

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



SEÇÃO III ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES PARA LAZER

Art. 53 - A política referente a áreas verdes e espaços livres para lazer deve se pautar pelo objetivo geral, que é implantar gradualmente em Sorocaba um sistema de espaços não construídos, composto por grandes parques, praças, pequenos parques vicinais e jardins internos aos empreendimentos.

§ 1º - São diretrizes específicas:

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

II - Implantar novos parques urbanos prioritariamente nas várzeas do rio Sorocaba e de alguns de seus afluentes, em Zonas de Conservação Ambiental, de forma a:

a) Viabilizar a manutenção da vegetação ciliar e de outros tipos de cobertura vegetal, garantindo a permeabilidade do solo e facilidade de drenagem;

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

III - Implantar parques vicinais, inseridos em novos loteamentos urbanos, nas várzeas, de forma a prevenir o assoreamento dos cursos d'água e conseqüente aumento de ocorrências de inundações, bem como minimizar os prejuízos das cheias;

§ 2º - Cabe à Prefeitura Municipal de Sorocaba:

I - Regulamentar e fiscalizar o atendimento à exigência de que nos novos loteamentos residenciais, comerciais e industriais e outras modalidades de urbanização de glebas, as áreas a serem transferidas para o Município como espaços livres de uso público tenham localização, dimensões e características topográficas que viabilizem seu efetivo uso enquanto local de lazer e prática de exercícios físicos e sejam objeto de ajardinamento e arborização.

II - Exigir que, quando marginais a cursos d'água, as áreas transferidas para o Município como espaços livres de uso público tenham dimensões adequadas à base geológica e as dimensões das sub-bacias de drenagem onde estiverem situadas, de forma a resultarem tanto mais largas quanto mais vulneráveis à erosão e às cheias forem os terrenos;

III - Exigir dos empreendedores que reservem, junto aos empreendimentos mencionados no inciso I, atendendo a diretrizes e determinações também do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, áreas para implantação de dispositivos de contenção de águas, bem como ajardinamento e arborização que permitam seu uso como parques públicos vicinais;



SEÇÃO IV RESÍDUOS SÓLIDOS E EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Art. 54 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba deverá selecionar local conveniente e destiná-lo à implantação de aterro sanitário, com equipamentos conexos, para tratamento e disposição de resíduos sólidos em condições ambientais adequadas.

Parágrafo Único - O aterro deverá estar localizado fora das bacias de mananciais e preferivelmente em área rural.

Art. 55 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba deverá criar e manter, em caráter permanente, programas de educação ambiental.

Parágrafo Único - Entre os diversos temas a serem abrangidos por programas de educação ambiental, destacam-se:

I - Controle da produção, coleta, inclusive seletiva, e disposição de resíduos; limpeza de ruas e de terrenos baldios;

II - Implantação e manutenção de áreas verdes e da arborização de calçadas,

III - Saneamento básico e despoluição ambiental.

SEÇÃO V SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE COLETIVO

Art. 56 - O Sistema Viário do Município tem suas diretrizes indicadas no mapa 03 "Sistema Viário Principal", que é parte integrante desta lei, com os seus respectivos gabaritos horizontais, indicados a seguir:

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

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

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

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

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

IV - Fica estabelecido o padrão de via coletora cujo gabarito horizontal básico de 20,00m, caracterizada como via de uma só pista, com predominância do tráfego local.

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

Art. 57 - As diretrizes e recomendações deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial deverão ser ajustadas e complementadas dentro do escopo de um Plano Integrado de Transporte Urbano, a ser elaborado pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, voltado para a ampliação e modernização dos sistemas de transporte coletivo, de forma a garantir transporte público a toda a população e a todas as regiões da cidade.



Art. 58 - No sistema de transportes coletivos são consideradas prioritárias:

- I - A implantação de corredores exclusivos para o transporte coletivo;
- II - A implantação de linhas interbairros, com base em estudos e pesquisas de origem e destino;
- III - Ampliação do sistema de terminais e áreas de transferência para as linhas de transporte coletivo, com base em estudos de origem e destino.

Art. 59 - A Prefeitura Municipal de Sorocaba deverá apresentar proposta de Plano Integrado de Transporte Urbano, compatível com o disposto neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial, em até 24 meses, contados a partir da data de publicação desta lei.

Parágrafo Único - O escopo do Plano Integrado de Transporte Urbano deverá incluir, entre outros:

- I - Pesquisas de origem e destino para subsidiar planos e projetos viários, de transporte público e trânsito;
- II - Plano Funcional dos Corredores de Tráfego e Transporte Coletivo;
- III - Estudos de alternativas para transporte público, inclusive de utilização do leito ferroviário urbano existente, através de veículo leve sobre trilhos (VLT);
- IV - Elaboração de Plano Geral de Sinalização, incluindo Plano de Orientação de Tráfego e placas denominativas de vias e logradouros.
- V - Regulamentação para a implantação de Pólos Geradores de Tráfego;
- VI - Realização de estudos de viabilidade de aproveitamento da malha ferroviária para implantação de metrô de superfície.

Art. 60 - Compete à Prefeitura Municipal de Sorocaba executar políticas voltadas à melhoria das condições de circulação a pé, por bicicletas e por transportes coletivos, bem como desenvolver gestões junto a órgãos do Governo do Estado, da União e de concessionárias do setor rodoviário e de transportes, de modo a viabilizar obras de interesse do Município, notadamente nos dispositivos de acesso de vias locais a rodovias que cruzam o Município, e dos vários modais de transporte.

Parágrafo Único - A melhoria das condições de circulação de pedestres também devem levar em conta os portadores de necessidades especiais, as gestantes e os idosos.

SEÇÃO VI SANEAMENTO E DRENAGEM

Art. 61 - O objetivo do sistema de saneamento é garantir a disponibilidade de água para usos múltiplos, priorizando o abastecimento para uso doméstico e das atividades econômicas, bem como a coleta, tratamento e disposição dos esgotos em padrões ambientalmente adequados.

Art. 62 - As ações municipais no que se refere ao abastecimento de água e coleta e tratamento dos esgotos serão conduzidas pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, orientadas pelo Plano Diretor do sistema de abastecimento de água e pelo Plano Diretor do sistema de esgotos sanitários vigentes, que deverão ser revistos e complementados.



Art. 63 - Os planos e programas de saneamento e a estratégia de ordenação territorial devem se integrar, visando a preservação das bacias dos mananciais já utilizados, bem como da bacia do rio Pirajibú para uso futuro.

Art. 64 - Os sistemas de drenagem deverão garantir o escoamento das águas pluviais aos corpos d'água receptores, utilizando redes de dutos e outros dispositivos, sem prejuízo aos espaços públicos e privados e às atividades urbanas.

Art. 65 - As ações municipais no que se refere aos sistemas de drenagem serão conduzidas pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, orientadas pelo Plano Diretor de Macrodrenagem do Município de Sorocaba vigente, que deverá ser revisto e complementado.

Art. 66 - Para redução do impacto da urbanização sobre o regime natural dos cursos d'água, a expansão da cidade deve ser orientada de modo a evitar a ocupação de várzeas, e novos empreendimentos deverão incorporar dispositivos de retenção e retardamento de águas pluviais, em conformidade com lei municipal específica.

§ 1º - Deverá ser exigida reserva de área para implantação de dispositivos de retenção e retardamento das águas pluviais dentro de glebas a serem loteadas para fins urbanos, a critério do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, que analisará e aprovará os respectivos projetos com suas características técnicas e localização.

§ 2º - Em empreendimentos localizados em terrenos com área superior a 5.000,00 m², deverão ser exigidos, por ocasião da emissão de diretrizes por parte da Prefeitura Municipal de Sorocaba, dispositivos de retenção e retardamento do escoamento de águas pluviais.

§ 3º - Os dispositivos mencionados no caput deste artigo são:

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

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

III - Combinações de reservatórios e terrenos permeáveis.

CAPÍTULO V

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

Art. 67 - Para a modernização tecnológica de instrumentos para o planejamento, estudos e projetos, deverão constar os seguintes instrumentos:

I - A produção de bases cartográficas digitais permanentemente atualizadas;

II - A implantação de um sistema de informações geográficas, e

III - A instalação de bancos de dados digitais.

Art. 68 - Caberá à Prefeitura Municipal de Sorocaba, através de seu órgão de planejamento, assessorada notadamente pelo Conselho Municipal de Planejamento - Comuplan, o controle executivo de aplicação dos dispositivos urbanísticos instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial, bem como as alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território.



Art. 69 - O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias a cada 10 anos, nos termos da Lei federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001 e suas eventuais alterações.

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

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

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

Art. 70 - O acompanhamento da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

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

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

CAPÍTULO VI DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO

Art. 71 - O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

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

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

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

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

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

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



Art. 72 - Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município, deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações.

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

Art. 73 - O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do plano diretor estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Art. 74 - O sistema municipal de informação deverá ser estruturado e apresentado publicamente no prazo de 12 (doze) meses, contado a partir da aprovação desta lei.

Art. 75 - É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.



TÍTULO II ZONEAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 76 - Para os efeitos desta lei e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

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

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

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

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

V - Área para lazer e equipamentos comunitários - é a área, num empreendimento em condomínio, de uso comum dos condôminos, complementando as moradias;

VI - Área permeável de um lote ou gleba - é a porção de terreno onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstruir a percolação das águas pluviais para o subsolo;

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

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

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

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

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

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

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

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

XV - Gleba - é uma porção de terra, com localização e configuração definidas e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;



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

XVII - Logradouro público - é o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos, pedestres ou ambos;

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

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

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

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

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

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

XXIV - Testada ou frente de lote - é a divisa do lote lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso;

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

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

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

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

XXIX - Justificativa Técnica - Documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;

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

XXXI - Subsolo: pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação ao terreno circundante, a uma distância maior do que a metade do pé direito.

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

XXXIII - Primeiro pavimento: é o pavimento imediatamente acima do andar térreo, res do chão, loja ou sobreloja.



XXXIV - Sobreloja: é o pavimento de pé direito reduzido, não inferior, porém, a 2,5 m, e situado imediatamente acima do pavimento térreo.

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

Art. 77 - Com o objetivo de incentivar o provimento de espaço para estacionamento no interior das propriedades urbanas, as áreas construídas destinadas ao estacionamento de veículos não serão computadas para efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares e de edificações exclusivamente destinadas à garagens e estacionamentos.

CAPÍTULO II **ZONEAMENTO MUNICIPAL**

SEÇÃO I **CLASSIFICAÇÃO DOS USOS**

Art. 78 - Para os efeitos desta lei e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são classificados segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas de que trata o artigo 15, e seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

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

a) RL - uso residencial em lotes - residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, "apart-hotéis" e congêneres; conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas de permanência prolongada, tais como internatos, conventos, asilos e casas de repouso, excluídos hotéis e motéis;

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

II - Pólos Geradores de Tráfego - PGT, compreendendo:

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

1. Postos de abastecimento de combustíveis com mais de uma bomba de óleo Diesel e Gás Natural Veicular - GNV;

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

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

4. Garagens de ônibus e caminhões.

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



1. Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500 m²;
2. Locais de grande concentração de pessoas, notadamente: estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto e congêneres, com lotação superior a 300 lugares;
3. Estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m²;
4. Hotéis com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m²;
5. Agências de bancos com área construída (exceto garagem) superior a 500 m²;
6. Estabelecimentos de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m²;
7. Oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m²;
8. Edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000 m²;

III - Usos Geradores de Ruído Noturno - GRN, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram movimento externo e sons ou ruídos no horário compreendido entre 22:00 hs e 6:00 hs, notadamente:

- a) Bares e restaurantes, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;
- b) Salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres; Campos ou edifícios para esportes e espetáculos;
- c) Indústrias com turnos noturnos.

IV - Usos Geradores de Ruído Diurno - GRD, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente:

- a) Indústrias e oficinas que operam máquinas ruidosas tais como serrarias; carpintarias ou marcenarias que utilizam serras elétricas; serralherias;
- b) Lojas de discos, fitas e congêneres desprovidas de cabinas acústicas;
- c) Clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

V - Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte - CSI, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadrados nas categorias PGT, GRN ou GRD.

VI - Usos de Turismo e Lazer -TL, compreendendo: hotéis, pousadas, restaurantes, clubes esportivos, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores.

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

- a) Pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral;
- b) Fabricação e depósito de fogos de artifício; Campos de tiro e congêneres;



c) Depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, GLP, tóxicos ou inflamáveis;

d) Institutos penais; Abatedouros e Agroindústrias, aterros sanitários e outros estabelecimentos para deposição de processamentos de detritos;

VIII - Usos Especiais - EU, compreendendo estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, notadamente instalações de sistemas de infra-estrutura, tais como reservatórios e estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, sub-estações elétricas, terminais de transporte, cemitérios de humanos e de animais.

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

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

§ 3º - Para o enquadramento dos diversos usos das categorias deste artigo, junto à área do entorno do aeroporto, deverão ser observadas as normas e restrições ao uso do solo nas áreas I, II e III definidas pelas curvas de nível de ruído 1 e 2, previstas na Portaria nº 1.141/GM5, de 08 de dezembro de 1987, do Ministério da Aeronáutica e suas eventuais alterações.

SEÇÃO II **RESTRIÇÕES DE USO POR ZONA**

Art. 79 - A instalação de cada categoria de atividade é permitida, em cada zona de uso, de acordo com o quadro que segue:

CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO

ZONAS DE USO	USOS ADMITIDOS
Zona Central	ZC, RL, RG, PGTI, GRN, GRD, CSI, TL, UE;
Zona Predominantemente Institucional	ZPI RL, RG, PGTI, GRN, GRD, CSI, TL, UE;
Zona Residencial 1	ZR1 RL, RG, UE;
Zona Residencial 2	ZR2 RL, RG, CSI, TL, UE;
Zona Residencial 3	ZR3 RL, RG, CSI, TL, UE;
Zona Industrial	ZI PGTP, GRN, GRD, CSI, UAI, UE;
Zona de Atividades Especiais	ZAE PGTI, GRN, GRD, CSI, UE;
Zona de Chácaras	ZCH RL, RG, TL, UE;
Zona de Conservação Ambiental	ZCA RL, RG, TL, UE;
Corredor de Comércio e Serviços 1	CCS 1 RL, RG, CSI, TL, UE;
Corredor de Comércio e Serviços 2	CCS 2 RL, RG, PGTI, GRD, GRN, CSI, TL, UE;
Corredor de Comércio e Indústria	CCI PGTI, GRD, GRN, CSI, UE;



Corredor de Circulação Rápida	CCR RL, RG, PGTP, PGTI, GRD, GRN, CSI, TL, EU;
Área Rural	RL, TL; UAI, UE;

§ 1º - Na Zona Residencial 1 - ZR1, são permitidos usos exercidos individualmente por profissional liberal junto à sua residência.

§ 2º - Na Zona Residencial 1 - ZR1, Zona de Chácaras - ZCH, os usos RL e RG só são admitidos na forma de residências unifamiliares.

§ 3º - Para os Corredores de Circulação Rápida constituídos pelo Anel Rodoviário (trecho compreendido pela Rodovia "Celso Charuri") e aqueles que atravessam a Zona Predominantemente Institucional - ZPI, cujas diretrizes estão indicadas no mapa 03 "Sistema Viário Principal", que é parte integrante desta Lei, ficam vedados os usos RL e RG, salvo nos casos em que o acesso ao terreno seja feito através de outra via secundária que não seja a via de circulação rápida.

§ 4º - A licença para instalar usos UAI e UE está condicionada à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 5º - Para os Corredores de Circulação Rápida constituídos pelo Anel Rodoviário, exceto no trecho compreendido pela Rodovia "Celso Charuri", fica permitida a instalação de Motéis.

§ 6º - Ficam consideradas estritamente residenciais, integrando a Zona Residencial 1 - ZR1, as áreas compreendidas pelos loteamentos Elton Ville e Jardim Uirapuru.

§ 7º - Ficam permitidas as atividades e instalações de templos religiosos na Zona Residencial 2 - ZR2 e Zona Residencial 3 - ZR3.

§ 8º - Ficam permitidas, aos imóveis fronteiros e vizinhos lindeiros a imóveis utilizados para prestação de serviço público, as atividades que lhes sirvam de suporte, como padarias, mercearias, farmácias, papelarias e bazares.

§ 9º - Fica proibida a construção de edifícios multifamiliares nas Ruas José Maria Fontoura, Joaquim Ferreira Barbosa, Gabriel Mendes e Antônio Marciano da Silva, localizadas no Jardim Maria do Carmo.

§ 10 - Fica caracterizado como uso exclusivamente residencial a área de especial interesse ambiental e paisagístico compreendida pelo Jardim Bandeirantes, inserido em Zona Residencial 1 - ZR1, sendo vedado quaisquer outros usos comerciais e de serviços.

Art. 80 - Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas, são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 50,00 m a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral.

Parágrafo Único - O dispositivo mencionado no "caput" deste artigo, não se aplica em vias que estabelecem limites com zonas ZCH, ZI e ZAE.



CAPÍTULO III
OCUPAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS

SEÇÃO I
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA

Art. 81 - Os valores limite para os índices urbanísticos por zona são aqueles indicados no quadro a seguir:

ZONAS DE USO	To	Ta	Mínimo de Permeabilidade(%)
Zona Central - ZC	0,80	4,0	10% para terrenos com área inferior a 500,00 m². 20% para terrenos com área superior ou igual a 500,00 m²
Zona Predominantemente Institucional - ZPI	0,60	2,5	
Zona Residencial 1 - ZR1	0,60	1,5	
Zona Residencial 2 - ZR2	0,60	2,0	
Zona Residencial 3 - ZR3	0,70	2,0	
Zona Industrial	Livre	Livre	
Zona de Atividades Especiais - ZAE	0,50	1,0	40%
Zona de Chácaras - ZCH	0,35	0,6	50%
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	0,10	0,3	80%
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	0,50	1,0	10% para terrenos com área inferior a 500,00 m²;
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	(*)	(*)	
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	0,50	2,5	20% para terrenos com área superior ou igual a 500,00 m²;
Corredor de Circulação Rápida - CCR	0,50	2,5	
Área Rural	Livre	Livre	50%

(*) Nos corredores CCS2, a CA e o TO são os mesmos das zonas por eles atravessadas, sendo aplicável a fórmula mencionada no Artigo 83 desta lei.

§ 1º - No cálculo da Taxa de Ocupação devem ser computadas as áreas cobertas para estacionamento de veículos, inclusive garagem de residência unifamiliar.

§ 2º - As áreas correspondentes a piscinas descobertas não são computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, nem da Taxa de Ocupação.

§ 3º - Em Zona Residencial 1 - ZR1, Zona de Chácaras, Zona de Conservação Ambiental - ZCA, as edificações destinadas aos usos RL e RG tem sua altura limitada a 9,00 m.

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

I - Para coeficiente de aproveitamento:

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



- b) áreas de construção dos pilotis quando livres e sem vedação, a não ser as caixas de escadas e elevadores;
 - c) áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento;
 - d) toldos, marquises de cobertura e pérgulas;
 - e) abrigos desmontáveis para guarda de autos.
- II - Para taxa de ocupação e recuos:
- a) áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30 m;
 - b) toldos, marquises, coberturas e pérgulas;
 - c) abrigos desmontáveis para guarda de autos.

Art. 82 - Para cálculo de área coberta, área construída e recuos, não será feita distinção entre "edificação principal" e "edícula", se houver.

Art. 83 - Para incentivar a criação de espaços livres para ajardinamento e estacionamento no interior dos terrenos urbanos na Zona Central e nos corredores CCS2, e CCR, em qualquer empreendimento, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser ampliado, desde que seja reduzida a Taxa de Ocupação, de acordo com a fórmula $CA = to/TO + (ca-1)$, onde:

- I - CA - é o coeficiente de aproveitamento que pode ser alcançado, no lote em questão;
- II - to - é a taxa máxima de ocupação fixada para a zona em que o lote se situa;
- III - TO - é a taxa de ocupação adotada para o lote em questão;
- IV - ca - é o coeficiente máximo de aproveitamento fixado nas normas de ocupação da zona em que o lote se situa.

Art. 84 - As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

- I - Nas zonas de uso ZR1, ZR2, ZR3, ZPI, ZC, CCS e CCR:
 - a) Recuo mínimo de frente de 5,00 m, em todos os pavimentos:
 - 1. Nos lotes com testada superior a 7,00 m, o recuo mínimo será de 4,00 m para construções unifamiliares, desde que a garagem tenha tal recuo.
 - b) Recuos mínimos laterais e de fundo:
 - 1. No pavimento térreo, não são exigidos recuos em qualquer tipo de edificação;
 - 2. No primeiro e segundo pavimentos o recuo será de 1,50 m, em edificações de até 2 pavimentos. No caso de edificações unifamiliares, não será exigido recuo no primeiro pavimento;
 - 3. Em edificações com mais de 3 pavimentos, o recuo será proporcional à altura da edificação, calculado mediante a fórmula $Rm = h/10 + 1,50$ m, onde: "Rm" é o recuo mínimo e "h" é a altura da edificação;
 - c) recuos mínimos para terrenos de esquina:
 - 1. Para terrenos com testada superior a 10,00 m o recuo será de 2,00 m;
 - 2. Para terrenos com testada inferior ou igual a 10,00 m o recuo será de 1,5 m;
 - 3. Para terrenos com testada inferior ou igual a 5,00 m o recuo será de 1,00m.



II - Nas zonas de uso ZCH e ZCA:

- a) Recuo mínimo de frente: 5,00 m em todos os pavimentos;
- b) Recuos mínimos laterais e de fundos: em todos os pavimentos, proporcionais à altura da edificação, segundo a fórmula $Rm = h/10 + 2,00$ m, onde: "Rm" é o recuo mínimo e "h" é a altura da edificação.

III - Nas zonas de uso ZI, ZAE e na Área Rural:

- a) Recuo mínimo de frente: 10,00 m, em todos os pavimentos;
- b) Recuos mínimos laterais e de fundos: 5,00 m, em todos os pavimentos.

§ 1º - No caso de utilização de recuos laterais e de fundo em edificações térreas, adotar-se-ão os valores mínimos estabelecidos no Código Sanitário Estadual;

§ 2º - Para as glebas e lotes situados em zonas limítrofes às ZI e ZAE, será obrigatório, apenas junto à divisa de Zona, um recuo de 25,00 m, exclusivamente arborizado.

§ 3º - Essa mesma regra de recuos se aplica aos lotes e glebas situados nos limites das ZI e ZAE, lindeiras a outras zonas de uso."

§ 4º - Os recuos mínimos previstos no inciso I, alínea "a", não serão aplicados nas testadas de quadras com mais de 50% (cinquenta por cento) já construídos, ou em construção, permanecendo os recuos existentes.

§ 5º - Para imóveis com testada igual ou inferior a 7,00 m, fica permitida a instalação de abrigos desmontáveis com largura máxima de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote, desde que a área remanescente descoberta seja permeável.

Art. 85 - Para imóveis urbanos limitados ou atravessados por cursos d'água, resultantes de parcelamentos do solo aprovados anteriormente à 1.979, será considerada "non aedificandi" uma faixa com largura de 15,00 metros de cada lado.

SEÇÃO II ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NOS TERRENOS URBANOS

Art. 86 - Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes, conforme disposto no quadro seguinte:

TIPO DE EMPREENDIMENTO	EXIGÊNCIAS (*)
Habitações unifamiliares ou multifamiliares	1 vaga / unidade
Centros comerciais (shopping centers)	1 vaga / 35m ²
Supermercados com área construída > 300m ²	1 vaga / 60m ²
Lojas de departamentos com área construída 300m ²	1 vaga / 50m ²
Entrepósitos e depósitos atacadistas	1 vaga / 60m ²
Edifícios para escritórios ou consultórios com área construída > 200m ²	1 vaga / 50m ²
Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises com área construída > 200m ²	1 vaga / 50m ²
Instituições privadas de ensino de 2º ou 3º grau com área construída > 300m ²	1 vaga / 50m ²
Escolas profissionalizantes, de ginástica, dança e congêneres com área construída > 300m ²	1 vaga / 35m ²



Restaurantes, choperias, casas noturnas com área construída > 300m ²	1 vaga / 50m ²
Agências de bancos	1 vaga / 35m ²
Oficinas de conserto de carros com área construída > 100m ²	1 vaga / 50m ²
Hotéis	1 vaga / 2 apartamentos
Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusive os públicos	1 vaga / 5leitos
Farmácias e drogarias com área construída > 100m ²	1 vaga/ 50m ² ou fração
<i>(*) As áreas referem-se sempre à área construída do empreendimento</i>	

Art. 87 - Os estabelecimentos enquadrados na categoria PGTP - (industriais, de comércio ou serviços geradores de tráfego pesado) - deverão ter espaço para parada e estacionamento de caminhões com quantidade de vagas compatível com as necessidades de cada estabelecimento, de modo a poder realizar no interior do imóvel todas as operações de estacionamento, carga e descarga.

Art. 88 - Além de atender aos números mínimos de vagas, todos os usos enquadrados nas categorias PGTI e PGTP deverão ter seu projeto de estacionamento e de acesso de veículos ao terreno analisado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, incluídos as eventuais alterações de Uso para o imóvel edificado ou não.

CAPÍTULO IV PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 89 - Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

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

II - Seja alagadiço;

III - Apresente condições insalubres;

IV - Apresente condições de risco geológico.

Art. 90 - Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação.



SEÇÃO II LOTEAMENTOS URBANOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 91 - Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 12% (doze por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público;

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

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

IV - Faixas de proteção ao longo de corpos d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, que poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

a) 60,00 metros, do Rio Sorocaba;

b) 60,00 metros dos córregos Ipaneminha, Ipanema, Pirajibú Mirim e Itanguá;

c) 30,00 metros dos demais córregos;

d) 30,00 metros no entorno das várzeas; banhados; lagos e lagoas.

e) 50,00 metros no entorno das nascentes,

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

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

Art. 92 - Nos desmembramentos, quando a gleba a ser desmembrada tiver área superior a 10.000 m², deve ser transferida ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 12% (doze por cento), no mínimo, da respectiva área total, a qual será destinada a espaços livres de uso público ou uso institucional.

Art. 93 - A área transferida ao patrimônio público do Município, deve ter frente para logradouro público e as exigências quanto à sua conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba quando da emissão das diretrizes para o desmembramento.

Art. 94 - Nos loteamentos localizados nas bacias dos córregos Ipaneminha, Ipanema, Pirajibu, Pirajibu-Mirim, Itanguá, Matadouro, Lavapés e Água Vermelha, deverá ser exigida, após estudos e se necessário, a doação de área para o patrimônio público do Município visando a execução de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do loteamento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d'água.

Parágrafo Único - A exigência das obras e os parâmetros para a sua execução serão estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba quando da emissão das diretrizes para o parcelamento.

Art. 95 - No caso de loteamentos a serem implantados em Zonas Limítrofes a Zonas Industriais (ZI) e Zona de Atividades Especiais (ZAE), o projeto deverá prever, no mínimo:



I - uma faixa de área livre para espaço de uso público, de 25,00 m de largura, obrigatoriamente arborizados, junto a ambos os lados da linha divisória das Zonas mencionadas no "caput" deste artigo.

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

Parágrafo Único - No caso do limite entre a gleba objeto do loteamento e a Zona Industrial ser um curso d'água, a faixa de 25,00m de que trata o "caput" deste artigo poderá estar contida na faixa de proteção a esse curso d'água.

Art. 96 - As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

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

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

Art. 97 - As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Art. 98 - São de responsabilidade do loteador, o projeto, a execução e o custeio de:

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

II - Abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

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

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

V - Pavimentação do leito carroçável das vias;

VI - Implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;

VII - Arborização de calçadas.

§ 1º - Fica permitido ao loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário desde que o mesmo apresente à Prefeitura Municipal de Sorocaba a caução em garantia à execução das obras e instalações mencionadas nos incisos I a VII, deste artigo, bem como registre o referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente.

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

§ 3º - Para as obras mencionadas no parágrafo 1º, a Prefeitura Municipal de Sorocaba fixará o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 4º - Cumprido as obrigações, o loteador terá a devolução da caução e respectivo "Termo de Verificação de Obras" - TVO.

Art. 99 - Na área urbana, os lotes resultantes tanto de loteamento como de desmembramento deverão observar as dimensões mínimas definidas para cada zona de uso e apresentadas no quadro seguinte:



DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO		
ZONA DE USO	ÁREA MÍNIMA (M ²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Central - ZC	360,00	12,00
Zona Predominantemente Institucional-ZPI	360,00	12,00
Zona Residencial 1 - ZR1	250,00	10,00
Zona Residencial 2 - ZR2	250,00	10,00
Zona Residencial 3 - ZR3	150,00	7,00
Zona Industrial - ZI	3.000,00	30,00
Zona de Atividades Especiais - ZAE	500,00	15,00
Zona de Chácaras- ZCH	1.000,00	15,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	10.000,00	50,00
Corredor de Comércio e Serviços 1- CCS 1	250,00	10,00
Corredor de Comércio e Serviços 2- CCS 2	360,00	12,00
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	3.000,00	30,00
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	3.000,00	30,00
Corredor de Circulação Rápida - CCR	2.000,00	30,00

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

Art. 100 - Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA.

Art. 101 - Novos loteamentos, residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

I - Sejam objeto de Estudo de Impacto sobre a Vizinhança - EIV;

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

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

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

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

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

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

Art. 102 - Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não



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

CAPÍTULO V EDIFICAÇÕES EM GLEBAS

Art. 103 - Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, deverão ser apresentados à Prefeitura Municipal de Sorocaba, na fase de estudo preliminar, para pedido de diretrizes.

Art. 104 - Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

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

II - Seja alagadiço e apresente condições insalubres;

III - Apresente condições de risco geológico.

Art. 105 - Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento - (CA) máximo, a Taxa de Ocupação - (TO) máxima, vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0,65 e a Taxa de Permeabilidade mínima será de 25% (vinte cinco por cento).

Art. 106 - A licença para edificar em gleba com área de 5.000,00 m² a 30.000,00 m², uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento) no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer.

Art. 107 - A licença para edificar em gleba, com área superior a 30.000,00 m², uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, acrescida da transferência ao patrimônio público do município, de 5% (cinco por cento) no mínimo, de sua área total com frente para logradouro público, destinada à implantação de equipamentos públicos.

Art. 108 - As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura Municipal de Sorocaba para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total seja desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços;

Art. 109 - Qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa deve preservar



ao longo de corpos d'água faixas de proteção, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, mantidas com cobertura vegetal, com largura mínima de cada lado de:

- I - 60,00 metros do Rio Sorocaba;
- II - 60,00 metros dos córregos Ipaneminha, Ipanema, Pirajibú-Mirim e Itanguá;
- III - 30,00 metros dos demais córregos;
- IV - 30,00 metros no entorno das várzeas; banhados; lagos e lagoas.
- V - 50,00 metros no entorno das nascentes.

Art. 110 - As faixas de proteção podem ser agregadas aos espaços de lazer condominiais.

Art. 111 - Para empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, quando localizados nas bacias dos córregos Ipaneminha, Ipanema, Pirajibu, Pirajibu-Mirim, Itanguá, Matadouro, Lavapés e Água Vermelha, deverá ser exigida, após estudos e se necessário por ocasião de expedição de diretrizes, a execução, por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d'água.

Art. 112 - Nos conjuntos de edificações em glebas, quando limítrofes a Zona Industrial, deverá ser mantida ao longo da divisa com a referida zona uma faixa arborizada de 25,00m de largura, no mínimo.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 113 - A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura Municipal de Sorocaba providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial.

Art. 114 - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de loteamentos com diretrizes já estabelecidas pelo Poder Executivo anteriormente à aprovação da presente lei, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior, desde que não comprometam áreas de mananciais ou de preservação permanente, excetuando-se aqueles situados na Zona Industrial (ZI) e a Zona de Atividades Especiais (ZAE).

Art. 115 - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta Lei, os quais serão analisados e aprovados a luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

Art. 116 - Como legislações complementares deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial, deverão ser elaborados, a partir da promulgação desta Lei, os Códigos: de Posturas; de Obras e Edificações do Município de Sorocaba.

Art. 117 - Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

- I - Até 12 (doze) meses para a regulamentação de que trata o artigo 113.
- II - Até 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração e apresentação dos projetos de Lei referentes aos códigos de que trata o artigo 116.



Art. 118 - Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei deverá ser precedida de audiência pública e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara.

Art. 119 - Os casos omissos serão analisados e decididos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba.

Art. 120 - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

Art. 121 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio dos Tropeiros, em 02 de junho de 2004, 349º da Fundação de Sorocaba.

RENATO FAUVEL AMARY
Prefeito Municipal