



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Sanciono e Promulgo a presente Lei.  
Em 19/12/16.**

  
**PAULO ALTOMANI**  
Prefeito Municipal

que a Câmara Municipal de São Carlos aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:  
Carlos contempla e define:

propriedade;

municipal;

diretrizes viárias e da mobilidade urbana;

e para a implantação de loteamentos e condomínios;

planejamento do desenvolvimento urbano.

**LEI Nº 18.053  
DE 19 DE DEZEMBRO DE 2016.**

**Estabelece o Plano Diretor do Município de São Carlos, e dá outras providências.**

O Prefeito Municipal de São Carlos faz saber  
**Art. 1º** O Plano Diretor do Município de São

**I** - os seus princípios fundamentais;  
**II** - a função social da cidade e da

**III** - as funções do ordenamento territorial;  
**IV** - as diretrizes da política habitacional;  
**V** - o macrozoneamento e o zoneamento

**VI** - os limites do perímetro urbano;  
**VII** - as áreas de especial interesse;  
**VIII** - a hierarquização das vias urbanas e as

**IX** - as diretrizes para o parcelamento do solo

**X** - os instrumentos da política urbana;  
**XI** - sistema municipal de gestão e

## **TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

**Art. 2º** Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor Estratégico são:

**I** - Função Social da Cidade;  
**II** - Função Social da Propriedade Urbana;  
**III** - Função Social da Propriedade Rural;  
**IV** - Equidade e Inclusão Social e Territorial;  
**V** - Direito à Cidade;  
**VI** - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

**VII** - Gestão Democrática;  
**VIII** - Reserva de plano.

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social,



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

ao acesso universal dos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

**§ 2º** Para garantia do cumprimento da função social da cidade, o Poder Público Municipal deverá:

**I** - promover políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática da cidade e de participação popular que passará obrigatoriamente pelo processo de identificação do problema, proposição de soluções, tomada de decisão e elaboração de programas de governo;

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

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

**IV** - atender à demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e atua no Município, em especial a regulamentação da universalização da mobilidade e acessibilidade urbana priorizando ao transporte coletivo e o não motorizado;

**V** - promover usos do solo compatíveis com a preservação ambiental;

**VI** - criar pontos de atratividade com implantação de atividades de turismo, eventos culturais e científicos em áreas consideradas vulneráveis ou carentes;

**VII** - fiscalizar e coibir a criação de novos parcelamentos que não atendam os requisitos urbanísticos mínimos estabelecidos em leis específicas impedindo a deturpação do planejamento urbano.

**§ 3º** Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação.

**§ 4º** Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

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

**I** - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes, compatibilizando a ocupação do solo com os parâmetros definidos por este Plano Diretor, suas leis complementares e a Constituição Federal;

**II** - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano e rural, caracterizadas como indutores da função social da cidade, compatibilizando o uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, como também a preservação da qualidade do ambiente



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

urbano e natural e com a segurança, bem-estar e saúde de seus moradores, usuários e vizinhos;

**III** - preservar e recuperar os recursos e bens naturais, históricos e culturais do Município.

§ 6º Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito a cidade sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

a) moradia;  
b) produção industrial;  
c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;

d) comércio de bens;  
e) prestação de serviços;  
f) circulação e mobilidade urbana;  
g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;

h) preservação dos recursos necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;

i) áreas de convívio e lazer;  
j) a revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§ 7º A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como a fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, a maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

§ 8º Sujeitam-se às sanções previstas em Lei os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse urbano ou rural em sua propriedade.

§ 9º Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município.

§ 10. Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 11. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 12. Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 13. Reserva de plano é a conformação de um núcleo essencial que garanta institucionalmente que as demandas setoriais sejam coordenadas pelo órgão de planejamento exigindo-se que as medidas que possam vir a afetar a transformação do território constem dos planos urbanísticos, como condição para que possam ser executadas.

## **CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS GERAIS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

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

**I** - conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana;

**II** - acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;

**III** - reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;

**IV** - expandir as redes de transportes coletivo e os modos não motorizados, racionalizando o uso de automóvel;

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

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

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

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

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

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

**XI** - contribuir para mitigação de fatores



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

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

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

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

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

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

**XVI** - recuperar e reabilitar as áreas degradadas da cidade.

**Art. 4º** As principais funções do ordenamento territorial do Município são:

## **I - Quanto à Mobilidade Urbana:**

a) estruturar o crescimento do Município por meio das diretrizes viárias;

b) fortalecer as conexões entre o centro e os bairros, de modo a garantir a mobilidade intraurbana e valorizar os bairros;

c) priorizar a implantação de comércio e serviços nas principais vias urbanas do Município, fortalecendo os subcentros;

d) implantar o anel viário interno, facilitando a conexão viária da zona urbana;

e) priorizar a implantação de empreendimentos imobiliários em vias destinadas ao transporte coletivo;

f) implantar terminais de integração no Município;

g) implantar novos acessos, transposições e marginais nas rodovias e ferrovia que cortam o Município;

h) utilizar o transporte coletivo como indutor do desenvolvimento e integração facilitando a redução das desigualdades regionais e sociais do Município.

## **II - Quanto à Preservação Ambiental:**

a) direcionar e estruturar a expansão urbana para áreas menos vulneráveis do ponto de vista ambiental e social;

b) proteger e recuperar as áreas de mananciais responsáveis pelo abastecimento de água no Município;

c) identificar áreas com características ambientais relevantes;

d) integrar as áreas de vegetação significativa

de interesse paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua condição de proteção e preservação;

e) inserir os parques existentes e futuros no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC), com a participação pública na elaboração e implementação dos Planos de Manejo dos parques;

f) realizar levantamento, enquadrar e criar Unidades de Conservação (UCS) nos remanescentes vegetais do Município, de acordo com SNUC e SEUC;

g) promover aproveitamento dos bosques e áreas verdes localizadas na área urbana e rural do Município;

h) combater e evitar a poluição e a degradação ambiental;

i) estabelecer programação de atividades e alocação de equipamentos nas áreas de lazer;

j) ampliar a proporção de área verde por habitante;

k) manter em funcionamento pleno as áreas livres municipais destinadas ao esporte e ao lazer.

l) promover programas de pagamentos por serviços ambientais para recuperação e conservação das nascentes e cursos d'água no Município, particularmente na Macrozona Rural, com o objetivo de aumentar a produção de água, através de lei específica.

### **III - Quanto ao uso e ocupação do solo:**

a) evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição urbana;

b) promover o ordenamento territorial de forma estruturada, de modo a estimular o crescimento em áreas já urbanizadas, dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, otimizando o aproveitamento da capacidade instalada e reduzindo os seus custos;

c) qualificar as áreas urbanas com infraestrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;

d) fomentar a criação de novas centralidades e fortalecer economicamente o Município a partir da implantação de equipamentos públicos, comércio e serviços;

e) promover o desenvolvimento de São Carlos como polo regional sustentável, sede de atividades produtivas e geradoras de emprego e renda, através da criação de novas zonas industriais;

f) definir áreas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção;

g) promover a requalificação dos espaços públicos e o fortalecimento da identidade do Município;

h) qualificar os usos que se pretendem induzir ou restringir em cada área da cidade;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

- i) integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do Município;
- j) viabilizar condições para que as propriedades rurais cumpram sua função social, tendo como base para a produção de alimentos, o desenvolvimento sustentável;
- k) restringir a utilização de áreas de risco geológico e garantir a implementação de programas de reabilitação e atendimento habitacional nas áreas já ocupadas e que permitam regularização, desde que não impliquem em uso alternativo do solo.

## **CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA HABITACIONAL**

**Art. 5º** A Política Municipal de Habitação de Interesse Social, integrada ao desenvolvimento urbano, será formulada em conjunto pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, como seu órgão gestor, e pela PROHAB - Progresso e Habitação de São Carlos S/A, como o seu órgão operador, e pela Secretaria Municipal de Assistência Social, e conta com os seguintes objetivos:

**I** - aprimorar a articulação institucional entre PROHAB, Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e a Secretaria de Cidadania e Assistência Social, para o atendimento à demanda por habitação social;

**II** - criar programa de assistência técnica gratuita às famílias de baixa renda, para o projeto e construção de habitação de interesse social, atendendo à Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

**III** - fomentar linhas de crédito para aquisição de material de construção e melhorias habitacionais;

**IV** - criar programas especiais de provisão habitacional para idosos, em áreas urbanas consolidadas providas de equipamentos e serviços de interesse dessa população;

**V** - nos programas habitacionais implementadas pelo Poder Público ou sob sua supervisão, prever habitação para pessoas com deficiência, nos termos da legislação vigente do Município.

**VI** - implantar sistema municipal de cadastramento e monitoramento contínuo de demanda por habitação de interesse social, gerenciado pela PROHAB, qualificando esse cadastramento por faixa de renda, composição familiar, coabitação, gênero e idade do responsável pela família, origem da demanda (bairro / região do Município), entre outros;

**VII** - priorizar o atendimento às famílias e pessoas há mais tempo cadastradas no sistema da PROHAB, sem excluir outros critérios de prioridade;

**VIII** - criar mecanismos de indicação de demanda, a partir de cadastro municipal, para empreendimentos de HIS 2 e do chamado segmento econômico;

**IX** - criar mecanismos de controle e



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

monitoramento de invasões e ocupações irregulares, a fim de garantir a justiça social no atendimento a famílias em vulnerabilidade e/ou situações de risco;

**X** - criar mecanismos de equidade de direitos entre famílias atendidas em cotas especiais de vulnerabilidade e/ou situações de risco ou por regularizações de ocupações, com base na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e entre famílias em outras condições sociais que, contudo, estejam há mais de 5 (cinco) anos no cadastro municipal de demanda habitacional;

**XI** - compatibilizar as leis e decretos municipais relativos à habitação de interesse social aos princípios e diretrizes constantes no Plano Diretor e na Política Municipal de Habitação Social, bem como seu alinhamento com a estrutura institucional e as ferramentas que o Município dispõe;

**XII** - incentivar parcerias com o setor privado, com o terceiro setor e universidades, para programas e projetos inovadores e de qualidade para a habitação de interesse social no Município;

**XIII** - aprimorar e incorporar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, criado pela Lei Municipal nº 14.829, de 11 de dezembro de 2008, e seu respectivo Conselho Gestor, preservando-o, junto ao sistema de planejamento e gestão habitacional do Município.

**Art. 6º** Define-se como Habitação de Interesse Social as unidades habitacionais destinadas à moradia de famílias de baixa renda e em situações de vulnerabilidade social, providas pelo poder público ou pela iniciativa privada, desde que atendendo a critérios de interesse público, subdivididas em duas categorias básicas:

**I** - HIS 1: Destinadas a famílias com renda total de até 3 salários mínimos;

**II** - HIS 2: Destinadas a famílias com renda total de 3 até 6 salários mínimos.

§ 1º O atendimento aos critérios de interesse público será determinado pela participação do poder público, por meio dos órgãos competentes, nos seguintes momentos:

**I** - da qualificação e indicação da demanda a ser atendida;

**II** - na determinação de diretrizes específicas de projeto, uso e ocupação do solo nos empreendimentos de HIS ou localizados nas AEIS 4;

**III** - ou ainda na viabilização do acesso às unidades habitacionais via subsídios públicos à locação ou aquisição.

§ 2º No momento da qualificação da demanda, serão priorizadas as famílias com menores rendas per capita, e ainda aquelas em situações de vulnerabilidade social, de acordo com parâmetros estabelecidos pelos entes públicos responsáveis e na legislação municipal, estadual e federal vigente.

## **TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

## **CAPÍTULO I Do Macrozoneamento**

**Art. 7º** O Macrozoneamento divide o território do Município levando em conta os padrões gerais de uso e ocupação do solo e os aspectos e condicionantes físico-ambientais do território, considerando as macrofunções do zoneamento e definindo macrozonas que englobam zonas e áreas com características semelhantes.

**Art. 8º** Fica o território do Município de São Carlos, dividido nas seguintes Macrozonas, cada uma delas subdivididas em outras zonas, conforme Anexo 01:

**I - Macrozona Urbana e de Estruturação e Qualificação Urbana, com a seguinte composição:**

- Zona Urbana, composta pelas Zonas 1, 2, 3, 4, 5.

seguinte composição:

integra a Zona 3;

integra a Zona 3;

Zonas 7, 8 e 9.

**composição:**

Zonas 6A, 6B, 6C e 6D e 7;

composta pelas Zonas 8A, 8B e 9B.

**I - Macrozona Urbana e de Estruturação e**

- Zona Urbana, composta pelas Zonas 1, 2, 3,

- Áreas Consolidadas Isoladas, com a

a) núcleo urbano de Água Vermelha, que

b) núcleo urbano de Santa Eudóxia, que

c) loteamentos isolados que se encontram nas

**II - Macrozona Rural, com a seguinte**

a) Zona Rural, composta pela Zona 9A;

b) Zona de Expansão Urbana, composta pelas

c) Zona de Proteção de Mananciais,

**Parágrafo único.** O perímetro urbano da sede do Município de São Carlos e os perímetros dos distritos de Água Vermelha e Santa Eudóxia estão indicados cartograficamente no Anexo 02 (Zoneamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano) e descritos geodesicamente no Anexo 02-A (Perímetro Urbano de São Carlos), Anexo 02-B (Perímetro Urbano do Distrito de Água Vermelha) e Anexo 02-C (Perímetro Urbano do Distrito de Santa Eudóxia).

## **CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO MUNICIPAL**

**Art. 9º.** O Zoneamento Municipal fixa as regras fundamentais de ordenamento do território municipal, e tem como objetivo definir



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial, de uso e ocupação, de parcelamento do solo e da política urbana, visando ainda:

I - ordenar e controlar as formas de ocupação de acordo com o equilíbrio socioambiental, estabelecendo parâmetros urbanísticos adequados;

II - democratizar o acesso à terra urbana e rural, em localidades adequadas para o desenvolvimento humano e ambientalmente apropriadas, para que a propriedade cumpra sua função social, condicionada às limitações ambientais do Município;

III - ordenar o território, bem como seus usos, ocupações e vocações em consonância com as áreas de especial interesse e os instrumentos da política urbana;

IV - proteger o patrimônio natural, paisagístico, histórico, cultural e demais elementos que caracterizam o Município;

V - estruturar o crescimento da cidade de forma ordenada e condicionada às restrições ambientais e infraestruturas existentes, reservando áreas para expansão em longo prazo e controlando a ocupação em áreas em que as restrições ambientais são mais significativas ao desenvolvimento urbano;

VI - evitar a expansão desordenada, estruturando os eixos de crescimento do Município através de diretrizes viárias e aplicando regras e diretrizes específicas para o parcelamento do solo;

VII - propiciar o desenvolvimento social e cultural, através do bem-estar e a qualidade de vida dos habitantes do Município;

VIII - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

IX - qualificar o ambiente urbano existente, compatibilizando usos e atividades urbanas variadas com as políticas de incentivo à preservação do patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;

X - incentivar os usos mistos, configurando um espaço urbano vivo e diverso.

**Art. 10.** O Zoneamento Municipal está representado nos Anexos 02, 03 e 04 desta Lei e é conformado por:

I - Eixo Estruturante;

II - Zona 1 - Ocupação Consolidada;

III - Zona 2 - Ocupação Induzida;

IV - Zona 3 - Ocupação Condicionada;

V - Zona 4 - Qualificação e Ocupação

Controlada;

VI - Zona 5 - Proteção e Ocupação

Controlada:

a) 5A - Proteção e Ocupação Controlada

SUC Monjolinho-Espraiado;

b) 5B - Proteção e Ocupação Controlada

SUC Manancial do Ribeirão Feijão.

VII - Zona 6 - Regulação e Ocupação



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Controlada:

Maior Densidade;

Média Densidade;

Menor Densidade;

Indústrias e Serviços.

Ocupação Específica;

Monjolinho-Espraiado;

Manancial do Ribeirão Feijão.

Hídrica.

a) 6A - Regulação e Ocupação Controlada de

b) 6B - Regulação e Ocupação Controlada de

c) 6C - Regulação e Ocupação Controlada de

d) 6D - Regulação e Ocupação Controlada de

VIII - Zona 7 - Proteção, Regulação e

IX - Zona 8 - Proteção e Ocupação Restrita:

a) 8A - Proteção e Ocupação Restrita do

b) 8B - Proteção e Ocupação Restrita do

X - Zona 9 - Zona Multifuncional Rural:

a) 9A - Multifuncional Rural;

b) 9B - Multifuncional Rural e de Proteção

## **Seção I**

### **Do Eixo Estruturante**

**Art. 11.** Eixo Estruturante é formado por algumas das principais vias urbanas que estruturam o Município, englobando os lotes que possuem testadas para tais vias, sendo elas as seguintes:\*

**I** – Avenida Miguel Petroni e Avenida Miguel João, entre a Avenida Francisco Pereira Lopes e a rotatória com a Avenida Bruno Ruggieiro Filho;

**II** – Avenida Bruno Ruggieiro Filho;

**III** – Avenida Comendador Alfredo Maffei, da Rotatória do Cristo até a Rua Visconde de Inhaúma;

**IV** – Avenida Tancredo Neves, Avenida Henrique Gregori, Rua Theodureto de Camargo, Avenida Grécia;

**V** – Avenida Morumbi, da rotatória com a Avenida Grécia até a nova rotatória próxima à Rua Alan Kardec, abrangendo o trecho a ser duplicado da referida avenida.

**Parágrafo único.** Neste Eixo, os empreendimentos de uso misto de habitação com comércio ou serviços no térreo, terão estas áreas térreas consideradas não computáveis para o Coeficiente de Aproveitamento, desde que não sejam desrespeitados os demais índices fixados para o zoneamento do local onde se situa o empreendimento.

**Art. 12.** Os objetivos e diretrizes do Eixo



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Estruturante são:

dotadas de boa infraestrutura;

empreendimentos de uso misto entre habitação, comércio e serviço;

intensificando e consolidando a ocupação existente e estimulando a ocupação de vazios urbanos, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;

e demais infraestruturas da região.

Eixo Estruturante são:

unifamiliar;

HIS

aplicáveis no Eixo Estruturante são:

receptora;

Construir;

Compulsório;

(EIV);

I – incentivar o adensamento destas áreas,

II – estimular a implantação de

III – estruturar a paisagem urbana,

IV – qualificar a oferta de transporte coletivo

**Art. 13.** Os Coeficientes Urbanísticos para o

I – CO = 70%

II – CP = 15%

III – CA = 1,4 para uso residencial

IV – CAB = 2,0

V – CAM = 4,0

VI – lote mínimo = 200 m<sup>2</sup> e 150 m<sup>2</sup> para

VII – testada mínima = 10m e 7,5m para HIS

**Art. 14.** Os Instrumentos da Política Urbana

I – Transferência do Direito de Construir –

II – Outorga Onerosa do Direito de

III – Utilização, Edificação e Parcelamento

IV – IPTU Progressivo no Tempo;

V – Desapropriação;

VI – Estudo de Impacto de Vizinhança

VII – Direito de Preempção;

VIII – Consórcio Imobiliário;

IX – Direito de Superfície.

## **Seção II**

### **Da Zona 1 - Ocupação Consolidada**

**Art. 15.** A Zona 1 – Ocupação Consolidada é a região que corresponde à área central da cidade, com urbanização consolidada e forte concentração de empregos, comércio e serviço, além da maior concentração de imóveis



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

de interesse histórico, apresenta altos coeficientes de ocupação nos lotes, porém com presença de edificações desocupadas ou subutilizadas.

Ocupação Consolidada:

ou subutilizados, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;

dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e a conservação da memória enquanto patrimônio coletivo;

existente;

usos.

Zona 1 – Ocupação Consolidada são:

unifamiliar;

HIS

edificações comportarem usos comerciais ou de serviços em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área construída computável, será válido apenas o CAB (Coeficiente de Aproveitamento Básico).

aplicáveis a Zona 1 – Ocupação Consolidada são:

receptora;

Compulsório;

**Art. 16.** São diretrizes para a Zona 1 –

**I** - promover a ocupação dos imóveis vazios ou subutilizados, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;

**II** - promover a recuperação e manutenção dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e a conservação da memória enquanto patrimônio coletivo;

**III** - qualificar e utilizar a infraestrutura já existente;

**IV** - manter as áreas verdes significativas;

**V** - garantir e incentivar a diversidade de usos.

**Art. 17.** Os Coeficientes Urbanísticos para a

**I** - CO = 70%

**II** - CP = 15%

**III** - CA = 1,4 para uso residencial

**IV** - CAB = 2,0

**V** - CAM = 3,0

**VI** - Lote mínimo = 200 m<sup>2</sup> e 160 m<sup>2</sup> para

**VII** - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

**Parágrafo único.** Para os imóveis cujas

edificações comportarem usos comerciais ou de serviços em mais de 50% (cinquenta por

cento) de sua área construída computável, será válido apenas o CAB (Coeficiente de

Aproveitamento Básico).

**Art. 18.** Os Instrumentos da Política Urbana

aplicáveis a Zona 1 – Ocupação Consolidada são:

**I** - Transferência do Direito de Construir –

**II** - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

**III** - Utilização, Edificação e Parcelamento

**IV** - IPTU Progressivo no Tempo;

**V** - Desapropriação;

**VI** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

**VII** - Operação Urbana Consorciada;

**VIII** - Direito de Preempção;

**IX** - Consórcio Imobiliário;

**X** - Direito de Superfície.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

## Seção III Da Zona 2 – Ocupação Induzida

**Art. 19.** A Zona 2 – Ocupação Induzida está totalmente inserida entre a Rodovia Washington Luiz e a Ferrovia, envolvendo a Zona 1 – Ocupação Consolidada e parte do Eixo Estruturante.

**Parágrafo único.** Caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura instalada, porém contando com um sistema viário fragmentado e deficitário em algumas regiões. Nesta zona localizam-se diversos vazios urbanos dispersos, passíveis de parcelamento ou edificação.

**Art. 20.** São diretrizes para a Zona 2 – Ocupação Induzida:

I – promover a ocupação dos vazios urbanos existentes, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;

II – promover o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento na densidade construtiva e populacional;

III – promover a melhoria na mobilidade urbana;

IV – qualificar e utilizar a infraestrutura existente;

V – consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;

VI – manter as áreas verdes significativas;

VII – garantir a diversidade de usos e a compatibilização dos mesmos com o uso residencial.

**Art. 21.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 2 – Ocupação Induzida são:

I – CO = 70%

II – CP = 15%

III – CA = 1,4 para uso residencial unifamiliar;

IV – CAB = 2,0

V – CAM = 3,5

VI – Lote mínimo = 200 m<sup>2</sup> e 160 m<sup>2</sup> para HIS

VII – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

**Art. 22.** Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 2 – Ocupação Induzida são:

I – Transferência do Direito de Construir – receptora;

II – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III – Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

(EIV);

IV – IPTU Progressivo no Tempo;  
V – Desapropriação;  
VI – Estudo de Impacto de Vizinhança

VII – Direito de Preempção;  
VIII – Operação Urbana Consorciada;  
IX – Consórcio Imobiliário;  
X – Direito de Superfície.

## **Seção IV Da Zona 3 – Ocupação Condicionada**

**Art. 23.** A Zona 3 – Ocupação Condicionada é caracterizada pela predominância de um sistema viário fragmentado e com a carência de infraestrutura de drenagem em algumas regiões. Próximos ao centro estão localizados bairros tradicionais, cuja tipologia habitacional assume características de baixa densidade, e ao norte da Rodovia Washington Luiz estão localizados novos empreendimentos habitacionais. Os núcleos urbanos dos distritos de Água Vermelha e Santa Eudóxia fazem parte desta zona.

Ocupação Condicionada:

infraestrutura;

drenagem existente;

urbana e qualificar a oferta de transporte coletivo;

da Rodovia Washington Luiz;

existentes na região;

Santa Eudóxia, incentivando a fixação de seus habitantes e a implantação de comércio e serviços ligados ao turismo ecológico;

Água Vermelha, incentivando a ocupação do solo com usos mistos, a fim de atender às necessidades da população local e do entorno imediato;

compatibilização dos mesmos com o uso residencial.

Zona 3 – Ocupação Condicionada são:

**Art. 24.** São Diretrizes para a Zona 3 –

I – condicionar a ocupação de acordo com a

II – adequar e qualificar o sistema de

III – promover a melhoria na mobilidade

IV – adequar as transposições da ferrovia e

V – consolidar a centralidade dos bairros

VI – promover a centralidade no Distrito de

VII – promover a centralidade no Distrito de

VIII – manter as áreas verdes significativas;

IX – garantir a diversidade de usos e a

**Art. 25.** Os Coeficientes Urbanísticos para a

I – CO = 70%

II – CP = 15%



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

HIS

III – CA = 1,4

IV – Lote mínimo = 200 m<sup>2</sup> e 160 m<sup>2</sup> para

V – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

aplicáveis a Zona 3 – Ocupação Condicionada:

**Art. 26.** São Instrumentos da Política Urbana

I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II – Direito de Preempção;

III – Consórcio Imobiliário;

IV – Direito de Superfície;

V – Operação urbana consorciada.

## Seção V

### Da Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada

**Art. 27.** A Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada está localizada na região Sul do Município, tendo como limite com a Zona 3 o divisor de águas da bacia do córrego da Água Quente.

**Parágrafo único.** Tem como característica a presença de bairros de moradia da população de baixa renda ou situações de vulnerabilidade social, com demandas de infraestrutura e necessidades de melhorias na interligação viária com a malha urbana consolidada.

Qualificação e Ocupação Controlada:

**Art. 28.** São Diretrizes para a Zona 4 –

urbanos, sociais e ambientais;

I – recuperar e qualificar os elementos

bairros existentes com a oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;

II – melhorar as condições urbanísticas dos

existentes na região;

III – consolidar a centralidade dos bairros

modais de transporte coletivo;

IV – qualificar a oferta e a diversidade de

ambiente urbano diverso.

V – manter as áreas verdes significativas;

VI – garantir a diversidade de usos e o

**Art. 29.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada são:

I – CO = 70%

II – CP = 15%

III – CA = 1,4

IV – Lote mínimo = 200 m<sup>2</sup> e 160 m<sup>2</sup> para

HIS

V – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS  
**Art. 30.** São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada:

- I – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II – Consórcio Imobiliário;
- III – Direito de Superfície.

## Seção VI

### Da Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada

**Art. 31.** A Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada corresponde às regiões de proteção dos mananciais do Monjolinho-Espraiado e do Ribeirão do Feijão que se encontram dentro do perímetro urbano.

**Parágrafo único.** São áreas que demandam restrição e orientações específicas à ocupação, a fim de evitar o adensamento construtivo e populacional das referidas regiões e os impactos ambientais deles decorrentes.

Proteção e Ocupação Controlada:

bacias urbanas;

de captação de água do Município;

demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente;

de saneamento ambiental;

Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal, estadual e municipal, bem como em conformidade com a Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.

aplicáveis a Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Consórcio Imobiliário;
- III - Direito de Superfície.

Controlada subdivie-se em:

Controlada SUC Monjolinho-Espraiado;

Controlada SUC Ribeirão do Feijão.

**Art. 34.** A Zona 5 - Proteção e Ocupação

I - Zona 5A - Proteção e Ocupação

II - Zona 5B - Proteção e Ocupação



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

## Subseção I

### Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado

**Art. 35.** A Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado é a Subárea de Urbanização Consolidada (SUC) do Monjolinho-Espraiado, composta pelas áreas urbanas consolidadas em empreendimentos de parcelamento do solo já aprovados pelos órgãos competentes, com predominância de habitação popular ou de interesse social.

**Art. 36.** São Coeficientes Urbanísticos para a Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado os coeficientes previstos na Lei Municipal nº 13944, de 12 de dezembro de 2006 e alterações posteriores, fixados conforme o quadro abaixo:

	Parcelamento na SUC – Lei 13.944 (APREM)			
	Regulares Exist. 1	Regulares Exist. 2	Regulares Exist. 3	Glebas Reman.
Área do Lote (m <sup>2</sup> )	125,0	125,01 a 300,00	maior que 300,00	500,00
CO-Valores Máximos	70%	70% a 50%	50%	50%
CP-Valores Mínimos	15%	15% a 30%	30%	30%
CCV	10%	10%	10%	20%
CA	1/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0
Testada Mínima (m)	Não há	Não há	Não há	Não há

\*CA = 1,4 para programas destinados à habitação de interesse social.

## Subseção II

### Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão do Feijão

**Art. 37.** A Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão do Feijão é a Subárea de Urbanização Consolidada (SUC) do Ribeirão do Feijão, composta pelas áreas urbanas consolidadas em empreendimentos de parcelamento do solo já aprovados pelos órgãos competentes, e com proximidade das áreas industriais.

**Art. 38.** São Coeficientes Urbanísticos para a



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão Feijão os coeficientes previstos na Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006 e alterações, fixados conforme o quadro abaixo:

	Parcelamento na SUC – Lei 13.944 (APREM)			
	Regulares Exist. 1	Regulares Exist. 2	Regulares Exist. 3	Glebas Reman.
Área do Lote (m <sup>2</sup> )	125,0	125,01 a 300,00	maior que 300,00	500,00
CO-Valores Máximos	70%	70% a 50%	50%	50%
CP-Valores Mínimos	15%	15% a 30%	30%	30%
CCV	10%	10%	10%	20%
CA	1/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0/1,4 HIS*	1,0
Testada Mínima (m)	Não há	Não há	Não há	Não há

\*CA = 1,4 para programas destinados à habitação de interesse social.

## Seção VII

### Da Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade

**Art. 39.** A Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade é a área localizada a oeste do perímetro urbano e caracterizada pela aptidão à urbanização, devido à proximidade da infraestrutura existente e pelas características ambientais, notadamente de solo e hidrografia, bem como as áreas urbanizáveis do entorno imediato do Distrito de Água Vermelha, necessitando de uma correta ocupação para preservação da qualidade de vida e do ambiente.

**Parágrafo único.** Possui necessidade de planejamento adequado e de garantia de diretrizes viárias e de infraestrutura para a ocupação e urbanização.

**Art. 40.** São Diretrizes para a Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

I – permitir a urbanização das áreas mais próximas ao perímetro urbano e de áreas aptas à urbanização de maior densidade de modo controlado;

II – ordenar a urbanização e controlar a fragmentação do território;

III – prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;

IV – garantir a mobilidade e a integração do território, por meio de diretrizes viárias e a parceria dos empreendedores com o poder público para as obras necessárias às transposições da ferrovia.

**Art. 41.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade são:

I – CO = 70%

II – CP = 20%

III – CCV = 10%

IV – CA = 1,4 e CA = 2,0 nos eixos viários

arteriais tipo 1

V – Lote mínimo = 200 m<sup>2</sup> e 160 m<sup>2</sup> para

HIS

VI – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

**Art. 42.** São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do

Solo;

III – Fração de Interesse Social.

## Seção VIII

### Da Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade

**Art. 43.** A Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade localiza-se próxima à malha urbana consolidada, em áreas com aptidão à urbanização, porém com características físico-ambientais que exigem um controle na ocupação e adensamento planejado, abrangendo:

I – região da bacia do Santa Maria do Leme que ainda se encontra não urbanizada, área com boa aptidão à urbanização, desde com ocupação controlada e adensamento planejado, devido ao importante papel hidrológico desta bacia;

II – áreas ao norte da bacia referida no inciso I deste artigo, que se encontram na bacia do Córrego do Chibarro, com características de aptidão à urbanização, mas com infraestrutura precária e próxima a importantes áreas com vegetação nativa remanescente, necessitando de uma correta e controlada ocupação;

III – área lindeira ao perímetro urbano ao redor do córrego da Água Quente e próxima à Estação de Tratamento de Esgoto, que necessita de uma correta ocupação para a preservação da qualidade de vida e do ambiente.

**Art. 44.** São Diretrizes para a Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

I – controlar a ocupação do solo nesta zona,



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

como medida para a gestão do bem público, da drenagem urbana e da conservação do meio ambiente;

ambientalmente frágeis;

Preservação Permanente e instituir, junto aos córregos das bacias do Santa Maria do Leme e do Água Quente, as Faixas Verdes Complementares de 30 (trinta) metros além das APPs;

área de influência da Estação de Tratamento de Esgoto;

infraestrutura viária e de mobilidade urbana;

infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto, na região da bacia do córrego do Chibarro;

capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 (cem) anos.

Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:

I – CO = 50%

II – CP = 40%

III- CCV = 20%

IV – CA = 1,0 e CA = 2,0 nos eixos viários

arteriais tipo 1

V – Lote mínimo = 250 m<sup>2</sup> e 160 m<sup>2</sup> para

HIS

VI – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

aplicáveis à Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade são:

I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do

Solo;

III – Fração de Interesse Social.

## **Seção IX**

### **Da Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade**

**Art. 47.** A Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade localiza-se em regiões periféricas à área urbana consolidada, em áreas que necessitam de uma urbanização controlada com baixos índices de ocupação e densidade, devido às suas características físico-ambientais e de infraestrutura, abrangendo:

I - região ao norte do perímetro urbano que se encontra na bacia do Córrego do Chibarro, em área com infraestrutura precária e



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

terrenos em solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada, de baixa densidade e com investimentos em infraestrutura urbana;

**II** - uma segunda região ao norte do perímetro urbano, que se encontra após o divisor de águas entre as bacias do Jacaré e do Mogi, com parte de seus terrenos em solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada e de baixa densidade, e investimentos em infraestrutura, principalmente de drenagem;

**III** - a região da cabeceira do Córrego do Gregório, entre as bacias do Monjolinho e do Feijão, área de importante papel hidrológico para a área urbana e que exige uma urbanização controlada, de baixa densidade e com investimentos em infraestrutura urbana, observadas as projetadas e constantes no Programa Municipal de Drenagem Urbana Ambientalmente Sustentável do Município, Lei Municipal nº 17.005, de 20 de dezembro de 2013;

**IV** - área ao sul do perímetro urbano, a oeste do Centro Empresarial de Alta Tecnologia "Dr. Emílio Fehr" - CEAT e a leste do Córrego Água Fria, localizada em região de solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada e de baixa densidade, além de investimentos em infraestrutura urbana, principalmente viária;

**V** - área a sudoeste do perímetro urbano, limitada pela bacia do Córrego Água Fria e pela Rodovia Prof. Luiz Augusto de Oliveira (SP-215), localizada em área ambientalmente frágil e com solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada e de baixa densidade, além de investimentos em infraestrutura urbana, principalmente viária.

**Parágrafo único.** Como condição prévia à urbanização das regiões que compõe Zonas 6C será necessária a elaboração de proposta de Plano Integrado de Ocupação, que apontará as diretrizes de ocupação e de resolução dos passivos ambientais, sociais e de infraestruturas de cada uma dessas regiões, sem que sejam impeditivos dos processos de urbanização que se apresentarem após os primeiros.

**Art. 48.** São Diretrizes para a Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:

**I** - controlar a ocupação do solo nesta zona, como medida necessária à gestão do território, à qualidade de vida e à conservação do meio ambiente;

**II** - proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis;

**III** - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente e instituir, junto aos córregos das bacias do Gregório e do Água Fria, as Faixas Verdes Complementares de 30 (trinta) metros além das APPs;

**IV** - promover um Projeto de Recuperação Ambiental na área em que se localizava o antigo Aterro Sanitário, seguindo a norma NBR 13.896/1997;

**V** - prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;

**VI** - prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto;

**VII** - prever infraestrutura de drenagem



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

capaz de suportar precipitações com o período de retorno de 100 (cem) anos.

**Art. 49.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade são:

I - CO = 70%

II - CP = 20%

III - CCV = 15%

IV - CA = 1,0 e 1,4 para HIS

V - Lote mínimo = 200 m<sup>2</sup> e 160 m<sup>2</sup> para HIS

VI - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS

**Art. 50.** Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade são:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do

Solo.

## **Seção X**

### **Da Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços**

**Art. 51.** A Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços corresponde às áreas destinadas ao uso de logística, serviços e indústrias de médio e grande porte, aproveitando a proximidade das infraestruturas existentes, tais como rodovias, ferrovias e aeroporto, ou a capacidade de suporte da área, e incluindo inclusive atividades com grau de incomodidade incompatível com o uso habitacional, abrangendo as áreas abaixo descritas, conforme demarcação no Anexo 3 desta Lei:

I – área que vai da faixa a oeste da SP-318 a partir das proximidades com o trevo de Água Vermelha, passa pelas áreas da TAM e do Aeroporto Estadual Mário Pereira Lopes, e chega até a área a norte deste e a leste da SP-318, no extremo norte da área urbanizável;

II – faixa a norte da Rodovia Washington Luiz (SP-315), entre o Jardim Embaré e a divisa com o Município de Ibaté;

III - área que vai da faixa a norte da Estrada Municipal João Ponce da Costa (CA-020), aproximadamente entre a Estrada Municipal Antonio Francisco Chiari (SCA-454) e a Estrada Municipal Dom Gastão Liberal Pinto (SCA-334), à faixa oeste da Estrada Municipal SCA-123.

**Art. 52.** São Diretrizes para a Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:

I – incentivar a instalação de novas indústrias no Município;

II – estimular o uso de serviços e logística compatíveis e complementares ao uso industrial, controlando os usos incompatíveis com os mesmos;

III – incentivar a concentração industrial e de logística em área propícia;

IV – proteger e recuperar áreas



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

ambientalmente frágeis;

V – prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto;

VI – prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 (cem) anos;

VII – permissão ao uso misto com o residencial quando este se configurar como apoio às atividades industriais ou de serviços.

**Art. 53.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços são:

I – CO = 70%

II – CP = 20%

III – CCV = 10%

IV – CA = 1,0

V – Lote mínimo = 600 m<sup>2</sup>

VI – Testada mínima = 20 m

VII - Quadra Máxima = não se aplica.

**Parágrafo único.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada para as áreas dos loteamentos de uso misto com o residencial, quando este se configurar como apoio às atividades industriais ou de serviços, são:

I - CO = 70%

II – CP = 20%

III – CCV = 10%

IV – CA = 1,0

V – Lote mínimo = 200 m<sup>2</sup>

VI – Testada mínima = 10 m

VII - Quadra Máxima = 20.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 54.** Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços são:

Solo;

I – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do

II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

## Seção XI

### Da Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica

**Art. 55.** A Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica se caracteriza por envolver ou estar próxima a diversos loteamentos de chácaras de recreio existentes, pela presença de importantes áreas verdes nativas remanescentes e Áreas de Preservação Permanente (APPs), e ainda por ocuparem terrenos que estão em boa parte sobre solos arenosos ou próximos a áreas alagadiças.

**Art. 56.** São Diretrizes para a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**I** - Permitir a ocupação por chácaras de recreio ou loteamentos de características de transição rural-urbano, como agrovilas, estimulando a vocação destas áreas;

**II** - Proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis e os importantes fragmentos de vegetação nativa preservados ou em regeneração;

**III** - Recuperar, proteger e permitir o uso ambientalmente sustentável das margens da Represa do 29, visando possibilitar a Operação Urbana Consorciada de que trata o inciso III do art. 185 desta Lei, bem como a implantação de projeto específico de reflorestamento e proteção da APP da referida Represa.

**Parágrafo único.** As áreas consolidadas das chácaras de recreio e loteamentos desta zona Aracê de Santo Antônio I e II, Valparaíso I e II, Tutoya do Vale, Quinta dos Buritis, Chácara Leila, Tibaiá de São Fernando e Vale da Santa Felicidade, deverão seguir as restrições definidas no contrato de cada loteamento.

**Art. 57.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica são:

**I** - CO = 25%

**II** - CP = 50%

**III** - CCV = 50%

**IV** - CA = 0,25

**V** - Lote mínimo = 1500 m<sup>2</sup>

**VI** - Testada mínima = 20m

**Art. 58.** São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:

Solo;

**I** - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do

**II** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

**III** - Operação Urbana Consorciada.

## Seção XII

### Da Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado

**Art. 59.** A Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado corresponde à região da bacia do Monjolinho que se encontra fora do perímetro urbano, área de recarga de uma das principais captações superficiais de água da cidade.

**Parágrafo único.** Esta Zona estará em conformidade com a Lei Municipal nº 13.944, 12 de dezembro de 2006 e suas alterações, incluindo-se na Subárea de Uso e Ocupação Diferenciada (SUD).

**Art. 60.** São Diretrizes para a Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:

**I** - preservar e proteger o manancial do Monjolinho-Espraiado, um dos principais pontos de captação de água do Município;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

II - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente;

III - garantir a preservação do patrimônio ecológico existente;

IV - inserir áreas de relevância ambiental no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e no Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC);

V - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal e estadual, bem como em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.

**Art. 61.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado são:

I - CO = 25%

II - CP = 50%

III - CCV = 50%

IV - CA = 0,25

V - Lote mínimo = 1500 m<sup>2</sup>

VI - Testada mínima = 20m

**Art. 62.** Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 8A – Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado são:

I – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

## **Seção XIII**

### **Da Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão**

**Art. 63.** A Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão corresponde à proteção de um dos principais pontos de captação de água superficial do Município, responsável por 70% (setenta por cento) da capacitação de água bruta superficial da cidade.

**Parágrafo único.** Esta Zona está em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações, coincidindo com a Subárea de Baixa Densidade (SBD), composta predominantemente por espaços livres e áreas verdes destinadas preferencialmente a sítios, chácaras de lazer e turismo local, localizados a montante da captação do Ribeirão do Feijão, e ainda se inclui na APA do Corumbataí.

**Art. 64.** São Diretrizes para a Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão:

I - preservar e proteger o manancial do Ribeirão do Feijão, um dos importantes pontos de captação de água do Município;

II - garantir a preservação do patrimônio ecológico existente;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**III** - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente;

**IV** - inserir as áreas preservadas da Fazenda Capão das Antas no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e no Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC), visando à busca de incentivos;

**V** - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal e estadual, bem como em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.

**Parágrafo único.** As áreas consolidadas das chácaras de recreio e loteamentos desta Zona, Parque Itaipu, Recreio Campestre, Estância Santa Lúcia, Parque Vale do Uirapuru, deverão seguir as restrições definidas no contrato de cada loteamento.

**Art. 65.** Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão são:

**I** - CO = 25%

**II** - CP = 50%

**III** - CCV = 50%

**IV** - CA = 0,25

**V** - Lote mínimo = 3000 m<sup>2</sup>

**VI** - Testada mínima = 20m

**Art. 66.** Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 8B – Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão são:

**I** – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

**II** – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

## **Seção XIV**

### **Da Zona 9A – Zona Multifuncional Rural**

**Art. 67.** A Zona 9A – Zona Multifuncional Rural corresponde às áreas rurais do Município, com maior vocação para o desenvolvimento de atividades agrícolas, e nas quais não é permitida a expansão urbana e parcelamento do solo em dimensões menores que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

Zona Multifuncional Rural:

**Art. 68.** São Diretrizes para a Zona 9A –

**I** – incentivar atividades rurais que estejam de acordo com o potencial produtivo do Município, de modo a contribuir para o desenvolvimento econômico sustentável;

**II** – estimular a produção agrícola nos espaços aptos para tal e utilizando-se técnicas de manejo adequadas, de forma a garantir a preservação ambiental;

**III** – aproveitar o potencial de lazer e turismo apresentado pelas fazendas históricas, as cachoeiras e o Vale do Quilombo;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**IV** – compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola, impedindo a implantação de usos urbanos que impliquem em adensamento populacional e construtivo.

**Parágrafo único.** As áreas consolidadas de loteamentos nesta Zona, dentre eles o Aporá de São Fernando, deverão seguir as restrições definidas no contrato de cada loteamento.

## **Seção XV**

### **Da Zona 9B – Zona Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica**

**Art. 69.** A Zona 9B – Zona Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica corresponde às áreas rurais do Município que, além da vocação agrícola e a restrição à expansão urbana ou parcelamento do solo em dimensões menores que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), apresentam mananciais com potencial de se tornarem fontes de abastecimento hídrico em médio prazo, necessitando assim de uma maior proteção de seus mananciais, abrangendo:

**I** – na região leste do Município, as microbacias que conformam o ribeirão dos Negros, à montante da Represa do 29, na Bacia do Quilombo, e a própria bacia deste, à montante da represa da Barra, sendo ambas represas consideradas com potencial de instalação de Estação de Captação de Água;

**II** – na região sul do Município, a Bacia do Jacaré-Guaçu, com potencial de vazão para ser instalada uma futura Estação de Captação de Água.

**Art. 70.** A Zona 9B – Zona Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica, além das diretrizes apontadas para a Zona 9A, possui ainda os seguintes objetivos específicos:

**I** – controlar o uso e ocupação do solo nas áreas de mananciais de forma a garantir condições de qualidade da água compatíveis com o futuro abastecimento público;

Brasileiro;

**II** – garantir a obediência ao Código Florestal

naturais desta Zona;

**III** – recuperar e revitalizar os ecossistemas

**IV** – proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal, estadual e municipal, e instituindo a criação de área verde complementar de 50 (cinquenta) metros em paralelo às APPs.

## **CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE**

**Art. 71.** As Áreas de Especiais Interesses compreendem porções do território que demandam tratamento diferenciado por destacar determinadas peculiaridades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas ou diretrizes específicas quanto ao uso e ocupação do solo, visando:



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

processo de desenvolvimento urbano;

vocações, potencialidades ou problemáticas comuns;

de determinados usos e formas de ocupação do solo em áreas da cidade.

Recuperação Ambientais;

Gabarito;

Observatório da USP;

Serviços;

Específica;

Transporte Aéreo;

Washington Luiz;

Cultural e Ecológico;

Familiar e Camponesa;

definidas e criadas por lei específica, no prazo de cento e oitenta dias da publicação da presente Lei.

**Parágrafo único.** Outras áreas poderão ser incluídas dentre as Áreas de Especial Interesse elencadas neste artigo por meio de lei específica, mediante justificativa fundamentada e respectivos estudos técnicos, indicação do perímetro e os objetivos específicos que elas porventura venham a ter de cumprir, além do cumprimento das diretrizes e normas desta Lei, inclusive no tocante às normas de elaboração.

## Seção I

### Das Áreas de Interesse Ambiental (AIA)

porções do território destinadas a:

I - reconhecer a diversidade de áreas no

II - identificar a ocorrência de áreas com

III - adotar medidas de controle ou estímulo

**Art. 72.** São Áreas de Especial Interesse:

I - Áreas de Interesse Ambiental;

II - Áreas Especiais de Controle e

III - Área de Interesse Histórico;

IV - Subárea Especial de Restrição de

V - Área Especial de Influência no

V - Áreas de Interesse Industrial e de

VI - Áreas de Especial Interesse Social;

VII - Áreas Especiais de Urbanização

VIII - Área Especial de Influência do

IX - Área Especial de Logística da Rodovia

X - Áreas de Interesse Turístico, Histórico,

XI - Área Especial de Proteção Paisagística;

XII - Áreas de Interesse da Agricultura

XIII - Áreas de Risco do Município, a serem

**Art. 73.** As Áreas de Interesse Ambiental são

I - proteger e recuperar os mananciais,



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

nascentes e APPs;

II - proteger a biodiversidade, áreas com vegetação significativa ou reflorestamento de espécies nativas;

III - proteger praças, parques, paisagens notáveis, encostas e fundos de vale e promover seu uso adequado e sustentável;

IV - contribuir para a adequada drenagem de água pluvial no território do Município, prevenindo enchentes, erosões e promovendo a recarga dos reservatórios de águas subterrâneas;

V - criar Parques Lineares e Unidades de Conservação, como Parques Municipais e Estações Ecológicas;

VI - promover a educação ambiental como ferramenta interdisciplinar para o reconhecimento, preservação e uso adequado dos recursos ambientais;

VII - promover ações necessárias para minorar, no nível local, os efeitos do aumento de temperatura associado às mudanças climáticas globais.

**Parágrafo único.** Outras áreas poderão ser incluídas dentre as Áreas de Especial Interesse Ambiental, elencadas neste artigo, por meio de lei específica, mediante justificativa fundamentada e respectivos estudos técnicos, indicação do perímetro e os objetivos específicos que elas porventura venham a ter de cumprir, além do cumprimento das diretrizes e normas desta Lei, inclusive no tocante às normas de elaboração.

**Art. 74.** As Áreas de Interesse Ambiental são demarcadas no Anexo 05 desta Lei e descritas abaixo:

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

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

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

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

V - do Parque Florestal da Bacia do Água Quente até as margens da cava do antigo Sítio Farol;

VI - das margens do Córrego do Mineirinho e afluentes, incluindo o Bosque Santa Fé, até a confluência com o Monjolinho;

VII - do Centro de Esportes e Lazer Veraldo Sbampato (Parque do Bicão) seguindo pelas margens do Córrego do Medeiros, passando pela confluência deste com o Monjolinho, seguindo pelas margens deste até a Estação de Tratamento de Esgoto do Monjolinho;

VIII - das margens do Córrego do Gregório, na altura da Rua Visconde de Inhaúma, até a confluência deste com o Córrego do Monjolinho, seguindo pelas margens deste até sua confluência com o Córrego Medeiros;

IX - das margens do Córrego do Gregório, à montante da Rua São Paulo, incluindo as margens do Córrego Lazzarini e do Córrego do Sorregotti (ou Invernada), chegando até as cabeceiras do Gregório;

- X - das margens do Córrego Tijuco Preto, à montante da Rua Rui Barbosa até suas nascentes;
- XI - das margens do Córrego Tijuco Preto, a partir da Rua Episcopal até a confluência deste com o Monjolinho seguindo pelas margens deste até a confluência do Monjolinho com o Córrego do Gregório;
- XII - das margens do Córrego Santa Maria do Leme e seus afluentes até a confluência deste com o Córrego Cambuí;
- XIII - das margens do Córrego Cambuí, passando pelo Bosque Santa Marta e a confluência com o Córrego Santa Maria do Leme, seguindo por suas margens até o Parque do Kartódromo “Antenor Garcia Ferreira”;
- XIV - das margens do Córrego Monjolinho e seus afluentes à montante da confluência deste com o Tijuco Preto, passando pelo Parque do Kartódromo, até a Estação de Captação de Água do Espraiado;
- XV - do Pólo Ecológico Municipal;
- XVI - das SAPREs 1 e 2 dos córregos da Bacia do Monjolinho à montante da confluência deste com o Córrego do Espraiado, nas Zonas 5A e 8A;
- XVII - das SAPREs 1 e 2 dos córregos da Bacia do Ribeirão Feijão, nas Zonas 5B e 8B;
- XVIII - dos maciços de vegetação nativa demarcadas nas Zonas 6 e 7;
- XIX - das APPs e Faixas Verdes Complementares junto aos corpos d’água das Zonas 6 e 7.

## **Seção II**

### **Das Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais (AECRA)**

**Art. 75.** As Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais são porções do território que passaram por distintas intervenções antrópicas que causaram ou apresentam potencial de causar danos ambientais, e que necessitam de medidas específicas de controle e recuperação ambientais para que voltem a apresentar condições próximas das anteriores às intervenções, com objetivo de que as mesmas tenham a possibilidade de se transformar em futuras áreas de preservação ambiental ou destinadas a parques e equipamentos públicos de uso coletivo, ou usos privados adequados após recuperação consolidada.

**Art. 76.** As Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais são demarcadas no Anexo 05 desta Lei e descritas abaixo:

- I - antigo lixão, Sítio Santa Madalena, na Zona 8B;
- II - antigo aterro sanitário, Fazenda Guaporé, na Zona 6C;
- III - atual aterro sanitário, próximo à Rodovia Luiz Augusto de Oliveira, na Zona 9A;
- IV - antigos aterros de resíduos da construção civil situados ao lado da Escola Estadual Marivaldo Degan e Complexo



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Escolar CAIC, na Cidade Aracy, na Zona 4;

V - Estação de Tratamento de Esgoto do Monjolinho, num raio de 500 (quinhentos) metros a partir do centro geométrico de sua implantação, entre as Zonas 6B e 9A;

VI - antiga área de extração de rochas lindeira ao Jardim Beatriz, na propriedade denominada "antigo Sítio Farol", na Zona 4.

**Art. 77.** A área indicada no item VI do art. 76, cumpridas todas as exigências técnicas e legais e seguindo projeto específico de recuperação e as especificações do órgão estadual de licenciamento ambiental, poderá ter sua cava aterrada com resíduos inertes, visando sua recuperação e destinação posterior para novo uso em acordo com o zoneamento municipal definido nesta Lei.

**Parágrafo único.** A ressalva do *caput* não altera as definições da respectiva Zona quanto aos usos permitidos e permissíveis e a sua recuperação deve atender aos pressupostos das Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais definido nesta Lei.

**Art. 78.** Outras áreas poderão ser incluídas dentre as Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais, por meio de lei específica, mediante justificativa fundamentada e respectivos estudos técnicos, indicação do perímetro e os objetivos específicos que elas porventura venham a ter de cumprir, além do cumprimento das diretrizes e normas desta Lei, inclusive no tocante às normas de elaboração.

## Seção III

### Da Área de Interesse Histórico

**Art. 79.** A Área de Interesse Histórico compreende a área delimitada pela Poligonal de Interesse Histórico, localizada na região central da cidade e demarcada no Anexo 06 desta Lei, com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município.

§ 1º A aprovação de novas edificações, construções, reformas, ampliações ou restauros nesta área devem levar em consideração a manutenção e valorização dos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos que definem a paisagem urbana de interesse histórico, devendo ser analisada pela Fundação Pró-Memória de São Carlos, ou órgão municipal competente que a substituir, e a seu cargo deverá submeter tal análise também ao COMDEPHASC – Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental de São Carlos.

§ 2º Os imóveis contidos nesta Área poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, nos termos desta Lei.

## Seção IV

### Da Subárea Especial de Restrição de Gabarito



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 80.** A Subárea Especial de Restrição de Gabarito é a subárea interna à Poligonal de Interesse Histórico na qual há limitação do gabarito a 9m (nove metros) acima do nível da via pública nas novas construções ou ampliações.

§ 1º A aprovação de novas edificações, construções, reformas, ampliações ou restauros nesta área devem levar em consideração a manutenção e valorização dos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos que definem a paisagem urbana de interesse histórico, devendo ser analisada pela Fundação Pró-Memória de São Carlos, ou órgão municipal competente que a substituir.

§ 2º Os imóveis contidos nesta área poderão utilizar-se da Transferência do Direito de Construir, como cedentes de potencial construtivo, conforme esta Lei, desde que o imóvel protegido tenha sido efetivamente conservado pelo beneficiário.

## Seção V

### Da Área Especial de Influência no Observatório da USP

**Art. 81.** A Área Especial de Influência no Observatório da USP é a região que tem influência nas atividades desenvolvidas pelo Observatório Astronômico "Dietrich Schiel" da Universidade de São Paulo - USP, necessitando de diretrizes e cuidados específicos no sentido de:

I - minimizar o impacto da urbanização nos trabalhos realizados pelo Observatório;

II - não comprometer a visibilidade do horizonte, permitindo com isso a observação dos astros a pequenas alturas;

III - minimizar a poluição luminosa nas proximidades do Observatório, com restrição de colocação de letreiros luminosos, holofotes, luminárias e assemelhados, especialmente aqueles com feixe luminoso voltado para a direção horizontal ou para o céu.

**Art. 82.** As construções que vierem a se localizar na Área Especial de Influência no Observatório da USP, demarcada no Anexo 06 desta Lei, deverão seguir as limitações de gabarito da tabela abaixo, de acordo com as distâncias em relação ao Observatório, porém considerando-se as diferenças de cota de nível entre o mesmo e a edificação:

Distância em relação ao Observatório	Altura dos edifícios (na mesma cota)	Número de andares correspondente
50 metros	14,8 metros	5 andares
100 metros	23,6 metros	8 andares
150 metros	32,5 metros	11 andares
200 metros	41,3 metros	14 andares



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

250 metros	50,1 metros	17 andares
300 metros	58,9 metros	20 andares
500 metros	94,2 metros	31 andares

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, considera-se que a cota altimétrica do Observatório Astronômico Dietrich Schiel, da USP, equivale a 850 (oitocentos e cinquenta) metros, cota ortométrica relativa às cartas topográficas do IGC (Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de SP) da década de 1980.

**Art. 83.** Os imóveis contidos na Área Especial de Influência no Observatório da USP poderão utilizar-se da Transferência do Direito de Construir, como cedentes de potencial construtivo, conforme esta Lei.

## **Seção VI**

### **Das Áreas de Interesse Industrial e de Serviços**

**Art. 84.** As Áreas de Interesse Industrial e de Serviços são áreas de uso predominantemente industriais ou comércio e serviços de grande porte, caracterizadas pela implantação de atividades incômodas já consolidadas, podendo receber novas atividades de mesmo padrão e estão demarcadas no Anexo 6 desta Lei.

**Art. 85.** São Diretrizes para as Áreas de Interesse Industrial e de Serviços:

**I** - definir áreas prioritárias para concentração de indústrias, comércio e serviços de maior porte na área urbana do Município, promovendo a implementação de infraestrutura adequada a tais atividades;

**II** - consolidar a ocupação e atividades existentes, possibilitando novos empreendimentos e melhorias na infraestrutura;

**III** - possibilitar a implantação ordenada de atividades incômodas consideradas incompatíveis com o uso habitacional na macrozona urbana;

**IV** - desenvolver programas de fomento às cadeias produtivas industriais.

**Art. 86.** Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis para as Áreas de Interesse Industrial e de Serviços são:

**I** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

**II** - Consórcio Imobiliário;

**III** - Direito de Superfície.

## **Seção VII**

### **Das Áreas de Especial Interesse Social**



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 87.** As Áreas de Especial Interesse Social são porções do território caracterizadas pela necessidade e potencialidade de se atender ao interesse social, em dois aspectos:

**I** – áreas já destinadas predominantemente à moradia de população da baixa renda que necessitam de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, e que podem também receber novas unidades habitacionais de interesse social, correspondendo às Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 1 e 2;

**II** – áreas ociosas, dotadas de boa infraestrutura e aptas a receberem empreendimentos destinados prioritariamente à implantação de novas Habitações de Interesse Social (HIS), além de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, comércio e serviços locais, que correspondem às Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 3 e 4.

**Art. 88.** Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como tipos 1, 2, 3 ou 4 por meio de lei específica.

## **Subseção I**

### **Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 1**

**Art. 89.** As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 1 são ocupações, conjuntos habitacionais ou loteamentos que estejam clandestinos, irregulares ou degradados, sujeitos a regularização, reurbanização, remoção, reassentamento ou melhorias em relação a aspectos fundiários, das edificações ou urbanísticos.

**Art. 90.** As AEIS do tipo 1 são demarcadas no Anexo 06 desta Lei, com descrição identificativa e situacional, bem como diretrizes suscintas, indicadas a seguir:

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

coletivo;

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

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

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

de uso;

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

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



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

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

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

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

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

VII - Jardim Cruzeiro do Sul – Vila Ferroviária - Antiga propriedade da RFFSA, em fase de doação ao Município pela União, com encargo de se promover habitação social no local, área habitada por invasões e moradias de aposentados da RFFSA, cuja posse e direito de moradia não estão regularizados, área tombada como patrimônio municipal, pela Resolução COMDEPHAASC 11/12, que preserva 18 edificações;

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

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

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

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

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

Invasão de área pública;

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

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

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

Invasão de área pública;

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

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

- escrituras;  
públicas, com falta de infraestrutura;  
investimento em infraestrutura;
- a) Ação necessária:** emissão e entrega das  
**XIV - Santa Angelina – Invasão de áreas**  
**a) Ações necessárias:** regularização de posse,  
**XV - Loteamento Social Dom Constantino Amstalden (São Carlos VIII) - Conjunto habitacional sem habite-se, sem constituição de condomínio, sem transferência de titularidade – 224 famílias, lotes comerciais irregulares e unidades habitacionais com precariedades em relação ao sistema de cobertura - 91 unidades;**  
**a) Ações necessárias:** regularização de condomínio e emissão de escrituras, edificação compulsória e IPTU progressivo em lotes comerciais sobre os quais não foram cumpridas cláusulas contratuais de compra-venda, acordo judicial para regularização de lotes residenciais vendidos como comerciais, devido a erros em averbações de escrituras, uma vez que não seja possível a alteração do uso original do lote, fiscalização sobre atividades comerciais em lotes residenciais, uma vez que não seja possível a alteração de uso do lote, melhorias habitacionais;
- XVI - Quadras 27 e 55 na Cidade Aracy - Conjuntos que totalizam 107 moradias, com situação fundiária não regularizada devido a encargo social da Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, padrão de lotes de esquina em desacordo com legislação urbanística, risco de instabilidade de muro de arrimo, unidades habitacionais implantadas sobre redes públicas de esgoto e de águas pluviais, sujeitas a riscos;**  
**a) Ações necessárias:** Alteração da Lei 13.919/06, regularização, reassentamento de famílias sobre redes públicas de esgoto e águas pluviais e ações para controle de riscos de muro de arrimo;
- XVII - Vila Monte Carlo – Conjuntos Habitacionais HBB 1 e 2 - 52 unidades, verticalizadas, condomínio edifício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada;**  
**a) Ações necessárias:** Conclusão de obras para obtenção de AVCB e regularização;
- XVIII - Santa Eudóxia – Residencial Waldomiro Vendrasco - 76 unidades, condomínio edifício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada, expansões sobre áreas coletivas, ampliação do loteamento sobre terreno rural, permuta de terrenos não regularizada em cartório e baixa qualidade nos sistemas de cobertura;**  
**a) Ações necessárias:** alteração de uso do solo, regularizações e melhorias habitacionais;
- XIX - Conjunto Habitacional Waldomiro Lobbe Sobrinho (CDHU – São Carlos H) - 448 unidades em edifícios de 5 pavimentos, sem registro do imóvel e conjunto ainda não servido satisfatoriamente por equipamentos públicos;**  
**a) Ações necessárias:** regularização, infraestrutura e equipamentos públicos;
- XX - Antenor Garcia – Rua Bruno Pauka -**



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Área não urbanizada no final das quadras 3, 4 e 9, observam-se construções avançando sobre área pública e córrego intermitente e ausência de infraestrutura.;

a) Ações necessárias: Remoções e requalificação urbana-ambiental;

**XXI - Jardim Gonzaga / Monte Carlo - sem escritura do imóvel, áreas públicas não averbadas, ocupações irregulares para fins de moradia;**

a) Ações necessárias: emissão e entrega de escrituras, regularizações de áreas públicas;

**XXII - Cidade Aracy – Área III da PROHAB - área destinada a conjunto habitacional de interesse social, de acordo com a Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, mas onde foi implantada uma escola pública;**

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

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

a) Ações necessárias: Regularização;

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

**Art. 91.** Para regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, nas AEIS do tipo 1, o Poder Executivo deverá elaborar o Plano de Urbanização Específica de Interesse Social.

§ 1º Deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo que participarão de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar propostas ao Plano de Urbanização.

**Art. 92.** O Plano de Urbanização Específica para cada AEIS tipo 1 deverá prever:

**I -** índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei;

**II -** forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

**III -** fontes de recursos para a implementação das intervenções;

**IV -** Plano de Ação Social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.

## **Subseção II**

### **Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 2**



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 93.** As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 2 são empreendimentos de habitação social, de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, e que ainda necessitam de adequações e melhorias urbanísticas, habitacionais, fundiárias ou de serviços urbanos.

**Art. 94.** As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 2 são demarcadas no Anexo 06 desta Lei e compostas pelos seguintes conjuntos:

- I - Residencial Deputado José Zavaglia;
- II - Conjunto Habitacional Planalto Verde;
- III - Residencial Eduardo Abdelnur;
- IV - Jardim das Araucárias.

## **Subseção III**

### **Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 3**

**Art. 95.** As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 3 são áreas de domínio público vazias, adequadas para receberem empreendimentos de Habitação de Interesse Social, demarcadas no Anexo 06 desta Lei, e descritas abaixo:

- I - Jardim Ipanema – Estrada Municipal Antonio Sorrigotti;
- II - Cidade Aracy – Rua Pedro de Paula;
- III - Vila Morumbi.

## **Subseção IV**

### **Das Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 4**

**Art. 96.** As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 4 são áreas a serem demarcadas em terrenos ociosos que possuam no mínimo 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), constituídos por um imóvel, parte de um imóvel ou conjunto de imóveis contíguos de mesmo proprietário, localizados na área urbana consolidada e que atendam, ainda, cumulativamente, aos seguintes critérios:

- I - localizadas nas Zonas 1 e 2, no Eixo Estruturante e na “grande Vila Prado”;
- II - não possuam restrições vinculadas a contratos de loteamento;
- III - não apresente restrições ambientais em mais de 30% (trinta por cento) da área;
- IV - possuam condições do terreno compatíveis com as diretrizes para HIS;
- V - possuam boa infraestrutura e



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

proximidade a empregos, comércio e serviços.

das AEIS tipo 4, considera-se:

subutilizada;

Coefficiente de Aproveitamento inferior a 0,1 ou que não esteja caracterizado algum uso efetivo de interesse público, privado ou coletivo (como hortas comunitárias) em mais de 50% (cinquenta por cento) da área;

3 - Ocupação Condicionada localizada ao sul-sudoeste da Ferrovia.

**Parágrafo único.** Para efeitos de demarcação

I - "Ociosa": área não edificada ou

II - "Subutilizada": a área que possua

III - "Grande Vila Prado": a região da Zona

Art. 97. As AEIS tipo 4 atenderão às

seguintes diretrizes de uso e ocupação:

I - no mínimo de 60% (sessenta por cento)

potencial construtivo a ser implantado nas áreas demarcadas como AEIS 4 será destinado a Habitação de Interesse Social (HIS), sendo no mínimo 2/3 (dois terços) destas para HIS 1;

II - deverão ser previstas áreas para implantação de comércio e serviços, num mínimo de 5% (cinco por cento) do potencial construtivo (CA) implantado;

III - poderão, ainda, ser indicadas áreas para implantação de empreendimentos de trabalho individuais, familiares ou cooperativos dos próprios moradores, junto à unidade habitacional ou em áreas específicas, de acordo com cada caso;

IV - deverão ser previstas áreas para implantação de equipamentos comunitários de caráter social ou cultural.

§ 1º Considerando as especificidades do terreno e/ou da demanda a ser atendida, poderão ser indicadas outras áreas para equipamentos públicos ou áreas de lazer, áreas verdes, praças, etc.

§ 2º As unidades habitacionais produzidas nas AEIS 4 buscarão compor distintas tipologias, visando atender às diferentes demandas e tipos familiares existentes, utilizando-se de estudos e cadastros prévios que indiquem e qualifiquem essas demandas.

**Art. 98.** Fica assegurado aos empreendimentos localizados nas AEIS 4 o direito de utilizar o potencial construtivo máximo permitido para a respectiva zona sem pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Parágrafo único.** No caso dos terrenos localizados na "grande Vila Prado" (Zona 3), o Coeficiente de Aproveitamento máximo nas AEIS tipo 4 será de 3,0.

**Art. 99.** Aplicam-se sobre as AEIS 4 os seguintes instrumentos da política urbana:

I - Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

II - IPTU progressivo no tempo;

III - Desapropriação.

**Parágrafo único.** Poderão ser aplicados, de acordo com cada caso e como forma de se viabilizar e agilizar o empreendimento, os instrumentos:

I - Direito de preempção;

II - Direito de superfície;

III - Consórcio imobiliário;

IV - Transferência do potencial construtivo,

em caso de doação do imóvel;

V - Dação em pagamento, com troca de

dívida pelo terreno.

**Art. 100.** Lei específica a ser editada no prazo de um ano a contar da vigência desta Lei, identificará os imóveis ou áreas que deverão ser demarcadas para atendimento e vinculação às diretrizes de uso e ocupação estipulados para as AEIS tipo 4, fixando também condições e prazos para a implementação das referidas obrigações.

## Seção VIII

### Das Áreas Especiais de Urbanização Específica

**Art. 101.** As Áreas Especiais de Urbanização Específica são áreas, demarcadas no Anexo 06 desta Lei, que tem como objetivo permitir a regularização dos parcelamentos clandestinos e/ou irregulares implantados e consolidados, visando garantir a permanência das comunidades tradicionais por meio dos mecanismos legais de regularização fundiária, e subdividindo-se em:

I - Áreas:

a) Recanto dos Jequitibás;

b) Cabeceira das Araras;

c) Aquários I;

d) Aquários II;

e) Portal do Vale I;

f) Portal do Vale II;

g) Aracê de Santo Antônio III;

h) Parque Saint Patrick;

i) Vila Industrial Arona;

j) Recanto dos Pássaros.

II - Área:

a) Recanto Morada do Sol.

**Parágrafo único.** Lei específica poderá identificar novas áreas que se enquadrem no inciso II do *caput* deste artigo, no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias da publicação desta Lei, visando incluí-las nos objetivos da Urbanização Específica, devendo as mesmas seguir todas as determinações desta Lei.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 102.** A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.

§ 1º O Plano de Urbanização Específica deverá atender as diretrizes do órgão público competente e garantir as seguintes condições urbanísticas mínimas, observando-se as tipologias específicas e legais dos loteamentos:

- I - abastecimento de água potável;
- II - coleta, tratamento e destinação de esgoto;
- III - drenagem de águas pluviais e estabilização dos leitos carroçáveis;
- IV - rede e distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V - abertura de vias e colocação de guias e sarjetas, em conformidade com as condições estabelecidas na lei específica;
- VI - doação de áreas públicas, em conformidade com esta Lei.

§ 2º O Plano de Urbanização Específica a ser submetido à apreciação e à análise do COMDUSC-Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, COMDEMA-Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, bem como dos órgãos ambientais estaduais ou federais, quando existir previsão legal para tanto, deverá definir os projetos executivos a serem elaborados, especificando as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor com seus respectivos custos e prazos de execução.

§ 3º Caberá ao empreendedor, o cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídicas requeridas para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, estando sujeito às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alteração dada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 4º Aprovado o Plano de Urbanização Específica, a Prefeitura Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços.

**Art. 103.** Como requisito para a regularização, será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso nos parcelamentos objetos de Urbanização Específica, em conformidade ao disposto nesta Lei.

**Parágrafo único.** O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo a ser pago pelos beneficiários dos Planos de Urbanização Específica será o previsto para a zona onde está localizada a Área Especial de Urbanização Específica objeto de cada plano. Quando a zona onde está localizado o parcelamento objeto do Plano de Urbanização Específica não tiver valor previsto de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o valor cobrado corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel.

**Art. 104.** Após o cumprimento das exigências estabelecidas, o Prefeito Municipal expedirá o Decreto de Regularização, que possibilitará o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

## **Seção IX**

### **Da Área Especial de Influência do Transporte Aéreo**

**Art. 105.** A Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo compreende as áreas das imediações do Aeroporto Mário Pereira Lopes, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando a segurança aeroviária, e a compatibilização com a normatização federal e estadual específicas.

**Art. 106.** As atividades que serão exercidas na Área Especial de Influência do Transporte Aéreo dependerão de prévia análise do DECEA e posterior autorização do órgão municipal competente, nos termos da legislação específica de âmbito federal, estadual e municipal, com parecer favorável do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano.

**Art. 107.** A demarcação da Área Especial de Influência do Transporte Aéreo, com a indicação do tipo de restrição correspondente, consta do Anexo 07 desta Lei.

## **Seção X**

### **Da Área Especial de Logística da Rodovia Washington Luiz**

**Art. 108.** A Área Especial de Logística da Rodovia Washington Luiz é a região da SP-310, demarcada conforme o Anexo 07 desta Lei, na qual serão permitidos e incentivados usos logísticos, de serviços e industriais não poluentes, seguindo a vocação já apresentada pela área e em conformidade com as diretrizes da zona na qual se encontra (Zona 8B Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão), bem como com a legislação municipal, estadual e federal pertinentes.

## **Seção XI**

### **Das Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico**

**Art. 109.** São Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico aquelas destinadas à preservação de sítios de interesse cultural, ecológico e turístico, compostos por imóveis, construções e paisagens rurais, objetivando a preservação, valorização e utilização dos mesmos, e ainda:

**I** - preservar o patrimônio cultural, abrangendo o arquitetônico, artístico, paisagístico, histórico, dentre outros, incluindo assentamentos, conjuntos, espaços, edificações, monumentos e objetos;

**II** - preservar os sítios naturais de



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

excepcional beleza e paisagens culturais, representativas de processos de interação do homem com a natureza, às quais se imprimiram marcas ou atribuíram valores;

**III** - aprimorar a política pública e fortalecer a legislação municipal específica de conservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico;

**IV** - incrementar as publicações relativas à memória e ao patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico do Município;

**V** - incentivar a utilização do seu potencial histórico, cultural e ecológico com o desenvolvimento sustentável de atividades como o turismo cultural e ecológico.

**Art. 110.** As Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico correspondem aos seguintes imóveis rurais:

**I** - Fazenda Figueira Branca;

**II** - Fazenda Santa Eudóxia;

**III** - Fazenda Itapiru;

**IV** - Fazenda Paraguai;

**V** - Fazenda Jacutinga;

**VI** - Fazenda Argentina;

**VII** - Fazenda Palmeiras;

**VIII** - Fazenda Morro Alto;

**IX** - Fazenda Paraíso;

**X** - Fazenda Copacabana e Botafogo;

**XI** - Fazenda Floresta;

**XII** - Fazenda Conceição;

**XIII** - Fazenda Santa Maria;

**XIV** - Fazenda Cachoeira Santa Clara;

**XV** - Igreja Nossa Senhora Aparecida;

**XVI** - Fazenda Santa Cândida do Visconde;

**XVII** - Fazenda Pinhal;

**XVIII** - Fazenda São Joaquim;

**XIX** - Fazenda Santa Maria (Bento Carlos);

**XX** - Fazenda São José;

**XXI** - Fazenda Santa Barbara;

**XXII** - Fazenda Santo Antonio;

**XXIII** - Fazenda Sant'ana;

**XXIV** - Fazenda Santa Maria do Engenho

Novo;

**XXV** - Fazenda Itaguaçu;

**XXVI** - Fazenda da Babilônia.

## **Seção XII**

### **Da Área Especial de Proteção Paisagística**

**Art. 111.** Área Especial de Proteção



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Paisagística é a área com relevantes paisagens naturais e antrópicas, de importante valor ecológico, cultural e potencial turístico, demarcada no Anexo 07 desta Lei, e que compreende:

I – o vale e a bacia do Rio Quilombo, em seu trecho a norte da Estrada Municipal Guilherme Scatena;

II – as margens norte e nordeste da Represa do Bom Retiro (do 29) e a Usina do Capão Preto, junto a ela;

III – o Distrito de Santa Eudóxia.

Área Especial de Proteção Paisagística:

Art. 112. São objetivos e diretrizes para a

I – proteger as relevantes paisagens e ecossistemas presentes na região;

II – preservar os sítios de excepcional beleza e paisagens naturais e antropizadas representativas de processos de interação do homem com a natureza, às quais se incorporaram marcas e valores sociais e culturais;

III – aprimorar as políticas públicas e fortalecer a legislação municipal específica de conservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico;

IV – incentivar a utilização do seu potencial paisagístico com o desenvolvimento sustentável de atividades como o turismo rural e ecológico;

V – promover a centralidade no Distrito de Santa Eudóxia, incentivando a implantação de serviços ligados ao turismo cultural e ecológico.

## **Seção XIII**

### **Das Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa**

Art. 113. Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa são áreas onde se localizam pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar ou camponesa, bem como assentamentos rurais, com tradições culturais e estruturas produtivas diversificadas, e que constam demarcadas no Anexo 07 desta Lei.

Art. 114. As Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa possuem as seguintes diretrizes e objetivos, sem prejuízo de outros objetivos constantes de planos, programas e projetos executados nos âmbitos municipal, estadual ou federal:

I – garantir e incentivar a produção agrícola de pequena e média escala de forma a contribuir com a segurança alimentar e com a geração de emprego e renda no Município;

II – compatibilizar o uso agrícola e a proteção ambiental, incentivando o desenvolvimento de técnicas agroecológicas e agroflorestais de produção;

III – estimular o cooperativismo e o



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

associativismo na produção, beneficiamento e comercialização dos produtos;  
IV – instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;  
V – promover a proteção e a recuperação de nascentes, corpos d’água e APPs.

## **CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 115.** A função do sistema viário consiste em garantir locomoção com segurança e fluidez, não somente privilegiando o deslocamento de automóveis, mas por meio de outras alternativas de mobilidade como a pé, bicicleta, ônibus, motocicletas e outros.

**Art. 116.** São diretrizes para sistema viário:

- I – garantir a continuidade da malha viária, inclusive nas áreas de expansão urbana de modo a ordenar o seu crescimento;
- II – otimizar o uso do solo próximo às redes de transporte coletivo;
- III – reduzir a necessidade de deslocamento, incentivando a criação de novas centralidades próximas a bairros residenciais e às redes de transporte coletivo;
- IV – fortalecer as conexões entre o centro e os bairros, de modo a garantir a mobilidade urbana e valorizar os bairros;
- V – estabelecer um sistema hierárquico das vias para a adequada circulação do tráfego e segura locomoção do usuário;
- VI – respeitar a legislação específica quanto ao projeto de arborização pública e paisagismo urbano;
- VII – definir as características geométricas e funcionais das vias;
- VIII – criar terminais de integração regionais;
- IX – implantar sistemas de ciclovias, como alternativa de locomoção e lazer;
- X – proporcionar segurança e conforto ao tráfego de pedestres e ciclistas;
- XI – elaborar e implantar o Plano de Mobilidade Urbana;
- XII – elaborar e implantar projeto de melhoria da sinalização viária (ciclistas, pedestres e veículos);
- XIII – realizar campanha de conscientização, sensibilização e educação no trânsito à população.

**Art. 117.** Lei específica instituirá o Plano de Mobilidade Urbana, como instrumento de política municipal de mobilidade e integração entre os diferentes modais de transporte, a melhoria da acessibilidade urbana e o



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

deslocamento de pessoas e cargas.

**Parágrafo único.** Para atendimento a Lei Federal 12.587, de 3 de janeiro de 2012, define-se como prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias após a vigência desta Lei, para a elaboração e aprovação da lei mencionada no *caput*.

## Seção I Da Hierarquização e Tipologia Viária

**Art. 118.** As vias implantadas ou a serem implantadas devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 119.** A hierarquização viária compreende as seguintes tipologias de vias:

**I - Rodovias Estaduais:** desempenham importantes funções de ligação, escoamento, transporte de pessoas e bens, provendo fácil escoamento e mobilidade, não só ao próprio Município, como Municípios vizinhos e importantes regiões do Estado de São Paulo:

- a) Rodovia Washington Luiz - SP-310;
- b) Rodovia Luiz Augusto de Oliveira - SP-215;
- c) Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior - SP-318.

**II - Estradas Municipais:** promovem a circulação no interior do Município, interligando as principais comunidades e localidades rurais, e onde trafega o transporte escolar e coletivo:

- a) Estrada Municipal Abel Teruggi - SCA-329, que liga Água Vermelha a Santa Eudóxia;
- b) Estrada Vicinal Manuel Nunes - SCA-050;
- c) Estrada Municipal João Ponce da Costa;
- d) Estrada Municipal Guilherme Scatena - SCA-010;
- e) Estrada Municipal Ernesto Pinca - SCA333 (Santa Eudóxia).

### III - Vias de Estruturação Urbana

a) Via Arterial Tipo 1: vias com largura total de 40 (quarenta) metros, projetadas em áreas de expansão urbana, com o intuito de estruturar o eixo de expansão e dar continuidade ao sistema viário existente, dando prioridade ao transporte coletivo.

b) Via Arterial Tipo 2: vias com largura total de 34 (trinta e quatro) metros, projetadas na Macrozona Urbana ou na Zona de Expansão Urbana, com o intuito de estruturar os eixos existentes e de expansão urbana, priorizando a continuidade do sistema viário existente e o transporte coletivo.

c) Vias Estruturais Urbanas: principais eixos



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

de ligação entre as diversas regiões da macrozona urbana do Município, sendo elas:

1 - Avenida Clemente Talarico, Avenida Dr. Paulo Edmundo Dias Duarte, Avenida Dr. Ernesto Pereira Lopes, Rua Ray Wesley Herrick;

2 - Rua Miguel Petroni e Rua Miguel João;

3 - Rua João Derigi;

4 - Rua Miguel Petrucelli;

5 - Avenida Bruno Ruggieiro Filho

6 - Passeio das Palmeiras, Passeio das Castanheiras, Passeio das Quaresmeiras, Avenida Parque Faber;

7 - Avenida José Pereira Lopes;

8 - Avenida Morumbi;

9 - Avenida Getúlio Vargas;

10 - Avenida Vicente Pelicano;

11 - Avenida Prof. Luiz Augusto de Oliveira;

12 - Avenida Salgado Filho e Rua Santos

Dumont;

13 - Rua Carlos Talarico Nogueira;

14 - Avenida Capitão Luiz Brandão;

15 - Rua Bernardino Fernando Nunes;

16 - Rua XV de Novembro e Avenida Dr.

Carlos Botelho;

17 - Rua Ângelo Passeri e Rua Manuel

Serpa;

18 - Rua Lourenço Innocentini e Rua Dr.

Marino da Costa Terra;

19 - Estrada Municipal Domingos Zanota;

20 - Avenida Dr. Teixeira De Barros;

21 - Rua Dom Pedro II e Rua Rui Barbosa;

22 - Avenida São Carlos;

23 - Avenida Comendador Alfredo Maffei;

24 - Anel Viário Urbano: Avenida Tancredo

Neves, Avenida Henrique Gregori, Rua Theodoreto de Camargo, Avenida Grécia, Avenida Morumbi até o prolongamento da Avenida Dr. Heitor José Reali, Avenida Germano Fehr Jr., Rotatória "Educativa", Prolongamento Avenida Pau Brasil até Avenida Capitão Luiz Brandão até prolongamento da Avenida Trabalhador São-carlense (marginal do Córrego do Tijuco Preto), Avenida Francisco Pereira Lopes.

IV - Vias Marginais: margeiam as rodovias estaduais próximas as áreas urbanas existentes facilitando a interligação das principais regiões urbanas;

V - Vias Coletoras: são as vias urbanas que têm como função estruturar o tráfego local e servir de ligação às vias arteriais;

VI - Vias Locais: configuradas pelas vias de mão dupla e de baixa velocidade, mais relacionadas ao uso residencial e tranquilizado, promovendo a distribuição do tráfego local a outras vias importantes do Município;

VII - Vias privativas locais: de utilização



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

para circulação interna de veículos em condomínios, deverá ter suas dimensões definidas de acordo com a análise do projeto pelos técnicos da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que deverá levar em conta a característica do empreendimento.

**Art. 120.** As novas vias a serem projetadas e executadas no Município deverão atender aos parâmetros e dimensionamento constantes no Anexo 8B e na tabela abaixo:

Classificação	Caixa da Via (m)	Pista de Rolamento (m)	Ciclovía (m)	Passeio (m)	Canteiro Central (m)
Arterial Tipo 1	40	9,5 + 2,5 (est.) de cada lado	2 x 1,5 no canteiro	4 cada lado	8
Arterial Tipo 2	34	6,5 + 2,5 (est.) de cada lado	2 x 1,5 no canteiro	4 cada lado	8
Arterial Urbana (Projetada)	34	6,5 + 2,5 (est.) de cada lado	2 x 1,5 no canteiro	4 cada lado	8
Vias Marginais	21	9,5 + 2,5 (est.)	2,5 + 0,5 (barreira)	3 cada lado	-
Vias Coletoras (mão única)	18	6,5 + 2,5 (est.)	2,5 + 0,5 (barreira)	3 cada lado	-
Vias Coletoras (mão dupla)		7 + 2 x 2,5 (est.)	-	3 cada lado	-
Vias Locais	15,5	6 + 2 x 2,25 (est.)	-	2,5 cada lado	-

**Parágrafo único.** Para efeitos da tabela descrita no *caput* têm-se as seguintes definições:

**I - Caixa da via:** é a distância definida em projeto entre as divisas frontais de dois lotes em oposição;

**II - Pista de rolamento:** é o espaço dentro da caixa da via onde são implantadas as faixas de circulação (automóveis e faixas exclusivas de ônibus) e o estacionamento de veículos;

**III - Ciclovía:** é a via destinada à circulação de bicicletas;

**IV - Passeio:** é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o a divisa frontal do lote e a ciclovía ou a pista de rolamento, no caso de não haver ciclovía.

## Seção II Das Diretrizes e Projetos Viários



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 121.** Na Macrozona Urbana, as diretrizes viárias seguem o descrito abaixo:

**I** - implantação de via conectando a Rua Nilceu Antoninho Salgado (antiga Rua 18, Prolongamento Jardim Medeiros) com Estrada Municipal Domingos Zanota;

**II** - implantação de via conectando Rua Almir José Tadeu Paschoalin (Jardim Medeiros) com Rua Eleutério Malerba (Prolongamento Jardim Medeiros);

**III** - implantação de dispositivo tipo rotatória na Avenida José Pereira Lopes na altura da Rua Herbert de Souza e a ligação deste dispositivo até a Avenida Paulo de Arruda Correa da Silva;

**IV** - implantação de dispositivo viário tipo rotatória na Avenida Henrique Grégori na altura da Rua Coriolano José Gibertoni para direcionar o fluxo veicular para a região noroeste da malha viária sem a necessidade de passar pela Rotatória do Cristo, por via paralela a linha férrea;

**V** - implantação de trecho de via no sentido das curvas de nível para ligar a região Sul, continuação da Rua Isak Falgen ligando à região da Rua Cel. Leopoldo Prado;

**VI** - aperfeiçoar o Complexo Viário da Rotatória do Cristo;

**VII** - aperfeiçoar o cruzamento da Avenida José Pereira Lopes com a Avenida Dr. Tancredo Neves (Jardim Botafogo);

**VIII** - implantação de via conectando Avenida Dr. Teixeira de Barros com Avenida José Pereira Lopes;

**IX** - aperfeiçoar o cruzamento da Rua General Osório com a Ferrovia;

**X** - implantação de via conectando rotatória da Avenida Parque Faber com Rua João Stella;

**XI** - implantação de via conectando Avenida Dr. Heitor José Reali até a região da Avenida Morumbi, incluindo a implantação de dispositivo para transposição da Ferrovia e da atual Avenida Morumbi;

**XII** - duplicação da Avenida Morumbi desde a Avenida Grécia até a região de conexão desta com a Avenida Dr. Heitor José Reali;

**XIII** - implantação de via conectando o prolongamento da Avenida Dr. Heitor José Reali até a Avenida José Antônio Migliatto, como nova alternativa de conexão da região sul com a região leste da malha urbana;

**XIV** - implantação de via conectando a Rotatória Celeste Zanon até Avenida Pau Brasil;

**XV** - implantação de via conectando Avenida Pau Brasil até Avenida Capitão Luiz Brandão;

**XVI** - implantação de via conectando Avenida Pau Brasil até a Avenida Marino da Costa Terra;

**XVII** - implantação de via de prolongamento da Avenida Trabalhador São-carlense;

**XVIII** - implantação de rotatória no



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

entroncamento da Avenida Francisco Pereira Lopes com Alameda dos Crisântemos, Rua Franklin Brasiliense, Avenida Eliza Gonzales Rabelo e Avenida Liberdade;

Washington Luís ligando o Jardim De Cresci e o Parque dos Timburis (Avenida José Poianas com Avenida Mario Gaspar);

Washington Luiz na Rua Bernardino Fernandes Nunes;

Augusto de Oliveira Salles;

Novembro, sobre a Ferrovia;

Viário da Praça Itália.

**XIX** - implantação de via marginal à Rodovia

**XX** - aperfeiçoar o dispositivo sob a Rodovia

**XXI** - duplicação da Rua Coronel José

**XXII** - duplicação do Viaduto 4 de

**XXIII** - aperfeiçoamento do Complexo

**Art. 122.** As diretrizes viárias da Macrozona de Expansão Urbana e os principais projetos viários na Macrozona Urbana seguem o indicado no Anexo 8A desta Lei.

## **TÍTULO III DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 123.** O parcelamento do solo para fins urbanos tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle do uso e divisão do solo urbano, em conformidade com a Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o “*Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências*”, ou a que vier lhe substituir e complementar.

**Art. 124.** As diretrizes específicas para parcelamento do solo se aplicam às Zonas 1 a 8 do zoneamento municipal.

§ 1º O parcelamento do solo nas Zonas 1, 2, 3, 4, 5A e 5B deverá atender, além das regras deste Título, as diretrizes específicas de cada Zona.

§ 2º O parcelamento do solo nas Zonas 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 8A e 8B só será permitido mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, conforme estabelecido por esta Lei, devendo atender, além das regras deste Título, as diretrizes específicas de cada zona.

§ 3º A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada, nos casos indicados no § 2º deste artigo serão objeto de análise dos órgãos públicos municipais competentes, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

**Art. 125.** A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que venha a substituí-la, emitirá



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Certidão de Diretrizes para os parcelamentos do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da solicitação, fundamentada nas exigências urbanísticas, edilícias e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

**Art. 126.** O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Desdobro ou Unificação, sendo que:

**I - Loteamento:** é a divisão da gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

**II - Desmembramento:** é a subdivisão de gleba bruta em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**III - Desdobro:** divisão do lote em dois ou mais de dois;

**IV - Unificação:** junção de lotes;

**V - Gleba Bruta:** porção de terra sem edificação que ainda não foi utilizada para fins urbanos e que se pode implantar um loteamento ou um desmembramento;

**VI - Lote:** terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor.

**Art. 127.** Não serão permitidos parcelamentos de solo para fins urbanos nas áreas:

**I -** com declividades superiores a 20% (vinte por cento) ou superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

**II -** em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**III -** em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, antes do prévio saneamento;

**IV -** em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

**V -** que possuam qualquer outra restrição relevante, particularmente em relação à vegetação de interesse ambiental, mediante análise do órgão público competente e parecer do COMDUSC e COMDEMA.

**Art. 128.** Não serão autorizados desdobros que resultem em lotes que não atendam à dimensão mínima (área e testada) prevista para a Zona onde se encontra.

**Art. 129.** Não serão autorizados desdobros que resultem em lotes contendo áreas construídas que excedam os coeficientes de ocupação e aproveitamento, e que não atendam o disposto na Lei Municipal nº 15.958, de 29 de dezembro de 2011 - Código de Obras e Edificações do Município de São Carlos, nos casos em que a edificação foi executada após a vigência deste.

**Art. 130.** Dentro de áreas parceladas, as Áreas de Interesse Ambiental e as Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambiental, bem como as APPs e áreas com vegetação de interesse ambiental, conforme definidas em



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

legislação federal, estadual e municipal, não poderão sofrer urbanização.

**Art. 131.** Nos parcelamentos de solo para fins urbanos será obrigatória doação de áreas públicas para os casos de loteamento ou desmembramento.

§ 1º Para efetivação do loteamento ou desmembramento será necessária apresentação de projeto urbanístico justificando o parcelamento do solo na área disponível para empreendimento após descontadas as áreas não parceláveis.

§ 2º No caso de desmembramento, para fins específicos de subdivisão da gleba sem intenção de edificá-la, a doação de áreas públicas ficará condicionada à futura utilização de cada lote desmembrado, desde que os mesmos tenham a metragem mínima para atender todas as porcentagens de áreas públicas a serem doadas.

§ 3º Não será necessária doação de áreas públicas para as intervenções em lotes que já foram objeto de parcelamento de solo e que atenderam o disposto na legislação vigente da época. Caso contrário, será necessária a doação de áreas conforme estabelecido neste Título.

**Art. 132.** Do total da área a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar, enquanto doação de áreas públicas, o mínimo de:

- a) 7% (sete por cento) para o Sistema de Lazer;
- b) 7% (sete por cento) para Área Institucional;
- c) 4% (quatro por cento) para Área Patrimonial.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, entende-se como:

a) Sistema de Lazer: área destinada ao sistema de áreas livres públicas, visando à implantação de praças, parques, áreas com equipamentos de lazer, culturais ou esportivos, como *playgrounds*, quadras, campos de jogos, dentre outras;

b) Área Institucional: área pública destinada à implantação de edificações e/ou equipamentos públicos ou de uso comunitário;

c) Área Patrimonial: área pública que integrará o patrimônio municipal sem afetação de uso, a não ser no caso da destinação da mesma à Fração de Interesse Social, podendo ser destinadas a usos de interesse público, social ou comunitário, e sendo vedada a venda da mesma.

§ 2º As áreas de Sistema Viário interno ao parcelamento, uso Institucional e Sistema de Lazer deverão ter declividades máximas de 12% (doze por cento), 12% (doze por cento) e 20% (vinte por cento), respectivamente.

§ 3º As áreas Institucionais e Patrimoniais não poderão possuir maciços arbóreos, árvores imunes ao corte e fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa, podendo estas ser utilizadas como Sistema de Lazer.

§ 4º As áreas Institucionais e Patrimoniais deverão possuir área mínima de 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), e deverão ter



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 25 (vinte e cinco) metros.

§ 5º As áreas de Sistema de Lazer deverão possuir área mínima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), e deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 20 (vinte) metros, excetuando-se os casos em que este componha as Faixas Verdes Complementares ou a Fachada Ativa de condomínios.

§ 6º O Sistema Viário dos loteamentos deverá possuir conectividade com as vias públicas dos loteamentos lindeiros existentes, bem como respeitar a hierarquia viária lindeira.

§ 7º Além das diretrizes indicadas neste artigo, o Poder Público Municipal poderá estabelecer a dimensão mínima de testada para as áreas públicas doadas.

§ 8º As diretrizes indicadas neste artigo deverão ser ajustadas de tal forma que o limite total de áreas públicas somadas não ultrapasse o percentual de 55% (cinquenta e cinco por cento) do total da área a ser urbanizada.

**Art. 133.** Não fazem parte do cômputo de áreas públicas Institucionais, de Sistema de Lazer e Patrimoniais:

I - as faixas destinadas às APPs (Áreas de Preservação Permanente) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;

II - as áreas de Reserva Legal averbadas na matrícula da gleba ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;

III - as áreas não parceláveis e não edificantes;

IV - as faixas de domínio de rodovias e ferrovias e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

V - as rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

**Art. 134.** Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser parcialmente transferidos, de acordo com as características do local ou do empreendimento e a critério do órgão público competente de análise, mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação e que seja submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo efetuada através das seguintes formas de compensação:

I - compensação com a implantação de equipamentos públicos destinados ao esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edifício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do parcelamento, com prazo de execução especificado em conjunto com cronograma de implantação do empreendimento;

II - compensação que implique na doação ao Município de áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente, quando o Poder Executivo Municipal, a seu critério, determinar a transferência da destinação de áreas públicas nos casos de empreendimentos implantados

em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

III - compensação em recursos financeiros destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

**Art. 135.** A maior dimensão das quadras dos loteamentos e das quadras internas a módulos condominiais será de 200 m (duzentos metros) e a área máxima admitida para as mesmas será de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Art. 136.** A área mínima dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos será, em cada Zona, correspondente a:

I - no Eixo Estruturante: 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

II - na Zona 1 - Ocupação Consolidada: 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

III - na Zona 2 - Ocupação Induzida: 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

IV - na Zona 3 - Ocupação Condicionada: 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

V - na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

VI - na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

VII - na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão: 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VIII - na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade: 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

IX - na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade: 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

X - na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade: 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados); quando se tratar de Habitação de Interesse Social o lote poderá ter área mínima de 160 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados);

XI - na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços: 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

XII - na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica: 1500 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);

XIII - na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado: 1500 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);

XIV - na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão: 3000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**Art. 137.** Nos parcelamentos do solo em glebas com Áreas de Preservação Permanente (APP), deverão ser previstas Faixas Verdes Complementares (FVC), que se constituem em faixas contíguas às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

pluviais, ou para a implantação de projetos específicos como Parques Lineares. Os eventuais projetos de drenagem constituído por poços de infiltração, bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de dissipação de energia, pavimentos permeáveis e demais componentes do sistema, devem ser concebidos e implantados de tal modo que a vazão de escoamento seja mantida dentro das condições originais da área antes de ser urbanizada, reduzindo-se o impacto da urbanização nos fundos de vale e nos corpos d'água.

**Parágrafo único.** O poder público avaliará os projetos propostos para essas áreas e, a seu critério, poderá autorizar o computo (parcial ou total) do sistema de lazer nessas faixas.

**Art. 138.** As Faixas Verdes Complementares (FVC) serão de:

**I** – 50 (cinquenta) metros: em todos os corpos d'água das Zonas 5A, 5B, 8A e 8B, em conformidade com os arts. 9º e 12 da Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006;

**II** – 30 (trinta) metros: em todos os corpos d'água das bacias do Santa Maria do Leme (na Zona 6B), do Água Quente (Zona 4) e do Água Fria (Zonas 4 e 6C); nos córregos do Lazzarini e Sorregotti (na Zona 2); e ainda junto ao córrego do Gregório e afluentes à montante da confluência deste com o Sorregotti (nas Zonas 2 e 6C);

**III** – 10 (dez) metros: junto aos corpos d'água das Zonas 6A, 6B, 6C, 6D e 7.

## **Seção I**

### **Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos Condominiais**

**Art. 139.** Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.

**Art. 140.** Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as seguintes condições:

**I** - a área superficial máxima de um módulo condominial será de 320.000 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte mil metros quadrados) nas Zonas 6C, 7 e 8; e de 160.000 m<sup>2</sup> (cento e sessenta mil metros quadrados) nas demais Zonas;

**II** - a maior dimensão das quadras que contenham módulos condominiais não poderão exceder a 600m (seiscentos metros) nas Zonas 6C, 7 e 8, e a 400m (quatrocentos metros) nas demais Zonas;

**III** - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

**IV** - sem prejuízo da doação do sistema viário, sistema de lazer, área institucional e área patrimonial, que deverão ser localizadas fora da área privativa do condomínio, cumprirá ao empreendimento incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% (cinco por cento) do total de sua área, para sistema de lazer interno, ressalvando-se os casos de condomínios não residenciais.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Parágrafo único.** Na Zona 6D não se aplicam as limitações previstas nos incisos I e II deste artigo.

**Art. 141.** Além das condicionantes constantes no art. 140, os empreendimentos que constituirão Condomínios Habitacionais horizontais ou verticalizados com mais de um edifício deverão adotar medidas com intuito de redução do impacto urbano negativo em consequência do isolamento causado por muros, e consequente ampliação da segurança pública e vitalidade das áreas contíguas ao fechamento dos condomínios e às vias públicas lindeiras, fortalecimento da vida urbana nesses espaços públicos e manutenção da qualidade dos espaços livres das áreas urbanas, de acordo com as seguintes diretrizes:

**I** - os módulos condominiais cuja face de contato com vias públicas existentes ou projetadas somar até 300m (trezentos metros) de extensão seguirão as seguintes diretrizes, de acordo com tais extensões:

**a)** Extensões de até 50 (cinquenta) metros: apresentar faixa vegetada de ao menos 3 (três) metros de largura junto à fronteira, podendo tal faixa conter arbustos e mobiliário urbano de uso público. Ao menos 15% (quinze por cento) da fronteira deve ser permeável visualmente (gradil, cerca, etc), podendo haver muretas de até 70cm (setenta centímetros) neste trecho;

**b)** Extensões maiores que 50m (cinquenta metros) até 150m (cento e cinquenta metros): apresentar faixa vegetada de ao menos 5 (cinco) metros de largura junto à fronteira, devendo tal faixa conter arborização e mobiliário urbano de uso público. Ao menos 30% (trinta por cento) da fronteira deve ser permeável visualmente (gradil, cerca, etc), podendo haver muretas de até 70cm (setenta centímetros) neste trecho;

**c)** Extensões maiores que 150m (cento e cinquenta metros) até 300m (trezentos metros): apresentar faixa vegetada de ao menos 7 (sete) metros de largura junto à fronteira, devendo tal faixa conter arborização e mobiliário urbano de uso público. Ao menos 45% (quarenta e cinco por cento) da fronteira deve ser permeável visualmente (gradil, cerca, etc), podendo haver muretas de até 70cm (setenta centímetros) neste trecho.

**II** - Os módulos condominiais cuja face de contato com vias públicas existentes ou projetadas somar mais de 300m (trezentos metros) de extensão, reservarão espaços ao longo da via, para que sejam implantados lotes ou edificações de usos mistos, podendo contemplar comércio, serviços, uso habitacional, institucional ou de lazer, configurando “Fachadas Ativas” que assegurem a dinamização da cidade, a oferta de outros usos para os moradores das imediações e a segurança dos espaços públicos abertos, da seguinte maneira:

**a)** extensões entre 300m (trezentos metros) e 600m (seiscentos metros): área de “Fachada Ativa” em 25% (vinte e cinco por cento) a 50% (cinquenta por cento) da extensão; o restante da extensão seguirá as diretrizes para as faixas vegetadas;

**b)** extensões de mais de 600 (seiscentos) metros: faixa de “Fachada Ativa” em 40% (quarenta por cento) a 75% (setenta e cinco por cento) da extensão; o restante da extensão seguirá as diretrizes para as faixas vegetadas.

**III** - as faixas vegetadas poderão ser

computadas como parte da área pública destinada ao Sistema de Lazer, desde que contemplem projeto paisagístico, arborização e instalação de equipamentos e mobiliário urbano pertinentes para tal uso.

IV - nas “Fachadas Ativas” cuja tipologia contemple uso misto com comércio/serviço no térreo e residencial no(s) outro(s) pavimento(s), a área construída como comércio/serviço será considerada não computável para o Coeficiente de Aproveitamento.

**Art. 142.** No caso de empreendimentos condominiais o regramento de sua ocupação se dará através de coeficientes determinados para a zona de sua localidade, não havendo restrições sobre a área mínima privativa, todavia, seguindo os critérios estabelecidos pelo código de obras.

**Art. 143.** Lei específica estabelecerá as condições a serem observadas para as permissões de usos de áreas públicas de lazer, das vias de circulação, do controle de acesso, a proprietários individuais ou associações detentoras de glebas fechadas ou muradas, bem como as regularizações de loteamentos ou condomínios fechados autorizados por outras legislações em âmbito federal.

## **Seção II**

### **Das Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio**

**Art. 144.** As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos e devem conter as seguintes características:

I – uso para lazer ou recreação;

II – poderão estar localizadas nas Zonas 6C, 7 e 8 – mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, nas condições estabelecidas nesta Lei;

III – apresentar lotes ou fração condominial com área maior ou igual a: 1500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados) para as Zonas 6C, 7 e 8A; 3000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) para a Zona 8B; ou de acordo com o lote mínimo estabelecido para o respectivo loteamento, no caso de loteamentos já aprovados.

**Art. 145.** A implantação de Chácaras de Recreio seguirá os seguintes requisitos:

I – aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

II – aprovação do sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região;

III – apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e avaliação das implicações de sua inserção na área envoltória;

IV – doação de áreas públicas (sistema de



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

lazer, uso institucional e área patrimonial) nos termos desta Lei.

**Art. 146.** As vias de caráter essencialmente local poderão ser dispensadas de pavimentação asfáltica, desde que seja implantado tratamento da pista de rolamento e calçadas que garantam condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos veículos e pedestres, que seja implantado sistema de drenagem que previna o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

## **Seção III**

### **Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social**

**Art. 147.** Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social podem ser implantados nas Zonas 6A, Zona 6B e Zona 6C, e devem prever e garantir, no mínimo:

I – diversidade de uso, desde que a função moradia da unidade habitacional não seja comprometida e que as atividades comerciais permitidas estejam de acordo com o zoneamento, restrições ambientais e de vizinhança;

II – ampliação da unidade habitacional, no caso de habitação unifamiliar isolada no lote, possibilitando a adequação para atividade comercial;

III – padrões de projeto e construção que atendam a dimensões mínimas que possibilitem acessibilidade futura, laje em todo o edifício, investimento em captação de água de chuva e aquecimento solar;

IV – implantação de equipamentos urbanos em conjunto com os programas de habitação de interesse social;

V – acessibilidade em todas as áreas públicas dos conjuntos habitacionais de interesse social.

§ 1º Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social serão destinados às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º Só será admitida a implantação de lotes urbanizados destinados à Habitação de Interesse Social mediante fornecimento de projeto das unidades habitacionais, aprovado pelos órgãos públicos competentes, concomitantemente ao projeto do parcelamento.

§ 3º A execução das unidades habitacionais pelo processo de autoconstrução ou mutirão deverá ser assessorada pela Prefeitura Municipal, ou entidade por ela indicada e aprovada por conselho de representantes dos beneficiários do projeto, com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

**Art. 148.** Os lotes das unidades de HIS deverão ter área mínima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), exceto quando:



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

I – fizerem frente para vias com declividade superior a 8% (oito por cento), caso em que deverão possuir testada mínima de 10m (dez metros);

II – em casos, definidos expressamente pelo poder público municipal, onde os projetos arquitetônico (das unidades) e urbanístico (do loteamento ou empreendimento) forem coordenados pela PROHAB e as condições do terreno permitirem dimensões menores, com mínimo de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5m (cinco metros) de testada nesses casos.

## **CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 149.** Os parâmetros de ocupação do solo são regidos pelos Coeficientes de Ocupação (CO), Aproveitamento (CA), Permeabilidade (CP) e Cobertura Vegetal (CCV), conforme as diretrizes de cada Zona e as definições expostas neste Capítulo.

**Art. 150.** O Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno de um lote, e corresponde, em cada Zona do Município, aos seguintes percentuais:

I - No Eixo Estruturante: máximo de 70%;

II - Na Zona 1 - Ocupação Consolidada:

máximo de 70%;

III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida:

máximo de 70%;

IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada:

máximo de 70%;

V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação

Controlada: máximo de 70%;

VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação

Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: máximo de 50%;

VII - Na Zona 5B - Proteção e Ocupação

Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão: máximo de 50%.

VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação

Controlada de Maior Densidade:

a) nos parcelamentos do solo para fins

urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

urbanos, não se aplica.

IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação

Controlada de Média Densidade:

a) nos parcelamentos do solo para fins

urbanos, máximo de 50% (cinquenta por cento);

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

urbanos, não se aplica.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

- Controlada de Menor Densidade:**
- chácaras de recreio, máximo de 25% (vinte e cinco por cento).
- fins urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
- urbanos, não se aplica.
- Controlada de Indústrias e Serviços:**
- urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
- urbanos, não se aplica.
- Ocupação Específica:**
- urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
- urbanos, não se aplica.
- Restrita do Monjolinho-Espraiado:**
- urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
- urbanos, não se aplica.
- Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:**
- urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
- urbanos, não se aplica.
- não se aplica;
- de Proteção Hídrica: não se aplica.
- X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo destinados a
- b) nos demais parcelamentos do solo para
- c) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e**
- a) nos parcelamentos do solo para fins
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XV - Na Zona 9A - Multifuncional Rural:**
- XVI - Na Zona 9B - Multifuncional Rural e**

**Art. 151.** O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno, e subdivide-se, em determinadas zonas, em Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), sendo que:

**I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB)** é a relação entre a área edificável básica e a área do terreno;

**II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)** é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação dos instrumentos

da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

**Art. 152.** O Coeficiente de Aproveitamento (CA) corresponde, em cada zona do Município, aos seguintes valores:

**I - No Eixo Estruturante:**

a) CAB: até 2,0;

b) CAM: até 4,0;

c) CA até 1,4 para usos estritamente

habitacionais unifamiliares.

**II - Na Zona 1 - Ocupação Consolidada:**

a) CAB: até 2,0;

b) CAM: até 3,0 para empreendimentos que

comportarem uso habitacional multifamiliar em ao menos 50% (cinquenta por cento) da área construída computável;

habitacionais unifamiliares.

c) CA até 1,4 para usos estritamente

**III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida:**

a) CAB: até 2,0;

b) CAM: até 3,5;

c) CA até 1,4 para usos estritamente

habitacionais unifamiliares.

**IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada:**

até 1,4.

**V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação**

Controlada: até 1,4.

**VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação**

Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: até 1,0.

**VII - Na zona 5B - Proteção e Ocupação**

Controlada SUC Manancial do Feijão: até 1,0.

**VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação**

Controlada de Maior Densidade:

a) nos parcelamentos do solo para fins

urbanos, até 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1 e até 1,4 nas demais localidades;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

urbanos, não se aplica.

**IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação**

Controlada de Média Densidade:

a) nos parcelamentos do solo para fins

urbanos, até 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1 e até 1,0 nas demais localidades;

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

urbanos, não se aplica.

**X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação**

Controlada de Menor Densidade:

a) nos parcelamentos do solo destinados a

chácaras de recreio, até 0,25.

b) nos demais parcelamentos do solo para

fins urbanos, até 1,0;

urbanos, não se aplica.

**Controlada de Indústrias e Serviços:**

urbanos, até 1,0;

urbanos, não se aplica.

**Ocupação Específica:**

urbanos, até 0,25;

urbanos, não se aplica.

**Restrita do Monjolinho-Espraiado:**

urbanos, até 0,25;

urbanos, não se aplica.

**Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:**

urbanos, até 0,25;

urbanos, não se aplica.

não se aplica;

**de Proteção Hídrica:** não se aplica.

(CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno de um lote, e corresponde, em cada zona do Município, aos seguintes percentuais:

(quinze por cento);

mínimo de 15% (quinze por cento);

mínimo de 15% (quinze por cento);

mínimo de 15% (quinze por cento);

**Controlada:** mínimo de 15% (quinze por cento);

**Controlada SUC Monjolinho-Espraiado:** mínimo de 20% (vinte por cento);

c) antes dos parcelamentos do solo para fins

**XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação**

a) nos parcelamentos do solo para fins

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

**XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e**

a) nos parcelamentos do solo para fins

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

**XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação**

a) nos parcelamentos do solo para fins

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

**XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação**

a) nos parcelamentos do solo para fins

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

**XV - Na Zona 9A - Multifuncional Rural:**

**XVI - Na Zona 9B - Multifuncional Rural e**

**Art. 153.** O Coeficiente de Permeabilidade

é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno de um lote, e corresponde, em cada zona do Município, aos seguintes percentuais:

**I - No Eixo Estruturante:** mínimo de 15%

**II - Na Zona 1 - Ocupação Consolidada:**

**III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida:**

**IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada:**

**V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação**

**VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação**

**VII - Na zona 5B - Proteção e Ocupação**



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

- Controlada SUC Manancial do Feijão: mínimo de 20% (vinte por cento);**
- Controlada de Maior Densidade:**
- urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);  
urbanos, não se aplica.
- Controlada de Média Densidade:**
- urbanos, mínimo de 30% (trinta por cento);  
urbanos, não se aplica.
- Controlada de Menor Densidade:**
- chácaras de recreio, mínimo de 50% (cinquenta por cento);  
fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);  
urbanos, não se aplica.
- Controlada de Indústrias e Serviços:**
- urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);  
urbanos, não se aplica.
- Ocupação Específica:**
- urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);  
urbanos, não se aplica.
- Restrita do Monjolinho-Espraiado:**
- urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);  
urbanos, não se aplica.
- Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:**
- urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);  
urbanos, não se aplica.
- VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins  
b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins  
b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo destinados a  
b) nos demais parcelamentos do solo para  
c) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins  
b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e**
- a) nos parcelamentos do solo para fins  
b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins  
b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação**
- a) nos parcelamentos do solo para fins  
b) antes dos parcelamentos do solo para fins
- XV - Nas Zonas 9A e 9B: não se aplica.**



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 154.** O Coeficiente de Cobertura Vegetal (CCV) é a relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e a sua área total, sendo aplicado nas Zonas 5, 6, 7 e 8, correspondendo aos seguintes índices:

**I** - No Eixo Estruturante e nas Zonas 1, 2, 3 e 4: não se aplica;

**II** - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: mínimo de 20% (vinte por cento);

**III** - Na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Feijão: mínimo de 20% (vinte por cento);

**IV** - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:

**a)** nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 10% (dez por cento);

**b)** antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

Controlada de Média Densidade:

**a)** nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);

**b)** antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

Controlada de Menor Densidade:

**a)** nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, mínimo de 50% (cinquenta por cento);

**b)** nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 15% (quinze por cento);

**c)** antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

Controlada de Indústrias e Serviços:

**a)** nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 10% (dez por cento);

**b)** antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

Ocupação Específica:

**a)** nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);

**b)** antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

Restrita do Monjolinho-Espraiado:

**a)** nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);

**IX** - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

urbanos, não se aplica.

Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:

urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);

urbanos, não se aplica.

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

X - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação

a) nos parcelamentos do solo para fins

b) antes dos parcelamentos do solo para fins

XI - Nas Zonas 9A e 9B: não se aplica.

## CAPÍTULO III DO USO DO SOLO

**Art. 155.** Em todo o território do Município de São Carlos será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições e medidas mitigadoras expressas nesta Lei às atividades geradoras de impactos ou de incomodidades.

**Parágrafo único.** Deverão ser respeitadas, ainda, as diretrizes específicas de cada Zona e as restrições particulares dos loteamentos e condomínios já aprovados e registrados em cartório.

**Art. 156.** Ficam estabelecidos, para efeitos desta Lei, os seguintes usos a serem desenvolvidos no Município:

I - Uso Residencial: edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:

a) Residencial Unifamiliar: unidade habitacional incorporada em um único lote urbano ou fração ideal privativa;

b) Residencial Multifamiliar: conjunto de unidades habitacionais incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns.

II - Uso Não Residencial: destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

**Art. 157.** Nos imóveis das Zonas 9A e 9B, bem como nos das Zonas 6, 7 e 8 antes de sofrerem alteração de uso do solo de rural para urbano, são permitidos os usos ligados a atividades agro-silvo-pastoris, devendo atender às disposições de proteção ambientais expostas na legislação federal, estadual e municipal.

**Parágrafo único.** As atividades de comércio e serviço só serão permitidas para atendimento das necessidades da população local.

## CAPÍTULO IV DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 158.** Os usos considerados não residenciais ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau potencial de incomodidade, em:

**I - Não incômodas (NI):** atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas, nos termos desta Lei;

**II - Incômodas 1 (R):** atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, porém compatíveis com o uso residencial, devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas;

**III - Incômodas 2 (NR):** atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano incompatíveis com o uso residencial, sendo restritas a determinadas regiões e devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas.

**Art. 159.** O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras abaixo, sendo analisado pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais:

**I -** adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente;

**II -** adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, evitando-se incômodos à vizinhança e atendendo as normas da ABNT - NBR 10.273/88;

**III -** desenvolvimento de métodos para evitar emissão de material particulado e odores;

**IV -** cumprimento da legislação ambiental de âmbito federal, estadual e municipal vigentes;

**V -** obtenção de autorização por parte de órgão competente;

**VI -** implementação do número de vagas com estacionamento, áreas de carga e descarga, áreas de acesso para pedestres devidamente sinalizados através do atendimento das diretrizes fornecidas pelos órgãos públicos competentes e do atendimento do Código de Obras do Município;

**VII -** cumprimento de toda legislação urbanística municipal vigente e do Código Sanitário Estadual;

**VIII -** execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e atender as normas da ABNT-NBR 10.151/87 e 10.152/87;

**IX -** destinação adequada para os resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los, em conformidade com a ABNT-NBR 10.004/2004.

§ 1º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras cabíveis, incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

§ 3º O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.

**Art. 160.** As atividades não habitacionais são classificadas em Comércio ou Prestação de Serviços (CS) e Industriais (Ind) e, quando geradoras de incômodo, seguem a classificação abaixo, devendo atender às medidas mitigadoras apontadas:

**I - CS 1 – Comércio ou Serviço geradores de ruídos e/ou materiais particulados na atmosfera:**

a) Incomodidade: (R) – compatível com o uso residencial;

b) Medidas mitigadoras: a, b, c, d, f, g, h.

**II - CS 2 – Comércio ou Serviço geradores de tráfego intenso:**

uso residencial;

a) Incomodidade: (R) – compatível com o

b) Medidas mitigadoras: a, b, c, d, f, g.

**III - CS 3 – Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado:**

de tráfego pesado compatíveis com o uso residencial;

uso residencial

a) CS 3 (R) – Comércio ou Serviço geradores

1. Incomodidade: (R) – compatível com o

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

**IV - CS 4 – Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado incompatíveis com o uso residencial.**

uso residencial;

b) CS 4 (NR) – Comércio ou Serviço

1. Incomodidade: (NR) – incompatível com o

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g;

compatíveis com o uso residencial.

residencial;

**V - CS 5 – Comércio ou Serviço Perigosos:**

a) CS 5 (R) – Comércio ou Serviço Perigosos

1. Incômodo 1 (R) – compatível com o uso

2. Medidas Mitigadoras – a, b, c, d, e, f, g, i.

**VI - CS 6 – Comércio ou Serviço Perigosos incompatíveis com o uso residencial.**

uso residencial;

b) CS 6 (NR) – Comércio ou Serviço

1. Incomodidade: (NR) – incompatível com o

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

compatíveis com o uso residencial;

uso residencial;

**VII - CS 7 – Comércio ou Serviço Perigosos incompatíveis com o uso residencial.**

a) CS 7 (NR) – Comércio ou Serviço Perigosos

1. Incomodidade: (NR) – incompatível com o

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, f, g, i.

b) CS 7 (NR) – Comércio ou Serviço



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Especiais incompatíveis com o uso residencial.

uso residencial;

de Incomodidade:

de bens geradora de incomodidade compatíveis com o uso residencial.

uso residencial;

i.

de bens geradora de incomodidade incompatíveis com o uso residencial;

uso residencial;

i.

**Art. 161.** Quanto à permissibilidade, os usos não habitacionais ficam classificados da forma abaixo, e sua permissibilidade constam na tabela a seguir:

**I - Permitidos:** Compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, devendo atender às medidas mitigadoras cabíveis;

**II - Permissíveis:** Compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona dependerá de prévia análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e aprovação por parte do órgão competente, devendo atender também às medidas mitigadoras cabíveis;

**III - Proibidos:** Compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 1º Nas zonas passíveis de urbanização:

	Zona 8B	Zona 8A	Zona 7	Zona 6D	Zona 6C	Zona 6B	Zona 6A
CS1	Permissível	Permissível	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido
CS2	Permissível	Permissível	Proibido	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido
CS3-R	Permissível	Permissível	Proibido	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido
CS3-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
CS4-R	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido
CS4-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
CS5-R	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido
CS5-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Permissível	Permissível
Ind-R	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Permissível	Permissível	Permissível
Ind-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

## § 2º Nas zonas urbanas:

	Zona 5	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1	Eixo Estr.	A.I.I.S*
CS1	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
CS2	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
CS3-R	Permissível	Permissível	Permissível	Permitido	Permissível	Permitido	Permitido
CS3-NR	Permissível	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido
CS4-R	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permissível
CS4-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível
CS5-R	Proibido	Permissível	Permitido	Permissível	Proibido	Permitido	Permissível
CS5-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Permitido
Ind-R	Proibido	Permissível	Permissível	Permissível	Proibido	Proibido	Permitido
Ind-NR	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido

### \* Áreas de Interesse Industrial e de Serviços

**Art. 162.** O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas, em áreas compatíveis e demarcadas no Anexo 9 desta Lei, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI), conforme o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal.

**Parágrafo único.** A Administração Municipal Direta, Indireta, Fundações, Autarquias e Empresas de Economia Mista quando promotoras de empreendimentos geradores de atividades classificadas como incômodas, obrigam-se a apresentar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes do início do empreendimento, os mesmos relatórios previstos no *caput* deste artigo.

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

### CAPÍTULO I DA UTILIZAÇÃO, EDIFICAÇÃO E PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

**Art. 163.** Lei específica identificará os imóveis ou áreas e autorizará o Poder Executivo Municipal a aplicar os instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios do solo urbano, instituídos no art. 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), sobre as propriedades urbanas que estiverem situadas nas Zonas 1 e 2 (Ocupação Consolidada e Ocupação Induzida) e no Eixo Estruturante, definidos na presente Lei, e que não estiverem cumprindo com sua função social.

§ 1º Caracterizam-se como descumprindo sua função social e, portanto, passíveis à aplicação dos instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios, os imóveis:



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**I** - Não utilizados, sendo assim considerados aqueles imóveis edificados e que estejam desocupados e não ofertados para uso há mais de 24 (vinte e quatro) meses;

**II** - Subutilizados, sendo assim considerados aqueles terrenos com dimensão maior ou igual a 1000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e que tenham área edificada cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor ou igual a 0,1 (zero vírgula um), desde que não seja o único imóvel do proprietário ou que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público;

**III** - Não edificados, sendo assim considerados aqueles terrenos vazios com área igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado;

**IV** - Não parcelados, sendo assim consideradas aquelas glebas com dimensão igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) que estiver integralmente vazia ou que possua área edificada cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor ou igual a 0,1 (zero vírgula um), desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado;

§ 2º Considera-se, para efeitos de caracterização para determinação da ociosidade dos imóveis, definida no parágrafo anterior, que os “usos de interesse público” apontados nos incisos II, III e IV configuram-se quando:

**I** - O imóvel apresenta espécies arbóreas significativas pelo porte ou espécie em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;

**II** - O imóvel é utilizado para cultivo de hortaliças para consumo humano em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;

**III** - O imóvel é utilizado para estacionamento de veículos em no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do terreno;

**IV** - O imóvel apresenta torre de transmissão de telefonia ou dados cuja área de segurança ocupa no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do terreno;

**V** - Situações que efetivamente demonstrem que o imóvel tem ocupação que implica em relacionamento com a não edificação.

§ 3º A avaliação da relevância e especificidade da cobertura vegetal presente no imóvel deverá ser feita por meio de Certidão, emitida pelo órgão municipal competente.

**Art. 164.** O Poder Executivo Municipal notificará, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da vigência da desta Lei, todos os proprietários dos imóveis que apresentem as características mencionadas no art. 161, para que promovam a função social e uso socialmente sustentável de seu imóvel, através da utilização, edificação ou parcelamento dentro dos prazos adiante estabelecidos:

**I** - A notificação de que trata o *caput* do presente artigo será entregue por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la;

**II** - Se eventualmente frustradas três



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 (quinze) dias entre si, o Poder Executivo Municipal deverá publicar a notificação no Diário Oficial do Município;

**III** - O Município fará averbar a notificação de que trata o *caput* deste artigo junto à matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 165.** O órgão competente vinculado ao Poder Executivo Municipal que ficará responsável pelas notificações de que trata o art. 164 revisará anualmente a situação dos imóveis, a título de verificar a possível inclusão de outros imóveis como passíveis de utilização, edificação ou parcelamento compulsórios.

**Art. 166.** Dos prazos para efetivação da utilização, edificação ou parcelamento compulsórios:

**I** - Quando o cumprimento da função social do imóvel corresponder à sua utilização, deverá o proprietário apresentar, dentro do prazo de 1 (um) ano contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, documento que comprove que o mesmo passou a ser utilizado;

**II** - Quando o cumprimento da função social do imóvel corresponder à sua edificação ou parcelamento, deverá o proprietário apresentar, dentro do prazo de um ano contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, projeto de edificação ou parcelamento para sua propriedade, comprometendo-se a iniciar as obras em prazo não superior a 2 (dois) anos de sua aprovação e concluí-las em prazo inferior a 5 (cinco) anos da mesma data.

§ 1º Descumprindo-se o estabelecido nos incisos I e II deste artigo, fica a propriedade sujeita ao Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e à desapropriação, nos termos desta Lei.

§ 2º Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto no inciso II deste artigo, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 3º A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto na alínea II deste artigo, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

**Art. 167.** Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

**Art. 168.** A Lei específica que identificará os imóveis ou áreas onde incidirão os instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios do solo urbano será elaborada e enviada ao Poder Legislativo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da vigência desta Lei.

## CAPÍTULO II



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

## **DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 169.** Tendo sido descumprido qualquer um dos prazos apontados no art. 166 desta Lei, ou caso o projeto apresentado para o imóvel tenha sido indeferido pelo órgão competente, passa a incidir sobre o imóvel objeto da notificação a progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano, a partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, com alíquota igual ao dobro da alíquota básica definida no Código Tributário Municipal, dobrando-se sucessivamente a alíquota em cada ano fiscal subsequente, até atingir o percentual de 15% (quinze por cento) estabelecido pelo §1º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma em relação aos prazos, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o termino das obras.

§ 2º É vedado ao Poder Executivo Municipal estabelecer qualquer forma de isenção ou de anistia aos proprietários de imóveis que não estejam cumprindo sua função social, conforme § 3º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

## **CAPÍTULO III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

**Art. 170.** Após decorrido o quinto exercício fiscal com aplicação da alíquota majorada através do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo, fica facultado ao Poder Executivo Municipal a desapropriação do imóvel, com pagamento de indenização conforme previsto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, num montante tal que:

I – refletirá o valor de base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras que tenha o Poder Público realizado na região de sua localização desde a emissão da notificação;

II – não computará expectativa de ganhos, lucros cessantes nem juros compensatórios.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo Municipal, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 5º Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de utilização, edificação ou parcelamento compulsório.

## **CAPÍTULO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 171.** Fica instituído Direito de Preempção, que constitui no direito de preferência para aquisição, pelo Poder Público Municipal, de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos estabelecidos pela presente lei, e nos termos do art. 25, da Lei Federal 10.257/2001.

§ 1º Este instrumento será utilizado quando o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º O Direito de Preempção terá prazo de vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**Art. 172.** Para aplicação deste instrumento, ficam os imóveis indicados no Anexo 11 desta Lei e descritos abaixo submetidos ao Direito de Preempção:

- I - áreas que comporão o futuro Parque Florestal Urbano, ao longo da encosta e fundo de vale do Córrego Água Quente, na Zona 4;
- II - imóvel da antiga FADISC, na Zona 2;
- III - imóvel da Cia. Fiação e Tecidos São Carlos, na Zona 1;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

IV – áreas a serem demarcadas como Área de Especial Interesse Social do tipo 4.

**Art. 173.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá publicar, no diário oficial do Município um edital resumido onde conste o recebimento da notificação de que trata o *caput* deste artigo, inclusive preço e condições de pagamento, e da decisão quanto à aquisição ou não por parte do Poder Público.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversa da proposta apresentada ou a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Poder Executivo Municipal de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa.

§ 7º Ocorrida qualquer das hipóteses mencionadas no § 6º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor decorrente da aplicação do valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na notificação, o que for menor.

## **CAPÍTULO V DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 174.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda,



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§ 6º Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 175.** Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações

contratuais assumidas pelo superficiário.

§ 1º Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 2º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 3º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

## **CAPÍTULO VI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 176.** Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir na Zona 1 (de Ocupação Consolidada), Zona 2 (de Ocupação Induzida) e no Eixo Estruturante, nos quais o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com os arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/01.

**Parágrafo único.** Mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM).

**Art. 177.** Para efeito de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Contrapartida do beneficiário: é o valor econômico, correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser pago pelo beneficiário ao Poder Público Municipal;

II - Cronograma de desembolso: é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário, cujo prazo não poderá ultrapassar o da finalização da obra.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

§ 1º O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser pago pelo beneficiário, será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da parte edificada além dos limites estabelecidos pelo CAB - Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 2º O valor de mercado será calculado com base na classificação do imóvel, em conformidade com os Anexos XIII a XVIII da Lei Municipal nº 13.692, de 25 de novembro de 2005, e alterações posteriores, que institui a PGV - Planta Genérica do Município.

§ 3º A pontuação para classificação do imóvel será feita com base nas Planilhas de Informações Cadastrais, conforme os Anexos XI e XII da Lei Municipal nº 13.692/05 e alterações posteriores.

§ 4º A Planilha de Informações Cadastrais será preenchida pelo próprio interessado e vinculará o processo da análise da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 5º Quando da emissão do “Habite-se” pelo órgão municipal competente serão confrontados os dados fornecidos na Planilha de Informações Cadastrais com a construção efetivamente realizada, e no caso da existência de discrepâncias não apontadas e sanadas pelo empreendedor, será cobrada uma multa no valor de duas vezes o valor da outorga prestada pelo beneficiário.

§ 6º São passíveis de isenção de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS, implantados em parceria com o Poder Público Municipal.

§ 7º O valor da contrapartida, as condições e o cronograma de desembolso para pagamentos relativos à Outorga Onerosa do Direito de Construir serão estabelecidos por meio de instrumento próprio, que fará parte integrante do “Habite-se”.

§ 8º A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente será concedida uma vez para cada empreendimento ou edificação.

§ 9º Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, de acordo com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei Municipal nº 13.918, de 10 de novembro de 2006.

§ 10. As obras, os serviços, ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO**

**Art. 178.** O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo como requisito para o parcelamento de solo para fins urbanos na Zona 6 (Regulação e Ocupação Controlada), Zona 7 (Regulação, Proteção e Ocupação Específica) e Zona 8 (Proteção e Ocupação



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Restrita), através de contrapartida a ser prestada pelo beneficiário do parcelamento, em conformidade com o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

**Parágrafo único.** Para efeito de aplicação deste instrumento, ficam estabelecidas as seguintes definições:

**I - Contrapartida do beneficiário:** é o valor monetário correspondente à Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo a ser pago ao Poder Público pelo proprietário do imóvel beneficiado com o parcelamento de solo fins urbanos;

**II - Cronograma de desembolso:** é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário, cujo prazo máximo é de seis meses.

**Art. 179.** A aprovação definitiva do empreendimento pela Prefeitura Municipal de São Carlos está condicionada ao pagamento da contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e à averbação do instrumento na matrícula do imóvel.

**Art. 180.** O cronograma de desembolso da contrapartida deverá estar compreendido entre a aprovação do empreendimento pelo GRAPROHAB/SP (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais de São Paulo), ou outro órgão que venha a substituí-lo, e a aprovação definitiva pela Prefeitura Municipal de São Carlos.

**Art. 181.** O valor da contrapartida do beneficiário, a título de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, será correspondente a uma porcentagem do valor de mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento para fins urbanos, com alíquota diferenciada conforme a região onde o imóvel se encontra, da seguinte forma e conforme o Anexo 10 desta Lei:

**I - Correspondente a 5% (cinco por cento)** do valor do imóvel em parte das Zonas 6A e 6B, região demarcada como “Faixa 1” no Anexo 10 desta Lei;

**II - Correspondente a 7,5% (sete vírgula cinco por cento)** do valor do imóvel nas demais regiões da Zonas 6A, 6B e 6C, demarcadas como “Faixa 2” no Anexo 10 desta Lei;

**III - Correspondente a 10% (dez por cento)** do valor do imóvel nas Zonas 6D, 7 e 8, regiões demarcadas como “Faixa 3” no Anexo 10 desta Lei.

§ 1º O valor de mercado referido no *caput* deste artigo, será apurado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Prefeitura Municipal de São Carlos, com base na matrícula do imóvel.

§ 2º Caberá recurso à autoridade competente devendo ser acompanhado de laudo técnico, elaborado por profissional habilitado, composto dos seguintes itens:

**I - fotografias;**  
**II - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;**

**III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);**

**Art. 182.** Os recursos auferidos com a



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo deverão ser destinados a:

**I** - aquisição de áreas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ou execução das construções dos mesmos;

**II** - execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 4 ou nas AEIS;

**III** - na conservação, proteção ou recuperação das APPs ou Faixas Verdes Complementares das regiões próximas à área do parcelamento que gerou a respectiva Outorga, em conformidade com diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal;

**IV** - composição do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 e na Lei Municipal 13.918/2006.

**Art. 183.** São passíveis de isenção de pagamento da contrapartida de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) localizados nas Zonas 6A, 6B e 6C.

## **CAPÍTULO VIII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 184.** Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, visando a:

**I** - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

**II** - implantação de programas de habitação de interesse social;

**III** - implantação e melhoria de equipamentos e espaços públicos;

**IV** - implantação, conservação ou ampliação de parques e áreas verdes;

**V** - recuperação de áreas de preservação ou de passivos ambientais;

**VI** - ampliação e melhoria da infraestrutura urbana, do sistema viário e do transporte público coletivo;

**VII** - recuperação e preservação de imóveis ou áreas de interesse histórico ou cultural;

**VIII** - regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 185.** Fica autorizada constituição de Operações Urbanas Consorciadas, mediante aprovação de lei específica, nas áreas indicadas a seguir e no Anexo 12 desta Lei:

- I - na região do Córrego do Tijucu Preto;
- II - na região da antiga fábrica da Faber

Castell e da Cia. Fiação e Tecidos;

- III - na área à margem oeste da Represa do

Bom Retiro (Represa do 29).

**Art. 186.** A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente para posterior envio ao legislativo municipal.

**Art. 187.** Na lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

§ 2º A partir da publicação da lei de que trata o *caput* deste artigo, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

**Art. 188.** A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

## **CAPÍTULO IX DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 189.** A transferência do direito de construir, prevista no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, transferir ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nos parâmetros urbanísticos dispostos nesta Lei, que não possa ser exercido no imóvel de origem imposto por interesse público, para fins de:

**I** - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, paisagístico;

**II** - preservação e manutenção, quando o imóvel for considerado de Interesse Histórico situado na Área de Especial Interesse Histórico, em especial os bens sob regime de especial proteção histórica definidos pela Fundação Pró-Memória de São Carlos;

**III** - preservação e manutenção dos bens tombados, de acordo com legislação própria;

**IV** - limitação para até 9 (nove) metros dos imóveis situados na Subárea de Interesse Histórico;

**V** - limitação de gabarito nos imóveis situados na Área de Especial Interesse do Observatório da USP.

**Parágrafo único.** Considera-se, para aplicação deste instrumento, que o direito de construir de um imóvel é determinado em metros quadrados e equivale ao produto da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico definido para a Zona onde está localizado o imóvel, também denominado potencial construtivo.

**Art. 190.** A transferência do direito de construir deverá atender às seguintes disposições:

**I** - o potencial construtivo transferível corresponde àquele não utilizado no lote de origem e que esteja impedido de ser utilizado por interesse público;

**II** - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais imóveis receptores;

**III** - poderá haver saldo do potencial construtivo não transferido a ser utilizado posteriormente;

**IV** - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao lote receptor, não sendo permitida nova transferência;

**V** - deverão ser respeitados os coeficientes de ocupação e permeabilidade previstas no zoneamento.

**Art. 191.** A transferência do direito de construir poderá ser concedida ao proprietário de um imóvel impedido de utilizar o potencial construtivo básico por interesse público, podendo transferir total ou parcialmente o potencial com restrição, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 1º A autorização de transferência do direito



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

de construir se dará por meio de escritura pública averbada na respectiva matrícula do imóvel, a qual indicará o montante de área construída passível de ser transferida, total ou parcialmente, a outro imóvel, respeitada a equivalência financeira entre os imóveis.

§ 2º Ocorrendo transferência parcial do direito de construir, para cada transferência, o Município emitirá certidão indicando a área a ser transferida e seu equivalente em termos de área construída a ser agregada no local de recepção.

§ 3º O exercício da transferência, total ou parcial, será averbada na respectiva matrícula do imóvel gerador da transferência, devendo cada transferência parcial ser descontada do total de área transferível.

§ 4º A averbação na matrícula do imóvel objeto de doação deverá conter as condições da transferência, devendo ser obrigatoriamente apresentada à Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ficando o registro da área transferida à custa do receptor.

**Art. 192.** São passíveis de recepção da transferência do direito de construir os imóveis localizados na Zona 1 (Ocupação Consolidada), Zona 2 (Ocupação Induzida) e no Eixo Estruturante, exceto aqueles que, dentro destas zonas, estiverem submetidos às restrições determinadas pela Área Especial de Influência no Observatório da USP e pela Subárea Especial de Restrição de Gabarito, conforme esta Lei.

**Art. 193.** A transferência do direito de construir referente aos imóveis tombados e de interesse histórico e cultural está condicionada à preservação, recuperação e manutenção do bem, mediante laudo técnico da Fundação Pró-Memória de São Carlos, e as condições de preservação dos mesmos devem ser inscritas na matrícula do respectivo imóvel.

**Art. 194.** A aplicação da transferência do direito de construir será monitorada pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que vier a lhe substituir, que deverá manter o registro das transferências ocorridas e no qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais transferidos e recebidos.

**Art. 195.** A transferência do direito de construir será definida pelo potencial construtivo transferível (PCT) e determinado em metros quadrados de área computável e será calculado com base no resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:  $PCT = PCc \times (Vc/Vr)$

Onde:

- a) PCT - Potencial Construtivo transferível;
- b) PCc - Potencial Construtivo do imóvel cedente;
- c) Vc - Valor Venal do metro quadrado do imóvel cedente;
- d) Vr - Valor Venal do metro quadrado do imóvel receptor.

**Art. 196.** O valor venal do metro quadrado dos imóveis será baseado na Planta Genérica de Valores, estabelecida para fins do Imposto Predial e Territorial Urbano do ano em curso.

**Art. 197.** O Potencial Construtivo é calculado pela seguinte fórmula:  $PC = (A \times CA)$

Onde:



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

a) PC - Potencial Construtivo;

b) A - Área do lote;

c) CA ou CAB - Coeficiente de Aproveitamento ou Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona onde se localiza o imóvel.

**Art. 198.** No caso do lote cedente estar edificado o Potencial Construtivo deve ser calculado pela fórmula:  $PCc = (A \times CAc) - ACc$

Onde:

a) PCc - Potencial Construtivo do imóvel cedente;

b) A - Área do lote;

c) CAc - Coeficiente de Aproveitamento do lote cedente;

d) ACc - Área construída no lote cedente.

**Art. 199.** No caso de imóveis de propriedade do Município, a alienação do potencial construtivo passível de transferência somente poderá se dar por meio de licitação pública, após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), sendo o valor mínimo da área transferível calculado segundo a Planta Genérica de Valores, do metro quadrado do lote gerador da transferência.

**Parágrafo único.** Quando de propriedade do Município, os recursos obtidos com a alienação do potencial construtivo não utilizado deverão ser depositados no Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

## **CAPÍTULO X DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 200.** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 201.** O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal e a iniciativa privada nas seguintes situações:

I - em áreas com solo urbano não edificado, imóveis urbanos subutilizados e não utilizados, conforme disposto na utilização, edificação e parcelamento compulsório;

II - para realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;

III - para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social nas AEIS 4.

§ 1º O Consórcio Imobiliário deve viabilizar a utilização do imóvel, atendendo ao princípio da função social da propriedade.

§ 2º Fica facultado ao proprietário de área



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

atingida pela obrigação legal de edificar, utilizar e parcelar o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

**Art. 202.** O pagamento mediante unidades imobiliárias ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário:

I - o proprietário deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura, se a obrigação for de parcelar;

II - o proprietário deverá receber unidades edificadas, se a obrigação for de utilizar ou edificar.

§ 1º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário deverá corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 2º Os demais lotes ou unidades ficam sob propriedade do Poder Público, que poderá comercializá-los ou alugá-los para atender às demandas habitacionais da população, conforme diretrizes e prioridades estabelecidas em lei ou pelos órgãos competentes.

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

**Art. 203.** O Consórcio Imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre a Administração Pública e o proprietário, especificando:

I - as condições para a transferência do imóvel para o Poder Público;

II - as condições para a realização da obra;

III - a forma de pagamento ao proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

§ 1º Recebida a proposta, o Poder Público Municipal providenciará um estudo de viabilidade financeira, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, abrangendo no mínimo:

I - avaliação do valor do imóvel;

II - estimativa de valor das obras de infraestrutura básica e/ou complementar, se for o caso;

III - estimativa do custo da edificação possível ou pretendida no local, se for o caso, permitindo-se a utilização de cálculo expedito baseado no Custo Unitário Básico (CUB) da construção, devidamente afetado de coeficiente aplicável ao tipo de edificação pretendido;

IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§ 2º O estudo de que trata o § 1º deste artigo será submetido ao Prefeito Municipal e à parte interessada, os quais terão 15 (quinze) dias corridos para decidir pela formação ou não do Consórcio Imobiliário.

§ 3º Tomada a decisão, o Município fará publicar, no Diário Oficial do Município, edital onde conste o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade, e a decisão proferida pelo Prefeito



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Municipal.

§ 4º Até 30 (trinta) dias após a publicação, poderá qualquer eleitor com domicílio eleitoral no Município de São Carlos apresentar objeções ao estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), que se reunirá, extraordinariamente se necessário, dentro de 15 (quinze) dias corridos após o decurso do prazo para a apresentação das objeções.

§ 5º Sendo a decisão favorável à formação do Consórcio Imobiliário, providenciará o Poder Público, em 120 (cento de vinte) dias corridos o anteprojeto do empreendimento, o orçamento detalhado das obras necessárias e o recálculo do percentual de unidades imobiliárias atribuído a cada participante.

§ 6º No caso do recálculo do percentual de unidades imobiliárias divergir após o anteprojeto definitivo mais do que 2% (dois por cento) da estimativa preliminar, esta deverá ser refeita e novamente publicada, correndo novamente os prazos.

§ 7º Submetido o estudo definitivo à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), a Prefeitura Municipal providenciará a lavratura de escritura e matrícula imobiliária da transferência do imóvel ao Município de São Carlos, constando do documento as obrigações de cada parte, os valores envolvidos, os prazos para o término das obras e entrega das unidades imobiliárias ao interessado.

§ 8º Estabelecido o Consórcio Imobiliário, o Poder Público Municipal assume a responsabilidade de promover a obrigação de utilizar, edificar ou parcelar um imóvel urbano que não cumpre com a função social.

§ 9º Nos termos do art. 52 da Lei Federal 10.257/01, o não cumprimento desta determinação implica em improbidade administrativa para os agentes públicos.

§ 10. A individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte consorciada será efetuada através de sorteio público, devidamente notificado por edital no Diário Oficial do Município, com antecedência mínima de sete dias corridos.

§ 11. Os valores das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário, em conformidade com os art. 46, § 2º, e art. 8º, § 2º, da Lei Federal 10.257/01, em que a definição do valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 12. Por se tratar de dação em pagamento, sobre a transferência imobiliária não incide Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

§ 13. A qualquer tempo, recebida proposta de Consórcio Imobiliário, o Executivo deverá enviar à Câmara Municipal, em regime de urgência, o Projeto de Lei criando ou acrescentando dotação para a execução do Consórcio Imobiliário, mencionando a fonte de recursos.

## CAPÍTULO XI DA FRAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 204.** Fica estabelecido que os novos parcelamentos de solo e empreendimentos de uso residencial ou misto deverão destinar uma porcentagem de sua área total à Fração de Interesse Social (FIS), nos termos desta Lei.

§ 1º A exigência de que trata o *caput* deste artigo incidirá nos parcelamentos das glebas com área igual ou superior a 20 mil m<sup>2</sup> e nos empreendimentos de uso residencial ou misto cujos lotes tenham área igual ou superior a 40 mil m<sup>2</sup>.

§ 2º Quando a Fração de Interesse Social (FIS) incidir no momento do parcelamento da gleba, os futuros empreendimentos nela realizados ficam isentos da destinação de área para a FIS.

**Art. 205.** A área destinada à FIS poderá ser doada ao Poder Público pelo empreendedor, que também terá a opção de realizar ele próprio o empreendimento.

§ 1º A porcentagem de área a ser destinada para a FIS será:

I - igual a 10% da área nos casos de novos empreendimentos ou parcelamentos de glebas, quando o empreendedor for realizar ele próprio o empreendimento.

II - igual a 7% da área nos casos em que o empreendedor optar por doar a área ao Poder Público, nos termos dos artigos do Capítulo referente ao Parcelamento do Solo.

§ 2º As porcentagens de que tratam o parágrafo anterior incidirão de forma diferenciada ao longo dos primeiros anos de vigência desta Lei, da forma seguinte:

I - no primeiro ano, equivalente a 1/3 (um terço) da porcentagem exigida;

II - no segundo ano, equivalente a 2/3 (dois terços) da porcentagem exigida;

III - nos anos seguintes, vigorará a porcentagem total.

**Art. 206.** No caso da doação da área da Fração de Interesse Social (FIS) ao Poder Público, o empreendedor terá a opção de requerer ao mesmo que o terreno doado esteja fora do parcelamento ou empreendimento.

§ 1º A área a ser doada deverá possuir valor equivalente ao valor da área que deixou de ser doada junto ao parcelamento ou empreendimento. Para tanto, será considerado o valor de mercado projetado da área após ser urbanizada, a ser calculado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis ou órgão municipal que a substituir.

§ 2º As áreas doadas, de acordo com as regras deste artigo, deverão estar localizadas nas Zonas 1 ou 2, ou no Eixo Estruturante.



# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

§ 3º O órgão municipal responsável pela análise do pedido de que trata este artigo terá a prerrogativa de analisar e eventualmente vetar tal solicitação.

**Art. 207.** As áreas destinadas à Fração de Interesse Social (FIS) ficam sujeitas às seguintes diretrizes:

I - no mínimo 60% (sessenta por cento) do potencial construtivo da área deverá ser destinado a Habitação de Interesse Social (HIS), e no mínimo 2/3 (dois terços) destas unidades para HIS 1;

II - no mínimo 5% (cinco por cento) do potencial construtivo deverá ser destinado para implantação de comércio, serviços ou empreendimentos de trabalho dos próprios moradores;

III - as áreas destinadas à FIS deverão possuir declividade máxima de 12% (doze por cento) e, no caso dos parcelamentos, estarem localizadas próximas aos equipamentos públicos e áreas de lazer previstos para o loteamento.

## **CAPÍTULO XII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 208.** Os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infraestrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público Municipal, nos empreendimentos por ele promovidos, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste artigo e enviá-los ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

**Art. 209.** O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivos:

I - informar de modo prévio o processo decisório de aprovação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, no âmbito municipal, acerca dos efeitos e impactos sobre a qualidade de vida, decorrentes de sua implantação;

II - avaliar alternativas de concepção de projetos, justificando aquela mais favorável do ponto de vista dos impactos de vizinhança;

III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e

intervenções urbanísticas;

V - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

VI - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

VII - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VIII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

IX - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

**Art. 210.** Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;

II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;

IV - empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), situados na Zona de Ocupação Consolidada (Zona 1) e na Zona de Ocupação Induzida (Zona 2);

V - empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

VI - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

IX - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;

X - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e restrição de acesso público;

XI - parcelamentos para usos predominantemente industriais;

XII - parcelamentos para implantação de



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# Câmara Municipal de São Carlos

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

Chácaras de Recreio.

relacionadas no art. 210 desta Lei, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

de Resíduos Sólidos;

Esportivos;

Aeroviários;

Atendimento e Atendimento Emergencial;

deverá ser seguido Termo de Referência definido pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão equivalente, referendado pelos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Defesa do Meio Ambiente, após apreciação e pronunciamento destes.

analisados sobre os possíveis impactos:

morfológico;

poluição;

privados.

alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

demanda de infraestrutura;

imobiliária;

**Art. 211.** Além das características

relacionadas no art. 210 desta Lei, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

**I** - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem

**II** - Autódromos, Hipódromos, Estádios

**III** - Cemitérios e Necrotérios;

**IV** - Matadouros e Abatedouros;

**V** - Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;

**VI** - Terminais Rodoviários, Ferroviários e

**VII** - Terminais de Carga;

**VIII** - Hospitais e Unidades de Pronto

**IX** - Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.

**Art. 212.** Para a elaboração do EIV/RIVI

deverá ser seguido Termo de Referência definido pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão equivalente, referendado pelos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Defesa do Meio Ambiente, após apreciação e pronunciamento destes.

**Art. 213.** Os empreendimentos serão

**I** - na infraestrutura urbana;

**II** - na estrutura urbana;

**III** - na paisagem urbana;

**IV** - na estrutura socioeconômica;

**V** - no ambiente natural, histórico e

**VI** - na produção de qualquer tipo de

**VII** - na rede de serviços urbanos públicos ou

**Art. 214.** O RIVI objetiva avaliar o grau de

alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

**I** - adensamento populacional e aumento de

**II** - uso e ocupação do solo;

**III** - valorização ou desvalorização

**IV** - áreas de interesse histórico, cultural,

paisagístico e ambiental;

V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;

VI - sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e a capacidade suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VIII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;

IX - geração de qualquer tipo de poluição;

X - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 215.** A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, responsável pela condução da análise e aprovação dos EIV/RIVIs, ou outro órgão que venha substituí-la, deverá dar publicidade do recebimento do EIV/RIVI a fim de comunicar os órgãos públicos, Conselhos Municipais e população interessada, para fins de realização de audiências públicas.

**Parágrafo único.** A lei municipal específica que detalhará a aplicabilidade do EIV determinará os casos em que será obrigatória a realização de audiência pública, sem prejuízo da solicitação de audiências para os casos não obrigatórios, desde que dentro do prazo a ser estipulado na referida lei.

**Art. 216.** A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá exigir como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de Conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

**Parágrafo único.** A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso, o qual deverá ser mandado publicar pelo Município no Diário Oficial do Município, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

**Art. 217.** Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo RIVI, deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes, nos casos definidos nesta Lei.

**Art. 218.** Fica o Poder Executivo autorizado a manter, por decreto municipal, a continuidade do Núcleo Gestor Compartilhado para elaborar propostas, examinar, emitir pareceres e propor texto legal para a Lei Municipal específica que regulamentará e tratará do conteúdo, objetivos, indicadores, resultados, acompanhamentos e conclusões, definindo a aplicação do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, com prazo máximo de 180 dias.

## **TÍTULO V DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO**

### **CAPÍTULO I Das Definições Gerais e Organismos do Sistema**

**Art. 219.** O Sistema Municipal de Gestão e Planejamento do Desenvolvimento Urbano deverá estabelecer estruturas e processos de gestão democrática da cidade de forma sistêmica, transparente e permanente, visando permitir o planejamento e a gestão do Município a partir dos princípios, políticas, estratégias, instrumentos e programas contidos e/ou decorrentes deste Plano Diretor.

§ 1º O Poder Executivo Municipal implementará o Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

**Art. 220.** Fazem parte do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento do Desenvolvimento Urbano:

I - Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão da administração direta que vier a lhe substituir;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

- II - COMDUSC - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos;
- III - COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de São Carlos;
- IV - PROHAB - Progresso e Habitação São Carlos.

## **Seção I**

### **Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano**

**Art. 221.** A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano é o órgão executivo, vinculado à Administração Direta, com papel de controle urbano, realizado através da implantação de políticas públicas relacionadas ao ordenamento físico e territorial do Município, do processo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários, e ainda da fiscalização de obras particulares.

**Art. 222.** São objetivos da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano:

I – implementar programas de gestão do Plano Diretor e seus instrumentos complementares no sentido de elevar a capacidade administrativa da Administração Municipal no campo das políticas urbanas;

II – consolidar e articular programas em andamento e estabelecimento de novos programas existentes;

III – compatibilizar o planejamento e gestão urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;

IV – aprimorar as estratégias de gestão das secretarias municipais visando a otimização dos recursos humanos, o aumento do corpo técnico e a integração entre as secretarias;

V – avaliar e acompanhar a implantação das normas contidas nesta Lei;

VI – informar e orientar sobre questões inerentes à legislação urbanística;

VII – implantar medidas que tornem eficazes as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor;

VIII – analisar e emitir parecer sobre os relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança.

## **Seção II**

### **Do Sistema de Informações Municipais**

**Art. 223.** O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais,



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, fisicoterritoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

**Art. 224.** Para implementação do Sistema de Informações Municipais a Administração Direta e Indireta deverão:

**I** - manter atualizado o Cadastro Imobiliário Municipal nas áreas urbana e rural, bem como promover a reestruturação de seu sistema informatizado;

**II** - reestruturar seus sistemas de informação no tocante à modelagem de dados, infraestrutura de tecnologia e recursos humanos de forma a orientá-los e adequá-los priorizando a utilização de programas e sistemas de computador abertos nos termos da legislação municipal vigente;

**III** - reestruturar suas rotinas e processos de trabalho nos níveis operacionais, gerenciais e estratégicos de forma a integrá-los às inovações tecnológicas de informação visando à obtenção de dados e informações;

**IV** - reativar em sua estrutura administrativa recursos humanos e infraestruturas necessários ao planejamento territorial, especialmente nas áreas de levantamentos planialtimétricos e cadastramento imobiliário.

**Art. 225.** O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

**I** - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

**II** - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

## **TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 226.** Para os efeitos desta Lei são consideradas Áreas de Preservação Permanentes (APPs), em todo território municipal:

**I** - faixas de 30m (trinta metros) de largura às margens direita e esquerda dos cursos d'água naturais, contados a partir do leito maior sazonal do referido curso d'água;

**II** - área num raio de 50m (cinquenta metros) das nascentes dos cursos d'água do Município, ressalvadas as áreas onde a metragem é definida em legislação específica.

§ 1º As áreas onde a legislação federal, estadual ou municipal determinar dimensões maiores que as apresentadas no *caput* deste artigo, seguirão estas legislações.

§ 2º Estão dispensadas da exigência do *caput* deste artigo as áreas onde estas faixas estão ocupadas com urbanização legalmente consolidadas.



São Carlos  
Capital do Conhecimento

# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

**Art. 227.** Caberá ao Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que a substituir, assessorada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Carlos (COMDUSC) e pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, o controle executivo de aplicação dos dispositivos urbanísticos instituídos por este Plano Diretor.

**Art. 228.** A participação direta da população é assegurada em todas as fases do processo de gestão da cidade, mediante as seguintes modalidades de participação:

- I - Conferência da Cidade;
- II - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos - COMDUSC;
- III - Conselhos de caráter temporário, criado por necessidade do Poder Executivo Municipal;
- IV - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA.

**Art. 229.** Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

**Art. 230.** O prazo de validade das Certidões de Diretrizes de Uso do Solo, expedidas até a data de publicação desta Lei, será de 6 (seis) meses contados da expedição.

§ 1º As Diretrizes solicitadas antes da data da publicação desta Lei serão regidas pelas disposições contidas na Lei Municipal nº 13.691, de 25 de novembro de 2005.

§ 2º Caso o processo de aprovação do empreendimento esteja sob análise pelos órgãos competentes, as diretrizes e seus efeitos se manterão os mesmos, inclusive no pedido de renovação.

§ 3º Caso o processo estiver arquivado por prazo superior a sessenta dias por falta de manifestação do empreendedor, a Prefeitura Municipal poderá exigir nova certidão de diretrizes em conformidade com esta Lei.

**Art. 231.** O Plano Diretor do Município de São Carlos deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias no prazo máximo de dez anos, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações poderão ocorrer a qualquer tempo.

**Parágrafo único.** Fica permitida a criação de Sub-Planos para tratar de temas específicos à política urbana do Município, desde que respeitados os princípios e diretrizes constantes nesta Lei bem como a realização de audiências públicas com a comunidade. Os Sub-Planos serão implantados por meio de lei específica.

**Art. 232.** Ficam revogadas as seguintes leis municipais:

- I – 13.691, de 25 de novembro de 2005;
- II – 15.855, de 13 de outubro de 2011;
- III – 17.392, de 20 de março de 2015;



São Carlos  
Capital do Conhecimento

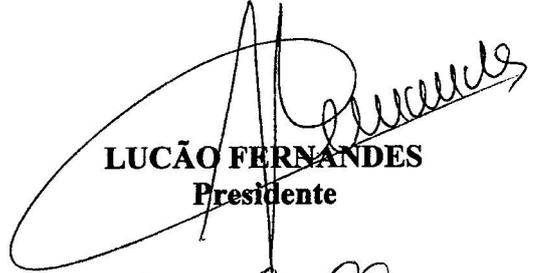
# *Câmara Municipal de São Carlos*

Rua 7 de Setembro, 2.078 - Centro - CEP 13560-180 - São Carlos - SP

IV – 13.717, de 16 de dezembro de 2005;  
V – 13.718, de 16 de dezembro de 2005;  
VI – 13.914, de 1º de novembro de 2006;  
VII – 14.401, de 5 de março de 2008;  
VIII – 15.855, de 13 de outubro de 2011;  
IX – 17.392, de 20 de março de 2015.  
Art. 233. Esta Lei entrará em vigor sessenta

dias após sua publicação.

São Carlos, 15 de dezembro de 2016.



**LUCÃO FERNANDES**  
Presidente



**JOSÉ ALVIM FILHO DÉ**  
2º Secretário