



Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 21 de março de 2023.

SEJ-DCDAO-PL-EX- 21 /2023

Processo nº 13.895/2022

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei dispõe sobre a instituição de Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), para urbanização e reordenamento de aglomerados subnormais e seu entorno, salubridade habitacional e fomento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e dá outras providências.

Considerando a Constituição Federal que prevê a função social da propriedade e o direito fundamental de moradia, cabendo ao poder público municipal prover instrumentos de incentivo ao uso dos vazios urbanos infraestruturados ou em consonância com a viabilidade de expansão urbana quando assim necessário para proteção ambiental, melhorias infraestruturais do entorno consolidado por famílias de baixa renda, realocação de famílias, loteamentos populares ou potencialização de adensamento com conjuntos habitacionais.

Considerando que os incisos XV e XVI, artigo 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - estabelecem a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais, bem como a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

CONSIDERANDO o inciso II, artigo 40, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor de Sorocaba - onde diz que a Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, por meio de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com o objetivo de promover habitação social de baixo custo.

Enfatizando o Plano Diretor de Sorocaba em vigor, em seu Capítulo IV - Diretrizes para Planos e Projetos Setoriais, Seção III - Política Municipal de Habitação Interesse Social têm-se as perspectivas para o desenvolvimento até 2024 para a implantação de projetos habitacionais, sendo que fica explícito que nos incisos VI e VII deve a Prefeitura de Sorocaba estimular a produção de Habitação de Interesse Social destinada a famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, assim como estimular a produção de Habitação de Mercado Popular destinada a famílias de renda entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos, de promoção privada.

Cabendo a Prefeitura Municipal incentivar o uso dos vazios urbanos, com foco na moradia popular e com o intuito de ampliar a oferta de lotes sociais, tendo a necessidade de que se faça cumprir a função social da terra corrobora-se com Ermínia Maricato:



Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 21 /2023 - fls. 2.

“A presença de vazios urbanos onera os cofres públicos e a população como um todo, pois o imposto recolhido é menor, a área vazia se apropria dos investimentos realizados e ainda não cumpre sua função social, pois a concentração de vazios urbanos e a valorização da região impedem que a camada de baixa renda adquira ou resida nesse território, ampliando a exclusão e o espraiamento periférico”. (MARICATO, 2013).¹

Utilizando do instrumento da ZEIS para a unificação de áreas consolidadas segregadas, incentivo à produção de lotes populares ou ampliação de infraestrutura em aglomerados subnormais, além de poder realocar famílias em situação de risco ou ações judiciais de remoção, permite-se corrigir uma breve elitização de acesso a moradia na cidade de Sorocaba, pois o lote mínimo permitido na cidade é de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), não corroborando com as diretrizes do próprio Plano Diretor quando trata da Política Habitacional de Interesse Social, cabendo a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social mitigar esse passivo e atender a demanda reprimida, conforme também trata o inciso I, art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, no que se refere a garantia do direito a cidades sustentáveis, enfatizado por Ermínia Maricato:

“O Estatuto da Cidade pode ser um norteador para as atividades e o planejamento do espaço urbano na cidade brasileira do século XXI para o combate às práticas segregacionistas, pois capacita o gestor público com instrumentos, que ao serem utilizados corretamente para o bem coletivo são capazes de romper o paradigma segregacionista das cidades brasileiras, objetivando a integração de classes sociais, redução da violência, partilha equitativa dos serviços urbanos, manutenção dos potenciais ambientais e participação democrática no gerenciamento das cidades”. (MARICATO, 2003).²

Ainda sobre a necessidade de se reduzir as desigualdades sociais e a inibição de segregação socioespacial:

“Na meta de se reduzir as desigualdades sociais, o Estatuto da Cidade enfatiza muitos instrumentos urbanísticos na inibição da segregação urbana, visto que esse processo segregacionista é a linha contrária à sustentabilidade, pois a formação de “guetos sociais” nas cidades ignora a lógica sustentável harmônica entre sociedade, natureza e economia”. (PRIETO, 2006).³

¹ MARICATO, E. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. 6. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

² MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOTA, L. B. (Org.). Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p. 78-96.

³ PRIETO, E. C. O Estatuto da Cidade e o Meio Ambiente. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO, 4., 2006, São Paulo. Anais... [S.l.: s.n.], 2006. p. 81-100.



Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 21 /2023 - fls. 3.

Ressalta-se também que as referidas ZEIS terão uma característica própria de incentivo à produção de habitação popular, no caso dos lotes populares, permitindo projetar loteamentos de lote mínimo de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com o intuito de obter uma assertividade no acesso por famílias de baixa renda, além de permitir que a Prefeitura de Sorocaba possa ampliar seus programas de doação de terrenos públicos para famílias em vulnerabilidade social. Assim como permitirá a potencialização de índices urbanísticos com o intuito de adensar áreas infraestruturadas próximas de polos geradores de empregos industriais e/ou que estejam em eixos de circulação de grandes avenidas ou rodovias em perímetro urbano, utilizando do art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, onde permite que o Município preveja Normas Específicas referentes ao parcelamento, uso e ocupação, sendo que através de estudos do corpo técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária foi possível estabelecer tais critérios descritos nesse Projeto de Lei.

Assim, buscando atrair investimentos e melhores condições de moradias, reduzir a expansão de loteamentos clandestinos e degradação socioambiental, concomitantemente com a oferta de lotes populares ou moradias populares, a delimitação das ZEIS poder-se-á tornar um catalizador de qualidade de vida e oportunidade de moradias salubres e planejadas.

Pesquisas realizadas por economistas urbanos e arquitetos, como é o caso dos professores Ciro Biderman, Fernando Ferreira e Raul da Mota Silveira Neto, trazem uma preocupação com o custo urbano e a dificuldade do acesso à moradia por famílias com menores rendas, principalmente por incongruências frutos de um zoneamento extremamente restritivo ou que não contribui para uma política habitacional inclusiva, influenciando diretamente no preço dos imóveis e aluguéis. Essas pesquisas também enfatizam a necessidade de incentivo a centralidades nas cidades, ou seja, promoção de melhoria infraestrutural, comercial e novas oportunidades de moradias em regiões segregadas, sendo que essas centralidades serão incentivadas nas ZEIS ao propor parcelamentos populares, percentual de comércio e melhores condições de adensamento.

Por fim, ressalta-se o incentivo ao fomento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e lotes sociais, sendo que ao utilizar os novos parâmetros da ZEIS, o empreendedor que optar pelo Plano de Urbanização Unifamiliar destinará para a Prefeitura de Sorocaba um percentual da totalidade de lotes implantados, a fim de utilização na doação através da Lei de Lotes Sociais ou programas similares de sorteio habitacional ou reverterá em pecúnia, ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social definido na presente Lei. Já o empreendedor que optar pelo Plano de Urbanização Multifamiliar destinará, em pecúnia, um percentual do custo total da obra para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).



Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 21 /2023 - fls. 4.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, aguardo sua transformação em Lei, solicitando ainda que sua apreciação se dê em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma disposta na Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,


RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES

DD. Presidente da Câmara Municipal de
SOROCABA

PL - Dispõe sobre a instituição de Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), para urbanização e reordenamento de aglomerados subnormais, salubridade habitacional e fomento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e dá outras providências.



Prefeitura de SOROCABA

PROJETO DE LEI

(Dispõe sobre a instituição de Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), para urbanização e reordenamento de aglomerados subnormais, salubridade habitacional e fomento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e dá outras providências).

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

TÍTULO I ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo delimitar zona e diretrizes para fomento e incentivo a promoção de habitação social e habitação de mercado popular de baixo custo e urbanização de aglomerados subnormais - instrumento básico política municipal de habitação de interesse social, nos termos da Constituição da República de 1988 e Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, para alcançar o objetivo da redução do déficit habitacional do Município, que é um dos eixos fundamentais do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o direito à moradia de seus habitantes.

Art. 2º As principais funções sociais da Zona de Especial Interesse Social, em conformidade com os incisos II e III, do art. 40, e art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 são:

I - viabilizar acesso à terra urbanizada, aos serviços públicos essenciais e aos equipamentos sociais básicos;

II - promover acesso à infraestrutura, aos serviços coletivos, aos equipamentos públicos e comunitários e garantir melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;

III - propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia;

IV - articular ações da Política Habitacional com as demais políticas setoriais, em especial de desenvolvimento urbano, ambiental e social;

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



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 2.

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

VII - estimular a produção de Habitação de Interesse Social destinada a famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, de promoção privada;

VIII - estimular a produção de Habitação de Mercado Popular destinada a famílias de renda entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos, de promoção privada;

IX - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura;

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

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

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área Urbanizada: corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização, onde a Prefeitura de Sorocaba, entidades integrantes da Administração Indireta e concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas;

II - Área de Especial Interesse Social - AEIS: instrumento presente artigo 40, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor;

III - Assentamentos ou Ocupações Informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 3.

IV - Cota Social: instrumento que destina uma porcentagem do valor investido pelo empreendedor ao fomento habitacional do Município, por meio do Fundo de Habitação de Interesse Social;

V - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV: estudo com objetivo de contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades;

VI - Habitação de Interesse Social - HIS: habitação destinada a famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos;

VII - Habitação de Mercado Popular - HMP: habitação destinada a famílias de renda entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos;

VIII - Habitação Multifamiliar: é toda e qualquer construção que consiga comportar, em um mesmo espaço, lote ou terreno, diversas moradias;

IX - Habitação Unifamiliar: é toda e qualquer construção que consiga comportar, em um mesmo espaço, lote ou terreno, uma única moradia;

X - Legitimação de Posse: ato do poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

XI - Parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

XII - Plano de urbanização: instrumentos para prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações que fomentem a salubridade habitacional;

XIII - Vazio Urbano: em suas diversas funções e escalas - são constituídos por glebas, terrenos, lotes ou edifícios vacantes (sem uso, ocupação ou subutilizados) inseridos em terra urbana e/ou urbanizada que não cumprem a função social da propriedade;

XIV - Zona de Especial Interesse Social: áreas urbanas instituídas e definidas por esta Lei, destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeitas as regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 4.

Art. 4º Fica instituída como Zona de Especial Interesse Social para Habitação (ZEIS), em conformidade com os incisos II e III, do art. 40, e art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor) as áreas identificadas no Mapa de ZEIS, anexo a esta Lei.

Parágrafo único. Novas ZEIS poderão ser demarcadas por meio de Lei específica.

Art. 5º Na ZEIS, o agente promotor público e privado deve comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída por faixas de renda, referente a HIS e HMP.

CAPÍTULO IV CARACTERIZAÇÃO DA ZEIS

Art. 6º Para efeito da ordenação territorial da Zona de Especial Interesse Social para Habitação (ZEIS), a mesma fica denominada por ZEIS de Aglomerados Subnormais.

Parágrafo único. A configuração da ZEIS mencionada no **caput** deste artigo está indicada no mapa que integra esta Lei.

Art. 7º ZEIS - Aglomerados Subnormais: áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em promover a urbanização, realocação de famílias, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem prever:

I - fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições socioambientais, de convivência e de acesso às políticas públicas;

II - promoção da urbanização dos Aglomerados Subnormais, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, garantindo o direito à moradia digna a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

III - contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes;

IV - melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas;

V - proteção da biodiversidade, dos recursos hídricos e das áreas geotecnicaamente frágeis;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 5.

VI - promoção de Habitação de Interesse Social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco, de áreas de preservação permanente, quando não houver alternativa, e das que residem em assentamentos precários na Macrozona de Proteção Ambiental;

VII - compatibilização de usos e tipologias para o parcelamento e uso do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo, com a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, inclusive sua zona de amortecimento.

Art. 8º Caracterização dos núcleos inseridos no mapa presente nesta Lei:

I - Aeroporto: ao longo do córrego Itanguá essa formação irregular em áreas particulares carece de infraestrutura de saneamento, além de haver a necessidade de estudos aprofundados em incidência de risco de alagamento e a necessidade de um parque linear que resultará no cinturão verde de escoamento pluvial do córrego, onde, as famílias inseridas nessa ZEIS contarão com o incentivo à urbanização e realocação prioritária em casos de risco emitidos pela Defesa Civil;

II - Aparecidinha: dificultado pelo eixo da rodovia, o acesso do bairro histórico possui glebas que denotam como dificultosas ao parcelamento, porém que a irregularidade se faz presente, principalmente com construções irregulares no interior dessas grandes porções de terras, onde, a delimitação de ZEIS permitirá estacionar a clandestinidade com incentivo ao lote popular, beneficiando famílias de baixa renda a obterem o direito à moradia, além de valorizar o acesso principal de um bairro tido como patrimônio histórico do Município e dotar de infraestrutura, a fim de se obter a regularidade fundiária;

III - Genebra/Estrada do Império/Estrada São Roquinho: área com crescente expansão de irregularidade construtiva, parcelamento de solo irregular, desmatamento e falta de infraestrutura, principalmente saneamento básico, além dos conflitos judiciais que versam em cada especificidade entorno da Estrada do Império e da Estrada São Roquinho, onde, formado por centenas de glebas com aglomerados subnormais consolidados, essa composição de ZEIS permitirá que o investimento em infraestrutura ocorra para melhoria ambiental e social e futuras ações de regularidade fundiária ao se autorizar terrenos menores, além de permitir ações do poder público em conciliações que evitem o impacto socioambiental, e também, outra contribuição será o incentivo de lotes populares que desacelerará o crescente parcelamento clandestino e trará benefícios de bairros legalizados, parametrizados e que permitam a composição de um cinturão verde de proteção ambiental formado pelos parcelamentos aprovados e legalizados;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 6.

IV - Ipanema Ville/Jd. Betânia: formação irregular com conflito fundiário judicializado, aonde o direito à moradia salubre e sustentável é prioridade no atendimento dessas famílias com esforços públicos para mitigar ou minimizar os impactos socioespaciais de potenciais despejos, e também, a delimitação da ZEIS contribuirá ao incentivo infraestrutural e à urbanização qualitativa, além de trazer à luz o direito à moradia digna e salubre, onde, as famílias inseridas nessa ZEIS contarão com o incentivo à urbanização e realocação prioritária em casos de risco definido pela Defesa Civil ou para reordenamento em busca da melhoria infraestrutural;

V - Iporanga/John Boid Dunlop: nas proximidades das indústrias o conflito fundiário foi crescente nas últimas décadas, sendo que o parcelamento clandestino consolidado e precário em infraestrutura necessita de incentivo em seu entorno, seja para melhorar a condição de moradia, seja para contribuir na redução de conflitos fundiários judicializados, onde, essa delimitação de ZEIS incentivará a legalidade e utilização de vazios urbanos ociosos com o intuito de contribuir com o acesso à moradia digna e salubre;

VI - Tupã/Estrada São Judas: eixo viário em crescente irregularidade e desmatamento ambiental, onde, a composição irregular de décadas permeia as glebas pelo desincentivo de parcelamento popular, característica da região, assim, a ZEIS incentivará um eixo de regularidade com a presença de áreas públicas inseridas nos bairros, o que permitirá o avanço de equipamentos públicos para a região e trará o incentivo de investimentos infraestruturais, e, com o intuito de qualificar o bairro existente e sequenciar a regularidade fundiária, essa delimitação trará maior assertividade nas práticas de ordenamento territorial e urbanização do entorno consolidado;

VII - Vitória Régia/Santa Luiza/Hebert de Souza/Jd. Eucaliptos/Madre Paulina: formação de conflito fundiário desde a metade do século XX com a inserção de aglomerados construtivos precários crescentes (conhecidos por União, Santa Luiza, Fazendinha, Chácara do Lima, G2 e G3), porém com problemas de saneamento, ambientais e sociais claros que compõem o debate do direito à moradia, e, com a demarcação da ZEIS e a representação do poder público no conflito territorial, as conciliações serão possíveis no âmbito judicial, tendo a prerrogativa do Município em garantir o cessar da expansão irregular, zelar pelo direito de propriedade daqueles que o comprovem, urbanizar as áreas ocupadas e realocar as famílias prioritariamente quando necessário por força judicial ou necessidade infraestrutural, onde, as famílias inseridas nessa ZEIS contarão com o incentivo à urbanização e realocação prioritária em casos de risco ou por necessidade de reordenamento territorial com o intuito de urbanizar os aglomerados subnormais.

· Parágrafo único. As famílias inseridas nessa ZEIS contarão com o incentivo à urbanização e realocação prioritária em casos de risco emitidos pela Defesa Civil e/ou no ordenamento territorial para alocação de infraestrutura e/ou despejos via judicial.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 7.

Art. 9º Fica aprovado o Plano de Urbanização para promoção de habitação social de baixo custo e de mercado popular, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para a zona constante no mapa de ZEIS.

Seção I Do Parcelamento e Ocupação do Solo

Art. 10. Ficam estabelecidas as normas para Parcelamento e Ocupação do Solo da referida ZEIS:

	Índices urbanísticos			Dimensões mínimas Lotes/Glebas			
				Para loteamento		Para uso em glebas	
	TO Taxa de Ocupação Máximo	CA Coeficiente de aproveitamento Máximo	PP Percentual de permeabilidade Mínimo	Área	Testada Mínimo	Área Mínima	Testada Mínima
ZEIS	0.6	1.0	5% para terrenos de até 175 m ² 10% para terrenos com área entre 175,01 m ² e 499,99 m ² 20% para terrenos acima de 500 m ²	Mínimo 125 m ² Máximo 175 m ²	5,00 m	500 m ²	15,00 m

Parágrafo único. Para a edificação de condomínios residenciais, deverá ser observada a Taxa de Conforto - TC, fração mínima de terreno para cada unidade residencial, na proporção de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de terreno para cada unidade.

Art. 11. Nos projetos de loteamentos deverão ser destinados uma porcentagem do total da área para comércios e serviços, sendo no mínimo 5% (cinco por cento) e no máximo 15% (quinze por cento).

§ 1º Os lotes comerciais terão livre dimensionamento em relação a área e testada, desde que respeitado os limites do caput.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento para os lotes comerciais será de 2 (dois).



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 8.

§ 3º O memorial descritivo do loteamento deverá conter a discriminação dos lotes comerciais e estes não poderão ter sua função alterada para outros fins.

Art. 12. As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos recuos mínimos estabelecidos no artigo 109, da Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor - e suas futuras revisões.

Seção II Das Normas de Arruamento

Art. 13. Ficam estabelecidas as normas de arruamento:

I - leito carroçável de 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros) de largura;

II - calçadas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo:

- a) faixa livre 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura;
- b) faixa de serviço 0,80 m (oitenta centímetros) de largura;
- c) faixa de acesso 0,50 m (cinquenta centímetros) de largura.

§ 1º A faixa livre da calçada deverá ser de piso hidráulico, piso intertravado de concreto ou concreto vassourado, sempre livre de obstáculos.

§ 2º A faixa de serviço deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I - ser permeável, sendo permitido o plantio de herbáceas para paisagismo, desde que compatíveis com a arborização;

II - poderá ter rampa de acesso de automóveis, de no máximo 3 (três) metros de largura em relação a testada do lote;

III - visando propiciar o escoamento de água para a porção permeável da calçada, não poderá haver muretas ou bordas elevadas no entorno da faixa de serviço;

IV - a faixa de serviço não poderá ser descaracterizada, mudado de local ou ter sua área diminuída, sob pena de multa e demais sanções administrativas;

V - são elementos que poderão estar presentes na faixa de serviço: postes, pontos de ônibus, lixeiras e demais equipamentos autorizados pela Prefeitura;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 9.

VI - todos os lotes deverão contemplar o plantio e manutenção de no mínimo 1 (uma) espécie arbórea nativa na faixa de serviço em frente ao lote correspondente, sendo que o plantio deverá ser efetuado pelo loteador.

§ 3º A faixa de acesso é a única faixa da calçada na qual poderá haver modificações, desde que autorizado pela Prefeitura.

Seção III Do Usos e Atividades Complementares

Art. 14. São permitidos os usos e atividades complementares ao uso residencial, não poluentes, que não causem incômodo à vizinhança, bem como que venham a auxiliar na melhoria da qualidade de vida da população residente, conforme artigo 104, da Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor - sendo:

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

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

III - RT - uso residencial com apoio terapêutico - conjunto residencial com prestação de serviços internos gerais, médicos e terapêuticos;

IV - RSI - uso residencial com serviços internos ou privativos - conjuntos residenciais com prestação de serviços internos gerais: manutenção e conservação, recreação e lazer, e alimentação;

V - CSI-1 - estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadrados nas categorias PGT (Polos Geradores de Tráfego), GRN (Geradores de Ruído Noturno) ou GRD (Geradores de Ruído Diurno);

VI - CSI-2 - estabelecimentos com usos que não sejam poluentes, perigosos, incômodos ou nocivos à vizinhança, tais como: escritórios em geral, consultórios e clínicas médicas e odontológicas, escola de educação infantil que atendam crianças de 0 (zero) a 6 (seis) anos de idade, sociedades ou associações de amigos de bairro, salões de beleza e estética;

VII - CSI-3 - escritórios de contatos, virtuais e de trabalho pessoal, sem atendimento específico no local;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 10.

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

§ 1º Caberá à Prefeitura de Sorocaba estabelecer o enquadramento dos diversos tipos de usos às categorias estabelecidas neste artigo para efeito de licenciamento, tendo por referência a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE. (Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 24.665, de 19 de março de 2019).

§ 2º Para o enquadramento dos diversos usos das categorias deste artigo e para adequação da proteção à aviação, na área do Parque Aeronáutico e áreas envoltórias ao Aeroporto de Sorocaba definidas por normas do Ministério da Aeronáutica, serão permitidos a implantação, o uso e o desenvolvimento de atividades, desde que aprovados previamente pela autoridade aeronáutica competente, de acordo com o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo constante na Portaria do Ministério da Defesa/Comando nº 256/GC5, de 13 de maio de 2011 e, suas eventuais alterações.

Seção IV

Da Destinação de Áreas ao Patrimônio Público do Município

Art. 15. Nos processos de loteamentos que esta Lei regulamenta, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 10% (dez por cento), no mínimo, para Sistema de Lazer;

II - 10% (dez por cento), no mínimo, para Área Verde;

III - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários;

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

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

a) 100,00 m (cem metros) do Rio Sorocaba, Rio Pirajibu e Córrego Pirajibu-Mirim;

b) 50,00 m (cinquenta metros) no entorno das nascentes;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 11.

- c) 30,00 m (trinta metros) dos demais córregos;
- d) lagos e lagoas atenderão ao disposto na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações.

§ 1º A Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB poderá alterar as porcentagens das áreas dos incisos I, II e III deste artigo, dependendo da análise urbanística, EIV e EIA não podendo a soma ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º As faixas de proteção do inciso V, terão acréscimo de 50% (cinquenta por cento) nas áreas sobrepostas na Macrozona de Grandes Restrições à Ocupação do Plano Diretor do Município.

Seção V Das Unidades Habitacionais

Art. 16. As unidades habitacionais promovidas na ZEIS deverão se enquadrar nos parâmetros do Programa Habitacional Casa Verde Amarela ou seu sucessor.

Art. 17. Será obrigatório todas as unidades habitacionais possuírem vagas para veículos, salvo empreendimento nas seguintes situações:

- I - a 300 (trezentos) metros dos eixos BRT Itavuvu, Ipanema e Oeste;
- II - a 400 (quatrocentos) metros dos eixos estruturais do BRT - Centro, Hermelino Matarazzo, Comendador Oeterer, General Osório, Leste e Sul;
- III - a 600 (seiscentos) metros dos terminais de ônibus São Bento, Vitória Régia e Nova Manchester;
- IV - a 1.000 (mil) metros dos terminais Santo Antônio e São Paulo.

§ 1º Para os empreendimentos enquadrados no **caput** poderá ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento) o número de vagas no empreendimento, visando o fomento do transporte público e melhoria da mobilidade urbana.

§ 2º As unidades habitacionais comercializadas sem vaga de estacionamento deverão ter um valor de venda menor em relação as unidades que possuem a vaga.

§ 3º A porcentagem de vagas de veículos reduzida deverá ser compensada com vagas em bicicletários.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 12.

CAPÍTULO VI DA COTA SOCIAL

Art. 18. Fica estabelecida como exigência na ZEIS a Cota Social, que consiste na doação de recursos ao Município por meio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para fins de produção de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia ou produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio empreendedor ou ainda doação de terrenos para produção de HIS.

Parágrafo único. As doações previstas no **caput** não eximem a necessidade de destinação de áreas ao Município conforme artigo 15.

Art. 19. O empreendedor deverá doar para o Município, por meio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social uma porcentagem correspondente ao custo de execução do empreendimento e/ou loteamento, produzidos na ZEIS, nas seguintes proporções:

I - empreendimentos habitacionais:

- a) 1,0% (um por cento) até 100 (cem) unidades;
- b) 1,50% (um e meio por cento) de 101 (cento e uma) a 249 (duzentos e quarenta e nove) unidades;
- c) 2,00% (dois por cento) de 250 (duzentos e cinquenta) a 499 (quatrocentos e noventa e nove) unidades;
- d) 2,50% (dois e meio por cento) acima de 500 (quinhentas) unidades,

II - loteamentos:

- a) 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) até 100 (cem) lotes;
- b) 0,50% (meio por cento) de 101 (cento e um) a 249 (duzentas e quarenta e nove) unidades;
- c) 1,00% (um por cento) de 250 (duzentas e cinquenta) a 499 (quatrocentas e noventa e nove) unidades;
- d) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco por cento) de 500 (quinhentas) a 999 (novecentas e noventa e nove) unidades;
- e) 1,50% (um e meio por cento) acima de 1.000 (mil) unidades.

Parágrafo único. Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no **caput** o empreendedor poderá:

I - doar ao Município, unidades habitacionais ou lotes urbanizados do próprio empreendimento/loteamento, na quantidade equivalente ao valor estabelecido no **caput**;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 13.

II - doar ao Município terreno de valor equivalente ao estabelecido no **caput**, podendo este estar localizado em ZEIS, ZC, ZR1, ZR2 ou ZR3, sob a avaliação do setor de perícias do Município e parecer técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB referente a viabilidade do terreno para produção de HIS e HMP.

Art. 20. O Executivo deverá fiscalizar a destinação das unidades, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista para HIS.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21. A instituição de Zona de Especial Interesse Social não a torna compulsória, podendo o proprietário das áreas optar por sua adesão ou que suas áreas se mantenham regidas por meio do atual Plano Diretor.

Parágrafo único. Ao optar pela utilização dos parâmetros urbanísticos presentes nesta Lei, não será permitida a utilização, parcial ou integral, dos parâmetros com os mesmos fins presentes no Plano Diretor vigente.

Art. 22. Nos casos de conflitos de uso residencial e industrial, prevalecerá o qual se estabeleceu primeiro.

Art. 23. O licenciamento e aprovação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos nas áreas instituídas por esta Lei, serão realizadas pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB.

Parágrafo único. A SEHAB poderá solicitar de forma consultiva os conselhos afins para apreciar os projetos arquitetônicos e urbanísticos durante o processo de licenciamento e aprovação:

- I - Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social - COMHABIS;
- II - Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente - COMDEMA;
- III - Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - COMUPLAN.

Art. 24. As famílias inseridas nas áreas demarcadas no mapa de ZEIS terão prioridade no assentamento dentro da própria ZEIS, nos casos de demandas judiciais, despejos ou realocação para melhoria infraestrutural.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 14.

Art. 25. O Mapa ZEIS - Zona de Especial Interesse Social, constantes em anexo integra esta Lei.

Art. 26. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

