

DEMOCRACIA REPRESENTATIVA

processo legislativo de
revisão do Plano Diretor

ORGANIZADORES

Celso Maran de Oliveira
Isabela Battistello Espíndola
Pedro Luciano Colenci

CPOI Comissão Permanente
de Publicações Oficiais
e Institucionais da UFSCar

Celso Maran de Oliveira
Isabela Battistello Espíndola
Pedro Luciano Colenci
Organizadores

**DEMOCRACIA REPRESENTATIVA:
processo legislativo de revisão do Plano Diretor**

São Carlos
2020

© 2020 by Celso Maran de Oliveira, Isabela Battistello Espíndola, Pedro Luciano Colenci
(Organizadores)

Direitos dessa edição reservados à Comissão Permanente de Publicações Oficiais e
Institucionais - CPOI

É proibida a reprodução total ou parcial desta obra sem a autorização expressa do Editor.

Capa e Projeto Gráfico: Matheus Mazini Ramos

Normalização e Ficha Catalográfica: Marina P. Freitas CRB-08/ 6069

Dados internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)

D383d	<p>Democracia representativa : processo legislativo de revisão do Plano Diretor / Organizadores: Celso Maran de Oliveira, Isabela Battistello Espíndola, Pedro Luciano Colenci. — São Carlos : UFSCar/CPOI, 2020. 305 p.</p> <p>ISBN: 978-85-69172-23-9</p> <p>1. Democracia. 2. Democracia representativa. 3. Plano diretor. I. Título.</p> <p style="text-align: right;">CDD: 321.8 (20a) CDU: 321.7</p>
-------	--



Reitora

Wanda Aparecida Machado Hoffmann

Vice-Reitor

Walter Libardi

Comissão Editorial

Luizia Sigoli Fernandes Costa

Sônia Inês Vendrame



Universidade Federal de São Carlos
Comissão Permanente de Publicações Oficiais e Institucionais
Via Washington Luís, km 235 . CEP: 13565-905.
São Carlos, SP. Brasil
Telefone: (16) 3351-9472 (16) 3306-6900
<http://www.cpoi.ufscar.br> . E-mail: cpoi@ufscar.br

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Percentual de municípios, total, com até 20 000 e com mais de 20.000 habitantes, por situação do Plano Diretor - Brasil - 2005/2015.....	16
Gráfico 2 - Variação da participação nas reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado.....	38
Gráfico 3 - Representatividade da participação dos membros nas reuniões do Núcleo	39
Gráfico 4 - Evolução da participação de particulares nas reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado	39
Gráfico 5 - Quantidade de assuntos por reunião do Núcleo Gestor Compartilhado	40
Gráfico 6 - Quantidade de indivíduos participantes na pesquisa.....	72
Gráfico 7 - Percepção de representação dos entrevistados	73
Gráfico 8 - Temas de interesse coletivo que poderiam defender	Erro! Indicador não definido.
Gráfico 9 - Finalidade da participação do indivíduo no processo de revisão	75
Gráfico 10 - Formas de participação direta no momento de revisão do Plano Diretor municipal	76
Gráfico 11 - Existe um sentimento no município de que as vozes de alguns grupos seriam mais legítimas do que os outros	77
Gráfico 12 - Quais temas teriam maior influência durante o processo de tomada de decisão	78
Gráfico 13 - Apresentação de demandas durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor por parte do Poder Executivo.....	79
Gráfico 14 - Retorno das demandas apresentadas.....	79
Gráfico 15 - Apresentação de sugestão de alteração.....	80
Gráfico 16 - As demandas apresentadas coincidem em regra com as oriundas dos vereadores.....	80
Gráfico 17 - Nível de compreensão e de consideração que os vereadores possuem em relação as demandas dos cidadãos.....	82
Gráfico 18 - Nível em que os vereadores explicavam à população as razões da decisão e as maneiras em que as visões dos populares foram (ou não) levadas em conta	83
Gráfico 19 - Nível de compreensão e aceitação dos cidadãos em relação as decisões tomadas pelos vereadores.....	84
Gráfico 20 - Quais as ferramentas de convicção que os indivíduos achavam que os vereadores seriam mais propensos a aceitar.....	85
Gráfico 21 - Formas que os indivíduos acreditavam que a Câmara Municipal procuraria envolver os cidadãos nos processos de tomada de decisão.....	86
Gráfico 22 - Porcentagem de participação dos vereadores no questionário.....	108
Gráfico 23 - Quantidade de vereadores que tinham (ou não) conhecimento do processo de revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Carlos.....	109
Gráfico 24 - Participação dos vereadores de São Carlos em reuniões ou audiências públicas ligadas a revisão do Plano Diretor	110
Gráfico 25 - Quantidade de vereadores que encaminharam propostas para serem debatidas nas reuniões do NGC	111
Gráfico 26 - Participação (em unidades) dos vereadores na 1ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP	115
Gráfico 27 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos	115

Gráfico 28 - Quantidade de entidades por setores na 1ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos	116
Gráfico 29 - Temas das demandas dos participantes da 1ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos - SP.....	116
Gráfico 30 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada Setor na 1ª audiência pública	117
Gráfico 31 - Retorno das demandas solicitadas na 1ª audiência pública	118
Gráfico 32 - Participação (em unidades) dos vereadores na 2ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP	119
Gráfico 33 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos	119
Gráfico 34 - Quantidade de entidades por setores na 2ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos	120
Gráfico 35 - Temas das demandas dos participantes da 2ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos – SP.....	120
Gráfico 36 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada setor na 2ª audiência pública	121
Gráfico 37 - Retorno das demandas solicitadas na 2ª audiência pública	121
Gráfico 38 - Participação (em unidades) dos vereadores na 3ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP	122
Gráfico 39 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos	123
Gráfico 40 - Quantidade de entidades por setores na 3ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos	123
Gráfico 41 - Temas das demandas dos participantes da 3ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos – SP.....	124
Gráfico 42 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada Setor na 3ª audiência pública	124
Gráfico 43 - Retorno das demandas solicitadas na 3ª audiência pública	125
Gráfico 44 - Participação (em unidades) dos vereadores na 4ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP	126
Gráfico 45 - Participação (em unidades) dos vereadores correspondente aos seus partidos	126
Gráfico 46 - Quantidade de entidades por setores na 4ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos	127
Gráfico 47 - Temas das demandas dos participantes da 4ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos - SP.....	127
Gráfico 48 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada setor na 4ª audiência pública	128
Gráfico 49 - Retorno das demandas solicitadas na 4ª audiência pública	128
Gráfico 50 - Participação (em unidades) dos vereadores na 5ª Audiência da Revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP	129
Gráfico 51 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos	130
Gráfico 52 - Quantidade de entidades por setores na 5ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos	130
Gráfico 53 - Temas das demandas dos participantes da 5ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos - SP.....	131

Gráfico 54 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada setor na 5ª audiência pública	131
Gráfico 55 - Retorno das demandas solicitadas na 5ª audiência pública	132
Gráfico 56 - Quantidade de indivíduos participantes	132
Gráfico 57 - Número de participantes nas cinco audiências públicas	133
Gráfico 58 - Quadro comparativo de participantes dos três setores nas cinco audiências públicas	134
Gráfico 59 - Participação (em unidades) dos vereadores nas cinco audiências públicas ...	135
Gráfico 60 - Participação (em unidades) dos partidos políticos nas cinco audiências públicas	136
Gráfico 61 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas nas audiências públicas	137
Gráfico 62 - Retorno das demandas apresentadas nas audiências públicas	137
Gráfico 63 - Participação dos vereadores de São Carlos no 2º questionário.....	138
Gráfico 64 - Percepção de representação dos entrevistados	138
Gráfico 65 - Formas de participação direta no momento de revisão do Plano Diretor municipal	140
Gráfico 66 - Existe um sentimento no município de que as vozes de alguns grupos são mais legítimas do que outros.....	141
Gráfico 67 - Temas de influência no processo de tomada de decisão	141
Gráfico 68 - Apresentação de demandas durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor por parte do Poder Executivo.....	142
Gráfico 69 - Apresentação de sugestão ou alteração do projeto de lei	143
Gráfico 70 - Ferramentas de convicção identificadas.....	144
Gráfico 71 - Formas de envolvimento dos cidadãos	145
Gráfico 72 - Apresentação de demandas durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor por parte do Poder Executivo.....	146
Gráfico 73 - Nível de compreensão e de consideração dos vereadores em relação às demandas dos cidadãos	147
Gráfico 74 - Nível em que os vereadores explicam as razões da decisão.....	147
Gráfico 75 - Nível de compreensão e aceitação dos cidadãos	149
Gráfico 76 - Quantidade (em número) de demandas protocoladas na Câmara Municipal de São Carlos.....	159
Gráfico 77 - Quantidade (em número) de demandas solicitadas por cada setor da sociedade	159
Gráfico 78 - Quantidade (em número) de demandas acolhidas por vereadores.....	160
Gráfico 79 - Quantidade (em número) de demandas acolhidas pelos vereadores	160
Gráfico 80 - Quantidade (em número) de demandas aprovadas por setor da sociedade de origem	161
Gráfico 81 - Quantidade (em número) de demandas por assunto.....	162
Gráfico 82 - Quantidade (em número) de demandas do Terceiro Setor	164
Gráfico 83 - Quantidade (em número) de demandas apresentadas pelo Ministério Público Estadual.....	169
Gráfico 84 - Quantidade (em número) de demandas do Ministério Público Estadual.....	170
Gráfico 85 - Emendas parlamentares apresentadas pelos vereadores	174
Gráfico 86 - Natureza das emendas parlamentares apresentadas.....	174
Gráfico 87 - Emendas acolhidas	175

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Primeira audiência pública	114
Figura 2 – Segunda audiência pública	118
Figura 3 - Terceira audiência pública	122
Figura 4 - Quarta audiência pública	125
Figura 5 - Quinta audiência pública.....	129
Figura 6 - Número de participação nas audiências frente ao número de habitantes do município de São Carlos - SP	133

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Composição da comissão executiva e órgãos municipais representantes do Núcleo Gestor Compartilhado no município de São Carlos - SP.....	27
Tabela 2 - Entidades e órgãos representantes da sociedade civil e organizada no município de São Carlos - SP	29
Tabela 3 - Características das organizações integrantes do Terceiro Setor.....	64
Tabela 4 - Demandas solicitadas pelos setores na primeira audiência pública	117
Tabela 5 - Composição da Câmara Municipal de São Carlos em 2016	135
Tabela 6 - Demandas do terceiro setor.....	165
Tabela 7 - Demandas apresentadas pelo Ministério Público Estadual	171
Tabela 8 - Comparação do Plano Diretor de 2005 com o Plano Diretor de 2016	177

SUMÁRIO

LISTA DE GRÁFICOS	4
LISTA DE FIGURAS	7
LISTA DE TABELAS	8
APRESENTAÇÃO	9
PRIMEIRO CAPÍTULO	14
NÚCLEO GESTOR COMPARTILHADO: UMA EXPERIÊNCIA DEMOCRÁTICA EM SÃO CARLOS-SP	14
1 INTRODUÇÃO	14
2 CONSELHOS MUNICIPAIS NO CENÁRIO DEMOCRÁTICO	20
2.1 Estrutura do Núcleo Gestor Compartilhado	26
2.2 Canal para propositura de demandas por particulares	31
2.3 Reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado para revisão do Plano Diretor Participativo de São Carlos-SP	36
2.4 As alterações no processo revisional do Plano Diretor de São Carlos-SP	42
3 CONCLUSÃO	51
4 REFERÊNCIAS	53
SEGUNDO CAPÍTULO	59
AVALIAÇÃO DA ATUAÇÃO DEMOCRÁTICA DA SOCIEDADE CIVIL NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS – SP	59
1 INTRODUÇÃO	59
2 O TERCEIRO SETOR E DEMOCRACIA	63
3 A DEMOCRACIA PELA SOCIEDADE CIVIL NO PLANO MUNICIPAL	67
4 ANÁLISE DOS QUESTIONÁRIOS APLICADOS À SOCIEDADE CIVIL	71
5 CONCLUSÃO	87
6 REFERÊNCIAS	90
TERCEIRO CAPÍTULO	94
DESAFIOS E POTENCIALIDADES DA PARTICIPAÇÃO DOS VEREADORES NOS PROCESSOS– DE ELABORAÇÃO E REVISÃO DE PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS - ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS-SP	94
1 INTRODUÇÃO	94
2 A DIVISÃO DOS PODERES DA REPÚBLICA	98
3 OS REPRESENTANTES DO POVO E SUA ATUAÇÃO PERANTE O PODER EXECUTIVO	108
4 AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA CÂMARA DE VEREADORES ...	113
4.1 Primeira audiência de revisão, ocorrida em 24 de outubro de 2016	114

4.2	Segunda audiência de revisão, ocorrida em 27 de outubro de 2016.	118
4.3	Terceira audiência de revisão, ocorrida em 31 de outubro de 2016.	121
4.4	Quarta audiência de revisão, ocorrida em 07 de setembro de 2016.....	125
4.5	Quinta audiência de revisão, ocorrida em 10 de novembro de 2016	128
5	OS REPRESENTANTES DO POVO E A DISCUSSÃO DO PLANO DIRETOR PERANTE A CÂMARA DE VEREADORES	137
6	CONCLUSÃO	149
7	REFERENCIAS.....	152
	QUARTO CAPÍTULO.....	157
	ANÁLISE DA TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI NA CÂMARA DE VEREADORES DE SÃO CARLOS E SUA APROVAÇÃO PELOS VEREADORES	157
1	O PROCESSO Nº 1952/2016.....	157
2	DEMANDAS APRESENTADAS NO PROCESSO Nº 1952/2016	158
3	PROPOSTAS DE EMENDAS DOS VEREADORES, COM ACOLHIMENTO OU NÃO DAS DEMANDAS APRESENTADAS	173
4	COMPARAÇÃO DO PLANO DIRETOR (LEI 13.691/2005) E O APROVADO PELOS VEREADORES (LEI 18.053/2016).....	176
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	300

APRESENTAÇÃO

O presente livro teve como objeto de estudo o município de São Carlos-SP. Este, durante a realização dos trabalhos, encontrava-se no momento de revisão de seu Plano Diretor, coincidindo o início da pesquisa com o início da revisão que ainda estava sob a discussão perante o poder executivo e, o momento final da pesquisa coincidiu com os trabalhos no poder legislativo municipal, culminando com a aprovação do projeto de lei do novo Plano Diretor do município.

Este trabalho teve como objetivo principal o estudo da efetiva participação da população no planejamento e na gestão urbana, com o escopo de alcançar suas funções sociais, em todos os momentos das políticas urbanísticas municipais, ou seja, desde a elaboração do primeiro Plano Diretor, passando pela execução das normas ali inscritas, bem como no ato de revisão dos Planos Urbanísticos. Procurou-se discutir as possibilidades de uma prática de planejamento e gestão urbana que incluíssem a efetiva participação da população rumo à justiça social nas cidades.

A realização da pesquisa¹ ocorreu em continuidade à pesquisa FAPESP (processo nº 2013/12327-4), que se baseou na atuação do poder executivo municipal que tentou conduzir os trabalhos de revisão do Plano Diretor de São Carlos. Foi sobreposta a teoria de Arnstein (1969) que desenvolveu a escada de participação popular, escalonando o nível de participação popular nas decisões públicas que é bem explanado ao longo do livro e, ao ser aplicada a 'escada de participação popular' na pesquisa realizada.

Por meio desta pesquisa foi trabalhado o conceito de democracia participativa no planejamento e gestão urbana, com suas consequências sociais, ambientais e jurídicas. O presente estudo está inserido dentre os direitos fundamentais sociais, surgido no Brasil somente no século XX com o advento da Constituição de 1934, e constante na atual Constituição Federal de 1988. O princípio democrático na Constituição está inserido no parágrafo único do artigo 1º, pelo qual o poder emana do povo e é exercido de forma direta e indireta por meio de representantes eleitos.

Acolhe, por conseguinte, os postulados da democracia representativa e

¹ Processo nº 2015/16633-8, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP). "As opiniões, hipóteses e conclusões ou recomendações expressas neste material são de responsabilidade do(s) autor(es) e não necessariamente refletem a visão da FAPESP".

participativa, no qual predomina como pressuposto a existência de um processo dinâmico, em uma sociedade aberta e ativa, que no decorrer desse processo oferece aos cidadãos a possibilidade de desenvolvimento integral, liberdade de participação crítica no sistema político e condições de igualdade econômica, política e social. Já a Lei da Política Urbana (Lei nº 10257/01) propicia importantes perspectivas no que se refere ao controle social sobre o processo de planejamento urbano, historicamente conduzido no país com métodos autoritários.

Torna-se necessário mencionar o artigo 2º, inciso I, da Lei nº 10.257/01, como diretriz geral de política urbana a promoção do “direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, a moradia, ao saneamento ambiental, a infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações”. Elevando, por conseguinte, o direito a cidade ao *status* de direito fundamental. Devendo ser lembrado, igualmente, o § 2º do artigo 5º da Constituição Federal de 1988, ao estabelecer que os direitos e garantias expressos na “Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte”.

Foi assegurado e incorporado ao texto constitucional, o direito fundamental à cidade passa a ser a chave da política urbana brasileira ao garantir os direitos fundamentais à propriedade, à moradia, ao meio ambiente equilibrado, ao transporte, ao trabalho e lazer, dentre muitos outros. Porém, não é suficiente essa previsão sem a real efetivação desse direito fundamental social. Assim, o Estado desempenha um papel primordial no processo de sedimentação dos direitos fundamentais, elaborando e gerenciando políticas públicas para efetivação dos direitos. Porém, o papel estatal não logra êxitos se concebido de modo a não garantir a participação popular na formulação de políticas públicas urbanísticas, pilar da efetiva democracia.

Foram abordadas teorias onde colocam a democracia participativa no centro das políticas públicas, especialmente de caráter urbanístico, além de todo detalhamento das previsões na Lei da Política Urbana a respeito da gestão democrática das cidades como modo de efetivação do direito. Analisando os dados obtidos por meio da presente pesquisa, com referenciais teóricos sobre democracia, propor uma construção crítica a essa democracia, em especial na sua dimensão representativa, visando descobrir se a atuação dos membros do legislativo

normalmente coincide com as demandas populares.

Para a consecução dos objetivos desta pesquisa adotou-se as abordagens qualitativa e quantitativa da participação popular no momento de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP. A metodologia de pesquisa aplicada compreende a avaliação de processos específicos relacionados ao planejamento urbano da cidade: a atuação dos 21 vereadores, analisados a partir de dimensões teóricas da democracia da participação popular.

Iniciou-se pela pesquisa e análise de documentos legislativos e administrativos, partindo do acompanhamento dos trabalhos do Núcleo Gestor Compartilhado (NGC), criado pelo poder executivo local, para tornar mais participativo o processo de revisão do Plano Diretor. Analisou-se a minuta do projeto enviado à Câmara de Vereadores (nas sugestões apresentadas pelos munícipes), bem como as entrevistas prestadas pelos representantes do legislativo municipal e integrantes da sociedade civil organizada. Para tal, apoiou-se em procedimentos de investigação, tais como a observação direta, feitos estes nos momentos de discussão pela Câmara legislativa do projeto de lei de revisão do Plano Diretor. Assim, analisou-se a efetiva participação da população nesse importante momento de discussão, e a receptividade das possíveis demandas apresentadas pelos munícipes; interpretação de questionários respondidos pela sociedade civil organizada e pelos vereadores, como o objetivo de analisar a percepção desses quanto a efetiva participação popular e de atender aos anseios das propostas apresentadas.

A estruturação da pesquisa ocorre na esfera institucional. A pesquisa institucional é focada na estrutura político-administrativa do legislativo municipal e representações populares que influenciam o processo de decisão político-institucional. Normalmente a análise do fenômeno da participação popular tem se concentrado mais nos seus aspectos quantitativos e menos nos seus aspectos qualitativos. Então, examinou-se igualmente a questão da participação da população do ponto de vista qualitativo. Em relação à dimensão qualitativa busca-se contrapor através do questionário a percepção que os vereadores têm em relação da participação popular em face do acolhimento das propostas apresentadas.

A metodologia apropriada para viabilizar tal plano de trabalho foi, em geral, de natureza aplicada, com a forma de abordagem do problema do tipo qualitativo, com objetivos exploratórios, sendo que os procedimentos técnicos adotados se deram por meio de levantamento e análise bibliográfica, acesso a documentos

oficiais de planejamento urbanístico municipal, reuniões e entrevistas com os vereadores e a sociedade civil organizada, observação direta da atuação do legislativo municipal em relação à participação da comunidade.

Para realizar a pesquisa foi necessário qualificar o processo participativo, identificar os protagonistas e os espaços de tomada de decisão para descobrir se houve participação popular e seu grau de abrangência no momento de discussão do projeto de lei por parte do poder legislativo municipal. Para isso, foi aplicada a variável referente a escada de participação popular, nos três tipos de mensuração de participação popular: não participação, pseudoparticipação e participação efetiva, de modo a classificar se o caso se aproxima ou se afasta desses parâmetros classificatórios.

Como tentativa de qualificar essa participação, foram realizados diferentes procedimentos metodológicos, sempre articulados com o referencial teórico. Como resultado final do trabalho de pesquisa, por meio do modelo existente de democracia urbana, chegou-se a resultados que demonstram se o modelo atual de democracia representativa e participativa na cidade de São Carlos/SP é suficientemente eficaz ou se há necessidade de aprimoramentos, para se alcançar a efetiva participação popular no planejamento e gestão urbana da cidade.

A apresentação dos resultados da pesquisa ocorre na forma de capítulos neste livro. No primeiro capítulo são apresentados os resultados da análise dos trabalhos do Núcleo Gestor Compartilhado de São Carlos. O segundo capítulo avalia a atuação democrática da sociedade civil na revisão do Plano Diretor do município de São Carlos-SP, com apresentação dos resultados dos questionários aplicados a integrantes sociedade civil presentes nas audiências públicas promovidas pelo legislativo local. O terceiro capítulo expõe os desafios e potencialidades da participação dos vereadores nos processos de elaboração e revisão de Planos Diretores municipais, no município estudado, com a análise dos questionários aplicados aos vereadores.

Por último, apresentam-se os resultados da análise dos dados colhidos no processo de quinze volumes perante a Câmara de Vereadores de São Carlos, com identificação das demandas apresentadas pelos três setores da sociedade, cruzamento com as emendas parlamentares, verificação sobre eventuais acolhimentos dessas demandas da sociedade por parte dos vereadores, e apresentação de uma tabela onde são comparados os textos do Plano diretor

anterior e o recém aprovado pelos vereadores.

Este livro teve a participação dos membros do grupo de pesquisa CNPq/UFSCar denominado Novos Direitos, recebendo auxílio financeiro para a realização de todo o processo de pesquisa nº 2015/16633-8, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP). Os autores agradecem a todos que de alguma forma contribuíram para a realização da pesquisa, entre eles os Vereadores e seus assessores, os Secretarias municipais envolvidas e, seus assessores, o Ministério Público Estadual e seus auxiliares, o Prefeito Municipal de São Carlos, bem como os autores de cada capítulo.

PRIMEIRO CAPÍTULO
NÚCLEO GESTOR COMPARTILHADO: UMA EXPERIÊNCIA DEMOCRÁTICA EM
SÃO CARLOS-SP²

Celso Maran de Oliveira
Isabela Battistello Espíndola
Andrea Pereira Honda de Moraes
Elaine Cristina da Cunha Melnicky
Giovanna Cassiano Reis

1 INTRODUÇÃO

A sociedade brasileira tem como fundamento do regime político brasileiro o princípio democrático, insculpido no parágrafo único do artigo 1º da Constituição Federal (BRASIL, 1988), segundo o qual “todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição”. O princípio democrático é o que legitima o poder estatal no Estado democrático de direito e se assenta na soberania, sendo o povo a fonte de poder, e na vontade popular com participação direta ou indireta (MEDINA, 2014). O Estado Democrático de Direito é um conceito novo e instaura um processo de efetiva incorporação da população nos mecanismos do controle das decisões (SILVA, 2012).

O princípio democrático é, portanto, o fundamento do regime político brasileiro e, via de consequência, a participação popular efetiva seria o instrumento da democracia, devendo existir uma interação entre poder e sociedade civil organizada a fim de alcançar a efetividade no sistema democrático previsto na Constituição Federal. A democracia, por sua vez, é um conceito histórico, mas não devemos considerá-lo como abstrato e estático (SILVA, 2002). Este autor considera que a democracia se constitui por meio de um processo de afirmação do povo e da garantia de seus direitos fundamentais, os quais foram conquistados ao longo da história e com o passar do tempo. Assim, seu conceito e porventura definição “fundamenta-se na existência de um vínculo entre povo e poder” (SILVA, 2002, p. 102).

Absorvendo esses conceitos, para o Brasil, têm-se que o funcionamento do Estado brasileiro deve ser submetido à vontade popular, observando que o termo cidadania precisa ser compreendido com uma maior amplitude do que a mera possibilidade de o cidadão ser titular de direitos políticos (SILVA, 2002). Com

² Resultados apresentados parcialmente em OLIVEIRA *et al.* (2016b).

relação a este tema, Canotilho (2008, p.73) discorre que os cidadãos têm o direito de participar “no procedimento da decisão da competência dos poderes públicos”, especialmente quando têm seus direitos fundamentais colocados em jogo, o que Häberle (1972, p. 81) define como *status activus processualis*. A Constituição Federal brasileira em seus dizeres garante aos cidadãos do país uma série de direitos fundamentais, tais como o direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Além disso, determina os instrumentos da política urbana aptos a garantir o bem-estar social da população brasileira, ou seja, o alcance e a efetivação de grande parte destes direitos tidos como fundamentais (BRASIL, 1988).

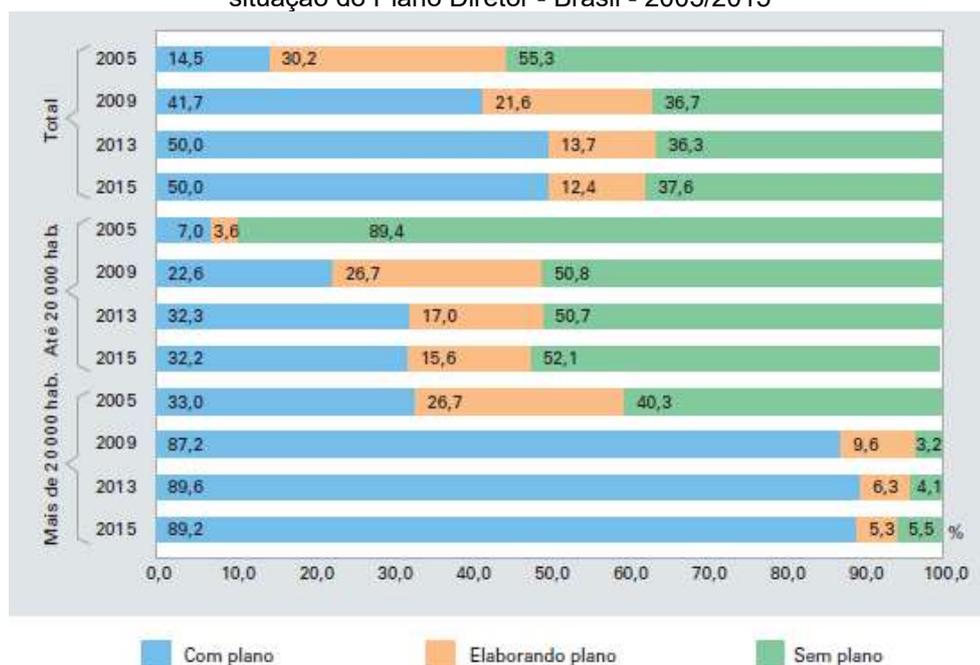
Um dos principais instrumentos da política urbana brasileira reside no Plano Diretor, o qual, além de atuar como um mecanismo de gestão urbana, possibilita que haja o cumprimento do direito de participação procedimental da população do país. O princípio democrático é reforçado pela Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) ao erigir o Plano Diretor como principal instrumento da política de desenvolvimento e de expansão urbana, assegurando a participação da sociedade neste processo. Esta lei estabelece a gestão democrática como diretriz geral da política urbana (BRASIL, 2001, art. 2º), atuando como condição estruturante para sua qualidade e sua efetividade e, caso não seja observada, poderá comprometer a legitimidade do Plano Diretor em questão. Este, em via de regra, deve ser elaborado/revisado com a participação de todos os entes do município, ou seja, deve contar com a participação dos munícipes do local; sendo assim, melhor denominado como Plano Diretor Participativo (LIMA, 2016).

A obrigatoriedade do Plano Diretor Participativo encontra fundamento no artigo 41 da Lei 10.257 (BRASIL, 2001) para cidades:

- I – com mais de vinte mil habitantes;
 - II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
 - III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
 - IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
 - V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- § 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadradas no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.
- § 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Os Planos Diretores Participativos são normas jurídicas municipais com prazo máximo de vigência de dez anos, consoante o previsto no artigo 40, §3º da Lei 10.257 (BRASIL, 2001) e, portanto, carentes de revisão após o decurso desse prazo. Segundo Lima (2016), centenas de Planos Diretores foram desenvolvidos no Brasil desde a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001. De acordo com os dados aferidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2016) na Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC), em 2015, metade das cidades brasileiras possuía planos diretores para direcionar suas políticas públicas urbanas (IBGE, 2016). O resultado da MUNIC concluiu que esse percentual foi igual ao apurado em 2013 e superior ao encontrado em 2005 (Gráfico 1).

Gráfico 1 - Percentual de municípios, total, com até 20 000 e com mais de 20.000 habitantes, por situação do Plano Diretor - Brasil - 2005/2015



Fonte: IBGE (2016).

Em relação às cidades brasileiras que não possuíam Planos Diretores, a MUNIC considerou que 37,6% das cidades não os possuíam até 2015 (Gráfico 1). Destaca-se que essa pesquisa realizada pelo IBGE também verificou a existência de legislações paradigmas aos Planos Diretores destinadas ao planejamento das cidades, tais como legislação de perímetro urbano, legislação sobre zoneamento ou uso e ocupação do solo, código de obras, dentre outros. No total, foi indagada a

existência de vinte instrumentos de planejamento. Os resultados indicaram que 5% das cidades não apresentavam nenhum instrumento de planejamento urbano, ao passo que 95% possuíam pelo menos um dos instrumentos pesquisados, sendo que os mais utilizados eram os de legislação sobre zoneamento ambiental ou zoneamento ecológico-econômico e os de legislação sobre regularização fundiária. Para os menos utilizados, têm-se as legislações sobre a legitimação da posse e sobre a usucapião especial de imóvel urbano (IBGE, 2016).

Tais instrumentos, como legislações específicas ou atreladas aos Planos Diretores Participativos, facilitam o desenvolvimento urbano, visando ao cumprimento das funções sociais da cidade, ao adequado ordenamento territorial e à garantia da qualidade de vida da população. Para Alves (2008, p. 15), os Planos Diretores são imensos leques de oportunidades para que os gestores e os administradores públicos promovam o desenvolvimento das cidades e dos seus territórios urbanos, influenciado pela “ampliação de recursos, regularização do mercado, regularização de áreas ocupadas irregularmente, preservação do patrimônio cultural, arquitetônico, urbano e ambiental e mais recentemente a promoção do desenvolvimento sustentável”. Tendo como elemento essencial a gestão democrática da cidade, o Plano Diretor deve também ter como propósito a sustentabilidade da qualidade de vida da cidade, a ampliação da cidadania e o ordenamento do solo urbano (JARDIM, 2007 *apud* MARQUES; ROCHA, 2016). Dados esses motivos, o Plano Diretor é considerado um local propício para discutir questões de zoneamento, de habitação de interesse social, de transporte, dentre outros.

No contexto contemporâneo, o desenvolvimento de um Plano Diretor é tido como grande desafio, não somente para administradores públicos, mas para urbanistas, técnicos e população em geral. Atentar-se para as demandas da população e, ao mesmo tempo, fixar e expressar as políticas públicas urbanas é uma preocupação que deve se refletir em todo o Plano Diretor. Alves *et al.* (2008) destacam que esse planejamento também é uma atividade cíclica, pois cada realidade urbana é passível de intervenção e de modificações de sua realidade.

Sendo fruto da democracia, o desenvolvimento do Plano Diretor Participativo deve ser revisado de tempos em tempos, permitindo que os anseios da população sejam ouvidos, e que os processos de planejamento da cidade se adaptem às necessidades dos residentes da cidade. Marques e Rocha (2016) ressaltam a

necessidade de aproximação entre a comunidade local e os representantes/tomadores de decisão da cidade, pois, apesar da homogeneidade na composição da comunidade, vários são os interesses comuns entre eles, e tal vivência comum é um dos fatores que incentivam e que facilitam a participação.

Por sua vez, Lima (2016) defende que a construção de um Plano Diretor Participativo é extremamente importante para se verificar quais são os avanços que determinada cidade precisa e, para isso, ele deve contar com a participação da população, ouvindo as demandas deste grupo para que o desenvolvimento da cidade esteja de acordo com as reais necessidades dos seus residentes. Nesse mesmo sentido, Marques e Rocha (2016, p. 121) concluem que a participação popular na gestão de determinada cidade “é a expressão máxima da democracia” e “propicia a participação das camadas sociais menos favorecidas nos processos decisórios de planejamento urbano”.

A elaboração ou a revisão dos planos diretores municipais abrange diversas etapas, dentre as quais se rompe com padrões de desenvolvimento e se idealiza uma nova realidade urbanística para a cidade. Deve, portanto, ser considerada, além de um instrumento de política urbana, uma ferramenta de reforma urbana (BRAGA, 2001). Apresenta-se, por conseguinte, como um projeto complexo (SABOYA, 2007) que demanda tempo e dedicação dos envolvidos para que os problemas da cidade sejam evidenciados e solucionados por meio da elaboração de projetos, de debates e de estudos. A população tem o direito de participar de todas essas etapas, sendo que a ausência desta participação a torna excludente e fere preceitos legais (MOREIRA; DANTAS; MARTINS, 2015). Deve ser assim porque o Plano Diretor deve ser fruto da democracia, da gestão compartilhada e com a direta participação do povo em suas diversas etapas de planejamento (SILVA, 2015).

Em decorrência da obrigatoriedade da elaboração do Plano Diretor e da necessidade da população em participar de seu processo de desenvolvimento, torna-se perceptível a relevância e a necessidade de mais estudos focados nessa política pública urbana, especialmente os que se relacionam à participação da sociedade e à consideração de suas demandas na composição da agenda do Plano Diretor Participativo. Neste sentido, o Conselho Municipal pode ser instrumento bastante eficaz para a implementação prática e local da diretriz federal da gestão democrática, representando o controle social das políticas de desenvolvimento e a expansão urbana, desde que se constituam em órgãos colegiados deliberativos,

com atuação paritária, independente e autônoma, o que só se consegue por meio de um processo democrático de escolha dos membros que deverão representar, com isenção e efetividade, os interesses da sociedade civil organizada.

O presente trabalho aproveita-se do momento oportuno que a cidade de São Carlos-SP oferece para discutir tais questões. Ao longo do ano de 2015 e até meados do mês de junho de 2016, o município de São Carlos, localizado no interior de São Paulo, passou por um processo de discussão pública para revisão de seu Plano Diretor, instituído pela Lei Municipal 13.691/2005. Foram várias reuniões promovidas pelo chamado Núcleo Gestor Compartilhado (NGC), órgão criado em São Carlos para dar mais legitimidade à participação da população com a revisão do Plano Diretor.

O Núcleo Gestor Compartilhado, composto por representantes do Poder Público Municipal e por representantes da Sociedade Civil Organizada, realizou trinta e três reuniões ordinárias e cinco audiências públicas, em consonância com os requisitos legislativos presentes no artigo 40, § 4º, inciso I, da Lei 10.257 (BRASIL, 2001) para a elaboração de um Plano Diretor. As reuniões tinham por objetivo contemplar as demandas de todos os presentes e dos demais envolvidos no processo de revisão, assim como alcançar a concordância para o desenvolvimento da proposta final do Plano Diretor.

A presente pesquisa analisou as atas das reuniões e das audiências públicas, disponibilizadas em meio digital no site oficial da prefeitura da cidade de São Carlos-SP pelo poder público municipal. A equipe de pesquisadores teve dificuldades em acessar o conteúdo de todas as atas das reuniões do NGC pelo fato delas não estarem disponíveis para esse fim no site oficial, gerido pela Prefeitura Municipal de São Carlos. Para preencher essa lacuna, integrantes do NGC foram consultados no sentido de disponibilizarem as atas faltantes. Com esta atitude de não disponibilizar informações claras e precisas para a população em geral, houve flagrante violação do artigo 40, § 4º, incisos II e III, da Lei 10.257 (BRASIL, 2001), combinado com artigo 4º, inciso III, da Resolução 25 CONCIDADES (BRASIL, 2005). A equipe de pesquisadores esteve presente nas reuniões. Houve o encaminhamento de dois ofícios à Secretária Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano indagando sobre o canal de comunicação aberto para a revisão do Plano Diretor Municipal.

Tendo em vista o que foi apresentado acima, o presente trabalho, apoiado pela FAPESP (processo nº 2015/16633-8), analisou as principais alterações na

proposta de revisão do Plano Diretor de São Carlos, atentando-se para a origem das demandas e também na identificação de seus solicitantes. Espera-se que, com estas reflexões acerca do planejamento urbano da cidade de São Carlos-SP, se possa contribuir para a gestão futura da cidade e, sobretudo, para a defesa do bem-estar dos munícipes.

2 CONSELHOS MUNICIPAIS NO CENÁRIO DEMOCRÁTICO

A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 diz, em seu artigo 16, que toda sociedade na qual não está assegurada a garantia dos direitos nem determinada a separação dos poderes não tem constituição. Surge, a partir de então, a expressão constitucionalismo como uma ideologia liberal e uma doutrina de limitação do poder do Estado (BARROSO, 2015). Segundo este autor, a ideia de constituição percorreu um longo caminho no que diz respeito ao papel que deve desempenhar. No entanto deve-se reconhecer que, ainda que paulatinamente, as questões relativas à participação popular nas políticas públicas vêm crescendo a cada dia.

Sobre este assunto, Avritzer (2012, p. 390) elaborou um diagnóstico conjunto dos últimos vinte anos, defendendo uma nova interpretação de algumas teses sobre a autonomia dos movimentos sociais e da sociedade civil, pontuando, por exemplo, que a Constituinte de 1988 trouxe um momento de “criação de interdependência política” entre atores sociais e Estado. O momento atual pode, assim, ser compreendido como marcado por uma “lógica mista de autonomia e dependência” (AVRITZER, 2012, p. 393), variável conforme os dois grupos maciços de associações que compõem a sociedade civil brasileira, as associações religiosas e as vinculadas ao Estado e que objetivam a implementação de políticas públicas (LAVALLE; SZWAKO, 2012, p. 159).

Juridicamente, as questões relativas à organização dos entes federados encontram ampla disciplina na Constituição Federal, no Título III em seus artigos 18 a 43 (BRASIL, 1988) e assim como o modo que lhes é atribuída legitimidade para a instituição de políticas públicas. O teor do artigo 18 da referida Constituição dispõe que: “a organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos”. Os Estados são regidos pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios da Carta Magna (BRASIL, 1988), e o

Distrito Federal e os Municípios são regidos pela respectiva Lei Orgânica (BRASIL, 1988).

Partindo dessas premissas e aliadas às ideias de organização político-administrativa, de instituição de políticas públicas e de participação popular, foram concebidos os conselhos cuja missão deve subsumir-se exatamente ao significado da palavra, a qual provém do verbo “consulo/consulere” que significa tanto ouvir alguém, quanto submeter algo à deliberação de alguém, após ponderação refletida, prudente e de bom senso (CURY, 1998, p. 4). Nas palavras deste autor, os conselhos são “órgãos colegiados com atribuições variadas em aspectos normativos, consultivos e deliberativos” (CURY, 2000, p. 1).

Nesse sentido, conforme afirmado por Benelli e Costa-Rosa (2012), os conselhos são criados por lei e devem estabelecer uma partilha de poder entre as instâncias do Poder Público e a sociedade civil organizada para que se tornem verdadeiros espaços públicos institucionalizados. A discussão, porém, vai muito além do que a simples interpretação da expressão e não existe uma receita sobre como e de que forma um conselho deve ser instituído, pois, conforme o texto constitucional expressamente prevê, os entes políticos são autônomos, o que significa dizer que, dentre tantas outras atribuições, existe discricionariedade para colocar em prática as políticas públicas, cabendo ao chefe do poder executivo o dever de fortalecer o direito à cidadania por meio da participação da população nos assuntos locais, por meio de processos de planejamento, de acompanhamento, de monitoramento e de avaliação dos programas públicos (BENELLI; COSTA-ROSA, 2012).

A respeito da constituição de um Conselho municipal, depois de publicada a lei que o constituiu, sua composição deve dar-se por meio de conselheiros indicados pela comunidade e por servidores públicos municipais de forma proporcional. Deve haver, ainda, a elaboração de um regimento interno, elegendo a diretoria, dispendo como serão realizadas as reuniões e a secretaria executiva (BENELLI; COSTA-ROSA, 2012). Estes autores ensinam que um conselho funciona bem se houver cuidado com três aspectos importantes, sendo:

- a) a dimensão administrativa, atrelada com os aspectos operacionais e os burocráticos, tais como elaborar e fazer cumprir o regimento interno, definir agenda e pauta de reuniões, escrituração de atas, de livro de reuniões e de

presença, expedir com antecedência comunicados e agendamentos de reuniões, dentre outros;

b) a dimensão técnica, relacionada com a criação de comissões temáticas ou de trabalho com o intuito de dinamizar a emissão de pareceres técnicos e tomada de decisões com maior rapidez e eficiência;

c) a dimensão política, relacionada com o caráter democrático, de forma que devem visar à efetivação da cidadania e do bem estar coletivo por meio de atores que venham de vários segmentos da sociedade civil, que tenham articulação junto as três esferas de poder (executivo, legislativo e judiciário), que sejam capazes de promover a integração e o trabalho em rede com outras políticas públicas, que sejam transparentes na tomada de decisões, que franqueiem o acesso da população nas reuniões e na tomada de decisões, que assegurem a participação popular na eleição dos seus membros, dentre tantas outras iniciativas quantas bastem para os fins a que se destinam (BENELLI; COSTA-ROSA, 2012).

O grande objetivo dos inúmeros Conselhos municipais já criados é estabelecer um diálogo entre poder público e sociedade civil para que esta participe cada vez mais da tomada de decisões, colocando em prática o verdadeiro espírito da democracia. Neste sentido, Lavalle e Szwako (2015) explicam que, nas últimas três décadas, notou-se uma verdadeira redemocratização no cenário brasileiro de modo que uma quantidade cada vez maior de atores sociais passou a interagir de diferentes formas com autoridades das três esferas de poderes: executivo, legislativo e judiciário. Recorda-se que na Lei 10.257 (BRASIL, 2001) há previsão dos órgãos colegiados dentre os instrumentos elencados para garantir a gestão democrática da cidade, sendo “I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal”.

Os Conselhos municipais se constituem em uma das principais ferramentas que a sociedade dispõe para fazer valer seu direito de participação nas políticas de desenvolvimento urbano uma vez que o Plano Diretor é o instrumento básico dessa política e a gestão democrática, sua diretriz. Para assegurar que a pluralidade de atores da sociedade esteja presente no processo de participação, esta não deve se limitar à ação dos representantes, mas também criar oportunidades para que representados possam agir no espaço público.

O instituto da democracia nos Conselhos municipais se realiza por meio da

representatividade da população e da sociedade civil em geral, via seus integrantes. Tal posicionamento, no entanto, não pode ser entendido como uma verdade absoluta, posto que, a título de exemplo, no interior de algumas classes da sociedade civil representadas nos Conselhos podem existir noções e práticas de representação que, de maneira alguma, poderão ser reconhecidas como democráticas e outras o podem. A representatividade nesses Conselhos deverá ser observada sob um prisma criterioso, do que realmente se representa e se o representa, ou se alguns componentes representam tão somente os interesses de uma parcela da sociedade em detrimento de outras camadas e, desta forma, não poderá ser reconhecida como uma democracia representativa. Essa representatividade é, na verdade, ilusória posto que o que se tem é uma falsa sensação de representatividade.

Nesse sentido é o posicionamento de Lavallo, Houtzager e Castello (2006, p. 80-81):

A participação de grupos e camadas da população tidas como sub ou mal-representadas nos lócus da representação política constituiria, assim, expediente-chave a estimular o melhor funcionamento das instituições políticas. De fato, para parte substancial da literatura a diferença crucial entre participação de cidadãos e participação de associações tem passado despercebida, ocultando a problemática da representação inerente ao segundo tipo de participação. Se, às vezes, a própria idéia de participação parece sobrecarregada de expectativas quanto aos seus eventuais efeitos positivos para aprimorar a qualidade da democracia, ela também revela-se cognitivamente empobrecedora quanto à possibilidade de se pensar na representação. A participação supõe o envolvimento direto ou a presença do sujeito dessa participação – indivíduos, cidadãos, trabalhadores –, enquanto a representação, no melhor dos casos, é um momento posterior à participação, do qual ficam incumbidas instituições de agregação. Assim, uma vez assumido o registro da participação, para se pensar no aprimoramento das conexões entre instituições políticas e dinâmicas societárias, tornam-se carentes de sentido perguntas acerca da representação exercida por atores societários.

Quanto à representatividade política, Lavallo, Houtzager e Castello (2006, p. 59) entendem que:

[...] definir em termos concretos quem ou o que deve ser efetivamente representado, ou se a representação política pode ser reputada como realmente representativa, é questão espinhosa mesmo no contexto das democracias e em se tratando de instituições plenamente cristalizadas, com tradição secular e sustentadas por amplo consenso social. Eleições democráticas e representatividade distam de ser sinônimos não apenas devido a esses e outros fatores aventados na literatura, mas, sobretudo, pela existência de limites estruturais inerentes à própria configuração da representação política no governo representativo.

A eleição dos membros dos Conselhos municipais deve ser norteada no sentido de engendrar não somente a representação, mas sim os interesses efetivos dos representados, a fim de afastar, mesmo que parcialmente, a ideia de que a representação nos Conselhos municipais ocorre para interesses de pequenos grupos e não da sociedade em geral, ou seja, de que efetivamente os Conselhos exercem a democracia representativa a que se propuseram.

Na presente investigação, pretende-se também avaliar a eficiência dos trabalhos desenvolvidos pelo Conselho municipal denominado Núcleo Gestor Compartilhado (NGC), criado para o fim específico de atender as demandas populares no processo de revisão do Plano Diretor da cidade de São Carlos (SP). A figura do Núcleo Gestor Compartilhado se reveste sob a forma de um verdadeiro Conselho municipal no modelo citado por Benelli e Costa-Rosa (2012), e sua criação se deu por meio da publicação do Decreto nº 345, de 15 de dezembro de 2014.

É preciso dizer, todavia, que a iniciativa não partiu da Administração pública, mas sim do Ministério Público Estadual local, que, verificando a ausência da participação popular no processo de revisão do Plano Diretor, determinou, nos autos do inquérito civil nº. 689/2014, que a prefeitura deveria criar um Núcleo Gestor Compartilhado, ou seja, um Conselho de pessoas capazes de gerirem de forma organizada os atos necessários ao processo de revisão e que fosse composto por membros do Poder Executivo e da sociedade civil organizada.

Nessa linha de pensamento pode-se citar o trabalho desenvolvido por Lavallo e Büllow (2014) que apresentam a figura dos *brokers* institucionalizados, entendidos como um grupo delimitado de atores coletivos para cumprir papéis específicos e pré-determinados na intermediação. Estabelecendo um paralelo com a literatura relativa ao tema, a atuação do Ministério Público Estadual o coloca como um intermediador entre o poder público e a sociedade civil, trazendo para a prática a verdadeira institucionalização da intermediação (LAVALLE; BÜLLOW, 2014).

Assim, no decorrer do Inquérito Civil, os promotores responsáveis manifestaram profundas críticas à atuação do Poder Executivo Municipal, apontando dois problemas que poderiam macular o processo de revisão no seu caráter democrático e participativo: em primeiro lugar, o Núcleo Gestor responsável pelo processo de revisão era composto apenas por servidores municipais, não havendo representantes da sociedade civil organizada como: associações de bairro, de

classe, de universidades, de representantes da CETESB, da Polícia Ambiental, da EMBRAPA, entidades ambientalistas, sindicatos; tampouco havia membros do próprio COMDUSC – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente. Em segundo lugar, o Ministério Público apontou a inadequação da metodologia adotada para chamar a sociedade a participar do processo de revisão na medida em que a divulgação das audiências estava sendo feita por meio do *website* da Prefeitura Municipal, quando deveria ser feito por todos os meios de comunicação em massa disponíveis.

Apresentadas essas críticas, a Promotoria de Justiça recomendou a reformulação do Núcleo Gestor, procedendo à retificação de seu decreto de criação, estabelecendo regimento interno, plano de trabalho, regras de funcionamento, regras de participação, realização de audiências e de todos os atos que visassem ao cumprimento dos objetivos do grupo, como apresentado no estudo desenvolvido por Benelli e Costa-Rosa (2012). Não obstante, deveria ser determinado um número de cadeiras de forma a contemplar, da maneira mais abrangente possível, representantes de toda sociedade civil organizada, passando-se em seguida a disciplinar o preenchimento das vagas, sempre com ampla publicidade, transparência e acesso da população.

O modelo atual se apresentou completamente diferente do anterior, no qual foi constatado pelos pesquisadores deste projeto que a condução do processo de revisão do Plano Diretor até então não se mostrava participativo (OLIVEIRA *et al.*, 2016a), tendo chegado em um nível baixo de participação cidadã, ‘informação’ segundo a escada de participação popular (ARNSTEIN, 1969), ou seja, uma pseudoparticipação consoante as lições de Souza (2002).

Porém o atual desafio é tornar o NGC um instrumento que o torne um processo verdadeiramente participativo, como propôs o Ministério Público de forma tão veemente, desapegando-se da tradição da democracia representativa e consolidando o propósito da democracia participativa. Essas mudanças realmente ocorreram no Núcleo Gestor, passando a ser chamado de NGC quando amplia para alguns setores da sociedade a possibilidade de integrar o Núcleo. Porém, em vez de conseguir uma real democracia participativa, essa ampliação consolida cada vez mais a tradição e o apego à democracia representativa. Entretanto, dependendo da forma como esse NGC atuar, poderá, no mínimo, se aproximar da democracia participativa, sem deixar de ser um grupo de representantes de alguns setores, não

podendo ser reconhecido que toda a sociedade estaria sendo representada pelo NGC. A seguir, serão descritas estrutura, composição, competência do NGC, para, logo em seguida, serem apresentados os resultados da atuação desse Conselho Municipal, no firme propósito de verificar os contributos para a democracia participativa e deliberativa, partindo de um modelo de democracia representativa.

2.1 Estrutura do Núcleo Gestor Compartilhado

É primordial que cada município disponha sobre seu planejamento urbano, evidenciando suas propostas de desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal (ALVES *et al.*, 2008). Nesse sentido, o município de São Carlos-SP, visando agregar as demandas e os anseios da cidade, criou o Núcleo Gestor Compartilhado, respeitados os seguintes fundamentos jurídicos:

- a) a diretriz geral da “gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano”, segundo artigo 2º, II do Estatuto (BRASIL, 2001), uma das diretrizes viabilizadora da política urbana, que tem por escopo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- b) a propriedade urbana com cumprimento da função social com atendimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade descritas no Plano Diretor, “assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei”, conforme artigo 39 da Lei 10.257 (BRASIL, 2001)
- c) a promoção de audiências públicas e de debates com a participação cidadã e de associações representativas dos vários seguimentos comunitários de acordo com artigo 40, § 4o, inciso I da Lei 10.257 (BRASIL, 2001);
- d) os instrumentos de gestão democrática da cidade como: órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal; iniciativa popular de projeto de lei e de planos, de programas e de projetos de desenvolvimento urbano segundo artigo 43 da Lei 10.257 (BRASIL, 2001);
- e) a gestão orçamentária participativa local incluirá a realização de debates, de

audiências e de consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal como propõe artigo 44 da Lei 10.257 (BRASIL, 2001);

f) a inclusão “obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania”, conforme artigo 45 da Lei 10.257 (BRASIL, 2001);

g) o disposto §1º do artigo 3º da Resolução ConCidades 25 (BRASIL, 2005) ao dispor que “A coordenação do processo participativo de elaboração do Plano Diretor deve ser compartilhada, por meio da efetiva participação de poder público e da sociedade civil, em todas as etapas do processo, desde a elaboração até a definição dos mecanismos para a tomada de decisões”.

O NGC é um colegiado de composição mista (formado por representantes do Estado e por representantes da sociedade civil), de natureza temporária (durante o processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP), dotado de caráter consultivo e deliberativo no âmbito de suas competências legais. Reúne, assim, elementos da democracia representativa e da democracia direta (OLIVEIRA *et al.*, 2015).

O ato legal de criação do NGC para revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP foi o Decreto nº 345, de 15 de dezembro de 2014, que determina sua composição pela Comissão Executiva e pelos Delegados representantes da sociedade civil organizada e universidades (SÃO CARLOS, 2014). A Comissão Executiva é composta por quinze membros titulares e quinze membros suplentes, que deverão ser escolhidos nas mesmas proporções e pelos órgãos citados nos incisos do artigo 2º do Decreto 345 (SÃO CARLOS, 2014), envolvendo representantes de órgãos municipais, como pode ser visto na Tabela 1.

Tabela 1 - Composição da comissão executiva e órgãos municipais representantes do Núcleo Gestor Compartilhado no município de São Carlos - SP

I	03 (três) representantes da Secretaria Municipal de Habitação e
II	01 (um) representante do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto
III	01 (um) representante da Coordenadoria de Meio Ambiente
IV	01 (um) representante da PROHAB – Progresso e Habitação de São Carlos S/A
V	01 (um) representante da Secretaria Municipal de Governo
VI	01 (um) representante da Secretaria Municipal de Serviços Públicos
VII	01 (um) representante da Fundação Pró-Memória de São Carlos
VIII	01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas

IX	01 (um) representante da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito
X	01 (um) representante da Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social
XI	01 (um) representante do Departamento de Negócios Jurídicos
XII	01 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão
XIII	01 (um) representante da Secretaria Municipal de Comunicação

Fonte: <http://www.saocarlos.sp.gov.br>

Acerca da participação da sociedade civil organizada e das universidades, o Decreto nº 345/2014 definiu que os delegados representantes destes setores devem somar ao todo 15 titulares e 15 suplentes, sendo que estes devem estar entre as entidades e os órgãos que se seguem na Tabela 2. Já os suplentes, estes são escolhidos nas mesmas proporções e pelos órgãos indicados segundo artigo 3º do Decreto nº 345 (SÃO CARLOS, 2014).

Tabela 2 - Entidades e órgãos representantes da sociedade civil e organizada no município de São Carlos - SP

I	01 (um) delegado do COMDUSC – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e São
II	01 (um) delegado do COMDEMA – Conselho Municipal de Meio Ambiente de São Carlos;
III	02 (dois) delegados das Universidades localizadas no Município de São Carlos;
IV	01 (um) delegado das entidades de engenheiros e arquitetos no Município de São Carlos;
V	01 (um) delegado das entidades empresariais do Município de São Carlos;
VI	02 (dois) delegados das Organizações não Governamentais cadastradas no Município de
VII	07 (sete) delegados das Associações de Bairros do Município de São Carlos.

Fonte: http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/plano_diretor/12.pdf

O órgão encarregado por administrar a seleção dos membros do Núcleo, os quais não serão remunerados em decorrência de serem considerados serviços de interesse público, é a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Carlos-SP (SÃO CARLOS, 2014).

Ao se considerarem os formatos participativos: o primeiro de baixo para cima, no qual há ampla participação dos cidadãos, como no caso dos orçamentos participativos; o segundo ocorre na forma de compartilhamento simultâneo de representantes (estatais e da sociedade civil), como no caso dos Conselhos de Políticas Públicas; o terceiro com caráter de homologação, tendo as decisões não estendidas à sociedade civil, a qual cumpre um papel de ratificatório, como ocorre nos Planos Diretores (AVRITZER, 2008; GOULART; TERCI; OTERO., 2015). O NGC enquadra-se em uma forma de Conselho e, por isso, deve haver o compartilhamento entre representantes estatais e da sociedade civil na tomada de decisões.

Do mesmo modo, Reis (2004, p. 86) leciona que:

[...] é inquestionavelmente adequado à dinâmica da democracia que grupos de interesse variados, ou categorias que compartilham opiniões sobre problemas de interesse público, possam tratar de organizar-se autonomamente e buscar a vocalização e a promoção efetiva de seus interesses e opiniões.

Embora o NGC se proponha a representar a sociedade em geral, da forma como foi instituído e se apresenta, não desempenha o papel de representatividade da população na sua totalidade, por não representar todos os setores da sociedade na busca da solução dos mais variados problemas. O NGC deveria, obrigatoriamente, ser composto pelos mais diversos segmentos da sociedade. Mas este pode ser o melhor modelo para o momento atual, ou seja, o de ter pelo menos alguns grupos exercendo seus direitos democráticos em benefício da coletividade, isso diante do desestímulo da grande maioria de pessoas em participar da vida

pública, ampliando-se, assim, os mecanismos participativos e os deliberativos nas mais diferentes instâncias de deliberação e de decisão do Estado (NOBRE, 2004).

2.2 Competências do Núcleo Gestor Compartilhado

O regimento interno do NGC determina suas competências legais para condução dos trabalhos de revisão do plano diretor no âmbito do poder executivo, sendo elas: a) acompanhar e avaliar as propostas apresentadas pela Comissão Executiva e pela sociedade civil; b) garantir a efetiva participação da sociedade civil no processo de revisão do Plano Diretor em consonância com a Lei de Política Urbana federal; c) contribuir para a mobilização e a representação da sociedade civil nas instâncias de participação da discussão do plano; d) acompanhar o monitoramento de todo o processo de elaboração do respectivo plano diretor; e) estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e de controle social no processo de revisão do Plano Diretor; f) acompanhar e viabilizar a mobilização social, colaborando com a condução das audiências públicas municipais; g) acompanhar a tramitação do projeto de lei do Plano Diretor Estratégico e também dos projetos de lei relativos aos instrumentos complementares na Câmara Municipal de São Carlos, buscando analisar eventuais emendas propostas e elucidar assuntos técnicos ou relativos ao processo de pactuação social quanto aos conteúdos enviados; h) promover ampla divulgação de suas deliberações à população.

Dentro do aspecto deliberativo de sua competência, tem direito a voto no NGC todos os seus membros, sem distinção valorativa. As decisões são tomadas por maioria simples e, no caso de empate, o voto de desempate caberá ao coordenador do NGC, sendo que o quórum mínimo para que possam ser votadas as decisões (do Núcleo Gestor Compartilhado) é de 1/3 mais um dos representantes com direito a voto que o compõem em primeira chamada e, após 20 minutos, com qualquer número de seus membros, conforme artigo 13 do Regimento.

Depois de verificada a figura jurídica do NGC, com sua composição, suas competências e seu funcionamento em geral, passa-se à análise do canal aberto para propositura de demandas por particulares e das atas das reuniões realizadas desde a criação do NGC, em março de 2015, com o objetivo de verificar sua atuação dentro do tema democracia representativa e democracia participativa.

2.2 Canal para propositura de demandas por particulares

A população são-carlense, caso desejasse inserir um tópico nas reuniões,

tinha a opção de apresentar suas demandas pelo site, por meio de protocolo junto aos Serviços Integrados do Município (SIM) e também por requerimento protocolizado diretamente na Secretaria de Habitação. Porém o poder público municipal não disponibiliza facilmente os dados dessas demandas populares, nem mesmo apresenta um relatório de ponderação. Diante da não divulgação dos números e dos encaminhamentos dessas demandas por parte dos cidadãos, a equipe de pesquisadores protocolou ofício junto à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Carlos-SP, em 18 de setembro de 2015, solicitando informações a respeito desse importante canal para apresentação de demandas populares. Em resposta ao Ofício nº 01/2015, o coordenador do NGC esclareceu as questões enviadas.

Assim, ao ser questionado sobre: “Quais os canais oficiais para a apresentação de demandas populares para revisão do Plano Diretor” (DIREITOS, 2015, p. 1), a resposta dada foi que:

Os canais disponibilizados para a apresentação de demandas à revisão da lei do Plano Diretor apresentam-se em dois modelos. O primeiro, por deliberação do Núcleo Gestor Compartilhado, depois de instituído e formalizado, foi permitir que qualquer interessado a propor demandas ou contribuição, o fizesse através da formalidade do protocolamento, junto à Prefeitura. Isto feito dava-se início a um processo formal, com identificação através da numeração do setor de protocolo municipal e encaminhado à Coordenação do Núcleo. O segundo foi através da inserção no site oficial da Prefeitura Municipal de um *link* específico, PDE, contendo informações, esclarecimentos, notícias e possibilidade de comunicação através de um espaço para compartilhamento de sugestão.

À pergunta sobre “Quantas demandas são apresentadas em cada canal?” (DIREITOS, 2015, p. 1) foi respondido que:

Registrou-se e documentou-se 49 demandas solicitadas. Destas, 17 foram solicitadas através de pessoas físicas, 12 por pessoas jurídicas e 14 por entidades e associações. Em reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado, outras 6 demandas foram colocadas. Entretanto tinham características de serem pontuais e correlacionadas às associações de bairros que integram o Núcleo. As apresentações das demandas, independente do documento que as formalizou no protocolamento, quando solicitadas, puderam ser apresentadas e expostas, diretamente em reuniões do Núcleo. Algumas delas com expressivos documentos e informações técnicas, destacando-se as apresentadas pela AEASC – Associação dos engenheiros e Arquitetos de São Carlos e a da Associação Veredas – Caminho das Nascentes.

Sobre “Quais são os assuntos apresentados em cada canal?” (DIREITOS, 2015, p. 1), a resposta dada foi que:

Observou-se que o maior número de demandas apresentadas busca propor às terras rurais a possibilidade de se inserirem em áreas contempladas com o instrumento da Outorga Onerosa e em especial o que permite a alteração para áreas urbanizáveis. Verificou-se que a sociedade não representada oficialmente no Núcleo, manifestou-se através de demandas que buscavam a possibilidade de crescimento urbano da cidade, não focado na intensidade, mas sim focado na harmonia coletiva, desprezando vetores e optando pelo radial.

Quanto à questão sobre “Quais setores da sociedade apresentaram demandas em cada canal, em termos numéricos?” (DIREITOS, 2015, p. 2), esta não foi respondida em um primeiro momento. Por esse motivo, foi protocolado outro ofício (DIREITOS, 2016), em 11 de janeiro de 2016, reforçando-a e complementando para se saber do encaminhamento de cada demanda, com deferimento ou indeferimento e os motivos da decisão. Assim, foi respondida:

A resposta veio por meio de uma resposta datada de 10 de junho de 2016, subscrito pelo Coordenador do Núcleo Gestor Compartilhado, que informou que até aquela data haviam sido realizadas 33 (trinta e três) reuniões ordinárias do Núcleo Gestor Compartilhado, além de outras reuniões internas com o grupo de representantes da Administração Direta, com intuito de formalizar uma proposta de revisão/alteração, na qual houvesse o consenso de todos os membros para consolidação da ideia de democracia representativa.

Acerca das propostas e das demandas, o coordenador do NGC informou que estas foram objeto de análise em grupo e/ou isoladamente pelo corpo funcional técnico dos órgãos da Administração Direta, sendo que as que não puderam ser atendidas foram colocadas em pauta para discussão nas reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado e, após isto, houve adequação do contexto e/ou adoção de soluções alternativas votadas pela maioria ali presente. Com relação à efetiva participação da população em geral, o coordenador enumerou todos aqueles que apresentaram alguma proposta ou demanda (atendida ou não). Dentre as pessoas físicas, foram identificados 17 participantes, enquanto para as pessoas jurídicas foram enumerados 12 participantes, e para as entidades qualificadas como sociedade civil organizada foram 12 participantes, sendo elas: 1) Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Carlos (AEASC); 2) Associação Comercial e Industrial de São Carlos (ACISC); 3) Fundação Parq Tec de São Carlos; 4) Associação de Radiodifusão Comunitária do Aracy; 5) Serviço Autônomo de Água e Esgoto de São Carlos (SAAE); 6) Embrapa Pecuária Sudeste; 7) Observatório

Dietrich Schiel (CDA, CDCC, USP/SC); 8) Condomínio Valparaíso I; 9) Veredas Caminho das Nascentes; 10) Associação de Moradores da Vila Elizabeth; 11) Departamento de Água e Esgoto de São Paulo (DAESP); 12) Instituto Internacional de Ecologia.

Não obstante, foi esclarecido que todas as propostas e as demandas apresentadas por pessoas físicas, jurídicas ou por sociedade civil organizada foram objeto de análise, exame, reconhecimento, interpretação, conveniência, apreciação final e tramitaram junto ao grupo interno da Administração Direta e, depois, perante os representantes do Núcleo Gestor Compartilhado. Segundo o coordenador do Núcleo, a construção do texto final (projeto de lei) contemplou as decisões da maioria dos membros obtidas nas reuniões ordinárias do NGC, de modo que a aceitação das demandas predominou sobre a não aceitação, porém sempre em consenso com a maioria dos membros presentes.

Ainda foram feitas outras questões que aparecem a seguir com suas respectivas respostas. A pergunta sobre se “Existe algum tipo de procedimento de triagem prévia para prosseguimento e encaminhamento das demandas?” (DIREITOS, 2015, p. 2) teve como resposta:

A triagem, ainda que muito pouco restritiva, se deu nas reuniões do Núcleo Gestor Interno, ou seja, nos encontros de trabalhos dos 15 membros representantes da Prefeitura Municipal que abordaram e discutiram temas correlacionados a transporte, patrimônio, saneamento, desenvolvimento, e outros correlacionados e nestas discussões foram disponibilizados as demandas e suas interações com o todo.

Sobre “Quais os critérios para deferimento ou indeferimento das demandas apresentadas?” (DIREITOS, 2015, p. 2), a resposta dada foi que “Cabe ao Núcleo Gestor Interno opinar pela viabilidade ou não, de específica demanda, e encaminhar para decisão final, levando a manifestação de seu entendimento em reuniões do Núcleo e acatar as decisões decorrentes da votação coletiva.”

A resposta dada para se saber “Qual procedimento de avaliação das demandas?” (DIREITOS, 2015, p. 2) foi a seguinte:

O Núcleo Gestor Interno, a princípio possui diagnósticos e informações que possibilitam uma análise mais objetiva da demanda. Tais informações estão contidas no arcabouço técnico de dados decorrentes de aplicação e gestão do desenvolvimento urbano, seus reflexos, necessidades, intensidades e demandas de futuro.

Questionado sobre “Quem avalia as demandas?” (DIREITOS, 2015, p. 2), foi respondido que:

A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, a autarquia SAAE – SC, e também as Secretarias de Obras e de Transito registram e se informam constantemente de desejos de empreendedores ou munícipes em promoverem implantações em toda a área do município, quer seja urbana ou rural. Ao mesmo tempo é sabedora de dificuldades, deficiências ou potencialidades disponíveis de estruturas públicas para propor a ordenação do crescimento. Por esta razão que a atuação do Núcleo Gestor Interno deve ser o de análise inicial de uma demanda e mais ainda das propostas norteadoras da revisão.”

Sobre “Qual o papel do Núcleo Gestor Compartilhado na análise e propositura de demandas?” (DIREITOS, 2015, p. 2), a resposta dada foi que:

O Núcleo Gestor Compartilhado, por ser um órgão colegiado que reúne membros da sociedade civil tem em sua origem a possibilidade de encaminhar demandas mais pontuais, lembro que 25% de seus componentes são oriundos de associações de bairros. Verifica-se que este fato elimina a princípio a tendência de que um plano deixe de cuidar do micro para atender, com intensidade, o macro. Esta é uma das diferenças concretas entre a composição do específico Núcleo Gestor Compartilhado e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – Comdusc, pois ambos são colegiados, mas ao Núcleo Gestor foi dada a opção de formação com 25% de associações, de bairro enquanto que no Comdusc 30% dos assentos são de sociedades civis associativas. Esta colocação se dá, pois também é responsabilidade do Comdusc assegurar a participação da comunidade na elaboração e implementação de políticas públicas voltadas ao ordenamento físico e territorial do Município.

Em relação à questão sobre se “Os deferimentos ou indeferimentos são comunicados aos interessados, e qual o meio de comunicação?” (DIREITOS, 2015, p. 2), foi dada como resposta que “Os deferimentos ou indeferimentos somente se concretizarão com as votações do Núcleo Gestor Compartilhado, quer quanto a uma demanda isolada, quer quanto a ela inserida em um contexto maior.”

À pergunta: “Qual a data limite para apresentação de demandas populares. No final, será elaborado um relatório de ponderação?” (DIREITOS, 2015, p. 2), a resposta dada foi:

A data não se caracterizou por instituir um limite. Não ocorrendo definições finais através das votações específicas, tanto o Núcleo Interno como o Compartilhado tem observado demandas. Em ocasiões, até por decisões ou pendências judiciais envolvendo o Município, Tacs e oportunidades ou demandas decorrentes de outras esferas públicas.

A questão para se saber “Como avalia essa participação, em termos quantitativos e qualitativos?” (DIREITOS, 2015, p. 2) obteve como resposta:

São Carlos tem se mostrado ativo e participativo. Sabemos que há intensidade de pessoas com conhecimentos expressivos, lembramos o índice de PHDs local, fazendo com que também a diversidade de munícipes credenciados a emitir, com respeitabilidade suas opiniões, eleva sobremaneira a discussão e para isto o tempo de amadurecimento para o possível e desejável é certamente mais longo nesta comunidade.

Estabelecendo uma linha de pensamento paralela aos estudos realizados nos autos do inquérito civil instaurado pelo Ministério Público de São Carlos, o qual tem por objetivo garantir o caráter democrático no processo de revisão do Plano Diretor, pode-se concluir, em um primeiro momento, por meio dos esclarecimentos trazidos no ofício, que o Poder Público Municipal atingiu os fins para os quais o processo é destinado uma vez que reestruturou o Núcleo Gestor Compartilhado e promoveu um número considerável de reuniões e de audiências públicas para recebimento de propostas de demandas, o que será analisado a seguir.

2.3 Reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado para revisão do Plano Diretor Participativo de São Carlos-SP

Santana Júnior e Alloufa (2016) destacam que os processos de elaboração dos Planos Diretores no Brasil encontram muita dificuldade em seu desenvolvimento. Os autores afirmam que os processos revisionais, em particular, são os mais conflituosos sendo verdadeiros desafios dada a problemática eco-sócio-econômica envolvida no âmbito das atribuições de um Plano Diretor. Além de sua proximidade com o direito urbanístico, os Planos Diretores se envolvem com a sociologia, a ecologia, a geografia, a geologia, a economia e a política, fazendo com que ele acabe por ser visto como um instrumento interdisciplinar de política pública urbana. Todavia, independentemente dessa diversidade de disciplinas atreladas ao processo, o objetivo central deve ser sempre o bem-estar da população e a seguridade de sua qualidade de vida, fazendo com que a propriedade e a cidade cumpram sua função social. Santin e Santos (2016) chamam a atenção para o fato de que, ao cumprir a função social, proporcionará satisfação, não só de um determinado grupo de pessoas, mas trará benefícios a um maior número de pessoas possível.

Somam-se a essa característica interdisciplinar outros fatores que estorvam a elaboração de um Plano Diretor. Oliveira e Espíndola (2016) arguem que o processo revisional de um Plano Diretor envolve várias etapas nas quais se idealiza uma nova realidade para a cidade, rompendo com os padrões até então estabelecidos para o desenvolvimento urbanístico do município. É um processo que demanda tempo e dedicação de todos os envolvidos e necessita de estudos para que os reais problemas da cidade sejam evidenciados, independente se estes se localizam na zona rural ou urbana.

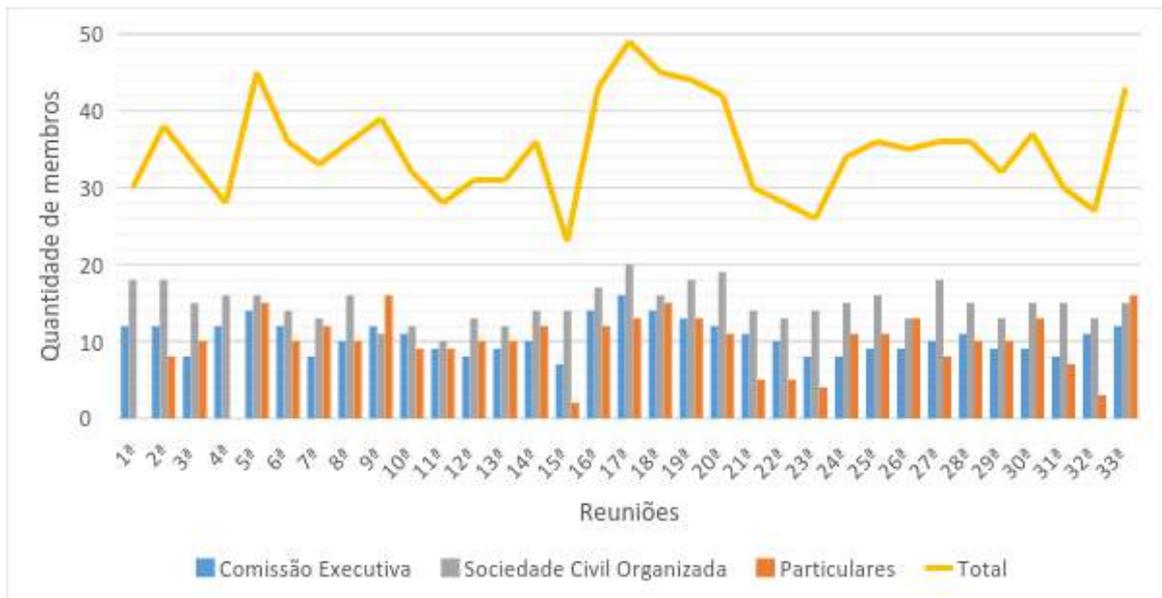
O processo revisional do Plano Diretor de São Carlos-SP, objeto de estudo deste trabalho, foi, decerto, desenvolvido com muita dificuldade. Arelado ao fato de que o processo se estendeu por um período extenso, o término da revisão do Plano ultrapassou o prazo máximo de vigência desta norma jurídica municipal³. Apesar dos esforços do poder público, o prazo de vigência do Plano Diretor de São Carlos expirou após os cinco anos de publicação da norma, havendo, assim, o descumprimento desta obrigação legal estipulada pelo Estatuto da Cidade.

O Núcleo Gestor Compartilhado (NGC), criado pelo Decreto nº 345, de 15 de dezembro de 2014, foi o responsável pelo processo de revisão do Plano Diretor da cidade de São Carlos. O objetivo da criação desse órgão foi agregar as demandas e os anseios da cidade, respeitando as diretrizes da gestão democrática e ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Todavia, Oliveira e Espíndola (2016) ressaltam que, dado o modo em que ele foi instituído e apresentado, o Núcleo não cumpre a sua função de representar todas as parcelas da população são-carlense uma vez que muitos segmentos da sociedade não fazem parte de sua composição.

Apesar de ter sido criado para incentivar a participação da sociedade civil na identificação dos problemas da cidade e para a proposta de soluções, verificou-se que ela poderia ter participado em mais oportunidades. A presente pesquisa contemplou as trinta e três reuniões realizadas pelo NGC e pôde constatar a pouca adesão de membros da sociedade civil, denominados no Gráfico 2 de particulares.

³ Segundo o artigo 236 da Lei 13.691 (SÃO CARLOS, 2005): “Art. 236. Esta Lei será revisada, pelo menos a cada cinco anos a partir da data de sua publicação, respeitando-se os mesmos procedimentos estabelecidos no parágrafo 4º do Artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 19 de julho de 2001.”

Gráfico 2 - Variação da participação nas reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado



Fonte: Elaborado pelos autores

Conforme o Gráfico 2 demonstra, a quantidade total de membros presentes ao longo das trinta e três reuniões organizadas pelo Núcleo oscilou consideravelmente. Além dos membros denominados como particulares, as reuniões do Núcleo contavam com a Comissão Executiva e os representantes da sociedade civil organizada e as universidades. Oliveira e Espíndola (2016), em uma análise preliminar acerca do Núcleo Gestor Compartilhado, evidenciaram que a participação dos membros da comissão executiva foi inferior ao total de membros da sociedade civil organizada presentes na reunião. Os autores também arguem que a adesão dos particulares é influenciada pelos assuntos e demais temas abordados nas reuniões. Destaca-se a 17ª reunião que contou com grande número de participantes. Nesta reunião, discutiram-se propostas de ordenamento territorial, função social da propriedade, política educacional, macrozoneamento, perímetro urbano, mobilidade urbana, preservação ambiental e uso do solo. Supõe-se que essa maior adesão seja devido à diversidade de temas colocados em pauta na reunião, abrangendo diversos interesses coletivos.

Em termos de representatividade, os particulares alcançaram, em média, os 27%, enquanto os integrantes da sociedade civil organizada representavam 43% dos presentes e a Comissão Executiva, 30% nas reuniões do Núcleo, como se vê no Gráfico 3.

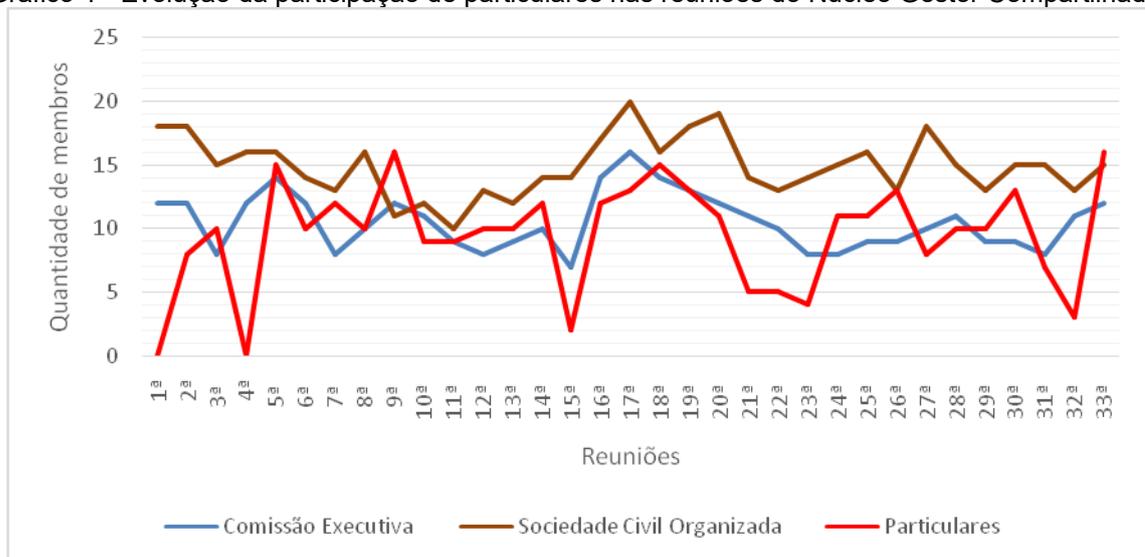
Gráfico 3 - Representatividade da participação dos membros nas reuniões do Núcleo



Fonte: Elaborado pelos autores

No Gráfico 4 apresenta-se a evolução da participação dos particulares nas reuniões do NGC, comparando-a com a participação da sociedade civil organizada. Nota-se que, embora diante de democracia representativa, na modalidade Conselho, essa presença dos particulares, mesmo em número inferior e quase que insignificante em relação ao número total de habitantes do município de São Carlos-SP, denota que, mesmo assim, não há delegação absoluta de poderes para os integrantes do NGC. Embora os particulares não tenham poder deliberativo, sua presença nas reuniões pode influenciar no processo decisório.

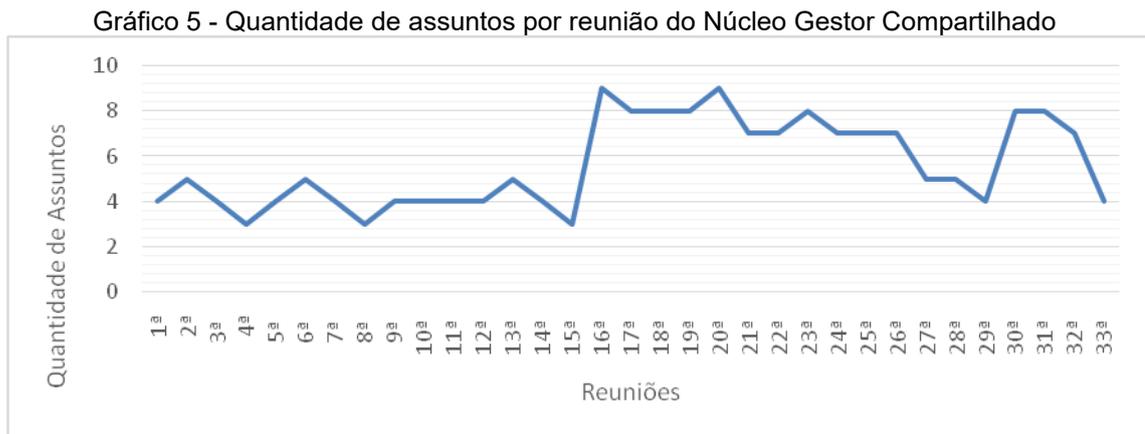
Gráfico 4 - Evolução da participação de particulares nas reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado



Fonte: Elaborado pelos autores

O processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP utilizou uma metodologia baseada em três pilares do ordenamento territorial: mobilidade urbana, uso do solo e preservação ambiental. Esta metodologia foi implementada a fim de facilitar a identificação das características do município, assim como das necessidades da cidade. Tomando como base tal método, os integrantes das reuniões do NGC discutiram diretrizes ligadas ao macrozoneamento, perímetro urbano, zoneamento municipal, zoneamento urbano, áreas de especial interesse e instrumentos da política urbana. Tais diretrizes não são escolhidas ao acaso, tendo em vista que apresentam respaldo no Estatuto da Cidade e são meios de se evidenciar “às reais necessidades do planejamento local” (SILVA, 2015, p. 69).

Ao analisar as atas das reuniões, foi possível elaborar o Gráfico 5 adiante, contendo uma representação do número de assuntos discutidos em cada reunião de acordo com as atas:



Fonte: Elaborado pelos autores

Na reunião inicial foram realizadas apresentações da composição do NGC, seguido do seu regimento interno, as etapas do Plano Diretor Estratégico, o calendário de suas reuniões, o organograma, além de apresentação e de discussão sobre o tema do macrozoneamento proposto. Nas outras reuniões, obtinha-se a aprovação da ata anterior, além de apresentações e de discussões de temas pertinentes, com uma média entre cinco a seis assuntos. A partir da 16ª reunião, houve um aumento no número de assuntos colocados para debate, tal como pode ser notado no Gráfico 5 (acima).

Um aspecto importante refere-se à participação dos vereadores nas reuniões. Em pesquisa acerca da participação deles no processo de revisão do Plano Diretor

de São Carlos, por exemplo, Oliveira *et al.* (2016b) evidenciaram que os vereadores, apesar de serem representantes do povo junto ao Poder Legislativo, pouco participaram das reuniões e das audiências públicas para a discussão do Plano Diretor da cidade em questão. Segundo os dados coletados nesta pesquisa, havia a preponderância equivocada por parte dos vereadores da usurpação de competências, na qual eles alegavam que a sua participação na revisão do Plano Diretor causaria ingerência de poderes.

Tal ausência foi extremamente prejudicial para o processo revisional do Plano Diretor de São Carlos, sobretudo porque toda a discussão, o embasamento técnico e a análise das demandas populares foram feitas durante esta fase de elaboração da proposta de lei do Plano Diretor. Cabe destacar que, segundo Alves *et al.* (2008), a participação desses líderes locais em qualquer discussão de planejamento urbano é uma necessidade para as cidades brasileiras, pois tais lideranças são aquelas que devem buscar soluções para problemas que estejam no limite municipal, ou seja, habitação, transporte, saneamento, fornecimento de água, dentre outras dificuldades que possam vir a aferir consequências negativas para o crescimento desejado das cidades.

Por fim, outra crítica a ser feita acerca do processo revisional do Plano Diretor de São Carlos é que a própria população da cidade desconhecia grande parte da pauta que estava sendo discutida nas reuniões. Oliveira e Espíndola (2016) em suas pesquisas também apontaram a importância da população conhecer a agenda das reuniões, pois, para os autores, a participação e a adesão de indivíduos, sobretudo da sociedade civil, são relacionadas aos assuntos considerados nelas. Por isso, o conhecimento da pauta é um fator que catalisa a participação popular nos processos que resultam na definição de um Plano Diretor.

Por meio da análise das atas das trinta e três reuniões realizadas pelo Núcleo Gestor Compartilhado, ficou evidenciado que estas eram muito sucintas, resumindo assuntos e discussões levadas a efeito nas referidas reuniões. Consequentemente, qualquer cidadão que viesse a contemplar as atas das reuniões obteria informações incompletas, dificultando, assim, o real entendimento dos principais assuntos discutidos durante as reuniões. É imprescindível que ocorra um compartilhamento de informações entre todos os envolvidos no processo de elaboração do Plano Diretor, independente se for do Poder Executivo, do Legislativo ou da Sociedade Civil.

Lima (2016) destaca que o desconhecimento dos assuntos a serem discutidos dificulta o processo de elaboração do Plano Diretor, pois, apesar de se almejar a participação de todos os entes envolvidos com o Plano, fica evidentemente complicado para que estes participem por não saberem do que se trata a discussão. Alves (2008, p. 22) complementa tal posicionamento, defendendo que o processo de desenvolvimento socioeconômico de um município deve ter a sua gestão pública acompanhada de perto, pois é a partir de então que “se identifica as causas de possíveis mudanças ou para executar ou não determinadas ações, até mesmo na atualização dos planos, uma vez que o ambiente urbano é dinâmico”.

Durante suas análises sobre a elaboração de Planos Diretores, Lima (2016) também concluiu que, ao separar a cidade em regiões para sua melhor compreensão, acaba-se por perder a dinâmica da cidade, esquecendo-se muitas vezes de que ela é um espaço integrado e simbiótico e que suas regiões, apesar de possuírem peculiaridades, são interdependentes entre si. Frente a isso, argumenta-se que o zoneamento urbano tem sido utilizado no mundo todo, não somente para gerenciar o uso do solo, mas para refletir sobre o planejamento territorial e a aplicabilidade de recursos em determinadas áreas para a sua urbanização (COSTA; DUPAS; PONS, 2012).

Todavia, tal como Alves (2008, p.16) assevera, ainda falta muito para que os Planos Diretores e demais legislações urbanísticas sejam capazes de responder à altura “às questões conflitantes dentro do contexto socioeconômico, espacial e ambiental”, visto que ainda se preponderam em grande parte das cidades brasileiras as relações de poder da sociedade, fazendo com que algumas camadas da população não tenham acesso ou não contribuam para o desenvolvimento e a aplicação das leis. No âmbito do planejamento urbano, conforme fora mencionado, esse distanciamento e esse predomínio de alguns grupos em detrimento de outros diminuem a participação e a autonomia da sociedade, violando preceitos estabelecidos pela legislação nacional.

2.4 As alterações no processo revisional do Plano Diretor de São Carlos-SP.

Dando continuidade a este trabalho, parte-se para a análise das principais alterações propostas na revisão do Plano Diretor de São Carlos, em decorrência dos trabalhos realizados pelo Núcleo Gestor Compartilhado. Tais análises foram feitas comparando o Plano Diretor de 2005 com o resultado final de sua revisão como

proposto pelo Núcleo Gestor Compartilhado. As atas das reuniões do NGC e as das audiências públicas foram consideradas nesta etapa, visando agregar seus conteúdos a fim de se identificar a origem das demandas de tais alterações. Quanto às informações disponibilizadas nas respostas aos ofícios, estas foram utilizadas com o mesmo intuito.

De acordo com Oliveira e Espíndola (2016), a cidade de São Carlos utilizou uma metodologia baseada em três pilares do ordenamento territorial durante o processo de revisão de seu Plano Diretor, sendo eles: (1) mobilidade urbana, (2) uso do solo e (3) preservação ambiental. Para os autores, essas frentes metodológicas “podem abrigar em seus conteúdos uma infinidade de assuntos e abordagens, onde trarão uma visão mais aprofundada do município e subsidiarão futuras decisões” (OLIVEIRA; ESPÍNDOLA, 2016, p. 16). Deste modo, o texto final da minuta do projeto de lei de revisão do Plano Diretor Municipal discute diretrizes ligadas a tais pilares, buscando atender as rápidas modificações do espaço urbano do município.

A equipe de pesquisadores atentou, primeiramente, na identificação na proposta de revisão do Plano Diretor de São Carlos, dos chamados “princípios orientadores”. É importante destacar que estes seguem os padrões estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, onde as diretrizes apresentadas devem garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade, como a garantia do direito às cidades sustentáveis e ao desenvolvimento de gestões democráticas nas cidades. Logo, sobressaíram-se os seguintes pontos no texto final da minuta do projeto de lei:

- I. Promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;
- II. Respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;
- III. Promover a cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;
- IV. Equilibrar as dinâmicas urbanas: sociais, econômicas e ambiental.
- V. Aprimorar a gestão democrática e participativa, com a participação da sociedade civil e do Poder Executivo Municipal;
- VI. Controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade;
- VII. Universalização da mobilidade e acessibilidade;
- VIII. A preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- IX. O enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;
- X. Estimular o surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade;
- XI. Fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política urbana.

XII. Recuperação dos investimentos do poder público e transferência para a coletividade da valorização imobiliária decorrente da urbanização. (SÃO CARLOS, 2016, p. 2-3)

Tais princípios elucidam a importância que o planejamento da organização do espaço das cidades possui, sobretudo para que tais medidas de planejamento urbano e políticas públicas não reflitam a realidade contraditória, a desigualdade socioeconômica e os problemas estruturais, ambientais e de saúde pública que grande parte das cidades brasileiras enfrentam. Diante disso, ao comparar tais princípios com os estipulados pelo Plano Diretor anterior, verificou-se que houve a inclusão de quatro pontos, sendo eles: (1) equilibrar as dinâmicas urbanas: sociais, econômicas e ambientais; (2) aprimorar a gestão democrática e a participativa, com a participação da sociedade civil e do Poder Executivo Municipal; (3) controle sobre o uso e a ocupação do espaço da cidade; (4) o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade.

Tais modificações constatadas no novo projeto de lei do Plano Diretor de São Carlos demonstram, primeiramente, que o planejamento territorial da cidade prioriza equilibrar as bases sociais, econômicas e ambientais, ou seja, que as políticas públicas do município se fundamentam nessas três dimensões para que a gestão da cidade seja democrática, incluyente e sustentável, uma vez que o bem-estar da população está aliado não somente a uma vertente econômica e a preocupação com o social, mas também com a preservação do meio ambiente urbano, o qual possibilita uma qualidade de vida melhor para os munícipes.

Em segundo lugar, é possível inferir que essa nova dimensão de desenvolvimento e expansão urbana estabelecida pelos princípios orientadores deste projeto de lei visa preencher as lacunas de diretrizes que o Plano Diretor anterior deixou, sobretudo, a fim de enfrentar os atuais desafios que não somente a cidade de São Carlos-SP atravessa, mas que o país como um todo enfrenta. Nesse sentido, a defesa explícita de uma gestão democrática e participativa ressalta que a ação pública carece do envolvimento da participação da sociedade civil em seus processos decisórios, pois, mesmo com os avanços e as práticas atuais existentes, ainda se perpetua a exclusão de grande parte da população no que diz respeito à elaboração e à implementação de um modelo de gestão administrativa participativa.

A inclusão do princípio de controle sobre o uso e a ocupação do solo alia-se ao segmento de que a gestão territorial necessita não somente de soluções

integradas e articuladas com as dimensões ambientais, econômicas e sociais. Ela carece da “inclusão da temática de integração regional como estratégia de desenvolvimento socioeconômico e ambientalmente sustentado” (IPT, 2007). Por fim, o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, pela atratividade e pela competitividade destaca que a cidade de São Carlos reconhece a importância da preservação da cultura e que isso se constitui como referência básica para instrumentos de política urbana.

A próxima distinção encontrada no texto do projeto de lei do Plano Diretor pautou-se nos temas do macrozoneamento e do zoneamento municipal. Nesse ínterim, tem-se que o zoneamento municipal atua como condicionante do macrozoneamento, fixando as regras fundamentais de ordenamento do território municipal, o qual, por sua vez, “encontra-se entre os principais objetivos e desafios a alcançar na implementação de políticas municipais de desenvolvimento” (IPT, 2007, p. 87). Segundo Lamparelli e Zan (1989), o zoneamento observado sob o ângulo da dimensão política deve ser referente a normas e padrões de ocupação e de utilização do solo urbano, em conformidade com atividades desenvolvidas e previstas, controlando usos nocivos ou efeitos prejudiciais ao bem-estar da população. Alves (2008) complementa tal argumento, pois, muito embora não se possa desconsiderar esse fator capitalista recoberto de atividades extrativistas, o ordenamento do território urbano deve também pautar-se em uma perspectiva ambiental sustentável para uma cidade ideal para o ser humano a que destina.

No tocante ao macrozoneamento que divide e segrega o município, esse deve se basear em padrões gerais de uso e de ocupação do solo, assim como nos aspectos e nas condicionantes físico-ambientais do território, tendo suas diretrizes formuladas e explícitas no Plano Diretor da cidade. Este referencial espacial para o uso e a ocupação do solo em São Carlos segrega o território em macrozonas, ou seja, ocorre a compartimentação do território da cidade, definidas com base em fundamentos técnicos, características semelhantes e específicas. Segundo o IPT (2007, p. 87), essas macrozonas constituem-se como grandes compartimentos espaciais subdivididos, “nas quais se assentam as principais referências e orientações gerais para a organização e a evolução do uso do solo em face do contexto regional”.

Antes composto apenas pela Macrozona Urbana (subdividida em Zona de Ocupação Induzida, Zona de Ocupação Condicionada e Zona de Recuperação e

Ocupação Controlada) e pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural (subdividida em Zona de Regulação e Ocupação Controlada, Zona de Proteção e Ocupação Restrita, Zona de Produção Agrícola Familiar, Zona de Uso Predominantemente Agrícola), o projeto de lei de revisão do Plano Diretor de São Carlos determina que o zoneamento da cidade possui mais macrozonas, além de segregá-las em mais zonas. De acordo com a o texto de revisão do Plano Diretor, São Carlos será dividida nas seguintes macrozonas:

- Art. 9. O Macrozoneamento do Município de São Carlos está representado no anexo 01 desta Lei e é composto por:
- I. Macrozona Urbana: a. Definida pelo Perímetro Urbano (Zonas 1, 2, 3, 4 e 5).
 - II. Áreas Consolidadas Isoladas: a. Núcleo Urbano de Água Vermelha (que integra a Zona 3); b. Núcleo Urbano de Santa Eudóxia (que integra a Zona 3); c. Loteamentos Isolados (encontram-se nas Zonas 7, 8 e 9).
 - III. Macrozona de Expansão Urbana: a. Zonas 6A, 6B, 6C e 6D; b. Zona 7.
 - IV. Macrozona de Proteção de Mananciais: a. Zonas 8A e 8B; b. Zona 9B.
 - V. Macrozona Rural: a. Zona 9A. (SÃO CARLOS, 2016, p. 7)

Assim, o zoneamento de São Carlos seria conformado pelo disposto no artigo 11 (SÃO CARLOS, 2016):

- Art. 11. 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 Feijão;
 - VII. Zona 6 - Regulação e Ocupação Controlada: a) 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade; b) 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade; c) 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade; d) 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços;
 - VIII. Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica;
 - IX. Zona 8 - Proteção e Ocupação Restrita: a) 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado; b) 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Feijão;
 - X. Zona 9 - Zona Multifuncional Rural: a) 9A - Multifuncional Rural; b) 9B - Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica. (SÃO CARLOS, 2016, p. 9)

As propostas de modificação do zoneamento territorial de São Carlos partiram do Núcleo Gestor Compartilhado, que mantiveram a macrozona urbana e a macrozona rural como unidades básicas da organização do espaço da cidade. Contemplando as necessidades e os objetivos do município, foram integradas as Áreas Consolidadas Isoladas, a Macrozona de Expansão Urbana e a Macrozona de

Proteção de Mananciais. Uma das premissas básicas para que o macrozoneamento em um Plano Diretor funcione é que ele seja inteligível pela maior quantidade possível de pessoas, evitando ambiguidades em sua interpretação. A especificação proposta das macrozonas, antes superficial, torna possível uma melhor identificação das áreas de macrozoneamento do município, onde as nomenclaturas utilizadas já fornecem, em si, uma ótima ideia do que se deseja para o desenvolvimento da cidade.

Essa facilitação na interpretação das nomenclaturas é perceptível na elaboração dos mapas apresentados referentes ao macrozoneamento do município. O mesmo procedimento, contudo, não é observado no Plano Diretor anterior, o qual era dividido apenas em duas macrozonas, não demonstrando assim um caráter normativo abrangente. Em síntese, essa condição pode conduzir a modificações que venham a distorcer ou a prejudicar o funcionamento das diretrizes e dos instrumentos do plano. Todavia, o mapa proposto no projeto de lei de revisão do Plano Diretor apresenta um caráter referencial geral para o município, conferindo uma coerência para sua lógica de desenvolvimento e estabelecendo “um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana” (BRASIL, 2002, p. 41).

Quanto ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo, constataram-se alterações significativas na proposta de revisão do Plano Diretor de São Carlos. Recordar-se que o parcelamento do uso do solo se refere aos loteamentos com aberturas de novas vias de circulação e desmembramentos de glebas para a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente (BEZERRA, 2010). Da área total a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, verificou-se, no texto final da revisão do Plano Diretor Municipal, uma diminuição das áreas destinadas ao sistema de lazer, ao passo que a previsão de 10% passou para apenas 7%. Não se identificaram alterações na porcentagem de áreas destinadas para Área Institucional, todavia para as áreas patrimoniais houve um aumento de 4 a 7%, o que demonstra que a cidade de São Carlos reconhece a necessidade da existência de dispositivos legais para regular o seu patrimônio histórico material.

Sobre essa temática de preservação do patrimônio de uma cidade pela institucionalização de normas no Plano Diretor, Santin e Santos (2016, p. 576) enaltecem que a cidade deve evoluir e progredir, mas não deve neste caminho se desvincular de sua identidade. Para esses autores, a cidade deve “contemplar seu

processo evolutivo, sua história, os registros físicos daqueles que participaram da sua constituição”, sem sucumbir seu acervo patrimonial ao descaso e à soberania dos interesses econômicos. É importante lembrar que, dentre os princípios orientadores do projeto de lei do Plano Diretor, consta a preocupação com a questão cultural da cidade, e a preservação do patrimônio possui vínculos diretos com aspectos culturais, principalmente pela proteção da história da cidade.

A proposta de revisão do Plano Diretor de São Carlos optou por integrar áreas públicas no quesito patrimônio municipal sem afetação de uso, desde que usos dessas áreas se relacionem à ‘Fração de Interesse Social’, ou seja, a usos de interesse público, social ou comunitário, sendo vedada a sua venda. Quanto à declividade dessas áreas, estabeleceu-se como valor máximo para Áreas de Sistema Viário interno ao parcelamento, de Uso Institucional e de Sistema de Lazer as taxas de 12%, 12% e 20%, respectivamente; antes definidas apenas para áreas de Uso Institucional (15%) e as de Lazer (20%).

Por sugestão do Núcleo Gestor Compartilhado, as áreas institucionais e patrimoniais passam, por sua vez, a não poder possuir maciços arbóreos, árvores imunes ao corte e fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa, podendo estas serem utilizadas como Sistema de Lazer. Determinou-se na proposta de revisão do Plano Diretor que áreas institucionais e patrimoniais deverão possuir área mínima de 1000 m² e áreas de lazer 500m² e que ambas devem ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 25 metros e 20 metros respectivamente, excetuando-se em áreas de lazer, nos casos em que estas componham as ‘Faixas Verdes Complementares’ ou a ‘Faixa Ativa’ de condomínios. Neste quesito, vale destacar o papel das universidades de São Carlos, as quais argumentaram assiduamente para que se fosse definido um valor mínimo para as áreas institucionais e patrimoniais.

A regulamentação das Faixas Verdes Complementares (FVC), um tema não abordado no Plano Diretor anterior, é dada pelo artigo 138 do texto final da minuta de projeto de lei de revisão do Plano Diretor Municipal, o qual define que estas faixas deverão ser previstas nos parcelamentos do solo em glebas com Áreas de Preservação Permanente (APP), ou seja, que as FVC devem ser contíguas às APPs, ampliando a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, além de “incrementar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais, ou para a implantação de projetos

específicos como Parques Lineares” (SÃO CARLOS, 2016, p. 51). A redação do art. 138 foi resultado da interseção de Organizações não Governamentais (ONGs) ligadas à questão ambiental durante a elaboração do texto final. Tal intervenção também definiu que caberá ao poder público avaliar os projetos propostos para tais áreas e, a seu critério, autorizar o cômputo (parcial ou total) do sistema de lazer nessas faixas.

Segundo os artigos 138 e 139, tais faixas serão de 50 metros em todos os corpos d'água das zonas de Proteção e Ocupação Controlada e de Proteção e Ocupação Restrita, em conformidade com os artigos 9º e 12º da Lei Municipal 13.944 (SÃO CARLOS, 2006); de 30 metros em todos os corpos d'água das bacias do Santa Maria do Leme (na zona de Regulação e Ocupação Controlada de maior densidade), do Água Quente (zona de Qualificação e Ocupação Controlada) e do Água Fria (zona de Qualificação e Ocupação Controlada e Zona de Regulação e Ocupação Controlada de menor densidade); nos córregos do Lazzarini e Sorregotti (na zona de Ocupação Induzida); e ainda junto ao córrego do Gregório e afluentes à montante da confluência deste com o Sorregotti (nas zonas de Ocupação Induzida e de Regulação e Ocupação Controlada de menor densidade); de 10 metros junto aos corpos d'água das zonas de Regulação e Ocupação Controlada e de Proteção, Regulação e Ocupação Específica.

Comparativamente, notou-se que o texto final da minuta do projeto de lei do Plano Diretor de São Carlos estabelece algumas alterações para as chamadas chácaras de recreio, as quais são definidas pelo art. 145 como “empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos” (SÃO CARLOS, 2016, p. 54). As definições destas mudanças resultaram dos esforços do Núcleo Gestor Compartilhado, aliados à parte das associações da sociedade civil e do trabalho das universidades locais. Percebeu-se pelos artigos 145, 146 e 147 (SÃO CARLOS, 2016) que as chácaras de recreio poderão estar localizadas nas zonas de Regulação e Ocupação Controlada de menor densidade, zona de Proteção e Ocupação Restrita e zona de Proteção, Regulação e Ocupação Específica, mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, nas condições estabelecidas pela lei. Devem apresentar, além do estabelecido previamente de 1500 m² para as zonas citadas, 3.000m² para a zona de Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Feijão ou de acordo com o lote mínimo estabelecido para o respectivo loteamento (no caso de loteamentos já aprovados).

Quanto aos instrumentos da Política Urbana, estes são contemplados e definidos pelo Plano Diretor do Município de São Carlos, sendo eles (1) Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório; (2) IPTU Progressivo no tempo; (3) Desapropriação com pagamento em títulos; (4) Direito de Preempção; (5) Direito de Superfície; (6) Outorga Onerosa do Direito de Construir; (7) Outorga Onerosa de alteração do uso do solo; (8) Operações Urbanas Consorciadas; (8) Transferência do Direito de Construir; (9) Consórcio Imobiliário; (10) Fração de Interesse Social e (11) Estudo de Vizinhança de Impacto.

O texto final da minuta de projeto de lei de revisão do Plano Diretor Municipal, por meio da influência do Núcleo Gestor Compartilhado, determinou que será pertinente uma lei municipal específica para a identificação dos imóveis ou de áreas localizadas em propriedades urbanas situadas nas Zonas de Ocupação Consolidada e de Ocupação Induzida e no Eixo Estruturante, definidos no Plano Diretor Estratégico, que não estiverem cumprindo com sua função social. Após esta identificação, o Poder Executivo Municipal poderá ser autorizado a aplicar os instrumentos de utilização, edificação e parcelamento compulsórios do solo urbano, instituídos no Art. 5º da Lei Federal 10.257 (BRASIL, 2001).

Destaca-se que foram identificadas modificações nas propostas relacionadas a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, alterando, assim, a Lei Municipal 14.059 (SÃO CARLOS, 2007), e a Fração de Interesse Social, ficando estabelecido que os novos parcelamentos de solo e os empreendimentos de uso residencial ou misto deverão destinar uma porcentagem de sua área total à Fração de Interesse Social (FIS). Em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança, manteve-se o texto do Plano Diretor anterior, adicionando um único artigo que explicita a necessidade de elaboração de uma lei específica.

Por fim, uma última modificação que merece destaque repousa na implementação do Instituto de Planejamento Territorial de São Carlos (IPLASC), órgão público municipal não vinculado à Administração Direta. A proposta de revisão do Plano Diretor apresentou que este será criado via lei específica e que contará com atribuições tanto consultivas quanto deliberativas para o assessoramento e a coordenação do Sistema de Gestão e Planejamento do Desenvolvimento Urbano. Visa-se assim produzir e aperfeiçoar informações, projetos e recursos vinculados às políticas territoriais, articulando o município com instâncias regionais, além de integrar os agentes municipais na consecução dos objetivos do planejamento

territorial. A lei específica que criará o IPLASC deverá ser formulada pelo Poder Executivo, sob coordenação da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMHDU), ouvindo-se o CONDUSC, e enviada ao Poder Legislativo.

3 CONCLUSÃO

O conceito de democracia tem sofrido aprimoramentos no decorrer das últimas décadas em decorrência de interpretações da Carta Magna, garantindo-se aos cidadãos que participem da vida política do país, não somente na forma de seus representantes políticos. Esse importante papel normalmente é desempenhado por agrupamentos de pessoas em foros de discussão e de tomada de decisões, quase sempre denominados de conselhos. Esse importante meio de participação política é cada vez mais presente no âmbito dos municípios. Isso ocorre com diversas finalidades, em especial àquelas ligadas ao planejamento urbano no momento de elaboração ou de revisão dos Planos Diretores Participativos.

No contexto contemporâneo, o planejamento das cidades brasileiras é tido como verdadeiro desafio para gestores e administradores urbanos. Englobam, decerto, diversas perspectivas, as quais se baseiam em aspectos legais e em princípios de planejamento urbanísticos. No Brasil, os Planos Diretores, dentre outros instrumentos de planejamento urbanos, caracterizam-se como os seus elementos mais pragmáticos e condutores da organização do espaço, oferecendo, assim, um grandioso leque de oportunidades e de possibilidades para que as cidades consigam crescer, se desenvolver e promover melhorias para a qualidade de vida de seus munícipes.

Todo e qualquer planejamento urbano deve contar com a participação dos cidadãos, seus maiores interessados. Essa participação pode ocorrer de forma regulamentada, como ocorre nos Conselhos, como foi o caso do Núcleo Gestor Compartilhado da cidade de São Carlos-SP, mas também pode ocorrer de forma direta com a atuação pessoal de cada cidadão nos momentos de discussão dos assuntos de interesse comum. A presente pesquisa esteve atenta à atuação do NGC na cidade de São Carlos, como meio de exercício da democracia representativa.

A legislação brasileira traz instrumentos de gestão democrática das cidades, como ocorre com os conselhos municipais. A presente pesquisa aborda uma forma

de representação democrática, o chamado Núcleo Gestor Compartilhado. O NGC que conduziu a parte final das discussões para revisão do Plano Diretor municipal evoluiu bastante em termos democráticos, isso comparado ao modelo anterior. É certo que o Ministério Público desempenhou um importante papel nessa reestruturação do NGC, com a ampliação para determinados setores da sociedade, porém sem abranger a todos, o que o tornaria ainda mais representativo e participativo.

O estabelecimento de um Plano Diretor é, decerto, também uma tarefa complexa, pois envolve diversos atores, interesses, temas e negociações para que a política urbana e o desenvolvimento territorial de uma cidade sejam estabelecidos. O Plano Diretor carece do envolvimento e da participação de toda a população para a sua elaboração, pois caso não o faça, além de uma violação direta e um desrespeito ao expressado nas normas do Estatuto da Cidade e nas demais legislações pertinentes, ele será elaborado sem refletir a situação real da cidade, ou seja, sem considerar as necessidades e as demandas da população. Nesse sentido, a construção dessa política urbana devem convergir entre as mais diversas instâncias envolvidas para que se constitua uma gestão verdadeiramente participativa.

Importa destacar que o processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos foi, sobretudo, turbulento e se estendeu por um período superior ao esperado, ultrapassando o próprio prazo de vencimento do Plano Diretor anterior. O processo revisional foi conduzido pelo Núcleo Gestor Compartilhado, o qual era composto por representantes do Poder Público Municipal e por representantes da Sociedade Civil Organizada. Conforme apresentado, o presente trabalho cobriu as reuniões do NGC, analisando composição, competência, atas e canal aberto pelo poder público para recepção de demandas populares, com o escopo de acessar documentos para identificar as modificações e a origem da demanda de tais mudanças no texto final de revisão do projeto de lei do Plano Diretor de São Carlos.

Ao acessar o conteúdo das trinta e três atas das reuniões do NGC verificou-se a quantidade de participantes, categorizados em Comissão Executiva, Sociedade Civil Organizada e Particulares; os assuntos colocados em pauta para discussão; a participação da sociedade na discussão e na decisão dos assuntos de interesse coletivo. As análises das atas indicaram que os representantes da sociedade civil organizada compareceram sempre em número superior à Comissão Executiva do Núcleo Gestor. Em decorrência desse fato, a representatividade desse grupo foi

superior aos demais. Mas foi identificada, também, a presença de particulares nas reuniões, em número pequeno comparado ao universo de habitantes do município; mas, mesmo assim, comparado ao número de integrantes do NGC pode ser considerado um número relevante. Apesar destes não possuírem poder de voto, estavam participando das discussões dos assuntos de interesse comum quanto ao planejamento urbano e podendo influenciar os tomadores de decisão.

Ao acessar dados do canal de participação popular, aberto pelo poder executivo e gerido pelo NGC, constatou-se a pouca participação em termos numéricos, porém, em sua grande maioria, tratava de demandas para conversão de áreas rurais em urbanizáveis.

Foram identificadas as alterações apresentadas pelo NGC ao Plano Diretor vigente. Essas alterações demonstram certo amadurecimento na discussão dos assuntos urbanísticos municipais, comparativamente ao instituído anteriormente. Muitas demandas partiram de segmentos da sociedade representados no NGC, o que torna o Conselho ainda mais participativo. Além disso, verificou-se que esses representantes alcançaram êxito no sentido de inserir suas reivindicações no texto final da minuta de projeto de lei, posteriormente submetido à Câmara de vereadores.

4 REFERÊNCIAS

ALVES, Maria Benavenuta. **Aplicabilidade e Exequibilidade do Plano Diretor do Município de Anápolis, sob a ótica dos instrumentos do planejamento público**. 2008. Dissertação (Mestrado em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente.) – Uni-Evangélica - Centro Universitário de Anápolis, Anápolis, GO, 2008. Disponível em: <http://www.unievangelica.edu.br/files/images/curso/mestrado.mstma/2008/maria%20benavenuta%20-%20aplicabilidade%20e%20exequibilidade.pdf>. Acesso em: jul. 2016.

ALVES, Priscilla; BESSA, Gessilane de Almeida; SOARES, Beatriz Ribeiro; MELO, Nágela Aparecida. O planejamento urbano e a sua aplicabilidade em pequenas cidades: o estudo de caso do município de Santa Vitória – MG. *In: Semana do Servidor 4., e Semana Acadêmica da Universidade Federal de Uberlândia, 5., 2008. Uberlândia. Anais [...]. Uberlândia: UFU, 2008. Disponível em: http://www.geografiaememoria.ig.ufu.br/downloads/Beatriz_Ribeiro_Soares_O_PLANEJAMENTO_URBANO_E_SUA_APLICABILIDADE_EM_PEQUENAS.pdf. Acesso em: 16 mar. 2016.*

ARNSTEIN, Sherry R. A ladder of citizen participation. **Journal of the American Institute of Planners**, v. 35, p. 216-24, jul. 1969.

AVRITZER, Leonardo. Instituições participativas e desenho institucional: algumas considerações sobre a variação da participação no Brasil democrático. **Opinião Pública**, Campinas, v. 14, n. 1, p. 43-64, jun. 2008. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-62762008000100002&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 23 mar. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S0104-62762008000100002>.

AVRITZER, Leonardo. Sociedade civil e Estado no Brasil: da autonomia à interdependência política. **Opinião Pública**, Campinas, v. 18, n. 2, p. 383-398, nov. 2012. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-62762012000200006&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 12 ago. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S0104-62762012000200006>.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

BENELLI, Silvio José; COSTA-ROSA, Abílio da. Conselhos municipais: prática e impasses no cenário contemporâneo. **Psicologia em estudo**, Maringá, v. 17, n. 4, p. 577-586, dez. 2012. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1413-73722012000400004&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 15 ago. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S1413-73722012000400004>.

BEZERRA, Joice de Souza. O que se entende por parcelamento do solo urbano. *In: JUSBRASIL*. 2016. Publicado originalmente pela Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes em 29 mar. 2010. Disponível em: <http://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2135371/o-que-se-entende-por-parcelamento-do-solo--urbano-joice-de-souza-bezerra>. Acesso em: jun. 2016.

BRAGA, Roberto. **Política urbana e gestão ambiental: considerações sobre o plano diretor e o zoneamento urbano**. 2001. Disponível em: <http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/pol%C3%ADtica%20urbana%20e%20gest%C3%A3o%20ambiental.pdf>. Acesso em: 19 fev. 2016

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 ago. 2016.

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

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 11 ago. 2016.

BRASIL. **Resolução nº 25, de 18 de março de 2005**. Ministério das Cidades. Conselho das Cidades. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Resolucoes/resolucao-25-2005.pdf>. Acesso em: 11

ago. 2016.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Estudos sobre direitos fundamentais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

COSTA, Carlos Wilmer; DUPAS, Francisco Antônio; PONS, Nívea Adriana Dias. Regulamentos de uso do solo e impactos ambientais: avaliação crítica do plano diretor participativo do município de São Carlos, SP. São Paulo, UNESP, **Geociências (São Paulo)**, v. 31, n. 2, p. 143-157, 2012.

CURY, Carlos Roberto Jamil. O Conselho Nacional de Educação e a Gestão Democrática. *In*: OLIVEIRA, Dalila Andrade (org.). **Gestão Democrática na Educação**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 1998.

CURY, Carlos Roberto Jamil. Os Conselhos de Educação e a Gestão dos Sistemas. *In*: **Gestão da Educação: Impasses, Perspectivas e Compromissos**. São Paulo: Cortez, BBE, 2000, p. 43-60.

DIREITOS, Novos. **[Ofício] 18 set. 2015**, São Carlos [para] CAMPAGNOLI, Lauanna, São Carlos. 2f. Solicita informação sobre o canal aberto para receber demandas da população.

DIREITOS, Novos. **[Ofício] 11 jan. 2016**, São Carlos [para] MARINO, Márcio, São Carlos. 1f. Solicita complementação à resposta ao ofício 01/2015.

GOULART, Jeferson Oliveira; TERCI, Eliana Tadeu; OTERO, Estevam Vanale. Political participation and urban management under the Statute of the City. **URBE - Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 7, n.1, p.122-135, abr. 2015. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2175-33692015000100122&lng=pt&nrm=iso. Acesso em: 23 mar. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/2175-3369.007.001.AO08>.

HÄBERLE, Peter. **Grundrechte im Leistungsstaat**. Die Dogmatik des Verwaltungsrechts vor den Gegenwartsaufgaben der Verwaltung. *In*: MARTTENS, Wolfgang, Martens; HÄBERLE, Peter; BACHOF, Otto; BROHM, Winfried. **Veröffentlichungen der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer**. v. 30, p. 43-141, 1972.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Perfil dos municípios brasileiros**: 2015. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. 61 p.

IPT. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. **Planos diretores municipais**: integração regional estratégica - roteiro metodológico/Coordenador Carlos Geraldo Luz de Freitas. - Porto Alegre: ANTAC, 2007. - (Coleção Habitare, 7). 184 p.

LAMPARELLI, Celso; ZAN, Pedro. **Novo conceito de plano diretor a partir da própria Constituição da República**. *In*: Seminário Plano Diretor Municipal, 1989, São Paulo. São Paulo, FAU-USP, 1989.

LAVALLE, Adrian Gurzan; BÜLLOW, M. Sociedade civil e institucionalização da intermediação: Brokers diferentes, dilemas semelhantes. **Política & Sociedade**, v. 13, n.28, p. 125-165, 2014. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/politica/article/view/2175-7984.2014v13n28p125>. Acesso em: 20 mar. 2016. <http://dx.doi.org/10.5007/2175-7984.2014v13n28p125>

LAVALLE, Adrian Gurza; SZWAKO, José. Sociedade civil, Estado e autonomia: argumentos, contra-argumentos e avanços no debate. **Opinião Pública**, Campinas, v. 21, n. 1, p. 157-187, abr. 2015. Disponível em http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-62762015000100157&lng=pt&nrm=iso. Acesso em 12 ago. 2016 <http://dx.doi.org/10.1590/1807-0191211157>.

LAVALLE, Adrián Gurza; HOUTZAGER, Peter P.; CASTELLO, Graziela. Democracia, pluralização da representação e sociedade civil. **Lua Nova**, São Paulo, n. 67, p. 49-103, 2006. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-64452006000200004&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 11 ago. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S0102-64452006000200004>.

LIMA, Waner Gonçalves. **Plano Diretor Participativo de Bambuí-MG**: uma análise de sua elaboração sob a ótica da Cidadania Deliberativa e da Gestão Social. 2016. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2016. Disponível em: <http://repositorio.uft.edu.br/handle/11612/217>. Acesso em 27 jun. 2016.

MARQUES, Vinicius Pinheiro; ROCHA, Suyene Monteiro. Plano diretor, função social da propriedade e gestão democrática: uma análise da lei complementar nº 253/2012 do município de Palmas, TO. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 1, p. 112-134, 2016. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/ojs/index.php/rdc/article/view/19190>. Acesso em: 27 jun. 2016.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Constituição Federal comentada**. 3. ed. ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

MOREIRA, Pedro Nunes Britto; DANTAS, Fernando Antônio de Carvalho; MARTINS, Camila Ragonazi. Algumas contribuições de Milton Santos para a compreensão do plano diretor participativo das cidades. **Revista Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v.16, n.55, p. 174-185, 2015.

NOBRE, Marcos. Participação e deliberação na teoria democrática: uma introdução. *In*: COELHO, Vera Schattan P.; NOBRE, Marcos. (Orgs.) **Participação e deliberação**: teoria democrática e experiências institucional no Brasil contemporâneo. São Paulo: Ed. 34, 2004, p. 21-40.

OLIVEIRA, Celso Maranhão; ESPÍNDOLA, Isabela Battistello. O Núcleo Gestor Compartilhado como viabilizador da democracia na revisão de Plano Diretor - estudo de caso preliminar do município de São Carlos-SP. 2016. *In*: **Encontro Nacional do CONPEDI**, 25., Brasília. Brasília, 2016.

OLIVEIRA, Celso Maranhão de; LOPES, Dulce; COLENCI, Pedro Luciano; SOUSA, Isabel Cristina Nunes. **Democracia Participativa no Direito Urbanístico**. São Carlos: EdUFSCar, 2016a.

OLIVEIRA, Celso Maranhão de; LOPES, Dulce; COLENCI, Pedro Luciano; SOUSA, Isabel Cristina Nunes. Instrumentos urbanísticos de participação pública no Brasil e em Portugal. *In*: FIORILLO, Celso Antonio Pacheco; FERREIRA, Renata Marques (Orgs.). **Direito Ambiental Contemporâneo**, São Paulo: Saraiva, 2015, p. 141-176.

OLIVEIRA, Celso Maranhão de; OLIVEIRA, Carlos Henrique de; PEREIRA, Alana; ESPÍNDOLA, Isabela Battistello; MORAES, Andrea Pereira Honda de; MELNICKY, Elaine Cristina da Cunha; REIS, Giovanna Cassiano. A importância da participação dos vereadores na discussão do Plano Diretor perante o poder executivo municipal – estudo de caso do município de São Carlos-SP. 2016. *In*: **ENCONTRO NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS, 2., 2016, Araraquara. Anais [...]**. Araraquara, 2016b.

REIS, Fabio W. Deliberação, interesse e 'sociedade civil'. *In*: COELHO, V. S. P.; NOBRE, M. (Org.). **Participação e deliberação: teoria democrática e experiências institucionais no Brasil contemporâneo**. São Paulo: Ed. 34, 2004, p. 63-92.

RODRIGUES, Marilisa de Sá. Responsabilidade Social e Plano Diretor: um estudo da relação entre práticas e diretrizes. **Latin American Journal of Business Management**, Taubaté, v. 5, n. 2, 2014

SABOYA, Renato Tibiriça de. **Construção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. 2007. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2007. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Renato_Saboya/publication/235436777_Concepcao_de_um_sistema_de_suporte_elaboracao_de_planos_diretores_participativos/links/0c96051d873ffbe607000000.pdf. Acesso em: 17 fev. 2016.

SANTANA JÚNIOR, Henrique Eufrásio de; ALLOUFA, Magdi Ahmed Ibrahim. O desenvolvimento urbano sustentável e o Plano Diretor de Natal. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 1, 2016. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/ojs/index.php/rdc/article/view/19540>. Acesso em: 27 jun. 2016.

SANTIN, Janaína Rigo; SANTOS, Mariana Mattei. Plano diretor e patrimônio histórico: análise a partir da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da cidade. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 2, p. 568-586, 2016. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/20295>. Acesso em: 27 jun. 2016.

SÃO CARLOS. **Decreto nº 345, de 15 de dezembro de 2014**. Dispõe sobre a composição do Núcleo Gestor para a revisão do plano diretor do município de São Carlos e dá outras providências. Disponível em: http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/plano_diretor/8.pdf. Acesso em: 15 ago. 2016.

SÃO CARLOS. **Lei nº 13691, de 25 de novembro de 2005.** Institui o Plano Diretor do Município de São Carlos e dá outras providências. Disponível em: http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/Lei_13691_05_Plano_Diretor.pdf. Acesso em: 10 ago. 2016.

SÃO CARLOS. **Lei 13944, de 12 de dezembro de 2006.** Dispõe sobre a criação de Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Município-APREM e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/SP/SAO.CARLOS/LEI-13944-2006-SAO-CARLOS-SP.pdf>. Acesso em 16 ago. 2016.

SÃO CARLOS. **Lei nº 14.059, de 16 de abril de 2007.** Dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo e dá outras providências. Disponível em: http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/legislacao_urbanistica_municipal/lei14059.pdf. Acesso em 16 ago. 2016.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Brasileiro.** 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 21. ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

SILVA, Nayara Oliveira da. O Plano Diretor como instrumento fundamental de planejamento sustentável das cidades. **Revista FIDES**, v. 6, n. 1, 2015.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade:** uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SEGUNDO CAPÍTULO

AVALIAÇÃO DA ATUAÇÃO DEMOCRÁTICA DA SOCIEDADE CIVIL NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS – SP

Isabela Battistello Espíndola
Celso Maran de Oliveira
Pedro Luciano Colenci

1 INTRODUÇÃO

Em seu processo de formação histórico, o Brasil passou por alguns períodos marcantes de transformações dos paradigmas de cunho social, político, econômico e até mesmo institucional. Um importante período a se destacar foi a passagem do regime ditatorial para o democrático, no qual buscou-se assegurar a participação da sociedade brasileira nos processos decisórios de gestão do país. A Constituição Federal de 1988 foi responsável por implementar um novo formato institucional de governo, baseando-se em uma gestão descentralizada e participativa com o intuito de incentivar a participação de diversos segmentos sociais organizados, ou individualmente no âmbito das políticas públicas (AVRITZER, 1997; ROCHA, 2009).

Atualmente, é possível pensar que a gestão pública comprometida com o desenvolvimento sustentável do país, com aplicação da justiça social e ambiental, e com o regime democrático, deve promover e facilitar o diálogo e a negociação com a sociedade civil, principalmente as organizadas.

É, portanto, indispensável salientar o conceito de sociedade civil, embora por vezes conflituoso em seu modo de explicação analítica e no seu uso, de difícil identificação. Avritzer (2012) contextualiza o histórico desta modalidade de força social capaz de mobilizar as pessoas ao alcance das decisões públicas.

O conceito de sociedade civil⁴ surgiu no século XIX, por volta de 1820, nos

⁴ O termo sociedade civil é uma expressão que apresenta diversos significados, o que muitas vezes faz com que seja vista como “uma esfera não-estatal, antiestatal, pós-estatal e até supra-estatal” (PAES, 2009, p. 5). Afirma, ainda, que conceituá-la é certamente difícil e no âmbito da teoria política clássica é um dos conceitos mais usados no discurso social e político contemporâneo. Registre-se que há matrizes teóricas importantes neste estudo, baseadas, entre outras, nas posições de Tocqueville, Habermas e Gramsci. Paes (2009) destaca que desde a recuperação do conceito sociedade civil no período medieval por meio da tradução da Política de Aristóteles (*koinonia politike* para *societas civilis*) escrita por William von Moerbeke, o conceito tem sido reformulado por quase todos os filósofos políticos ocidentais significativos, passando por Hobbes, Locke, Rousseau, Ferguson, Smith, Kant, Hegel, Tocqueville, Marx, Gramsci e, contemporaneamente, Arato e Cohen. Ainda afirma que na verdade, se visto de uma perspectiva histórica, notar-se-á que o conceito de sociedade civil, que para Hobbes, Locke, Rousseau e Ferguson, por exemplo, era sinônimo de Estado – em oposição ao “estado de natureza” –, passa a ser visto, com a noção neoliberal contemporânea, em oposição ao Estado – ou seja, o reino da eficiência frente à ineficiência que é inerente à intervenção estatal.

países da Europa e Estados Unidos até o início da terceira onda de democratização (AVRITZER, 2012), em uma dimensão dualista, que diferenciava a família e economia e o Estado e sociedade. Paes (2009) destaca que de um lado ficava o Estado, a Administração Pública, a sociedade, e; do outro, o Mercado, a iniciativa particular e os indivíduos, sendo compreendido apenas dois setores, o público e o privado, que eram muito bem definidos em suas características e personalidades.

Segundo Avritzer (2012), o conceito evoluiu e no final do século XX surgiu ou ressurgiu na cena política e social com duas grandes diferenciações do seu significado: a primeira envolve um significado tripartite, em que a sociedade civil se diferencia tanto do Mercado como do Estado e; a segunda, o conceito de sociedade civil reaparece para explicar os processos sociais que estavam ocorrendo nos países da Europa do Leste e nas sociedades latino-americanas.

Hodiernamente, apesar da dificuldade em conceituar a complexa relação entre Estado e a Sociedade Civil, pode-se delimitar que Setor Público também é denominado de Primeiro Setor, sendo definido como o “conjunto das organizações e propriedades urbanas e rurais pertencentes ao Estado” (TENÓRIO, 1998, p. 20), representado, por conseguinte, pelo Estado e cumprindo uma função administrativa dos bens públicos e correspondendo às ações públicas. Sua personalidade jurídica é de direito público, encarregado de funções públicas essenciais ao funcionamento do Estado, como políticas públicas, segurança, justiça, entre outras. É composto por órgãos da administração pública direta (federal, estadual e municipal), órgãos da administração pública indireta, empresas públicas, sociedade de economia mista, autarquias, fundações, estatais e afins (TACHIZAWA, 2007).

Por sua vez, o Segundo Setor, chamado de Setor Privado, é formado pelo “conjunto das empresas particulares e propriedades urbanas e rurais pertencentes a pessoas físicas ou jurídicas e fora do controle do Estado” (TENÓRIO, 1998, p. 20), sendo, portanto, as empresas privadas com fins lucrativos. Sua personalidade jurídica é de direito privado, seja na área de bens ou serviços, mas com uma característica particular que é o lucro em suas atividades comerciais, bem como o enriquecimento de seus proprietários.

E o Terceiro Setor, o qual é uma inovação relativamente recente na sociedade, é constituído por aquelas organizações que embora possam prestar serviços ou colocar produtos no mercado não objetivam o lucro, nem dividem este entre seus integrantes. Sua atuação pode ser totalmente desvinculada do Estado, ou

mesmo admitindo-se um certo grau de vínculo sem que possa ser considerado um ente estatal. São exemplos do Terceiro Setor as organizações “não-governamentais ou não-econômicas, associações e movimentos sociais” (TENÓRIO, 2005, p. 104).

O que diferencia o Terceiro Setor dos outros setores é, de acordo com Tenório (1998, p. 20), que as partes desse setor desenvolvem suas atividades públicas por meio de associações (voluntárias, profissionais, filantrópicas), “entidades de classe, fundações privadas, instituições filantrópicas, movimentos sociais organizados, organizações não governamentais e demais organizações assistenciais ou caritativas da sociedade civil” e até mesmo o cidadão que particularmente reivindica por algo. Mas essa reivindicação por um particular precisa ser na busca de interesses comuns.

Ressalta-se que a sociedade brasileira pode ser segregada atualmente por esses três amplos setores, sendo com o Estado representando o Primeiro, as organizações do mercado privado representando o Segundo, e a sociedade civil sendo o Terceiro Setor (SANTOS *et al.*, 2013). Todavia, destaca-se que no Brasil este conceito não era aplicado pelo menos até o começo do século XX, pois o país passava por um processo de privatização e a dualidade entre o público e o privado era bem acentuada (MOURA, 2010). Paes (2009) afirma que as esferas públicas e privadas possuíam uma convivência muitas vezes conflituosas, por questões de limites e invasões de território nacional.

Em geral, quando o público e o privado chegam a um acordo, alguns membros da sociedade levam vantagem sobre o conjunto, tal como ainda se observa nas relações atuais. Foi durante esses conflitos que ao lado dos dois setores clássicos, surgiu e começou-se a firmar outro, o Terceiro Setor (LEITE, 1997). A ideia é que neste setor se situem organizações privadas com objetivos públicos, ocupando, pelo menos em tese, uma posição intermediária que lhes permita prestar serviços de interesse social sem as limitações do Estado, nem sempre evitáveis, e as ambições do mercado, muitas vezes inaceitáveis.

Ao promover a sociedade civil organizada que, na maioria das vezes, se faz representada por ONGs, para participar de deliberações no interesse do cidadão, como se verifica em um processo de revisão do Plano Diretor municipal, resulta que se torna um processo ambíguo com duas vertentes, uma positiva e outra negativa. De um lado o espírito da norma é eivado de vícios, pois o arcabouço político e legal foi formatado para passar a mensagem de que, por intermédio da temática

“participar e fazer sua parte”, todos são responsáveis pela ruína do planeta (SCHÜTZ *et al.*, 2005, p. 2), porém “se todos nós somos responsáveis, ninguém é responsável” (GALEANO, 2004, p. 9) e com isso, nota-se que as decisões e ações são facilmente manipuladas.

Pela outra vertente, a participação popular em geral é uma forma de diminuir o distanciamento entre o Estado (decisões públicas) e a população. A máquina administrativa não fica nas mãos de poucos políticos eleitos que sempre retornam ao poder, pois abre espaços para a população diretamente ou representada pela sociedade civil organizada e de forma efetiva dar o seu contributo (AVRITZER, 2010; CEPÊDA, 2012).

Nessa etapa da pesquisa científica, apoiada pela FAPESP (processo nº 2015/16633-8), será dado destaque à conceituação do que se considera o Terceiro Setor, por ser fortemente afeiçoado com o conceito de sociedade civil, apesar de alguma controvérsia. O objetivo é, portanto, abordar inicialmente a divisão clássica e atual da sociedade em setores, para em seguida fazer o tratamento em particular do Terceiro Setor. Pretende-se discutir algumas das limitações do modelo de participação da sociedade civil que vem sendo promovido a partir de setores vinculados ao poder político, segundo o qual, o Terceiro Setor, consolidado de forma ambígua nas organizações não-governamentais (ONGs), representaria a sociedade civil. O objetivo é, igualmente, demonstrar o conceito de “sociedade civil” que é definido por alguns autores como o de “terceiro setor da economia” e assim, restringir a questão da representatividade apenas às conhecidas ONGs, o que representa uma distorção, pois faz parte do jogo político que lança a ideia econômica neoliberal universal como fator determinante para as desigualdades sociais.

Verifica-se também a atuação da sociedade civil na discussão das políticas públicas municipais, tomando como estudo de caso a revisão do Plano Diretor do município de São Carlos-SP, e que ocorrerá por meio de pesquisa quali-quantitativa pelo método exploratório, pela revisão bibliográfica, e entrevistas com aplicação de questionários aos representantes da sociedade civil que participaram das audiências públicas.

Como resultado da investigação, além da apresentação do referencial bibliográfico, ainda são apresentadas as respostas ao questionário formulado à sociedade civil, aplicado a esses representantes no momento das cinco audiências

públicas promovidas pela Câmara municipal. Os respondentes foram os representantes da sociedade civil, de diversos seguimentos da sociedade, presentes nas audiências públicas.

2 O TERCEIRO SETOR E DEMOCRACIA

Até o século XVIII a preocupação comum dos teóricos – como Hobbes, Locke, Rousseau, Ferguson, Smith, Montesquieu e Hume, por exemplo – era a de examinar as condições sob as quais os seres humanos poderiam escapar do Estado de natureza e entrar em uma forma contratual de governo baseada na regra da lei, isto é, em uma sociedade civil. Destarte, um componente essencial desse uso do termo sociedade civil era seu contraste com um estado de natureza imaginária (PAES, 2009)⁵.

No Brasil, Gohn (2013) aponta a década de 1990 a qual transformou o associativismo e passou a ser mais propositivo, operativo e menos reivindicativo - produzindo menos mobilizações ou grandes manifestações, é mais estratégico. O conceito básico que dá fundamento às ações desse novo associativismo é o de participação cidadã, a qual não se centra no povo ou mesmo na comunidade, mas sim na sociedade (ROCHA, 2009).

O conceito de sociedade civil, ressurgiu com a noção de democracia e trouxe uma ressignificação desvinculada da esfera econômica-social fazendo parte da lógica que desune a sociedade civil e Estado (MOURA, 2010). Houve uma mudança de paradigma, onde Carvalho (1995) expõe que a participação pretendida não é mais a de grupos excluídos, tanto por disfunção do sistema (comunidades), quanto a de grupos excluídos pela lógica do sistema (povo marginalizado), marcado pelo assistencialismo à moda antiga, o paternalismo e a condescendência da esmola. O que se almeja é participação, mobilização e articulação de um conjunto de indivíduos e grupos sociais, cuja diversidade de interesses e projetos integra a cidadania e disputa com igual legitimidade espaço e atendimento pelo aparelho estatal. Deseja-se nessa seara, que a participação popular atue como “um eixo fundamental da gestão e no controle das ações do governo” (ROCHA, 2009, p.3).

⁵ Importante salientar que a visão anterior de sociedade civil estava enraizada no papel do Estado, as pessoas se organizavam para contestar ou participar de um engajamento formado pelo próprio Estado no ideal de cidadania. Na visão de Hegel a sociedade civil (*bürgerliche Gesellschaft*) era constituída por associações, comunidades e corporações que teriam um papel normativo e sociológico fundamental na relação entre os indivíduos e o Estado.

Falcão (2006) trata a incapacidade da Administração Pública no Brasil e no mundo, afirmando que é cada dia mais evidente que o Estado não é o proprietário exclusivo do interesse público, do altruísmo social. Não somente porque muitas vezes alguns setores estatais são indevidamente tomados por interesses corporativos, se sobrepondo ao interesse público a que estariam destinados por institucionalização, como também porque, na sociedade liberal capitalista democrática, o interesse privado, mais do que um motor, é um valor a ser protegido e estimulado. É um valor de interesse público. Sem a defesa da pessoa, da propriedade, da liberdade, inexistem mercado e voto. Mais ainda, os cidadãos e empresas não agem exclusivamente movidos pelo interesse privado. Muitas vezes agem privadamente para concretizar o interesse público.

Surge, então, um novo seguimento que não é público (Primeiro Setor) e tampouco é privado (Segundo Setor), mas que permeia entre ambos. Nota-se que houve grande distanciamento entre o Estado e o cidadão, principalmente no setor que toma as decisões, e o Terceiro Setor é uma tentativa de resgatar o interesse do povo para com a política, diminuindo este distanciamento (CEPÊDA, 2012). Na busca por uma definição para os integrantes do Terceiro Setor, Salamon e Anheier (1997), consideram que organizações integrantes desse setor apresentam cinco características, as quais podem ser visualizadas na tabela abaixo (Tabela 3):

Tabela 3 - Características das organizações integrantes do Terceiro Setor

	Característica	Definição
1	Organizados	Institucionalizados até certo ponto em termos de sua forma organizacional ou sistema de operação
2	Privado	Institucionalmente separado do governo, embora dele possam receber recursos
3	Não distribuidora de lucros	Não distribui quaisquer lucros gerados aos seus integrantes, com retorno dos recursos para as finalidades da organização
4	Autônomo	equipado com o seu próprio aparelho interno de governação
5	Voluntário	envolve um grau significativo de participação voluntária (trabalho sem remuneração), quer na operação ou gestão dos assuntos da organização

Fonte: Elaborado pelos autores

Com as características supracitadas, pode-se considerar um número significativo de organizações e instituições integrantes do Terceiro Setor, como: organizações não-governamentais, instituições filantrópicas, associações, empresas

cidadãos, e sujeitos individuais que estejam defendendo interesses comuns (movimentos sociais). Para Montaño (2007) não há consenso sobre um número determinado de organizações pertencentes ao Terceiro Setor. Segundo este autor:

Para alguns, apenas incluem-se as organizações formais (cf. Salamon, *apud* Fernandes, 1994: 19); para outros, contam até as atividades informais, individuais, ad hoc (Fernandes, 1994: 26 e 109); para alguns outros, as fundações empresariais seriam excluídas (Flacso, *apud* Acotto e Manzur, 2000); em outros casos, os sindicatos, movimentos políticos insurgentes, as seitas etc. ora são considerados pertencentes, ora são excluídos do conceito (MONTAÑO, 2007, p. 55).

Embora seja possível dividir em setores, porém eles devem coexistir. Entretanto, essa coexistência dos setores, especialmente o Primeiro e o Terceiro, se configura segundo Montaño (2007, p. 54-55) como uma “grande debilidade conceitual”, porque “ao considerar o ‘terceiro setor’ como a sociedade civil, historicamente ele deveria aparecer como o ‘primeiro’”. Embora este posicionamento, atualmente há uma divisão clara dos setores da sociedade em geral, e a sociedade civil encontra-se no Terceiro setor.

É possível considerar analogicamente Terceiro Setor com a sociedade civil. O núcleo da sociedade civil está centrado no caráter não-econômico e não-estatal que se caracterizam por “ancorar as estruturas de comunicação da esfera pública nos componentes sociais do mundo da vida” (HABERMAS, 1997, p. 99 *apud* TENÓRIO, 2005, p. 106). Este setor é capaz de mobilizar um grande volume de recursos humanos e materiais para impulsionar iniciativas voltadas para o desenvolvimento social, setor no qual se inserem as sociedades civis sem fins lucrativos, as associações civis e as fundações de direito privado, todas entidades que possuem interesse social, ou seja, o Terceiro Setor é miscigenado por organizações cuja natureza é “privada” (sem o objetivo do lucro) com finalidades e objetivos sociais ou públicos, embora não seja integrante do governo (Administração Estatal).

O Terceiro Setor é um ser híbrido entre o Primeiro e o Segundo Setor, isto porque a sua natureza é privada, por ter administração própria e autonomia em suas decisões. No entanto, não podem ter como finalidade o lucro, que é prática inerente ao Segundo Setor (privado), e por outro lado agem com os objetivos públicos, (desenvolvimento social, tais como realizações de ações ligados a atividade do Estado, tais como educação, saúde, meio ambiente, entre outras). São particulares

que por inúmeras razões e interesses tentam suprir com suas finalidades específicas a ineficiência estatal, realizando tarefas do Primeiro Setor. Pode-se, igualmente, considerar a sociedade civil como elo de ligação do Primeiro Setor (Estado) e o Segundo Setor (Mercado), porque assim como aponta Habermas (1997, p. 99 *apud* TENÓRIO, 2005, p. 106):

(...) a sociedade civil compõe-se de movimentos, organizações e associações, os quais captam os ecos dos problemas sociais que ressoam nas esferas privadas, condensam-nos e os transmitem, a seguir, para a esfera pública política. O núcleo da sociedade civil forma uma espécie de associação que institucionaliza os discursos capazes de solucionar problemas, transformando-os em questões de interesse geral no quadro de esferas públicas.

Segundo Santos (1999), o Terceiro Setor são instituições que tentam realizar o compromisso prático entre a eficiência e a equidade em atividades sociais, adotando a flexibilidade operacional típica de pessoas privadas sem prejuízo da busca de equidade social inerente a qualquer instituição pública. O que mais marca este setor são o perfil e a finalidade das ações e das organizações que o compõe, sempre empenhadas por pessoas que possuem personalidade, um espírito de voluntariado e interesse em alcançar o bem comum melhor, em realmente desenvolver o meio em que está inserido (PAES, 2009).

Sua finalidade não lucrativa não impede que o segmento tenha atividade financeira. Pode desempenhar papel financeiro para manter a sua estrutura, como pagar funcionários, aluguel, custos operacionais entre outros, no entanto, o que conseguir arrecadar deve voltar à sua própria finalidade e não dividir aos dirigentes. Ademais, estatisticamente as entidades do Terceiro Setor possuem um importante papel no mercado de trabalho, pois empregam grande parte da população e somente por este aspecto já demonstram a sua importância social, além das árduas ações em busca da sua finalidade.

A sociedade civil tem aumentado cada vez mais sua participação na sociedade brasileira, atuando como verdadeiro parceiro do Primeiro Setor no enfrentamento dos anseios da sociedade (SANTOS *et al.*, 2013), representando um avanço no plano democrático. Presenciou-se uma verdadeira proliferação das organizações da sociedade civil no Brasil, especialmente no período de transição para o regime democrático, que segundo Wampler e Avritzer (2004, p. 210) “foi acompanhado pelo desenvolvimento de novos valores e estratégias políticas que

sustentaram a renovação institucional no nível municipal”.

No campo da atuação da sociedade civil nos assuntos da sociedade em geral, Santos (2007) aponta que o controle da execução de políticas públicas, articulação e apoio no desenvolvimento de políticas públicas estatais têm sido importantes papéis desempenhados pelo Terceiro Setor. É exatamente essa atuação que é investigada na presente pesquisa, em forma de verificação da atuação da sociedade civil no momento de discussão da política pública urbanística, ou seja, o Plano Diretor do município de São Carlos.

3 A DEMOCRACIA PELA SOCIEDADE CIVIL NO PLANO MUNICIPAL

A partir dos anos de 1990, as questões sobre democracia no Brasil direcionaram-se para as novidades trazidas pela Constituição Federal de 1988, em especial as ferramentas organizacionais de participação popular nas questões que envolvem as políticas públicas, havendo “uma generalização do discurso da participação” (ROCHA, 2009, p. 9). A Carta de 1988 assegurou, além da democracia representativa, o princípio da democracia direta e semidireta como um princípio fundamental da República (BRASIL, 1988, art. 1º, parágrafo único), e foi além, pois associou a ativa participação cidadã com as políticas sociais, na gestão pública, em infraestrutura e na política econômica (SILVA, 2006).

Áreas como saúde, assistência social, educação, atendimento à criança e adolescente, meio ambiente, cultura, por exemplo, devem atender, em sua organização e funcionamento, ao princípio da democracia participativa, incorporando, diretamente, formas consultivas ou deliberativas na tomada de decisões (MENDES, 2007). Nesse sentido é que uma série de estudos sobre o papel da sociedade nas políticas públicas, como a participação das ONGs, dos Conselhos gestores de políticas públicas e uma reflexão sobre as experiências de Orçamentos Participativos ganham espaços e consolidam um importante campo temático nas ciências sociais em geral (DAGNINO, 2002; AVRITZER; NAVARRO, 2003; VITALE, 2004). Nascimento *et al.* (2016) complementam, argumentando que esse reconhecimento via pesquisa e estudo também foi beneficiado pela própria sociedade civil, a qual reivindicou uma maior presença e espaço nos processos de deliberação de políticas públicas.

Mendes (2007) afirma que o debate sobre o assunto é complexo e amplo, como cita as reflexões de Dantas (2008) que realiza análise a respeito dos vinte

anos de participação política ante a Constituição (BRASIL, 1988). Para o autor, as implicações possuem caráter dúplice. Se por um lado houve grande avanço nas inovações governamentais, como a criação dos Conselhos gestores em todos os entes federativos (União, Estados, Municípios e Distrito Federal), e o Orçamento Participativo, por outro, a efetiva participação popular não ocorreu, as pessoas não presenciam as reuniões e não se interessam por elas. Nascimento *et al.* (2016, p. 33) discorrem sobre esses entraves da participação popular, apresentando que no Brasil ainda não se construiu uma “cultura política verdadeiramente democrática no país” e que ainda é necessário que a “sociedade tenha a capacidade de mobilizar-se autonomamente com o objetivo de fiscalizar e modificar o processo político”. Mendes (2007) alinha sua pesquisa no “déficit” democrático, além de discorrer sobre as reflexões de Dantas e concorda que a participação popular nas decisões públicas não é efetiva. Cita, ainda, a pesquisa de Alves (2011) que correlaciona o uso de processos da democracia direta na América Latina, a polarização do sistema político e a fragmentação partidária. Rocha (2009, p. 9), por sua vez, recorda que no Brasil a participação popular sofre com “um Estado tradicionalmente privatista que sempre manteve relações simbióticas e corporativas com grupos privilegiados”.

Dessa forma, Rocha (2009) argumenta que essa proximidade entre o poder estatal e o setor privado dificulta que a população consiga influenciar no processo decisório, pois não possui capacidade suficiente para se sobressair quando comparada a proximidade que o Estado possui com o ente privado. Neste contraste, Alves (2010) apresenta um balanço sobre o uso dos mecanismos de democracia direta entre 1988 e 2008. Este autor analisa em particular todos os 156 (cento e cinquenta e seis) projetos de Decretos Legislativos com objetivo de convocar plebiscitos e referendos e confirma os empecilhos institucionais que dificultam o uso destes mecanismos. Resume a pesquisa de Peterlevitz (2011) que não se preocupa com o funcionamento das instituições da democracia direta em si, mas parte delas para avaliar a qualidade, em termos gerais, da participação política em um país. Rauschenbach (2011) também oferece um relato completo sobre processos de democracia direta em nível federal.

Outro ponto crítico de discussão ocorre no sentido de que participação direta e representação devem ser compreendidos como instrumentos complementares que, nas condições contemporâneas, pressupõem-se mutuamente. As formas de prestação de contas devem, assim, ser ampliadas e exercidas por procedimentos

adicionais, por meio dos quais os cidadãos possam discutir uns com os outros, e com os representantes, as políticas que têm sido defendidas (YOUNG, 2000).

Canotilho (2003) e Habermas (1997) criticam a participação popular por meio de instituições criadas de forma coletiva, como as associações e/ou Conselhos, pois se a população necessita de outra instituição para falar por ele será novamente representada e não terão vozes diretas, pois alguém falará pelo cidadão o que coloca em risco se suas ideias serão lançadas corretamente, ou seja, terão novamente um sistema de representação ou sub-representação.

Em sua teoria, Habermas (1990) afirma que existe uma pseudoparticipação, pois os cidadãos não se interessam pela política por não possuírem o controle direto de participação (por ser representado), indo além da discussão centrada na participação direta ou semidireta, debate o uso da mídia que nunca é democrática, por sempre estar nas mãos de um grupo de interesse que influencia o cidadão, utilizando a informação para benefício deste grupo. Somando-se a teoria de Bobbio *et al.* (2000), onde política está associada ao conceito de poder e, tal poder está ligado à ideia de posse dos meios para se obter vantagem (ou para fazer valer a vontade) de um ou poucos homens sobre a grande maioria.

Para Lüchmann (2008, p. 88), diferentemente do modelo representativo, os modelos participativos baseiam-se na “ideia de que as decisões políticas devem ser tomadas por aqueles que estarão submetidos a eles, por meio do debate público”. Enquanto, para a autora, a participação significa o acesso de pessoas e grupos ao processo decisório, ou seja, autonomia decisória, para Souza (2001, p. 86) “para a maioria dos organismos multilaterais, participação significa voz no processo decisório e não autonomia para tomar decisões”, isto é, para estes, “a participação é uma forma de transformar os desorganizados em membros de uma sociedade civil que podem influenciar (mas não decidir) questões que afetem diretamente”. Mais importante, uma definição que viria a ser a efetiva participação popular, a procura pela ocorrência de “participação de indivíduos pertencentes a todas as camadas sociais, para que as mudanças sejam legítimas” (SILVA; CARVALHO, 2006, p. 425), é essencial.

Nesse sentido, tendo por paradigma o protagonismo das cidades no desenvolvimento econômico, nacional e mundial – em que, de acordo com os autores Genro e Souza (1997, p. 45) “as cidades nunca foram tão debatidas como são atualmente, não só no meio político, mas também no âmbito das universidades

e de organizações não governamentais, que passam a estudar melhorias a serem propostas”, - e visto que a participação popular é alijada da lógica de desenvolvimento atual, a gestão democrática urbana torna-se fundamental, na medida em que permite a participação de segmentos sociais até então excluídos das instâncias decisórias, o que auxilia na formulação e aplicação de políticas públicas direcionadas aos problemas contemporâneos e amparadas por valiosa contribuição de agentes que vivenciam tais problemáticas: os próprios cidadãos.

Foi a partir de meados da década de 1990 que a sociedade civil brasileira começou a se preocupar com o estabelecimento de uma forma mais ampla de participação pública na maioria das áreas de políticas públicas (DAGNINO, 2002). Medeiros e Borges (2007) entendem que o objetivo da participação é o de possibilitar o contato mais direto e cotidiano entre os cidadãos e as instituições públicas, para possibilitar que estas considerem os interesses e concepções político-sociais daqueles no processo decisório. Assim, a participação envolve uma conduta ativa dos cidadãos nas decisões e ações públicas, na vida da comunidade e nos assuntos de interesse das coletividades de que sejam integrantes.

Com o advento da Constituição Federal de 1988 e, posteriormente, o Estatuto da Cidade que obriga a construção de Plano Diretor Municipal de forma participativa, trouxe o que se pode denominar de uma infraestrutura da participação bastante diversificada na sua forma e no seu desenho. Para vislumbrar um verdadeiro desenvolvimento municipal e regional é necessário que o Plano Diretor municipal esteja comprometido com a efetivação do papel democrático. E para que isso ocorra é preciso proporcionar e facilitar o diálogo e a negociação entre a sociedade civil e o governo local. Tal proximidade torna as decisões mais ponderadas porque os cidadãos têm possibilidade de acessar o centro nervoso das decisões para expressar suas opiniões, dar sugestões e prestar auxílio. Afinal, são as pessoas que conhecem o local, os lugares, os problemas que ali enfrentam.

Para Avritzer (2003) e Gaventa (2004) com a ampliação da participação popular, ocorreria uma mudança na qualidade do processo decisório capaz de alterar a distribuição dos recursos públicos, na forma de implementar as políticas e o modo de pactuar acordos regionais. Esse novo padrão, ao fomentar a negociação e a cooperação entre vários segmentos sociais, levaria a um aumento da confiança e da coordenação entre os atores, o que poderia contribuir, enfim, para a promoção do desenvolvimento. Avritzer (2012) descreve o surgimento da sociedade civil no Brasil

durante os anos setenta e analisa suas principais áreas de atuação durante sua primeira fase. Analisa, também, uma segunda fase de interação entre Estado e sociedade mostrando que a sociedade civil ainda é semiautônoma, ou seja, interage com o Estado mantendo a sua própria dinâmica organizacional e o seu próprio processo de tomada de decisão, e por fim propõe um modelo analítico para analisar a sociedade civil brasileira que se faz em uma sociedade civil pluralista e independente dos partidos políticos.

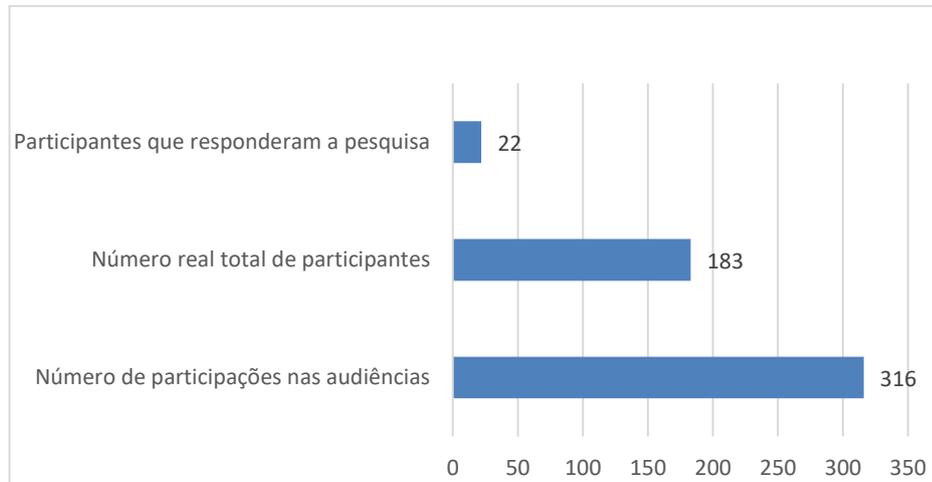
A participação da sociedade civil organizada no planejamento e na gestão municipal é uma matéria que ganha cada vez mais destaque na agenda política nacional, regional e local (IPEA, 2011), pois a Constituição brasileira, aliada aos artigos referentes a Política Urbana (BRASIL, 1988, art. 182 e 183) e ao Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), colocam em pauta a participação da população como meio de efetivação dos processos democráticos (BRASIL, 2001, art. 2º, II). Nesse sentido, Rocha (2009, p. 8) conclui que “a participação da sociedade civil na gestão da coisa pública ganha novos contornos e definições” favorecendo a inclusão de temas e assuntos ora antes não considerados no processo de deliberação.

4 ANÁLISE DOS QUESTIONÁRIOS APLICADOS À SOCIEDADE CIVIL

Uma vez entendida a importância da participação da sociedade civil nos processos de deliberação e formulação de políticas públicas, especificadamente no Plano Diretor Municipal, apresenta-se nesta parte, os resultados dos questionários⁶ aplicados aos integrantes da sociedade civil que estiveram presentes nas cinco audiências públicas realizadas pelo legislativo municipal da cidade de São Carlos. O gráfico abaixo (Gráfico 6) demonstra o número de respondentes da pesquisa.

⁶ Pesquisa aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa em Seres Humanos (CAAE 53384216.5.0000.5504 - Plataforma Brasil).

Gráfico 6 - Quantidade de indivíduos participantes na pesquisa

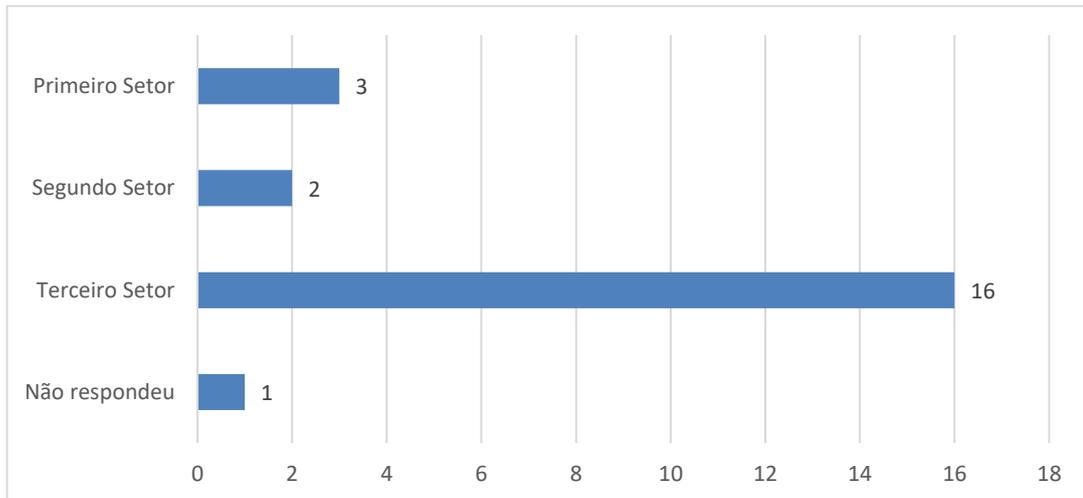


Fonte: Elaborado pelos autores

Por meio das listas de presença das cinco audiências públicas realizadas no segundo semestre de 2016, foi possível observar que o número de participações nestas reuniões atingiu o total de 316 indivíduos. Contudo, ao analisar as listas de presença verificou-se que muitas das participações se repetiam ao longo dos encontros, fazendo com que o número real total de participantes caísse para 183. Dessa quantidade, apenas 22 pessoas aderiram à pesquisa realizada pelo Grupo Novos Direitos, valor correspondente a apenas 12% do número real dos participantes. Porém, deve-se frisar que assim como demonstrado no terceiro capítulo deste trabalho, foram identificados nessas audiências públicas participantes dos três setores (Primeiro, Segundo e Terceiro Setor).

O questionário aplicado a esses 22 representantes da sociedade civil possuía um total de 20 questões, as quais indagavam a percepção de cada um sobre sua representação na sociedade civil, assim como sua participação no processo de revisão do Plano Diretor Municipal de São Carlos e a opinião individual sobre a atuação dos vereadores da cidade. A primeira questão indagava a percepção de cada um sobre sua representação, ou seja, dentro de sua respectiva área de atuação quais eram os representados de cada indivíduo. Dos 22 participantes apenas um não respondeu essa questão, fazendo com que o resultado desta análise primária fosse a representada no gráfico abaixo (Gráfico 7).

Gráfico 7 - Percepção de representação dos entrevistados

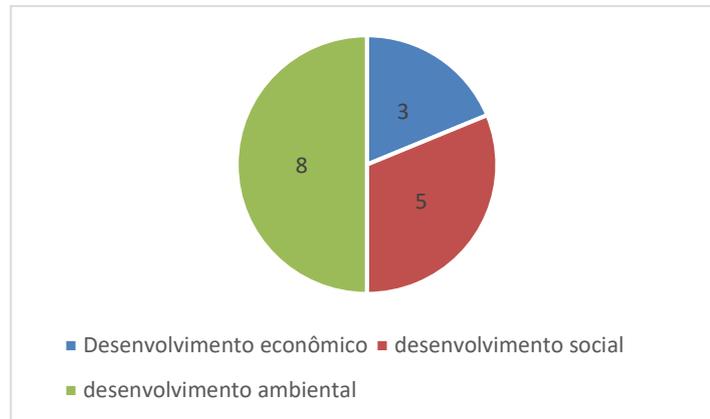


Fonte: Elaborado pelos autores

Conforme é possível verificar no gráfico acima (Gráfico 7), as respostas concentraram-se no Terceiro Setor, no qual foram considerados: uma associação de bairro, duas ONGs, o setor estudantil, assim como a própria sociedade em geral que se identificaram como particulares. O Segundo Setor obteve duas indicações, sendo estes referentes as imobiliárias. O Primeiro Setor obteve três indicações, sendo que as respostas se referenciam ao segmento político e ao setor universitário público.

A segunda questão referia-se a propensão dos indivíduos em defender outros temas de interesse coletivo dentro do planejamento urbanístico. Dos que responderam ao questionário, 20 indicaram estar propensos, mas apenas 16 especificaram quais seriam os temas de interesse coletivo que poderiam defender. Analisando estas indicações, foi possível enquadrá-las em três categorias: (1) desenvolvimento econômico, (2) desenvolvimento social e (3) desenvolvimento ambiental. O resultado obtido pode ser visualizado no gráfico abaixo (Gráfico 8).

Gráfico 8 - Temas de interesse coletivo que poderiam defender



Fonte: Elaborado pelos autores

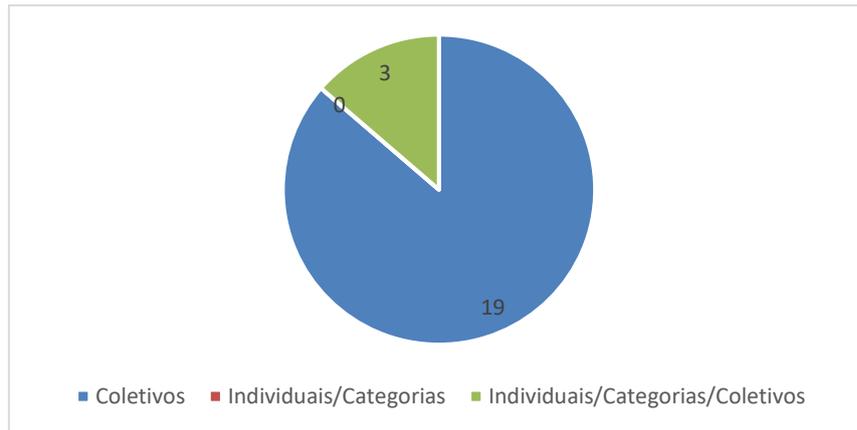
O Gráfico 8 evidencia que grande parte dos participantes da pesquisa indicaram estar propensos a defender temas atrelados ao desenvolvimento ambiental. Dentro deste grupo, as respostas estavam ligadas à preocupação com os resíduos sólidos, aos cuidados com as nascentes da cidade, o planejamento sustentável de São Carlos, entre outros. Dos cinco indivíduos que enquadraram suas respostas em questões ligadas ao desenvolvimento social, estas referiam-se, em grande parte, com preocupações com a população em geral, por exemplo: habitação social, transporte público e o abandono de áreas públicas. Por sua vez, com relação as questões de desenvolvimento econômico, obteve-se respostas como gerenciamento e fiscalização de contratos e obras públicas, avanços financeiros da cidade e a preocupação com um desenvolvimento socioeconômico viável para a cidade de São Carlos.

A terceira questão indagava sobre as principais questões no Plano Diretor que motivaram a participação dos indivíduos no processo decisório de revisão. Dos 22 participantes, apenas dois não responderam essa questão. Das respostas obtidas, grande parte relacionava-se com questões de ordenamento territorial, mobilidade urbana e meio ambiente. Um indivíduo indicou que estava participando apenas por aprendizado, ao passo que dois indicaram que estavam participando por conta de toda a proposta do Plano Diretor de São Carlos.

A quarta questão averiguava se a participação do indivíduo no processo de revisão tem por finalidade a defesa de interesses individuais/categorias ou coletivos. Caso a resposta fosse individual ou categoria, foi solicitado que os participantes

informassem quais seriam esses interesses. Esta questão contou com a resposta de todos os 22 praticantes da pesquisa, contudo apenas nove especificaram os interesses que os levaram a participar do processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos (Gráfico 9).

Gráfico 9 - Finalidade da participação do indivíduo no processo de revisão



Fonte: Elaborado pelos autores

Das respostas obtidas, 19 indicaram que as suas respectivas participações no processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos tinham por finalidade apenas a defesa de interesses coletivos, tais como mobilidade urbana, conservação do meio ambiente e expansão territorial. Três indivíduos responderam que as suas participações possuíam interesses individuais/categorias e coletivos. Nenhum participante indicou participar apenas por interesses individuais/categorias.

A quinta questão pretendia verificar se além da participação do indivíduo enquanto representante, ele consideraria importante a participação direta de seus representados no momento de revisão do Plano Diretor municipal. Dos 22 participantes todos responderam que consideravam importante, destacando que participar no desenvolvimento e elaboração de um Plano Diretor é “uma questão de cidadania”, “fundamental a participação de representantes”, e que “a participação popular é um importante instrumento para aperfeiçoar a democracia representativa”. Alguns dos participantes comentaram que “embora esta não seja uma cultura disseminada na população, estimular a participação significa criar momentos de aprendizagem de como a sociedade funciona”, evidenciando que ainda existe um “pouquíssimo comprometimento e participação”.

A sexta questão relacionava-se com a anterior, pois caso os participantes

respondessem que achavam importante a participação, eles deveriam informar de que forma ela deveria ocorrer. Ressalta-se que os participantes podiam listar mais de uma opção de resposta nesta questão. As respostas obtidas podem ser contempladas no Gráfico 10.

Gráfico 10 - Formas de participação direta no momento de revisão do Plano Diretor municipal



Fonte: Elaborado pelos autores

O Gráfico 10 evidencia que a principal forma de participação direta no momento de revisão do Plano Diretor municipal seria por meio da participação em uma reunião pública. Em seguida, nove informaram que assinar uma petição também seria um modo de participar no processo revisional do Plano Diretor. Responder a uma consulta municipal e protestar obtiveram apenas sete indicações. Contatar a mídia ou possuir contato com um político local alcançaram quatro respostas, ao passo que ter contato com um funcionário municipal foi o menos cotado, com apenas dois participantes indicando-o.

A sétima questão averiguava se os participantes acreditavam que existiria um sentimento no município de que as vozes de alguns grupos seriam mais legítimas do que os outros. Dos entrevistados, 20 responderam que acreditam que existem demandas de alguns grupos da população que são mais ouvidas e contempladas nas políticas públicas municipais do que outros. Apenas dois indivíduos responderam não acreditar que as vozes de alguns grupos são mais legítimas do que os outros, como demonstrado no Gráfico 11.

Gráfico 11 - Existe um sentimento no município de que as vozes de alguns grupos seriam mais legítimas do que os outros



Fonte: Elaborado pelos autores

Dos 20 que responderam que acreditam que existem demandas de grupos da população que são mais ouvidas e contempladas, 11 comentaram que essas vozes seriam oriundas das imobiliárias, dos engenheiros (segmento da construção civil) e de outras parcelas da sociedade que possuem grande influência devido ao seu poder e representatividade econômica na cidade. Um indivíduo destacou que “vivemos numa sociedade em que pobres são excluídos, e também não buscam seus direitos”, ao passo que outro ressaltou que “definitivamente há uma assimetria enorme na capacidade de influência”. Um terceiro comentário obtido foi sobre os vereadores, pois um dos participantes da pesquisa acredita que existe um “interesse particular de certos vereadores que tendem a direcionar segundo seus interesses”.

A oitava questão, por sua vez, averiguava quais temas teriam maior influência durante o processo de tomada de decisão. Esta questão apresentava 14 (quatorze) opções e os participantes podiam escolher mais de uma, como demonstrado no Gráfico 12.

Gráfico 12 - Quais temas teriam maior influência durante o processo de tomada de decisão

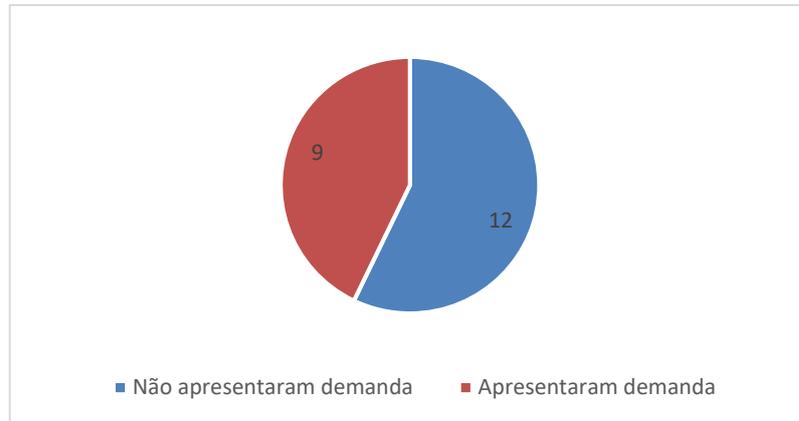


Fonte: Elaborado pelos autores

A opção mais marcada refere-se ao bem-estar da população, com 11 marcações. Questões ligadas ao meio ambiente e esporte/lazer alcançaram cinco indicações cada. Três indivíduos pontuaram que a cultura é um fator que influencia sobre a tomada de decisão. Os direitos humanos, fatores médicos (como associações de doentes, entidades voltadas para a causa medida, dentre outros) e pais/professores tiveram duas indicações cada. Nenhum participante da pesquisa indicou que fatores ligados à juventude podem influenciar nas tomadas de decisão. As demais categorias (residentes/vizinhos, religião, regras de proteção animal, paz, conservação e aspectos baseados em etnia) tiveram somente uma indicação cada.

A nona questão indagava se os indivíduos participantes da pesquisa haviam apresentado alguma demanda durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor de São Carlos desenvolvidos pelo Poder Executivo. Doze responderam que não havia apresentando nenhum tipo de demanda, ao passo que nove afirmaram ter apresentado uma ou mais demandas durante esta etapa do processo revisional, conforme Gráfico 13.

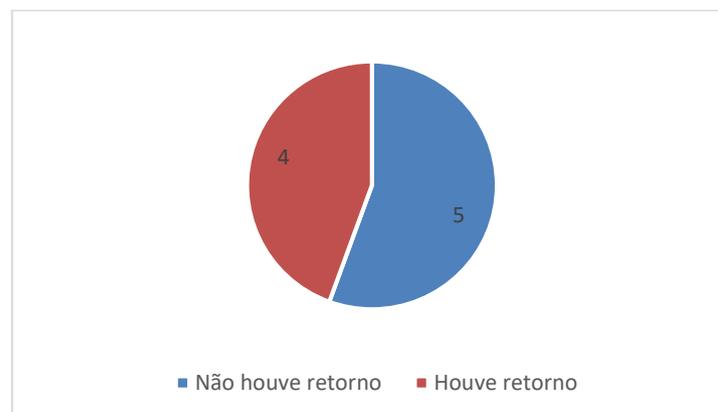
Gráfico 13 - Apresentação de demandas durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor por parte do Poder Executivo



Fonte: Elaborado pelos autores

Quando questionados na décima questão acerca do conteúdo das demandas e se estas haviam sido aceitas ou não, três afirmaram que seus pedidos foram deferidos, ao passo que três argumentaram que suas propostas foram rejeitadas. Três participantes não informaram o resultado final de suas solicitações. Dos seis participantes que informaram o resultado final de suas demandas e solicitações durante o processo de revisão do Plano Diretor desenvolvidos pelo Poder Executivo, somente quatro indivíduos responderam que tiveram algum retorno justificando o motivo de sua demanda ter sido aceita ou rejeitada, assim como representado no Gráfico 14. Um indivíduo comentou que “não houve justificativa, apenas menção que legitimava ampliar o perímetro urbano para novos empreendimentos populares na área sul”, outro apresentou que a sua demanda foi “parcialmente incorporada em outras propostas”.

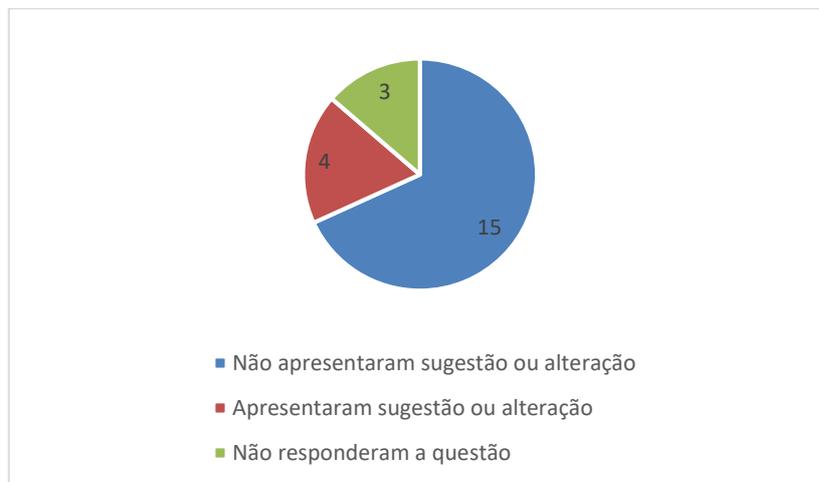
Gráfico 14 - Retorno das demandas apresentadas



Fonte: Elaborado pelos autores

A décima segunda questão verificava se no decorrer das discussões do projeto de lei de revisão do Plano Diretor de São Carlos na Câmara de Vereadores os indivíduos tinham apresentado alguma sugestão de alteração. Dos 22 respondentes, três não responderam a essa questão, 15 informaram que não apresentaram e quatro indicaram que apresentaram alterações ou sugestões ao projeto de lei. O Gráfico 15 demonstra as respostas obtidas.

Gráfico 15 - Apresentação de sugestão de alteração

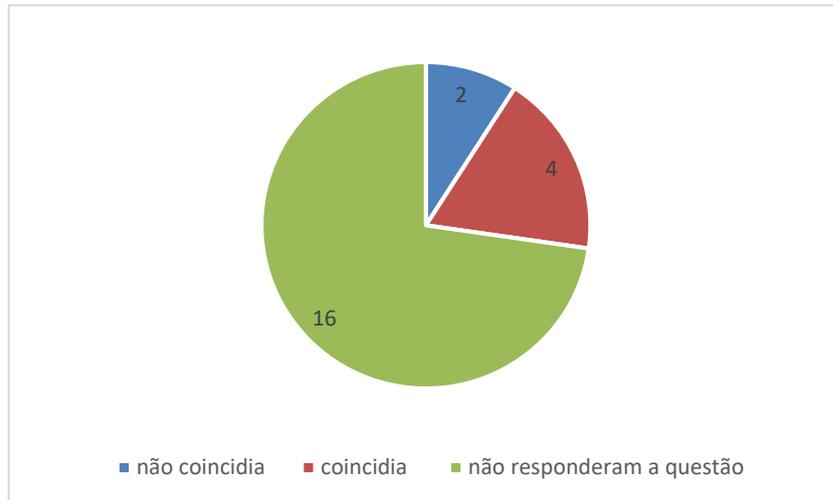


Fonte: Elaborado pelos autores

Ao indagar os quatro participantes sobre o conteúdo de suas demandas, obtivesse as seguintes respostas: (1) “rever conceitos e avançar na definição dos instrumentos de interesse coletivo”, (2) “zoneamento radial”, (3) “margear a cidade com uma linha do metrô” e (4) “som proteção APP na Santa Maria do Leme, Parque Linear”. Dos quatro que indicaram que apresentaram alterações ou sugestões ao projeto de lei de revisão do Plano Diretor de São Carlos na Câmara de Vereadores, um informou que a sua demanda foi aceita, dois apresentaram que as suas solicitações foram rejeitadas e um não informou o resultado final de sua demanda.

A décima quarta questão verificava se a demanda apresentada coincidia em regra com as que eram oriundas dos vereadores. Dos 22 participantes, 16 não responderam a esta questão, quatro responderam que sim e dois informaram que não (Gráfico 16).

Gráfico 16 - As demandas apresentadas coincidem em regra com as oriundas dos vereadores

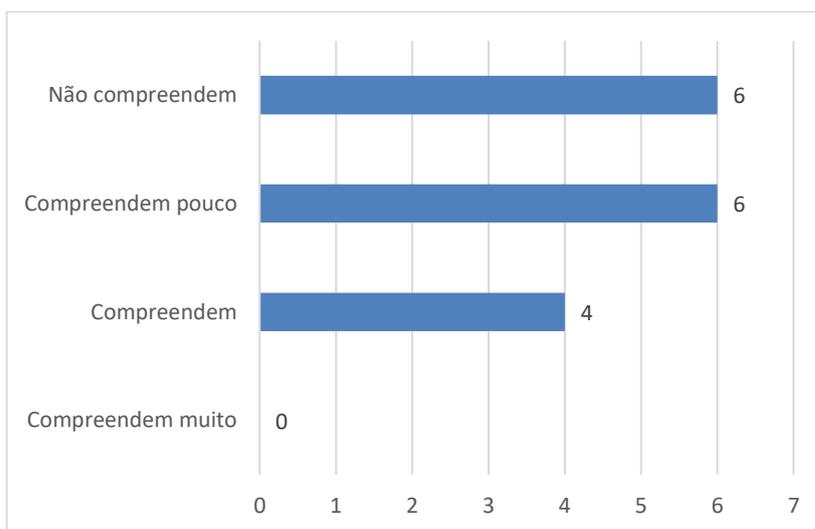


Fonte: Elaborado pelos autores

Ao indagar os participantes da pesquisa do motivo pelo qual as suas demandas divergiam sobre as que eram oriundas dos vereadores, estes informaram que “os vereadores anunciaram que não irão avançar no detalhamento”, e que as demandas divergiam porque não havia como saber “(...) o que os vereadores pensam, eles não participaram do NGC”.

Ainda sobre o papel dos vereadores, indagou-se na décima sexta questão sobre o nível de compreensão e de consideração que os vereadores possuem em relação às demandas dos cidadãos. Dos 22 participantes da pesquisa, seis responderam que os vereadores não compreendem e não levam em conta as demandas dos cidadãos, seis indicaram que os vereadores compreendem pouco, quatro que os vereadores compreendem e ninguém afirmou que os vereadores compreendem muito e consideram as demandas dos cidadãos. Destaca-se que seis entrevistados não responderam essa questão (Gráfico 17).

Gráfico 17 - Nível de compreensão e de consideração que os vereadores possuem em relação as demandas dos cidadãos

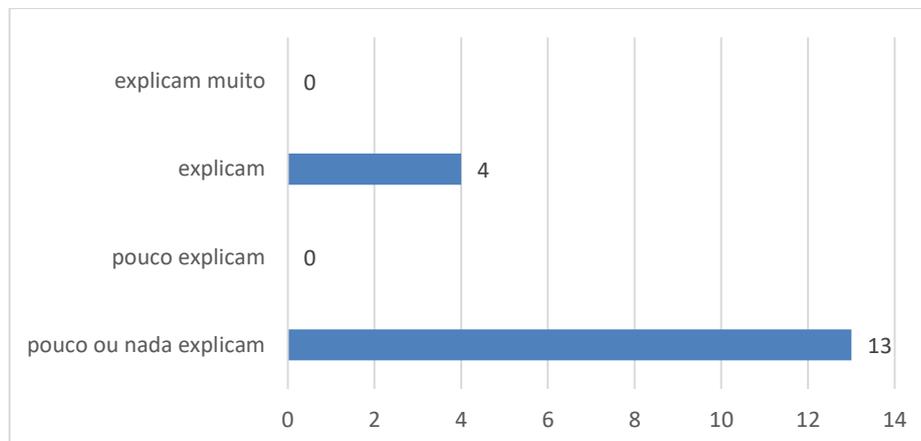


Fonte: Elaborado pelos autores

A décima sexta questão também possibilitava que os entrevistados comentassem e discorressem sobre as suas considerações acerca dos vereadores. Um dos entrevistados argumentou que “os vereadores só pensam em seus interesses”, enquanto outro apresentou que “não vi o posicionamento dos vereadores”. Um terceiro entrevistado complementou tal posição, expressando que “há uma dissociação cada vez maior entre representantes e representados”. Com relação à performance dos vereadores e o atendimento das demandas durante o processo de revisão do Plano Diretor, um dos entrevistados disse que “(...) os vereadores entendem pouco o que vem a ser o Plano Diretor”.

Ainda dentro da discussão sobre o papel dos vereadores, indagou-se na décima sétima pergunta acerca do nível em que os vereadores explicavam à população as razões da decisão e as maneiras em que as visões dos populares foram (ou não) levadas em conta. Dos 22 respondentes da pesquisa, cinco não responderam esta questão. Somente dois justificaram a ausência de resposta, pois um argumentou que “não vi posicionamento” e o outro expressou que “até o momento não houve manifestação dos vereadores neste sentido”. Dos demais, 13 responderam que os vereadores pouco ou nada explicam, ao passo que quatro informaram que os vereadores explicam as razões da decisão e as maneiras em que as visões dos populares foram levadas em conta (Gráfico 18).

Gráfico 18 - Nível em que os vereadores explicavam à população as razões da decisão e as maneiras em que as visões dos populares foram (ou não) levadas em conta

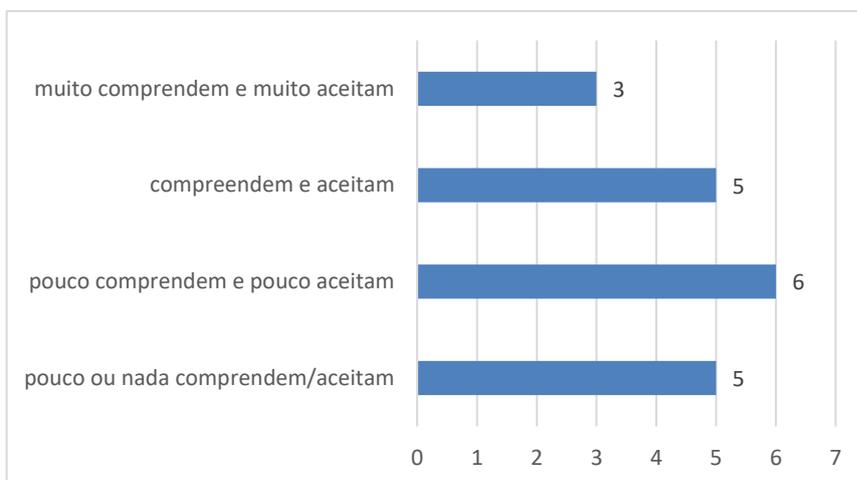


Fonte: Elaborado pelos autores

A décima sétima questão também possibilitava que os entrevistados comentassem e discorressem sobre suas considerações acerca do que lhe fora perguntado. Um dos comentários obtidos foi que “nunca vi alguma atividade realizada pelos vereadores para debate deste tema”. Outro entrevistado discorreu que “até o momento não houve manifestação dos vereadores neste sentido”. Um terceiro defendeu que “há pouco diálogo entre a Câmara dos vereadores e o restante da sociedade”, ao passo que um quarto disse que “não vi posicionamento”.

Dando continuidade aos questionamentos, buscou-se verificar por meio da questão décima oitava o nível de compreensão e aceitação dos cidadãos em relação às decisões tomadas pelos vereadores. Esta questão também abriu espaço para que os entrevistados se expressassem e comentassem suas respectivas opiniões. Destaca-se que dos 22 participantes, quatro não responderam a essa questão, mas somente dois justificaram suas opções, pois para um “ainda não há condições de avaliar” e o segundo argumentou que “não vi as decisões dos vereadores” (Gráfico 19).

Gráfico 19 - Nível de compreensão e aceitação dos cidadãos em relação as decisões tomadas pelos vereadores



Fonte: Elaborado pelos autores

Conforme se evidencia pelo gráfico 19, seis indivíduos acreditam que os cidadãos pouco compreendem e pouco aceitam as decisões tomadas pelos vereadores da cidade. Cinco informaram que os cidadãos compreendem e aceitam, ao passo que cinco defendem que essa compreensão e aceitação é muito pouca, praticamente inexistente. Somente três creem que os cidadãos muito compreendem e aceitam as decisões.

A décima nona questão verificava quais eram as ferramentas de convicção que os indivíduos achavam que os vereadores seriam mais propensos a aceitar na revisão do Plano Diretor de São Carlos. Dos 22 respondentes, somente três optaram por não responder essa questão. Oito responderam que um dos meios seria através da participação em uma reunião pública, sete acreditam que a pressão na mídia é uma boa ferramenta e cinco creem que o protesto ou outras formas de demonstração (tais como boicote) seriam ferramentas de convicção. As demais respostas encontram-se listadas no Gráfico 20.

Gráfico 20 - Quais as ferramentas de convicção que os indivíduos achavam que os vereadores seriam mais propensos a aceitar



Fonte: Elaborado pelos autores

A última pergunta verificava de que forma que os indivíduos acreditavam que a Câmara Municipal procuraria envolver os cidadãos nos processos de tomada de decisão de revisão do Plano Diretor de São Carlos. Os entrevistados podiam assinalar até cinco alternativas nesta questão, como demon

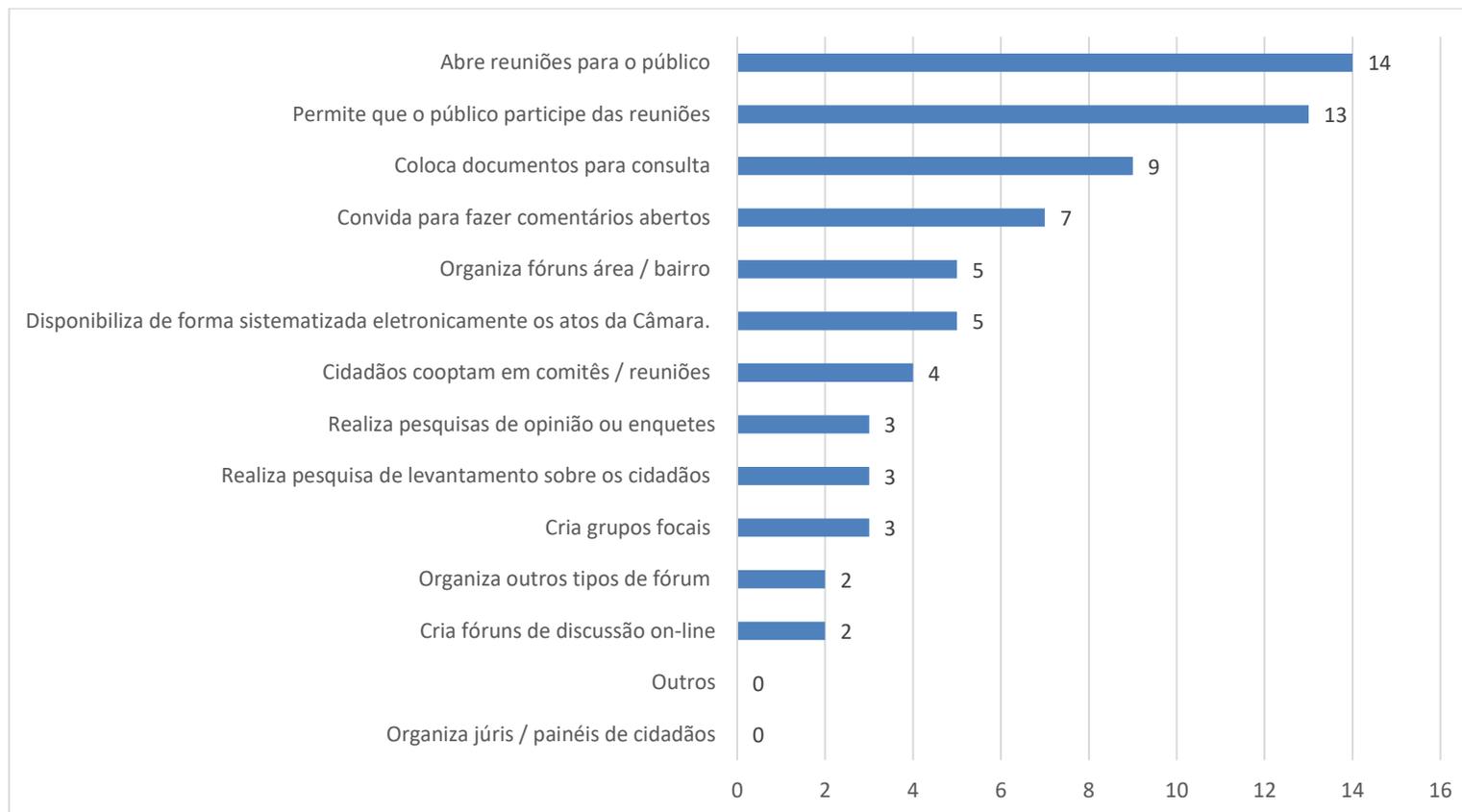
strado

no

Gráfico

21.

Gráfico 21 - Formas que os indivíduos acreditavam que a Câmara Municipal procuraria envolver os cidadãos nos processos de tomada de decisão



Fonte: Elaborado pelos autores

Das alternativas assinaladas, a maioria (14) responderam “abre reuniões para o público”, seguido de perto (13) de “permite que o público participe das reuniões”, nove “coloca documentos para consulta”, sete “convida para fazer comentários abertos”, cinco organiza fóruns.

5 CONCLUSÃO

Observa-se pelo contexto histórico que a sociedade civil levou décadas para se organizar e estar até certo ponto pareado ao poder decisório do país. Foram inúmeros processos transformativos e influências até chegar ao Estado Democrático de Direito, chancelado pela Constituição Federal de 1988, conhecida por Constituição Cidadã. Um pouco mais de uma década após a promulgação da Constituição Federal, o Estatuto da Cidade foi editado como o objetivo, “inter alias”, de regulamentar alguns dispositivos constitucionais com o estabelecimento de diretrizes gerais da política urbana.

O principal interesse dos legisladores federais ao criar a lei é que os espaços urbanos possam cumprir com suas funções sociais, de modo que, assim ocorrendo, estar-se-á garantindo o bem-estar de toda a população ali residente. Por disposição constitucional, a propriedade cumpre com sua função quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. Assim o Plano Diretor é o conjunto de normas legais e diretrizes técnicas que dá início ao plano de desenvolvimento global e constante do município, sob o aspecto físico, social, político e administrativo, desejado pela comunidade local.

A cidade de São Carlos-SP finalizou recentemente o longo processo de revisão de seu Plano Diretor. Assim, para tornar o processo de participação popular efetivo é necessário que o município cumpra o disposto na legislação urbanística federal, além de levar a população a incorporar, em termos de sentimento, a vocação da cidade.

A sociedade brasileira pode ser dividida em três amplos setores, tendo o Estado representando o Primeiro, as organizações do mercado privado representando o Segundo, e a sociedade civil o Terceiro Setor. Embora separados, eles devem atuar de modo harmônico, com o objetivo maior de discussão e construção de políticas públicas que busquem o bem-estar da sociedade como um todo.

Nas últimas décadas a sociedade civil tem se mostrado um importante ator na discussão dos assuntos de política urbana, em especial no decorrer dos trabalhos de elaboração ou revisão dos Planos Diretores. Assim, a presente pesquisa com a análise da participação da sociedade civil no processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos apontou elementos importantes para a reflexão sobre o papel e a representatividade que esta parcela da sociedade possui na democracia brasileira.

Com a aplicação do questionário durante as cinco audiências públicas realizadas se observou, primeiramente, que houve uma baixa adesão dos participantes das audiências na pesquisa. É importante destacar que o número de participação nas audiências frente ao número de habitantes do município de São Carlos também foi baixo, sendo, portanto, ínfimo o número de pessoas da população da cidade que se envolveu com o desenvolvimento e formulação do Plano Diretor. Isso demonstra claramente que a população em si desconhece o seu papel e a capacidade que tem em influenciar a deliberação de políticas públicas.

A baixa adesão da população são-carlense no processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos resulta na formulação de um Plano segmentado, e que não considera uma perspectiva que valorizasse e incluísse a necessidade de cada região da cidade. As discussões e deliberações tornaram-se diretamente relacionadas com os setores que estavam presentes e que participaram do processo. O que demonstra interesse pessoal sobre o coletivo.

Por outro lado, se visualizou que todos os participantes consideram importante a participação direta de seus representados no momento de revisão do Plano Diretor municipal, e que a principal forma de participação seria por meio da participação em uma reunião pública. Importante mencionar que houve a indicação de que existiriam demandas de alguns grupos da população que são mais ouvidas e contempladas nas políticas públicas municipais do que outros, e que estas seriam oriundas das imobiliárias, dos engenheiros (segmento da construção civil) e de outras parcelas da sociedade que possuem grande influência devido ao seu poder e representatividade econômica na cidade.

Destaca-se que as respostas dos questionários evidenciaram a propensão da população em defender temas de interesses coletivos, principalmente aqueles atrelados ao desenvolvimento ambiental, não somente com questões do meio ambiente, mas também com o ordenamento territorial, mobilidade urbana e expansão territorial. Com relação aos temas de maior influência, o bem-estar da população foi o mais mencionado. Já no que concerne a apresentação de demandas durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor de São Carlos, obteve-se a resposta positiva, demonstrando que houve a apresentação de demandas, mas poucos conseguiram algum retorno ou posicionamento sobre a sua solicitação. Sobre o conteúdo destas demandas, estas foram bem variadas, desde questões de transporte urbano à proteção de APPs.

Ao indagar sobre a percepção da sociedade civil sobre o papel dos vereadores, percebeu-se que a maioria dos respondentes indicou que os vereadores não compreendem ou compreendem pouco sobre as demandas dos cidadãos, muito menos quando se trata de formular um Plano Diretor que atenda às necessidades da população e justificar suas decisões para a população. Existe, nesse sentido, um distanciamento do Poder Legislativo para com a população de São Carlos e uma dificuldade muito grande em se estabelecer um canal efetivo de comunicação entre essas duas partes. Os entrevistados afirmaram que os vereadores somente se sentem propensos a ouvi-los quando participam de reuniões públicas ou quando a mídia interfere nesse relacionamento. Protesto e outras formas de demonstração foram apontados como boas ferramentas de convicção.

Percebe-se que o Poder Executivo local possui dificuldades políticas e metodológicas em inserir a população nas tomadas de decisões cabíveis ao município, não conseguindo seguir as orientações das Resoluções do Conselho das Cidades. Fato que permitiu o membro do Ministério Público intervir diretamente no processo de revisão, assim como demonstrado no Capítulo sobre o Núcleo Gestor Compartilhado, chegando a interromper o processo de revisão no momento em que seriam realizadas as audiências públicas territoriais da primeira etapa; e, em seguida, formalizou reuniões juntamente com os membros do Núcleo Gestor para traçar métodos mais apropriados e úteis à conquista da sociedade, sendo o COMDUSC relegado a um segundo plano.

Conclui-se, então, que o município de São Carlos mesmo com todo aparato legal existente e com os esforços empenhados em levar a sociedade civil a participar, destacando-se o Ministério Público Estadual que acompanhou o processo, intervindo em determinados etapas, o Plano Diretor não obedece integralmente ao acervo normativo urbanístico. Apesar de o grupo ter notado avanços em relação à participação popular do primeiro Plano Diretor, esta revisão ainda está distante de alcançar o algo razoável em relação à efetiva participação popular. Por fim, é importante destacar que a representação do Ministério Público instaurando o Inquérito Civil, e de forma contundente participando das audiências públicas, coadunam com o resultado aqui exposto, qual seja, o processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos precisa ser mais participativo.

6 REFERÊNCIAS

- ALVES, Mariana Lopes. Mecanismos de democracia direta e seus usos: 1988-2008. *In: IPEA. Estado, Instituições e Democracia: democracia*. Brasília: IPEA. 2010. v. 2.
- ALVES, Mariana Lopes Comparing Direct Democracy Processes in South. *In: IPSA-ECPR Joint Conference*, São Paulo. 2011.
- AVRITZER, Leonardo (org.). **A dinâmica da participação local no Brasil**. São Paulo: Cortez Editora, 2010.
- AVRITZER, Leonardo. Sociedade civil e Estado no Brasil: da autonomia à interdependência política. **Jornal Opinião Pública**, Campinas, v. 18, n. 2, 2012, p. 383-398
- AVRITZER, Leonardo. **Democracy and the public space in Latin America**. Princeton: Princeton University Press, 2003.
- AVRITZER, Leonardo; NAVARRO, Zander. (org.). **A inovação democrática no Brasil: o orçamento participativo**. São Paulo: Cortez, 2003.
- BOBBIO Norberto; MATTEUCCI Nicola; PASQUINO Gianfranco. **Dicionário de Política** (1909). Tradução Carmen C. Varriale. 5. ed. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2000.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em 18 nov. 2016.
- BRASIL. Estatuto da Cidade. **Lei n.10.257, de julho de 2001**. Dispõe sobre diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.
- BRASIL, Ministério das Cidades/ Conselho das Cidades. Resolução n.25, de 18.03.2005. DOU de 30.03.2005, que emite as orientações e recomendações para revisão do Plano Diretor – Brasília: Ministério das Cidades, Conselho das Cidades, 2005.
- CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. Almedina. 2003.
- CARVALHO, Maria Carmo. **Participação social no Brasil hoje**. São Paulo: Instituto Pólis, 1995.
- CEPÊDA, Vera Alves. Inclusão, democracia e novo-desenvolvimentismo: um balanço histórico. **Estudos avançados**, v. 26, n. 75, p. 77-90, 2012.

DANTAS, Humberto. Direitos políticos e participação popular: entre o desejo e a cultura política nacional. *In*: S. Praça & S. Diniz, (ed.). **Vinte anos de Constituição**. São Paulo: Paulus. 2008.

DAGNINO, Evelina. (org.). **Sociedade civil e espaços públicos no Brasil**. São Paulo: Paz e Terra, 2002.

FALCÃO, Joaquim. **Democracia, direito e terceiro setor**. 2. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2006.

GALEANO, Eduardo. **Ser como eles**. Rio de Janeiro: Revan, 1994.

GAVENTA, John. Towards Participatory Governance: Assessing the Transformative Possibilities. *In*: HICKEY, S.; MOHAN, G. (ed.). **From Tyranny to Transformation**. London: Zed Books. 2004.

GENRO, Tarso; SOUZA, Ubiratan de. **Orçamento participativo: a experiência de Porto Alegre**. 2. ed., São Paulo: Perseu Abramo, 1997.

GOHN, Maria da Glória. Sociedade Civil no Brasil: movimentos sociais e ONGs. *Meta: Avaliação*, Rio de Janeiro, v. 5, n. 14, p. 238-253, mai./ago. 2013.

HABERMAS, Jürgen. **O Discurso Filosófico da Modernidade**. Lisboa: Dom Quixote, 1990.

HABERMAS, Jürgen. **Direito e Democracia: entre faticidade e validade**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro. 1997.

IPEA. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Participação Popular - A construção da democracia participativa**. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=2493:catid=28&Itemid=23. Acesso em: 26 out. 2016.

LEITE, Celso Barroso. **Filantropia e contribuição social**. Trabalho apresentado ao MPAS/CEPAL, 1997.

LÜCHMANN, Ligia H. H. Participação e representação nos conselhos gestores e no orçamento participativo. **Caderno CRH**, UFBA, v.21, p. 87-97. 2008.

MEDEIROS, Jássio Pereira de; BORGES, Djalma Freire. Participação cidadã no planejamento das ações da Emater-RN. **Revista de Administração Pública**, v. 41, n. 1, Rio de Janeiro, 2007.

MENDES Denise Cristina Vitali Ramos. Representação política e participação: Reflexões sobre o déficit democrático. **Revista Katál**, v.10, n. 2, 2007, p. 143-153.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1997.

MONTAÑO, Carlos Eduardo. **Terceiro Setor e Questão Social: crítica ao padrão emergente de intervenção social**. 4. ed. São Paulo: Cortez, 2007.

MOURA, Lisandro Lucas de Lima. Democracia e Sociedade Civil no Brasil. **Revista Urutáguia – Acadêmica Multidisciplinar**, Maringá, n. 21, maio-ago., 2010.

NASCIMENTO, Daniele Cardoso do; TEODÓSIO, Armindo dos Santos de Sousa; PALMEIRA, Elis Rocha; AYRES, Laise Copolillo. Sociedade Civil e Governo na Gestão de Cidades: a incidência do Movimento Nossa BH nas políticas públicas. **Future Studies Research Journal: Trends and Strategies**, v. 8, n. 2, p. 56, 2016.

OLIVEIRA, Celso Maran; LOPES, Dulce Margarida de Jesus; COLENCI, Pedro Luciano; SOUZA, Isabel Cristina Nunes. **Democracia participativa no direito urbanístico**. São Carlos. EdUSFCar, 2016.

OLIVEIRA, Fernanda Paula. Cidades em Crise: os problemas e (algumas) possíveis vias de soluções em Portugal. *In*: Novos Direitos. **Cidades em Crise?** São Carlos. Ed. Rima. 2015. 232 p.

PAES, José Eduardo Sabo. Sociedade Civil, Estado e o Terceiro Setor: Ordem política e Campos de atuação. **Revista de Direito Internacional, Econômico e Tributário**, v. 4, p. 2, 2009.

PETERLEVITZ, Tiago. Adding Direct Democracy Processes to an Assessment of Political Participation. *In*: **IPSA-ECPR Joint Conference**, São Paulo. 2011.

RAUSCHENBACH, Rolf. Processes of Direct Democracy in Brazil: A review. **C2D Working Papers Series**, Zurich: Centre for Research on Direct Democracy, v. 40, pp. 1-16. 2011.

ROCHA, Roberto. A gestão descentralizada e participativa das políticas públicas no Brasil. **Revista Pós Ciências Sociais**, São Luís, MA. v. 1 n. 11, 2009.

SALAMON, Lester M.; ANHEIER, Helmut K. **Defining the nonprofit sector: A crossnational analysis**. Manchester: Manchester University Press, 1997. Disponível em: http://ccss.jhu.edu/wp-content/uploads/downloads/2011/11/BOOK_Defining-Cross-national_1997.pdf. Acesso em: 07 dez. 2016.

SANTOS, Boaventura de Sousa. A reinvenção solidária e participativa do Estado. **Oficina do CERS**, n. 134, janeiro, 1999.

SANTOS, Luis Miguel Luzio dos; OLIVEIRA, Bernardo Carlos Spaulonci Chiachia Matos de; ROCHA, Jean Carlos Mendes da. O perfil do terceiro setor na cidade de Londrina: mapeando as organizações do terceiro setor. **Interações (Campo Grande)**, Campo Grande, v. 14, n. 1, p. 37-51, 2013. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1518-70122013000100004&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 07 dez. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S1518-70122013000100004>.

SANTOS, Luís Miguel Luzio dos. **Organizações da sociedade civil: entre a solidariedade libertária e a liberal**. 2007. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2007.

SCHUTZ, Gabriel Eduardo; FREITAS, Carlos Machado de; HACON, Sandra. Perspectivas da participação do público através de ONGs para a gestão ambiental na América Latina. **Cadernos EBAPE.BR**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 3, p. 01-15, 2005. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1679-39512005000300011&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 04 fev. 2017. <http://dx.doi.org/10.1590/S1679-39512005000300011>.

SILVA, Glauco P.; CARVALHO, Carlos. E. F. Referencias teóricas para desenvolver instrumentos de avaliação do Orçamento Participativo. **Nova Economia**, UFMG, v. 16, p. 423-451, 2006.

SOUZA, Celina. Construção e consolidação de instituições democráticas: papel do Orçamento Participativo. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v.15, n.4, p. 84-97, 2001.

TACHIZAWA, Takeshy. **Organizações não governamentais e terceiro setor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

TENÓRIO, Fernando G. **Gestão social**: uma perspectiva conceitual, RAP, Rio de Janeiro v. 32, n. 5, p. 7-23, set./out. 1998. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/viewFile/7754/6346>. Acesso em: 07 dez. 2016.

TENÓRIO, Fernando G. (Re) visitando o conceito de gestão social. **Desenvolvimento em Questão**, Ijuí - RS, v. 3, p. 101-124, 2005.

VITALE, Denise. **Democracia semidireta no Brasil pós-1988**: a experiência do Orçamento Participativo. 2004. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.

WAMPLER, Brian; AVRITZER, Leonardo. Públicos participativos: sociedade civil e novas instituições no Brasil democrático. *In*: COELHO, Vera Schattan; NOBRE, Marcos (org.). **Participação e deliberação**: teoria democrática e experiências institucionais no Brasil contemporâneo. [s.l.]: Editora 34, 2004, p. 210-238.

YOUNG, Iris. **Inclusion and Democracy**. Nova York: Oxford University Press, 2000.

TERCEIRO CAPÍTULO
DESAFIOS E POTENCIALIDADES DA PARTICIPAÇÃO DOS VEREADORES NOS
PROCESSOS – DE ELABORAÇÃO E REVISÃO DE PLANOS DIRETORES
MUNICIPAIS - ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS-SP⁷

Celso Maran de Oliveira
 Isabela Battistello Espíndola
 Alana Pereira
 Andrea Pereira Honda de Moraes
 Elaine Cristina da Cunha Melnicky
 Giovanna Cassiano Reis
 Carlos Henrique de Oliveira

1 INTRODUÇÃO

O processo de desenvolvimento local é um resultado da articulação entre os principais atores de um município, privados e públicos, e desde o acirramento da urbanização no Brasil, essa etapa de crescimento e expansão das cidades tornou-se, até certo ponto, carente de regulação a fim de se possibilitar um melhor planejamento e organização do espaço urbano, atendendo aos clamores da população e assegurando que cada indivíduo tivesse seus direitos fundamentais protegidos. Cavallari e Nascimento (2015) expressam que um dos principais objetivos era controlar o crescimento desordenado, porque muitos dos municípios brasileiros não se prepararam adequadamente para a expansão, prejudicando e causando mazelas para o espaço urbano e à população que o habita.

Buscando enfrentar os inúmeros desafios gerados com a intensificação do crescimento urbano, sejam esses de ordem social, econômica, política, cultural ou mesmo ambiental, as legislações urbanísticas brasileiras vêm, de fato, evoluindo no decorrer de tempo. Um dos maiores avanços foi a promulgação da Constituição Federal de 1988, a qual prescreve, dentre outros direitos e garantias, um rol de orientação para leis e políticas urbanísticas no Brasil (OLIVEIRA; ESPÍNDOLA, 2016). Por meio dos ordenamentos estabelecidos na Carta Magna (BRASIL, 1988, arts. 182 e 183), foi-se definido que os municípios dispõem de competência para legislar sobre questões atinentes às políticas urbanas (GOULART *et al.*, 2013; 2016), facilitando o ordenamento das cidades e o cumprimento de suas funções sociais (PAGANI *et al.*, 2016).

Como resultado, a legislação urbanística passou a articular instrumentos para

⁷ Resultados parciais apresentados em Oliveira *et al.* (2016); Pereira, Oliveira (2017).

o uso adequado do território, incumbindo o controle e fiscalização desses instrumentos para os agentes públicos e privados, visando a participação de diferentes grupos e interesses sociais no planejamento e no estabelecimento de direitos, responsabilidades e obrigações. Todas essas modificações são, na realidade, tentativas para atender a complexidade que as cidades adquiriam com o crescimento populacional e, por consequência, das maiores demandas que surgem atreladas a tal evento.

Todavia, apesar do texto constitucional estabelecer as normas básicas para a política urbana, a legislação urbanística ainda carecia da criação de um número maior de normas técnicas e jurídicas a fim de regular as diretrizes gerais de ordenamento e condicionamento do território. Diante dessa situação foi promulgado, por meio da Lei Federal nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade, regulando os artigos 182 e 183 da Constituição brasileira. Segundo Oliveira e Espíndola (2016, p. 65), o Estatuto da Cidade tem como objetivo ordenar o “desenvolvimento das funções sociais das cidades e da propriedade urbana” e utilizar-se de diretrizes como “gestão democrática, cooperação entre governos, planejamento do desenvolvimento das cidades, oferta de equipamentos urbanos”, dentre outros, para contemplar o cumprimento dos mandamentos legais presentes na lei em questão e tornar “coerente e lógico o planejamento urbano” (SILVA, 2015, p. 6).

Para Cavallari e Nascimento (2015) cada território, cada microrregião de um município tem suas peculiaridades, e para cada uma delas correspondem políticas públicas específicas, destinadas a atender demandas objetivas, sejam estas de caráter econômico, social, institucional, dentre outros. Desse modo, o planejamento municipal não pode ser generalista, devendo assim ser particular, circunscrevendo as necessidades de cada recorte territorial de uma cidade. Na mediação deste processo de ordenamento urbano emerge assim a figura do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

O Estatuto da Cidade é uma ferramenta primordial para o desenvolvimento urbano, tendo em vista que ele imprime diferentes relações sociais, organizações, interações e estruturas em um contexto próprio para culminar na transformação do território. A participação do poder público é, nesse processo, essencial, contudo ressalta-se que não é o único ator a impactar no desenvolvimento das cidades, já que a expansão urbana é também uma obra de diferentes atores, que compõem os três setores da sociedade. Acerca do Estatuto da Cidade, Silva (2015, p. 3) discorre

que a natureza desta Lei “implica na ampliação de atribuições dos municípios, na exigência da participação da comunidade nas decisões públicas e normatização a lógica urbana às funções sociais da cidade”.

Um dos instrumentos básicos da política de desenvolvimento e expansão urbana previsto no Estatuto da Cidade é o Plano Diretor (ESPIRITO-SANTO; SZLAFSZTEIN, 2016). Este Plano é um instrumento técnico e jurídico, e requisito básico para todas as cidades brasileiras enquadradas no artigo 41 do Estatuto (BRASIL, 2001). Atualmente, o Plano Diretor é um dos instrumentos técnicos e jurídicos mais consolidados para a execução da política urbana (SILVA, 2015). Ao Plano Diretor é atribuído a denominação de instrumento básico para o alcance do planejamento urbano e para a consolidação da política de desenvolvimento municipal, sendo um documento categórico para a gestão das cidades e orientação da organização espacial dos usos do solo urbano (ASSIS *et al.*, 2015). Segundo Oliveira e Espíndola (2016), a elaboração do Plano Diretor municipal deve ser iniciada no Poder Executivo, ser conduzida em conjunto com o Poder Legislativo e garantir a participação dos cidadãos, envolvendo os atores municipais com o intuito de garantir a gestão democrática da cidade.

Nas palavras de Assis *et al.* (2015, p. 1) “o plano diretor participativo prevê métodos e passos que facilitam o envolvimento dos cidadãos” e tal processo de elaboração é, dentre outras, uma oportunidade de engajamento da Câmara de Vereadores, do prefeito e da sociedade. Para isso, o Plano Diretor seria um pacto entre os poderes Executivo, Legislativo e a sociedade. Martins e Godinho (2016) lembram que o Estatuto da Cidade determina que no processo de elaboração do Plano Diretor e, posteriormente na fiscalização e cumprimento do mesmo, a atuação dos Poderes Executivos e Legislativos é imprescindível.

Não obstante, Oliveira *et al.* (2016) argumentam que a participação do legislativo na construção do Plano Diretor é única e imperativa para esse processo, uma vez que os vereadores, representantes eleitos do povo, são capazes de interferir no planejamento urbano, cumprindo assim a função desses agentes políticos para com os cidadãos que os elegeram. Para Siqueira (2014), a figura do vereador é uma garantia da representatividade da população que o elegeu. Por isso, a atuação direta e ativa dos vereadores em processos decisórios que altamente impactam o território do município é de extrema importância. No planejamento urbano não há o que se falar em ingerência de poderes, mas sim em atuação e

interação de forma harmoniosa entre os poderes executivo e legislativo, porque ambos devem perseguir os melhores interesses dos municípios.

Este trabalho centra-se na figura do vereador, agente político representante do povo no Poder Legislativo, buscando verificar e analisar a participação destes no processo de revisão e elaboração do Plano Diretor Municipal, indagando os principais desafios para que essa participação ocorra, assim como as potencialidades que podem ser obtidas por meio da participação direta e ativa desses indivíduos na confecção de leis para regular o processo de desenvolvimento e expansão municipal. Para tanto, a análise tomou como estudo de caso a cidade de São Carlos, município localizado no interior do Estado de São Paulo. São Carlos é um local oportuno para esse estudo, pois a cidade encontra-se em um longo processo de revisão de seu Plano Diretor, instituído por meio da Lei municipal nº 13.691, vigente desde 25 de novembro de 2005, e por seus próprios termos, carente de revisão desde 2010⁸.

Quanto aos procedimentos metodológicos, analisaram-se, primeiramente, referências bibliográficas que abordassem temas ligados ao planejamento municipal, ao desenvolvimento de políticas urbanas, a elaboração de Planos Diretores, e a participação dos vereadores nesses processos municipais. Posteriormente, aplicaram-se questionários aos vereadores da cidade, averiguando a participação destes na revisão do Plano Diretor de São Carlos, perante o Poder Executivo, assim como os motivos que os levaram a participar (ou não) no processo revisional, a percepção de cada vereador sobre a revisão do Plano, a representação de cada vereador no processo, dentre outras. Posteriormente, aplicaram-se novamente questionários, que continham 23 questões, sendo que algumas eram objetivas e outras subjetivas a fim de melhor contemplar a visão de cada vereador da cidade de São Carlos acerca de seu papel na elaboração do Plano Diretor, após o início da discussão do projeto de lei perante a Câmara Municipal.

Esses questionários foram entregues aos vereadores logo após as eleições municipais de 2016, sendo informado para cada um que poderiam responder as questões via escrita ou oralmente. Junto ao questionário foi entregue um Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), o qual objetivou convidar os vereadores

⁸ “Art. 236. Esta Lei será revisada, pelo menos a cada cinco anos a partir da data de sua publicação, respeitando-se os mesmos procedimentos estabelecidos no parágrafo 4º do Artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 19 de julho de 2001” (SÃO CARLOS, 2005).

a participar da pesquisa, informar qual o escopo da mesma e também se adequar à Resolução 466/2012 do CNS⁹.

O texto está estruturado em duas seções. Na primeira apresenta-se uma discussão teórica sobre a separação dos poderes na Constituição federal e o importante papel reservado aos vereadores na construção dos Planos Diretores municipais, e uma discussão teórica sobre o processo de expansão urbana frente ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor, voltado para a cidade de São Carlos. E em uma última seção, apresenta-se a análise dos questionários aplicados aos vereadores de São Carlos-SP (legislatura 2012-2016) ao longo do ano de 2016.

2 A DIVISÃO DOS PODERES DA REPÚBLICA

A construção ou revisão de um Plano Diretor ocorre com a participação direta de dois poderes em especial, o Poder Executivo e o Poder Legislativo, cada um desempenhando importantes papéis, porém sem perder de foco a harmonia que deve existir entre eles. Tal atuação dos poderes é regulada pelo Princípio da Separação dos Poderes, e para compreender o que vem a ser este princípio, o ponto de partida é abordar, ainda que numa acepção mais ampla, o significado de ‘Constituição’ sob a perspectiva da doutrina jurídica brasileira.

As teorias mais tradicionais defendem o termo ‘Constituição’ como sendo uma palavra empregada com vários significados, exprimindo de uma forma geral a ideia de “modo de ser de alguma coisa” e, por extensão de organização interna do Estado, pois reflete o “modo de ser de um Estado” (SILVA, 2001, p. 37). A literatura contemporânea, por sua vez, segue a mesma linha de raciocínio, mas com outras palavras. ‘Constituição’ vem associada “à configuração de poder em diferentes fases de evolução da sociedade” e, além disso, traz uma leitura moderna e liberal consubstanciada na ideia de superação da ordem jurídica anterior, não possuindo apenas um caráter “meramente descritivo das instituições, mas sim a pretensão de influenciar sua ordenação, mediante um ato de vontade e de criação, usualmente materializado em um documento escrito” (BARROSO, 2015, p. 99).

Por meio desta breve análise é possível identificar que tanto as reflexões da doutrina tradicional como da contemporânea estão intimamente ligadas ao próprio sentido etimológico da palavra ‘constituição’ que deriva do verbo constituir e tem

⁹ Pesquisa aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa em Seres Humanos (CAAE 53384216.5.0000.5504 - Plataforma Brasil).

origem no vocábulo “constitucionis”, que em sentido “lato” significa “modo de ser específico de determinada coisa, os elementos que a individualizam, ou ainda o ato de sua criação” (BARROSO, 2015, p. 98 *apud* HOUAISS; VILLAR, 2001, p. 813). Feitas essas considerações, é possível compreender a importância da Constituição de um país, não somente no sentido jurídico e político para definir sua estrutura, organização e funcionamento, mas também sob os aspectos social, filosófico e cultural.

A Constituição brasileira é um documento escrito e sistemático que reflete um movimento político, social e cultural, instituído com a missão de reconstruir o Estado Democrático de Direito, na medida em que procurou organizar e limitar o poder político, definir os direitos fundamentais, valores, fins públicos, modo de produção e limites de conteúdo das normas que integraram a ordem jurídica. Em outras palavras, foi apresentado à sociedade como sendo o instrumento capaz de transportar o fenômeno político para o jurídico, convertendo o poder em Direito (BARROSO, 2015).

Em termos de estrutura, ela é dividida em nove diferentes temas, sendo eles: Princípios Fundamentais, Direitos e Garantias Fundamentais, Organização do Estado, Organização dos Poderes, Defesa do Estado e das Instituições Democráticas, Tributação e Orçamento, Ordem Econômica e Financeira, Ordem Social e Disposições Constitucionais Gerais. A gênese do ordenamento está disciplinada na primeira parte do texto que trata dos Princípios Fundamentais organizados nos artigos 1º ao 4º (BRASIL, 1988) de forma bastante objetiva quanto aos seus fundamentos, objetivos, princípios regentes das relações internacionais e, principalmente, para determinar que a República Federativa do Brasil é formada pela união indissolúvel de seus entes, representada pelas figuras da União, Estados, Municípios e Distrito Federal e que são Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

No que tange à Separação dos Poderes, as primeiras bases teóricas sobre o tema foram lançadas por Aristóteles na obra ‘Política’, onde o filósofo grego observou a existência de três funções distintas exercidas exclusivamente pelo soberano: editar normas, aplicar essas normas e julgar no sentido de dirimir conflitos advindos da violação dessas normas (LENZA, 2014; PINHEIRO *et al.*, 2011). Montesquieu publicou ‘O espírito das leis’, que partiu do pressuposto aristotélico, mas inovou no sentido de afirmar que a função do Estado não estava mais

monopolizada na pessoa do soberano (PINHEIRO *et al.*, 2011). Obviamente que essa ideia veio em contraposição ao regime absolutista, na medida em que pregou que as funções estatais estavam conectadas a três distintos órgãos, autônomos e independentes entre si. Logo, cada órgão desempenhava uma função diferente e inerente à sua natureza de modo que não seria mais permitido que um único órgão exercesse unilateralmente as funções de legislar, aplicar a lei e julgar (LENZA, 2014).

Essa teoria é considerada a base da organização da democracia ocidental e serviu de estrutura para diversos movimentos políticos, sendo reproduzida inclusive na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 com a redação de que toda sociedade na qual a garantia dos direitos não está assegurada, nem a separação dos poderes determinada, não tem Constituição (LENZA, 2014). Merece destaque os ensinamentos de Bobbio (2009) a respeito da democracia representativa, entendida como a forma de governo em que se exerce a soberania popular através da eleição de representantes, em oposição a todas as formas autocráticas, sejam monocráticas ou aristocráticas, chamado por Munoz (2016, p. 132) de “democracia dos modernos”.

O Estado brasileiro constitui-se em Estado Democrático de Direito, e por conseguinte deve garantir o respeito aos direitos humanos e garantias fundamentais. De acordo com Nobre (2004), não importa qual seja o espectro político em questão, pois sempre que o termo democracia é enunciado quase sempre é defendida, sendo que, na atualidade, poucas ideias parecem ter adquirido tanta aceitação popular. Contudo, ao se enfrentar conceitualmente o instituto, verifica-se que o termo é fluido e escorregadio, porquanto, muito valorizado sob o ponto de vista macroestrutural e praticamente esquecido sob o prisma microestrutural.

Müller (2003), por exemplo, ao comparar o povo com a democracia, observa que, sob o ponto de vista etimológico, deve-se prestar mais atenção ao ‘kratein’ do que ao ‘demos’, pois os Estados ditos democráticos conclamam-se governos do povo; justificando-se, nesse contexto, que, em última instância, quem governa é o povo; não obstante, passa praticamente despercebido o fato de que o parágrafo único do art. 1º (BRASIL, 1988) não perfaz tal afirmação. Muito pelo contrário, pois tal dispositivo é categórico ao enunciar que todo o poder ‘emana do povo’, que, por sua vez, exerce-o por meio de representantes eleitos ou ‘diretamente’.

Não obstante a doutrina constitucionalista considerar o Poder do Estado uno

e indivisível, sendo aquele que é emanado pelo povo e exercido, via de regra, por meio de representantes eleitos, a Constituição federal, no intuito de evitar o seu exercício de forma abusiva e também para fins de compatibilizar o modelo de organização administrativa com o modelo federativo adotado, cujo foco é justamente a descentralização (distribuição de tarefas), aderiu, com fundamento no princípio da separação funcional do poder estatal, ao sistema constituído por um conjunto de mecanismos de controles recíprocos, de modo que a União o divide em três categorias: Poder Legislativo, Poder Executivo e Poder Judiciário (MORAES, 2011). A mesma divisão é feita pelos Estados e Distrito Federal, todavia, o Município, por opção do legislador constituinte originário, divide o poder local em duas categorias apenas: Poder Legislativo e Poder Executivo.

A Constituição do Estado de São Paulo, por exemplo, descreve em seu artigo 5º que “são Poderes do Estado, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário” (SÃO PAULO, 1989). Tal previsão também está presente nas outras Constituições inerentes aos Estados Membros que compõem a República Federativa do Brasil. Cumpre esclarecer, no entanto, que o Distrito Federal e o Município não possuem constituições propriamente ditas, de sorte que tais entes são regidos por um instrumento denominado Lei Orgânica, que na verdade, em apertada síntese, não deixa de ser um tipo de constituição “sui generis”. Todavia, seja como for, enquanto que as constituições revestem-se predominantemente de matéria pertinente a direitos políticos (fundamentais), a lei orgânica, por sua vez, é essencialmente focada em normas de direito administrativo e tributário.

A Lei Orgânica do Distrito Federal também adere ao princípio da tripartição dos poderes, todavia, em se tratando de Município, não há a figura do Poder Judiciário, porquanto, o Município, no que diz respeito à divisão do poder, apresenta-se de forma dicotômica. O art. 3º da Lei Orgânica do Município de São Carlos, por exemplo, expõe que “os Poderes do Município, independentes e harmônicos entre si, são o Legislativo e o Executivo” (SÃO CARLOS, 1990). Esta mesma bipartição é igualmente verificada nos demais Municípios integrantes da República Federativa do Brasil.

A essência da separação dos poderes em um regime democrático dá-se pela separação funcional, com as funções conferidas aos órgãos especializados, e orgânica, independência e igualdade dos órgãos, conforme propunha Montesquieu (1982). Ao passo que ao Poder Executivo recai o dever de administrar o Estado, ao

Poder Judiciário têm-se a função judicial, e ao Poder Legislativo a função de legislar, fiscalizar o poder executivo (artigo 31, BRASIL, 1988; SIQUEIRA, 2014), ficando à Câmara Municipal além da função de legislar e fiscalizar, ainda a de julgar e administrar (D'AVILA FILHO *et al.*, 2014). Deste modo, Cunha Júnior (2015) destaca a necessidade que essa divisão de funções entre os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário seja efetiva, sem haver subordinação entre eles, e que assim os poderes tripartites sejam desempenhados pelos órgãos específicos “de maneira que, sem nenhum usurpar as funções dos outros, possa cada qual impedir que os restantes exorbitem da sua esfera própria de ação” (CUNHA JÚNIOR, 2012, p. 271).

Tal tripartição de poderes é, segundo Siqueira (2014), primordial para a sociedade, pois apesar de possuir suas imperfeições, dentro de um regime democrático a separação de poderes é essencial para que se respeite a vontade da população e não haja a submissão de um poder ao outro. A separação dos poderes, consoante a doutrina de Montesquieu, passa a ser segundo Oliveira (2013, p. 2013) “algo desejável e, mais do que isto, um discurso esteticamente agradável e apaziguador de tensões e contradições ínsitas aos sistemas políticos contemporâneos”. Oliveira (2013) conclui que a Constituição preconiza que os poderes são separados e harmônicos.

Segundo Lenza (2014), com o passar dos anos e diante das realidades históricas e sociais de cada país, a teoria de Montesquieu foi adotada pelos Estados modernos de forma abrandada, de modo que a estrutura política-jurídica passou a permitir uma interpenetração entre os Poderes, delimitando as funções típicas e atípicas de cada um. Em termos gerais as funções exercidas se classificam em: função legislativa, executiva e jurisdicional. Cada um dos três poderes exerce necessariamente as três funções, sendo uma delas a função típica, ou seja, inerente a sua natureza e as demais atípicas. Dessa forma, o Poder Legislativo, por exemplo, exerce uma função típica – legislar e promover a fiscalização contábil, financeira, orçamentária e patrimonial do Poder Executivo – e, também, funções atípicas de natureza executiva e jurisdicional (LENZA, 2014). O mesmo ocorre com o Poder Executivo, que exerce uma função típica – prática de atos de chefia de Estado, de Governo e atos de administração – e, também, funções atípicas de natureza legislativa e jurisdicional (LENZA, 2014).

No que diz respeito à organização dos poderes, há que se notar um protagonismo exacerbado do Executivo em face do Legislativo e do Judiciário, ainda

que os tempos atuais demandem uma calorosa discussão acerca das recentes decisões judiciais que interferem diretamente no campo de atuação dos outros dois poderes (ativismo judicial e judicialização da política). Essa hegemonia do Poder Executivo demonstra, dentre outras coisas, a fragilidade do sistema brasileiro de representatividade democrática, assim como também revela o alto grau de alienação coletiva, ora, pois, quem realmente representa o povo, de forma direta, sem qualquer intermediário, pelo menos em teoria, é o parlamento, mais especificamente, deputados e vereadores.

Sob a ótica funcional, “os Parlamentos são instituições geralmente polivalentes. A variedade de funções desempenhadas tem uma explicação no papel característico dos parlamentos, que faz delas os instrumentos políticos do princípio da soberania popular” (COTTA, 1991, p. 883). A origem da palavra ‘parlamento’ decorre da mesma origem etimológica de ‘parlare’, em italiano; ‘parler’, em francês; e o verbo ‘falar’, em português. Respalda-se assim a necessidade de comunicação com os quais interage, sendo o Poder Executivo e a sociedade civil, principalmente, nos debates de problemas e necessidades populares a fim de soluções e alternativas (RIBEIRO, 2012).

Cavallari e Nascimento (2015) as organizações da sociedade civil e o Poder Executivo têm papel fundamental na construção de um desenvolvimento mais integrado e sustentável de qualquer cidade. Para os autores, os entes políticos supracitados têm capacidade suficiente para congregar esforços, cooperando e participando para que determinado município evolua, tornando-se cada vez mais apto para atender as necessidades de sua população e cumprir com as suas funções sociais.

Apresentados os aspectos gerais da primeira parte do texto constitucional e da teoria da Separação dos Poderes, cabe nesse momento direcionar o estudo à matéria relativa as funções desempenhadas pelos Poderes Legislativo e Executivo no âmbito municipal com o fim de compreender o papel de cada um na elaboração do Plano Diretor de uma cidade. Em âmbito municipal, o Poder Legislativo é exercido pela Câmara Municipal, com harmonia e independência em relação ao Poder Executivo, conforme dispõe o art. 2º (BRASIL, 1988). Isso significa que os poderes (Executivo e Legislativo) atuam juntos em prol do bem comum do município, cooperam entre si e não há patamar de hierarquia, pois não se constitui subordinação entre os poderes (GONÇALVES, 2014).

A independência dos poderes, de acordo com Silva (2003), consiste no fato de que a investidura e a permanência das pessoas em um determinado órgão ou entidade governamental não guardem vínculo de confiança nem tampouco dependam da vontade de outros órgãos e entidades governamentais, ou seja, os titulares investidos não precisam durante o exercício de suas atribuições consultar quaisquer outros. Nesse sentido, assim como também não necessitam aprioristicamente de qualquer tipo de autorização, chancela ou ciência. Além do que, na organização dos respectivos serviços, cada um é livre, desde que observadas as disposições constitucionais e legais. Logo, cabe ao Chefe do Poder Executivo prover e extinguir cargos públicos da administração (municipal, estadual, distrital e federal), bem como exonerar ou demitir seus ocupantes, o que faz nos limites de suas competências.

Os parlamentos (municipal, estadual, distrital e federal) e tribunais (estaduais e federais) gozam igualmente de autonomia para prover os cargos dos respectivos serviços administrativos, assim como exonerar ou demitir seus ocupantes. O Poder Judiciário e o Poder Legislativo necessitam, nesse sentido, elaborar seus respectivos regimentos internos a fim de melhor organizar suas regras de funcionamento, organização, direção e polícia; o Chefe do Executivo, outrossim, detém competências e prerrogativas para organizar a administração pública e, dessa forma, estabelecer seus próprios regimentos e regulamentos. O Poder Judiciário, nesse contexto, detém competência para nomear juízes, tomar providências referentes a sua estrutura, sobretudo, no que tange ao bom funcionamento de seus órgãos e no que concerne às matérias de natureza orçamentária (BRASIL, 1988, arts. 95, 96 e 99).

A harmonia entre os poderes, por sua vez, verifica-se primeiramente pelas normas de cortesia no trato recíproco e no respeito às prerrogativas e faculdades a que mutuamente todos têm direito. Todavia, cumpre esclarecer que nem a divisão de funções entre os órgãos do poder nem sua independência são absolutas. Há interferências, que visam ao estabelecimento de um sistema de freios e contrapesos (SILVA, 2003), à busca do equilíbrio necessário à realização do bem da coletividade e indispensável para evitar o arbítrio e o desmando de um em detrimento do outro, e especialmente dos governados.

Nesse sistema de freios e contrapesos, Moraes (2011) destaca que a interligação constitucional entre a separação dos poderes e a defesa dos direitos

fundamentais constitui requisito imprescindível para a existência e a manutenção do Estado Democrático de Direito. Assim, da mesma forma que a Constituição prevê garantias e imunidades às pessoas que exercem as funções estatais correlacionadas à defesa dos preceitos fundamentais, bem como à gestão estatal, também assegura mecanismos para evitar eventual situação de desequilíbrio entre os poderes da República (BRASIL, 1988, art. 44 e seguintes). Os órgãos e entidades, ao exercerem as funções estatais, precisam, em um primeiro momento, atuar de forma independente para conseguirem, em um segundo momento, promover, com reciprocidade, o efetivo funcionamento de um delicado sistema de controle e fiscalização.

Tais garantias e prerrogativas constitucionais são, ao menos em tese, invioláveis e impostergáveis, pois, caso contrário, o sistema de freios e contrapesos fica seriamente comprometido diante de uma iminente situação de desequilíbrio e desestabilização. Por conseguinte, se por um lado as imunidades e garantias constitucionais inerentes aos agentes políticos são instrumentos aptos a perpetuar a separação independente e harmônica dos Poderes da República, por outro, são também responsáveis pela efetividade da defesa dos direitos fundamentais e, por via de consequência, pela perpetuidade do próprio regime democrático.

O Direito Constitucional Contemporâneo, segundo Moraes (2011), muito embora persista na conservadora ideia de particionar o Poder do Estado, já concebe que esta fórmula não pode ser interpretada com o rigor outrora utilizado quase que de forma absoluta, visto que tal rigidez se torna muito inapropriada para um Estado que assume a missão de fornecer bem-estar a todo o seu povo, havendo, portanto, a necessidade de separar as funções estatais, mas dentro de um mecanismo que permita um controle harmônico, independente e, sobretudo, recíproco.

Canotilho (1993), ao dissertar sobre o Estado Constitucional Moderno, também desenvolve a ideia de repartição, fiscalização, independência e harmonia. Nesse sentido, são características inerentes ao Estado Constitucional Moderno: (a) divisão de poderes; (b) garantia institucional da independência e segurança pessoal do juiz; (c) separação institucional entre legislativo e executivo; (d) princípio da reserva da lei em matéria da liberdade e da propriedade; (e) sistema de balanço recíproco de poderes com o fim de cooperação e controle; (f) controle judicial do legislador por meio de uma jurisdição constitucional. A função da lei constitucional, além de constituir um normativo de organização estadual, racionalização e limites

dos poderes públicos:

(...) é também uma função clássica associada ao princípio da divisão de poderes (separação e interdependência) como princípio informador da estrutura orgânica da constituição. Separando os órgãos e distribuindo as funções consegue-se, simultaneamente, uma racionalização do exercício das funções de soberania e o estabelecimento de limites recíprocos (CANOTILHO, 1993, p. 73-74).

Ainda com relação ao constitucionalismo e divisão de poderes, Canotilho (1993) desmistifica um dogma há muito impregnado na doutrina constitucionalista brasileira, qual seja, a de atribuir, à Montesquieu, a elaboração de um modelo teórico reconduzível à teoria dos três poderes rigorosamente separados: o executivo (rei e ministros), o legislativo (câmara baixa e câmara alta) e o judicial (corpo de magistrados), de modo que cada poder recobriria uma função própria sem qualquer interferência dos outros.

De acordo com Ribeiro (2012), o Poder Legislativo possui como funções típicas: representar a sociedade, legislar e fiscalizar o poder executivo, ademais as funções julgadora e político-parlamentar, sendo esta última uma combinação das funções legislativa e fiscalizadora, posto que a dinâmica de interação do vereador com a sociedade torna-se indispensável, além de ser uma forma de restaurar e realçar as principais funções parlamentares. Nesta perspectiva, compete ao Poder Legislativo municipal a elaboração, anulação e emendas às leis do âmbito municipal, como à Lei Orgânica do Município, leis complementares, ordinárias, decretos legislativos e resoluções. Cabe, ainda, participar de sessões, comissões, reuniões e audiências públicas para desempenho da função legiferante (CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS, 2014). Assim, esses entes políticos possuem o papel de legislar em prol do Município, atuando em benefício da solução de problemas da população que os elegeram (SIQUEIRA, 2014).

Dentre as competências que o Poder Legislativo possui, uma das mais importantes é a sua atuação como um canal facilitador da comunicação entre o Poder Executivo e a sociedade - por meio de requerimentos ou outros mecanismos - pois muitas vezes as demandas populares não chegam ao Poder Executivo por outras vias. O Poder Legislativo é um dos mais próximos e constantes com a população, e por isso pode auxiliar o Poder Executivo nas tomadas de decisão, de acordo com a sua competência fiscalizadora e exercendo seu dever de respeitar a

vontade da população (SIQUEIRA, 2014).

A partir da função fiscalizadora, que é base para as demais funções parlamentares, o Parlamento é capaz de auxiliar na construção da identidade social do representado, além de ser susceptível às alterações do clima político e estar sempre disposto a receber as demandas populares (BOBBIO *et al.*, 1998). Do ponto de vista da atribuição fiscalizadora, o Poder Legislativo deve extrair informações do Poder Executivo, do mesmo modo, deve ser fonte de informações para os munícipes (RIBEIRO, 2012). Visando garantir o princípio da transparência nas ações de administração pública, foi conferido ao Poder Legislativo a prerrogativa de controlar e fiscalizar as ações governamentais do Executivo (GONÇALVES, 2014), portanto, “é função do vereador avaliar permanentemente a gestão e as ações do Prefeito” (CONTROLADORIA GERAL DA UNIÃO, 2009, p. 18).

Os vereadores devem exercer a função fiscalizadora do município (BRASIL, 1988, art. 31), por intermédio de sistemas de controle interno e externo. Possuem, assim, a incumbência de controlar o Poder Executivo local, que consiste no acompanhamento das ações do prefeito e seus assessores com o intuito de verificar se estão agindo conforme juridicidade, sendo de bem comum e interesse público, sem benefícios particulares (RIBEIRO, 2012). Decorrente do papel político da Casa Legislativa, o controle e fiscalização do Poder executivo são formas pelas quais a Câmara pratica a democracia em defesa do bem comum (GONÇALVES, 2014). Quando se transporta essa atribuição dos vereadores para os momentos de discussão de políticas urbanísticas perante o Poder Executivo, espera-se que os representantes do povo (vereadores) estejam presentes nos fóruns de discussão e tomada de decisão, como forma a representar os cidadãos nesses cenários públicos, suprimindo a ausência de boa parte da população que não se sente atraída a participar.

A presente pesquisa científica investigou a atuação dos vereadores do município de São Carlos (legislatura 2012-2016) no momento de revisão do Plano Diretor. Essa investigação ocorreu em um primeiro momento perante a discussão dos trabalhos pelo Poder Executivo, no chamado Núcleo Gestor Compartilhado, por meio da observação nas reuniões do NGC e com a aplicação de questionários aos 21 vereadores. Logo em seguida, após os trabalhos concluídos perante o Poder Executivo, no momento de discussão dos trabalhos na Câmara municipal, a pesquisa centrou-se nos momentos de abertura para discussão do projeto de lei

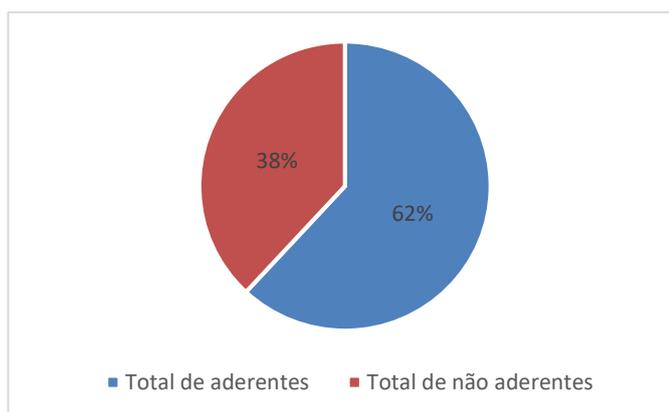
com a comunidade, nas cinco audiências públicas promovidas; além da aplicação de questionários aos vereadores municipais, assim como pode ser visto nos resultados apresentados a seguir.

3 OS REPRESENTANTES DO POVO E SUA ATUAÇÃO PERANTE O PODER EXECUTIVO

Os trabalhos de discussão para a revisão do Plano Diretor do município de São Carlos-SP no âmbito do Poder Executivo ficaram a cargo do Núcleo Gestor Compartilhado (NGC), que promoveu reuniões e organizou audiências públicas. A equipe de pesquisadores investigou se os representantes do povo estiveram presentes nesses importantes momentos de discussão da política pública urbanística. Para tanto, foram aplicados questionários aos 21 vereadores no período que antecedeu à conclusão dos trabalhos pelo Poder Executivo (meses de março, abril e maio de 2016).

O município de São Carlos-SP conta com vinte e um vereadores, provindos de diversos partidos políticos: PMDB, PSDB, PV, PT, PSB, PP, PROS, SD, PSC, DEM, REDE, dentre outros. Como demonstrado no Gráfico 22, dos 21 vereadores de São Carlos, 62%, ou seja, apenas treze responderam ao primeiro questionário aplicado pelos autores desta pesquisa.

Gráfico 22 - Porcentagem de participação dos vereadores no questionário



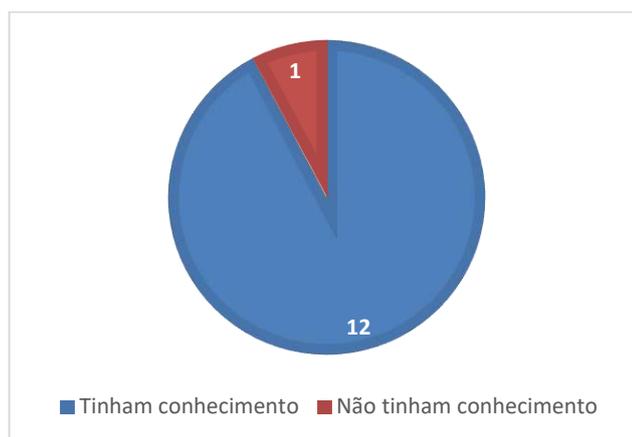
Fonte: Elaborado pelos autores

O questionário aplicado continha somente sete questões relacionadas com o Plano Diretor da cidade, indagando se os vereadores do município tinham conhecimento da realização do processo de revisão, se participaram ou não das discussões perante o Poder Executivo, os motivos da participação (ou da não

participação), e se haviam submetido propostas para serem analisadas e consideradas no processo de revisão do Plano Diretor.

A primeira pergunta questionava se os vereadores tinham conhecimento de que a cidade de São Carlos estava em pleno processo de revisão de seu Plano Diretor Estratégico. Dos 13 vereadores que responderam ao questionário, apenas um vereador informou que não tinha conhecimento de que a cidade de São Carlos se encontrava em processo de revisão de seu Plano Diretor Estratégico. Como pode ser visto no Gráfico 23, mesmo com um percentual tão baixo de desconhecimento, não pode ser aceitável que um representante do povo não esteja atento a um dos instrumentos de planejamento urbanos mais importantes para toda a sociedade, e que está intimamente ligado ao cumprimento da função social da cidade.

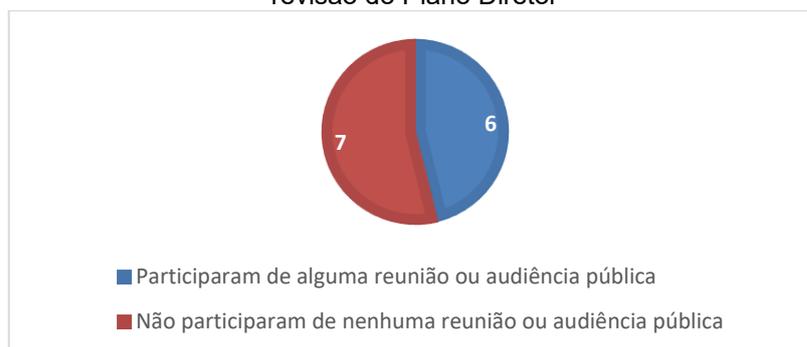
Gráfico 23 - Quantidade de vereadores que tinham (ou não) conhecimento do processo de revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Carlos



Fonte: Elaborado pelos autores

A segunda questão estava diretamente relacionada à participação dos vereadores de São Carlos nas reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado e das audiências públicas para a revisão do Plano Diretor. Conforme o gráfico abaixo (Gráfico 24) é possível visualizar que dos 13 vereadores que responderam ao questionário, apenas seis participaram de alguma reunião ou audiência pública.

Gráfico 24 - Participação dos vereadores de São Carlos em reuniões ou audiências públicas ligadas a revisão do Plano Diretor



Fonte: Elaborado pelos autores

Em relação aos vereadores que afirmaram ter participado de alguma reunião ou audiência pública, por meio da terceira questão do questionário, evidenciou-se que alguns dos vereadores não conseguiram quantificar suas participações, respondendo simplesmente “poucas”, “participei em algumas ocorridas nas manhãs de terças feiras no paço” ou “tenho participado até o momento nas quais somos convocados e participado desde o início do mandato, não sabendo ao certo quantas”. Dos poucos que quantificaram, as respostas ficaram em torno de duas ou uma vez.

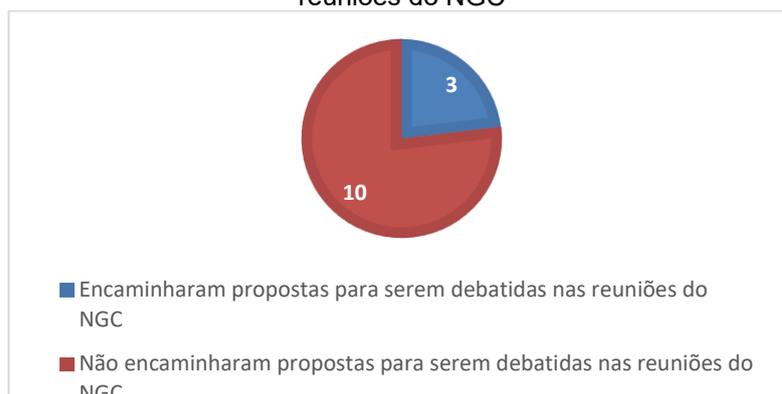
Com a quarta questão, os vereadores que haviam respondido que não participaram de nenhuma reunião ou audiência pública relativa ao Plano Diretor deveriam apresentar os motivos pelos quais eles não haviam participado. Dos sete vereadores que não participaram, grande parte alegou que o processo do Plano Diretor iria tramitar pelo Poder Legislativo. Sendo assim, a participação deles como vereadores da cidade se daria quando o processo adentrasse na Câmara legislativa. Outros afirmaram que não haviam recebido convite ou convocação para participar das reuniões ou audiências públicas.

Com essas respostas vê-se claramente o distanciamento dos representantes do povo (vereadores) da discussão das políticas públicas promovidas pelo Poder Executivo. Imaginar que o papel a ser desempenhado por um vereador restringe-se à Câmara legislativa é ignorar as fases constitutivas de políticas públicas, em que todos devem participar. No caso dos vereadores essa participação deve ser ainda mais presente, porque além de tomar conhecimento dos assuntos técnicos e das demandas populares, contributivas para uma discussão mais amadurecida na Câmara Legislativa, soma-se o fato de garantir que o processo seja verdadeiramente participativo, no exercício de fiscalização do executivo que cabe ao

legislativo.

A quinta questão indagava se os vereadores de São Carlos haviam encaminhado propostas para serem debatidas durante as reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado (NGC). Dos 13 vereadores que participaram do questionário, apenas três chegaram a encaminhar alguma proposta (Gráfico 25).

Gráfico 25 - Quantidade de vereadores que encaminharam propostas para serem debatidas nas reuniões do NGC



Fonte: Elaborado pelos autores

Com relação ao conteúdo das propostas desses três vereadores, tem-se que uma era relativa ao “desenvolvimento sustentável de regiões da cidade e formação de parques estruturados”; a segunda “sobre o crescimento a respeito da região sul - perímetro urbano, ambientais, macrozoneamento”; e a terceira visava a “região oeste verificar acesso junto ao plano diretor e mobilidade urbana”.

A última pergunta do questionário indagava os motivos que levaram os vereadores a não encaminhar nenhuma proposta para ser debatidas nas reuniões do NGC. Alguns vereadores afirmaram que as suas propostas “serão apresentadas no legislativo”; ou que irá “encaminhar propostas quando das discussões forem na câmara municipal”; ou a justificativa de que sua atitude pela “ingerência de um poder em outro”; sendo defendido pelo fato da “pouca participação”; e os motivos que o levaram a não encaminhar propostas para o NCG baseavam-se no fato de que “tendo em vista que após o termino do Plano Diretor terei uma ação efetiva sobre o mesmo”. Dois vereadores justificaram que poderiam propor emendas e mudanças no Plano Diretor, de acordo com a vontade da sociedade. Para outro vereador as discussões e encaminhamentos de propostas seriam feitas após “tomar conhecimento do que já foi elaborado”.

No tocante à elaboração do Plano Diretor, a Constituição Federal foi categórica em atribuir a competência para elaboração da proposta de texto da referida lei ao Poder Executivo Municipal e, por conseguinte o dever do Poder Legislativo de discutir e aprovar o projeto do Executivo. Assim, não há dúvidas de que se trata de dever do Estado a ser desempenhado no espírito de cooperação entre os respectivos poderes, de modo que a ideia de usurpação dos poderes deve dar lugar à ideia de democracia representativa na forma de atuação harmônica dos poderes executivo e legislativo. Não se deve falar em usurpação nem mesmo diante da possível atuação do legislativo municipal perante discussão dos trabalhos no executivo, ou na participação do executivo local no momento dos trabalhos no legislativo.

A interação entre a sociedade civil e o Poder Legislativo deve ser estimulada em uma sociedade democrática, principalmente no que tange, por exemplo, processos para formulação e definição de leis. Essa atuação conjunta pode ocorrer durante a participação popular em audiências públicas, nos informes da Câmara Municipal ao povo sobre o conteúdo da tramitação de determinado processo de lei, pela atuação direta da sociedade civil organizada, ou mesmo quando cidadãos e demais interessados entram em contato com os vereadores para que haja assim a troca de informações e sugestões (RIBEIRO, 2012). A participação dos cidadãos nos processos decisórios é, portanto, um modo pelo qual cada indivíduo exerce seu papel para a “construção democrática de seu próprio destino” (CAVALLARI; NASCIMENTO, 2015, p. 91)

As cidades devem propiciar boas condições de vidas a seus munícipes, tornando a cidade funcional. Isso é possível por meio de um planejamento eficiente por meio de instrumentos urbanísticos descritos na Constituição Federal (BRASIL, 1988) e na Lei da Política Urbana (BRASIL, 2001). Um componente essencial para esse planejamento, por meio de Planos Diretores, ocorre com a participação da sociedade civil, e de seus representantes. Quando se fala em participação dos cidadãos está se referindo, inclusive, aos representantes do povo no legislativo (vereadores), e mesmo que não participem nessa qualidade devem participar como cidadãos municipais.

Nessa primeira fase de aplicação de questionários, constatou-se um distanciamento entre os vereadores e os membros do NGC, de modo que os dados coletados por esta pesquisa revelaram que, em razão de uma ideia equivocada

acerca da usurpação de competências, os integrantes do Legislativo não praticam qualquer ingerência em assuntos que extrapolam a restrita atividade legiferante. Porém, a Constituição (BRASIL, 1988, art. 31) autoriza que o Poder Legislativo fiscalize o Município por meio de controle externo, de modo que o acompanhamento por parte dos vereadores das fases do orçamento participativo e elaboração da minuta da Lei que instituirá o Plano Diretor é atividade obrigatória, autorizada constitucionalmente. Por esse motivo, deve haver um compartilhamento de informações entre Poder Executivo, Legislativo e da sociedade civil na coordenação do processo participativo de elaboração do Plano Diretor em todas as etapas do processo.

Não se pode conceber que a atuação dos vereadores fique adstrita à Câmara Municipal, porque todo o embasamento técnico e as demandas populares que orientaram a construção da proposta de lei do Plano Diretor foi discutida antes do texto ser elaborado e encaminhado à Câmara Municipal para votação. É certo que os vereadores promoveram cinco audiências públicas, onde em quatro delas houve a apresentação de forma resumida dos trabalhos desenvolvidos pelo Poder Executivo. Porém, esse momento informativo pode ser considerado insuficiente para a real compreensão das propostas constantes no projeto de Plano Diretor. Com a efetiva participação dos vereadores poderia ter sido possível uma boa compreensão de muitos aspectos técnicos e sociais do Plano Diretor para uma melhor tomada de decisão na Câmara legislativa municipal, e o conhecimento de um número cada vez maior de demandas por parte dos cidadãos.

O exercício da democracia participativa nas cidades deve ser assegurada, inclusive, pelos representantes do povo no âmbito municipal, os vereadores eleitos. Esses representantes precisam participar ativamente das discussões das políticas públicas no âmbito do Poder Executivo.

4 AS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA CÂMARA DE VEREADORES

Os vereadores da cidade de São Carlos promoveram a realização de cinco audiências públicas, com a convocação da população são-carlense a participar das discussões para revisão do Plano Diretor municipal. A equipe de pesquisadores esteve presente nesse importante momento de abertura de debate de política pública com a sociedade em geral. Para tanto, o objetivo dessas observações foi

analisar e colher dados sobre a participação de setores da sociedade são-carlense e suas demandas, e a participação dos vereadores municipais. Para tais análises considerou-se a divisão da sociedade brasileira em três setores (Primeiro, Segundo e Terceiro).

Os dados obtidos nessa fase da pesquisa foram colhidos com acesso às filmagens, listas de presença e atas, além da observação “in loco” em todas as audiências com a feitura de relatórios, obtendo-se os seguintes resultados.

4.1 Primeira audiência de revisão, ocorrida em 24 de outubro de 2016

A primeira audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP¹⁰ ocorreu no Centro de Referência de Assistência Social Astolpho Luís do Prado, no bairro Arnon de Mello em São Carlos-SP e teve como tema “Zoneamento e Macrozoneamento” (Figura 1).

Figura 1 - Primeira audiência pública

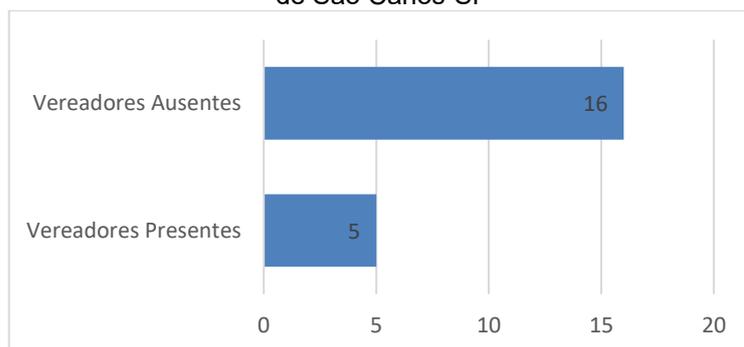


Fonte: Autores

Percebe-se a baixa participação dos vereadores na primeira audiência pública, sendo que do total de 21 vereadores do município, apenas cinco representando 24% estavam presentes neste primeiro encontro, conforme mostra o Gráfico 26.

¹⁰ A 1ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos refere-se à 27ª audiência pública do Plano Diretor Estratégico, disponível no site da Câmara Municipal de São Carlos www.camarasaocarlos.sp.gov.br.

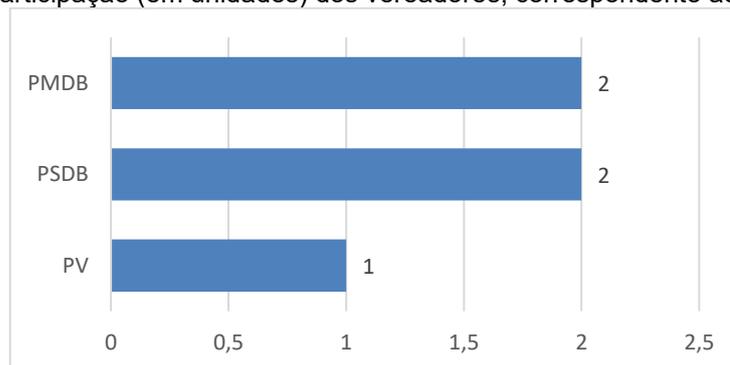
Gráfico 26 - Participação (em unidades) dos vereadores na 1ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP



Fonte: Elaborado pelos autores

Os vereadores presentes fazem parte dos seguintes partidos: Partido do Movimento Democrático Brasileiro - PMDB, Partido da Social Democracia Brasileira - PMDB e Partido Verde - PV, conforme representado no Gráfico 27.

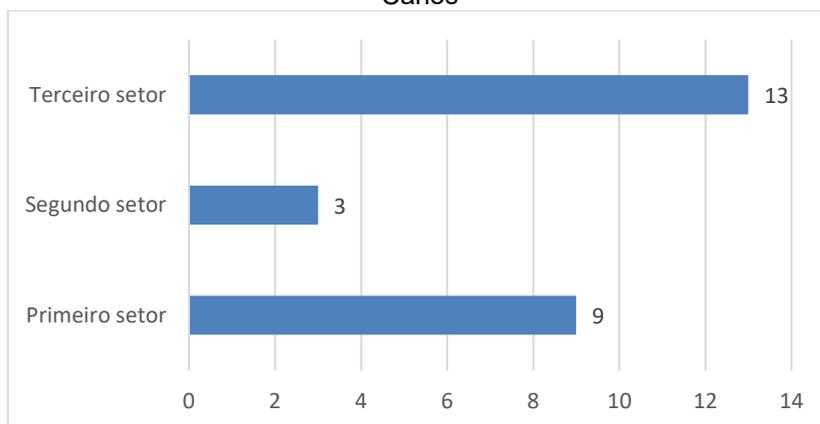
Gráfico 27 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos



Fonte: Elaborado pelos autores

Identificou-se o comparecimento de representantes dos três setores da sociedade, sendo nove do Primeiro Setor, três do Segundo Setor e 13 do Terceiro Setor, segundo Gráfico 28.

Gráfico 28 - Quantidade de entidades por setores na 1ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos



Fonte: Elaborado pelos autores

Houve apresentação de demandas, não necessariamente cabíveis ou pertinentes ao âmbito do processo de revisão do Plano Diretor, conforme relatou a Mesa. De forma geral, as solicitações abrangiam os temas pertinentes (Gráfico 29), sendo repetidos em algumas solicitações, como vazios urbanos públicos, áreas verdes e comuns, zoneamento, habitação de interesse social, mobilidade urbana, processo de revisão do Plano Diretor.

Gráfico 29 - Temas das demandas dos participantes da 1ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos - SP



Fonte: Elaborado pelos autores

As demandas apresentadas na primeira audiência, separadas por setores da sociedade são demonstrados na Tabela 4, onde são apresentados setores demandantes, a demanda propriamente dita e o retorno dado pelos vereadores no momento da audiência pública.

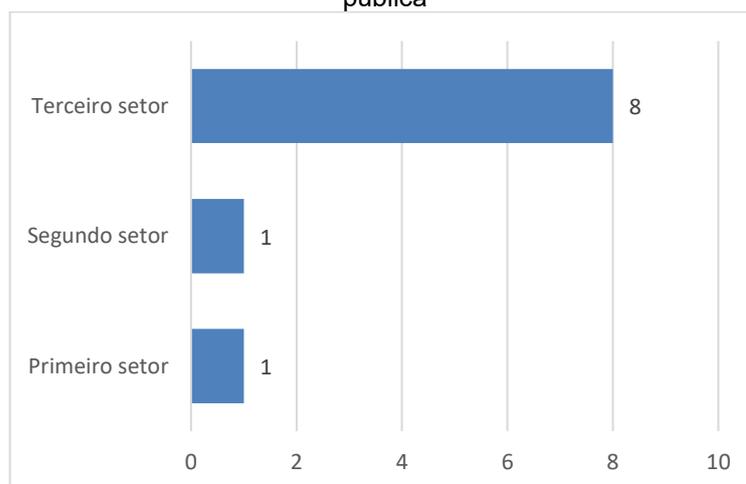
Tabela 4 - Demandas solicitadas pelos setores na primeira audiência pública

Setor	Demanda	Retorno
Terceiro setor	Aumento de infraestrutura urbana de lazer de uso comum	Acolhida para análise
Terceiro setor	Fiscalização de vazios urbanos e de loteamentos com infraestrutura deterioradas	Rejeição imediata
Terceiro setor	Implantação de Parques lineares	Acolhida para análise
Primeiro setor	Justificativa do gabarito de 9 metros, sendo que o CONDEPHAAT permite 15 metros em volta de prédios históricos	Explicação técnica e acolhimento para análise
Terceiro setor	Adoção de nascente nas escolas	Rejeição imediata
Terceiro Setor	Projeto de metrô	Rejeição imediata
Terceiro setor	Áreas de construção de HIS - Critérios da zona 6D	Acolhida para análise
Segundo setor	Definição de áreas de construção de HIS	Acolhida para análise
Terceiro setor	Proposta para zona 6: 30m de APREM e mais 30m de proteção ambiental	Acolhida para análise
Terceiro setor	Continuidade das ruas existentes sem interromper o fluxo – no centro da cidade	Acolhida para análise

Fonte: Elaborado pelos autores

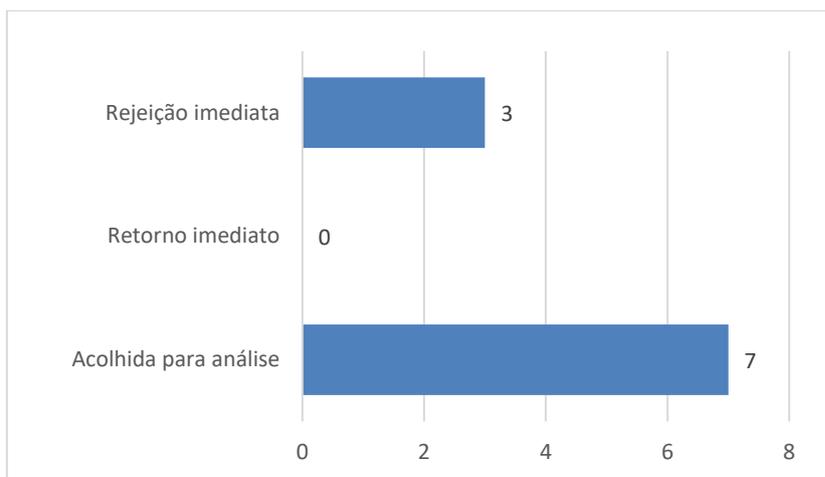
Na primeira audiência pública obteve-se um total de 10 demandas, sendo uma requerida pelo Primeiro Setor, uma pelo Segundo Setor e oito pelo Terceiro Setor (Gráfico 30). A maioria das demandas foi acolhida para análise, no entanto, algumas que não eram cabíveis ao âmbito do Plano Diretor foram rejeitadas de imediato (Gráficos 31).

Gráfico 30 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada Setor na 1ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

Gráfico 31 - Retorno das demandas solicitadas na 1ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

4.2 Segunda audiência de revisão, ocorrida em 27 de outubro de 2016.

A segunda audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP¹¹ ocorreu na Fundação Educacional de São Carlos (Unidade Vila Nery – Campo do Rui), no bairro Centro em São Carlos-SP e teve como tema “Áreas de Especial Interesse e diretrizes do sistema viário” (Figura 2).

Figura 2 – Segunda audiência pública



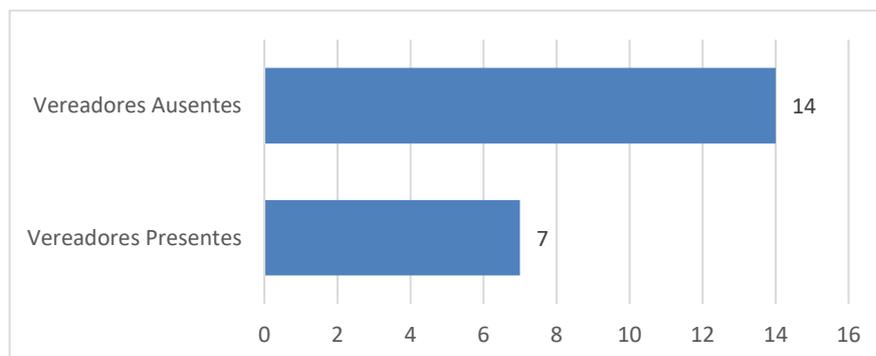
Fonte: Autores

Apenas um percentual de 33% dos vereadores da Câmara estava presente em acompanhamento desta segunda audiência pública (Gráfico 32), o que ressalta a

¹¹ A 2ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos refere-se à 28ª audiência pública do Plano Diretor Estratégico, disponível no site da Câmara Municipal de São Carlos www.camarasaocarlos.sp.gov.br.

necessidade de maior envolvimento dos vereadores nesse momento de ouvir e acolher a demanda da população.

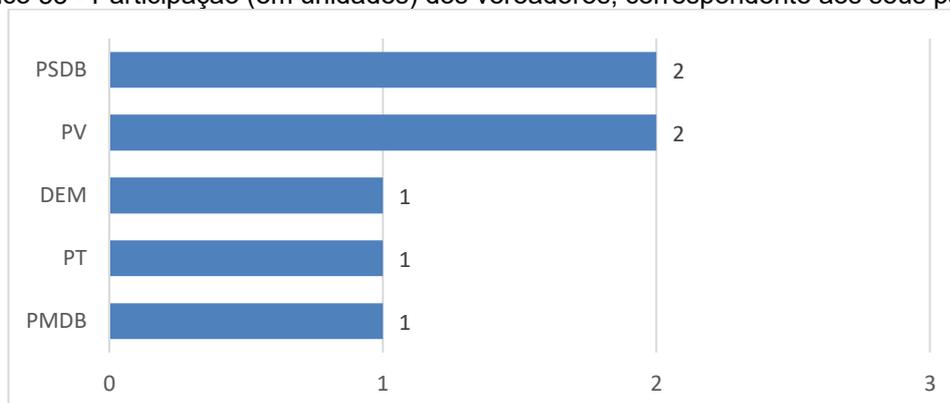
Gráfico 32 - Participação (em unidades) dos vereadores na 2ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP



Fonte: Elaborado pelos autores

Os sete vereadores presentes são ligados aos seguintes partidos: Partido da Social Democracia Brasileira – PSDB; Partido Verde – PV; Democratas – DEM; Partido dos Trabalhadores – PT e Partido do Movimento Democrático Brasileiro – PMDB (Gráfico 33).

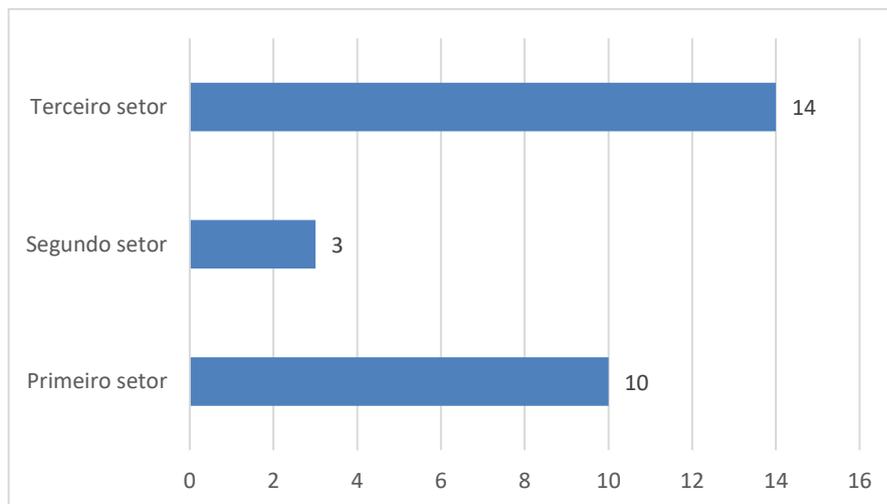
Gráfico 33 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos



Fonte: Elaborado pelos autores

Os setores representados na segunda audiência pública foram: 10 do Primeiro Setor, três do Segundo Setor e 14 do Terceiro Setor, segundo Gráfico 34.

Gráfico 34 - Quantidade de entidades por setores na 2ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos



Fonte: Elaborado pelos autores

Nesta audiência, os principais temas abordados nas demandas populares e demandas pertinentes ao Plano Diretor foram: processo de revisão do Plano Diretor, áreas verdes qualificadas, zoneamento, mobilidade urbana, área de especial interesse histórico, habitação de interesse social, diagnóstico futuro da cidade, prédios históricos, e atividades comerciais, apresentados no Gráfico 35.

Gráfico 35 - Temas das demandas dos participantes da 2ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos – SP

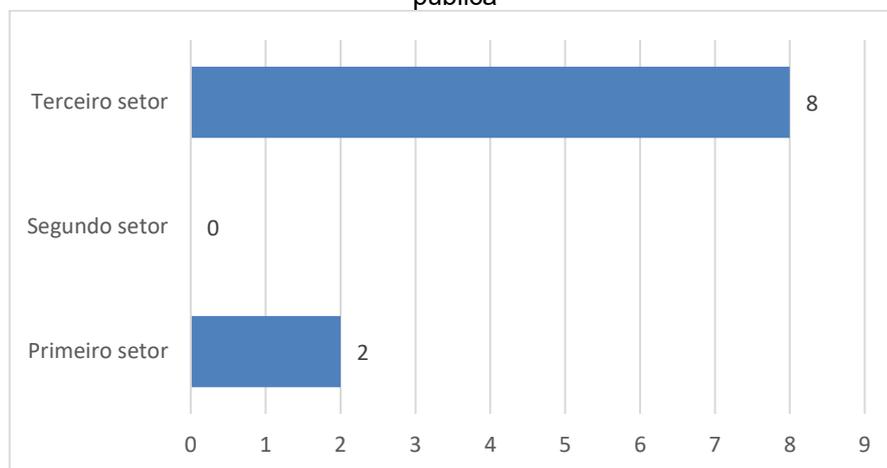


Fonte: Elaborado pelos autores

O Gráfico 36 mostra que na segunda audiência foram apresentadas 10 demandas, sendo duas pelo Primeiro Setor e oito pelo Terceiro Setor. Das 10 demandas apresentadas, apenas uma foi rejeitada imediatamente – sugestão do

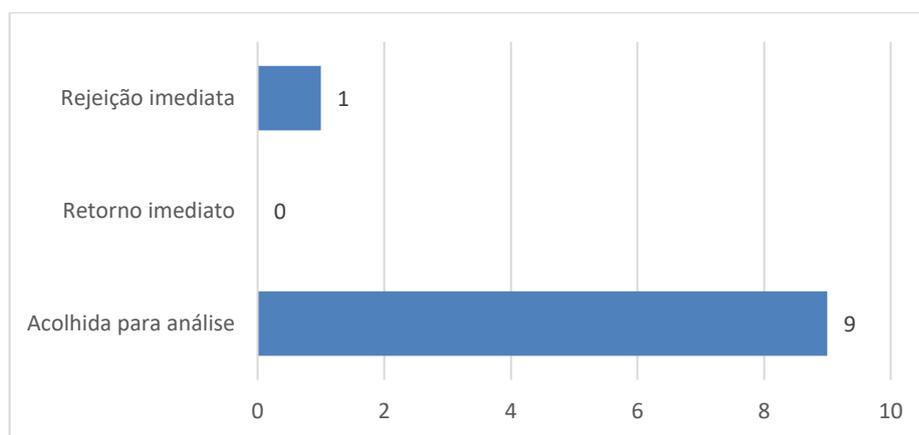
local do novo terminal rodoviário de São Carlos, por não ser pertinente na discussão do Plano Diretor (Gráfico 37).

Gráfico 36 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada setor na 2ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

Gráfico 37 - Retorno das demandas solicitadas na 2ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

4.3 Terceira audiência de revisão, ocorrida em 31 de outubro de 2016.

A terceira audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP¹² ocorreu na Fundação Educacional de São Carlos (Unidade Vila Prado), no bairro Vila Prado em São Carlos-SP e teve como tema o “Parcelamento, uso e ocupação do solo” (Figura 3).

¹² A 3ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos refere-se à 30ª audiência pública do Plano Diretor Estratégico, disponível no site da Câmara Municipal de São Carlos www.camarasaocarlos.sp.gov.br.

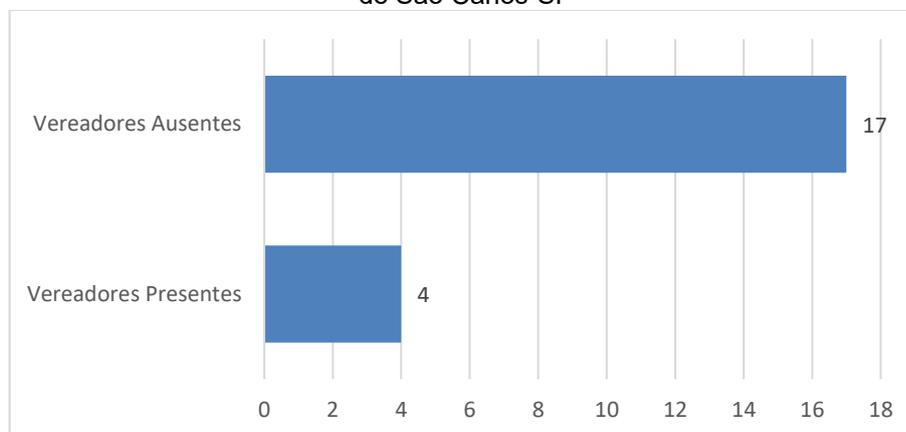
Figura 3 - Terceira audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

Nesta audiência, estiveram presentes quatro vereadores (Gráfico 38), ou seja, apenas 19% dos representantes eleitos pelo povo acompanharam esse importante momento de debate e decisão do futuro da cidade.

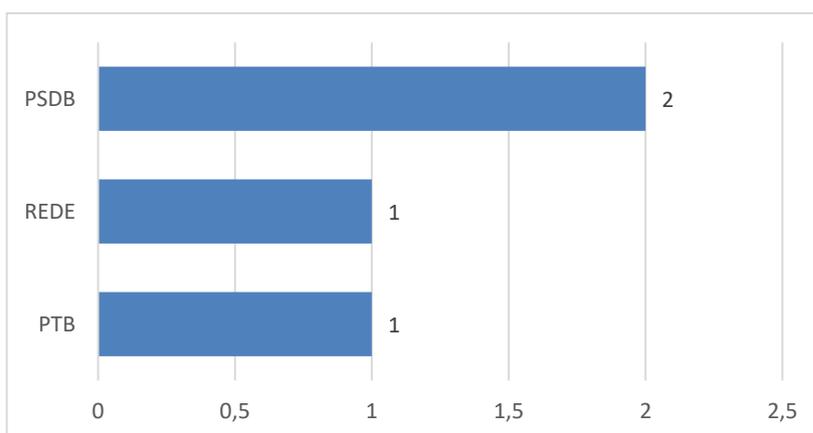
Gráfico 38 - Participação (em unidades) dos vereadores na 3ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP



Fonte: Elaborado pelos autores

Os vereadores presentes representam os seguintes partidos: Partido da Social Democracia Brasileira – PSDB; REDE Sustentabilidade e Partido Trabalhista Brasileiro – PTB (Gráfico 39).

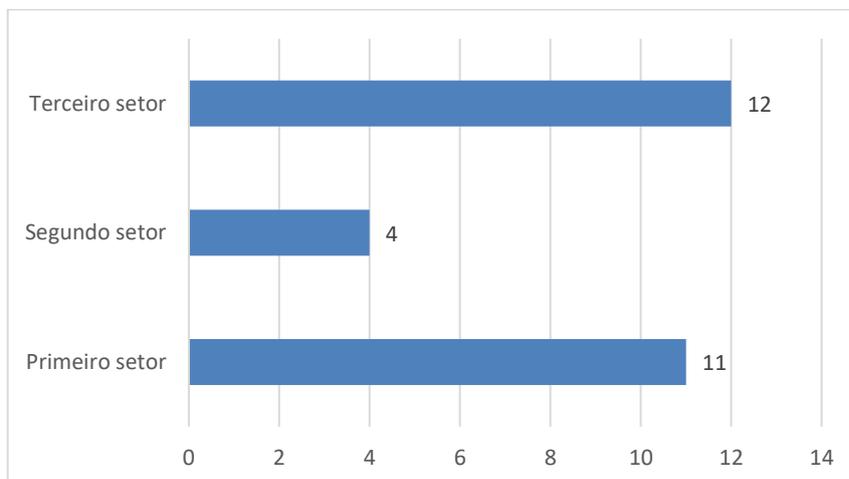
Gráfico 39 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos



Fonte: Elaborado pelos autores

Assim como nas audiências anteriores, estiveram presentes entidades dos três setores da sociedade, sendo 11 do Primeiro Setor, quatro do Segundo Setor e 12 do Terceiro Setor, conforme Gráfico 40.

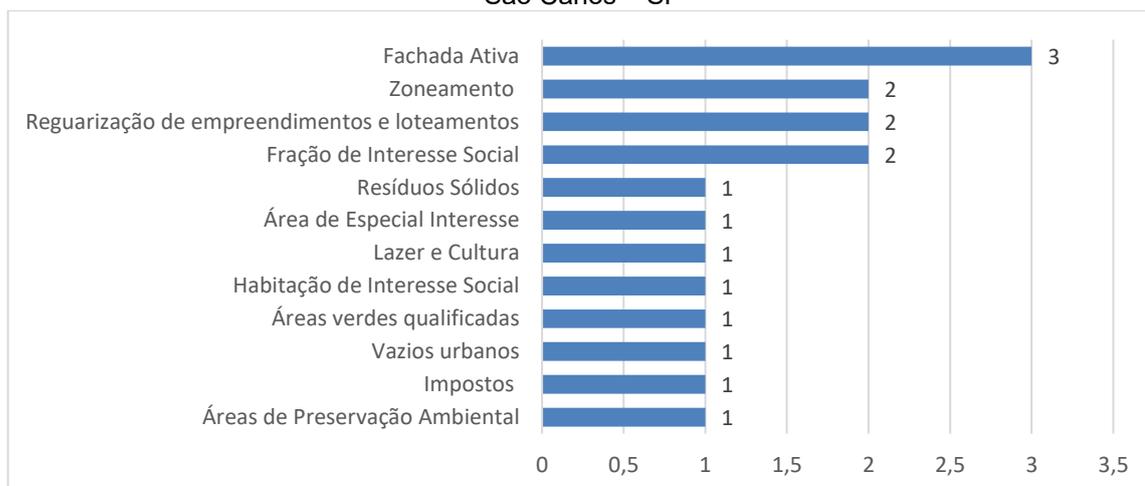
Gráfico 40 - Quantidade de entidades por setores na 3ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos



Fonte: Elaborado pelos autores

Os principais temas abordados nesta audiência foram: fachada ativa, zoneamento, regularização de empreendimentos e loteamentos, fração de interesse social, resíduos sólidos, área de especial interesse, lazer e cultura, habitação de interesse social, áreas verdes qualificadas, vazios urbanos, impostos, e áreas de preservação ambiental, apresentados no Gráfico 41.

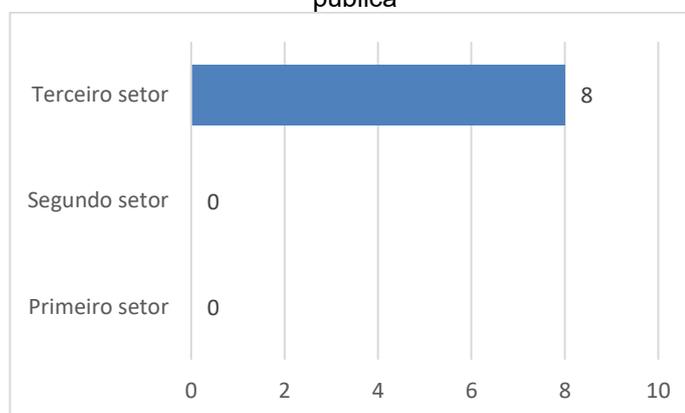
Gráfico 41 - Temas das demandas dos participantes da 3ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos – SP



Fonte: Elaborado pelos autores

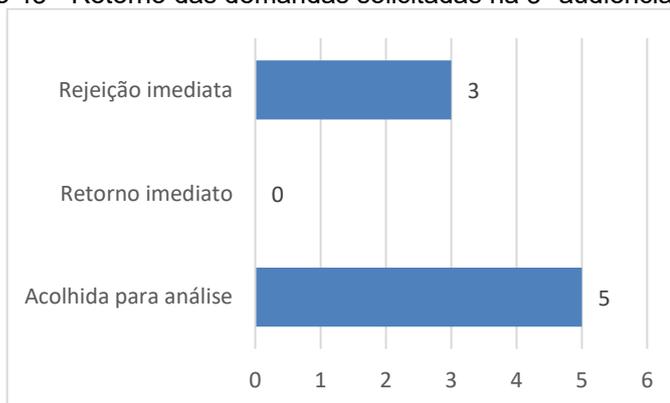
Na terceira audiência foram apresentadas oito demandas, todas requeridas pelo Terceiro Setor (Gráfico 42). Cinco dessas demandas foram acolhidas para análise, enquanto três foram rejeitadas imediatamente, pela discussão não ser oportuna naquele momento (Gráfico 43).

Gráfico 42 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada Setor na 3ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

Gráfico 43 - Retorno das demandas solicitadas na 3ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

4.4 Quarta audiência de revisão, ocorrida em 07 de setembro de 2016

A quarta audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP¹³ ocorreu no Centro de Referência de Assistência Social São Carlos VIII, no bairro São Carlos VIII em São Carlos-SP e teve como tema “Instrumentos da Política Urbana e Sistemas de Gestão e Planejamento” (Figura 4).

Figura 4 - Quarta audiência pública

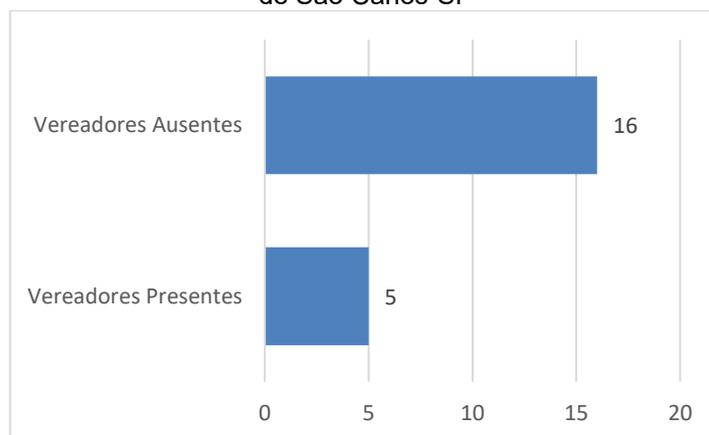


Fonte: Autores

Na penúltima audiência que se trata da revisão do Plano Diretor pôde-se perceber a permanente falta de envolvimento dos vereadores nesse processo, manifestado pelo pouco comparecimento nas audiências públicas da Câmara de Vereadores, pois apenas 24% estavam presentes (Gráfico 44).

¹³ A 4ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos refere-se à 31ª audiência pública do Plano Diretor Estratégico, disponível no site da Câmara Municipal de São Carlos www.camarasaocarlos.sp.gov.br.

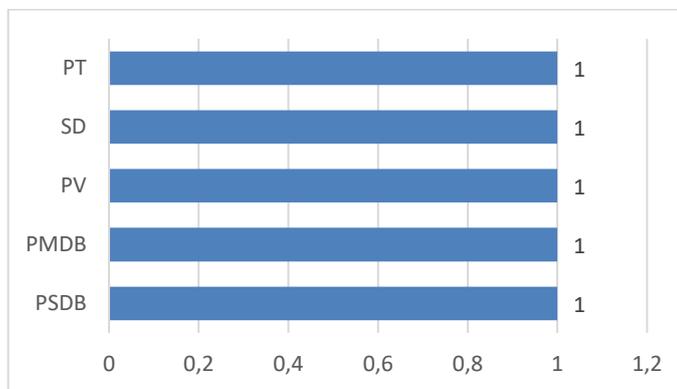
Gráfico 44 - Participação (em unidades) dos vereadores na 4ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP



Fonte: Elaborado pelos autores

Os cinco vereadores presentes eram de partidos diferentes, sendo eles: Partido dos Trabalhadores – PT; Solidariedade – SD; Partido Verde – PV; Partido do Movimento Democrático Brasileiro – PMDB; Partido da Social Democracia Brasileira – PSDB (Gráfico 45).

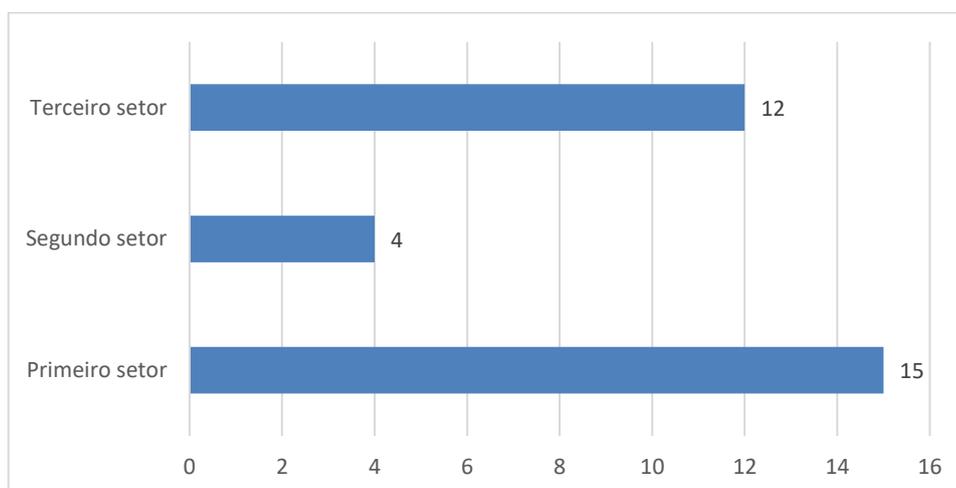
Gráfico 45 - Participação (em unidades) dos vereadores correspondentes aos seus partidos



Fonte: Elaborado pelos autores

A quarta audiência também contou com representantes dos três Setores da sociedade, dentre eles 15 do Primeiro Setor, quatro do Segundo Setor e 12 do Terceiro Setor, assim como mostra o Gráfico 46.

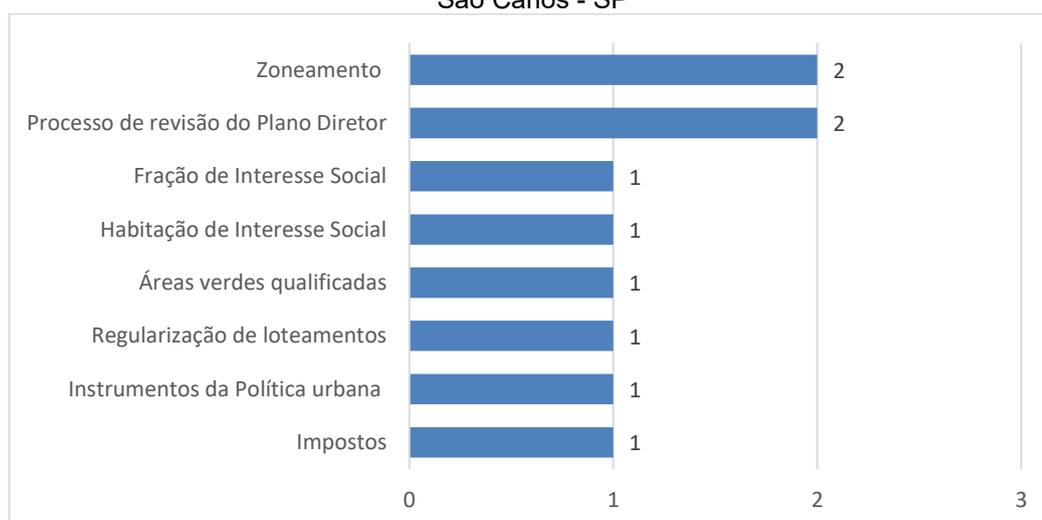
Gráfico 46 - Quantidade de entidades por setores na 4ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos



Fonte: Elaborado pelos autores

A quarta audiência teve como principais temas abordados nas demandas populares o zoneamento, tratando-se de áreas residenciais, comerciais e de uso misto; o próprio processo de revisão do Plano Diretor, pela morosidade do trâmite processual, em que a população se questiona do tempo hábil para análise e aprovação da Lei; fração de interesse social; habitação de interesse social; áreas verdes qualificadas; regularização de loteamentos; instrumentos da política urbana; e impostos, assim como apresentados no Gráfico 47.

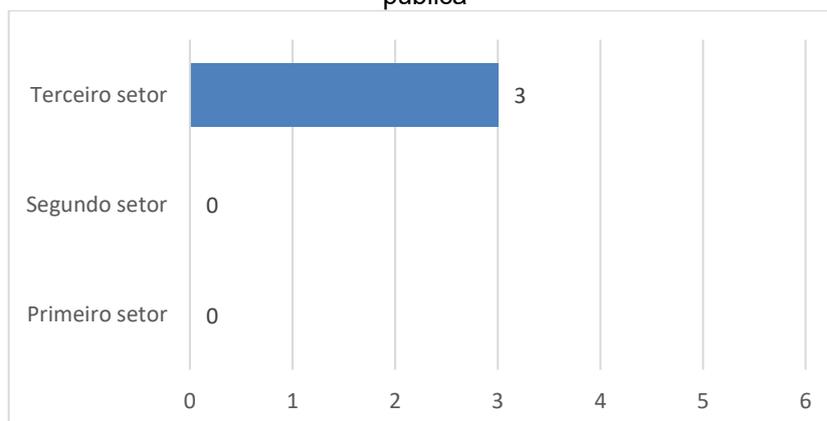
Gráfico 47 - Temas das demandas dos participantes da 4ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos - SP



Fonte: Elaborado pelos autores

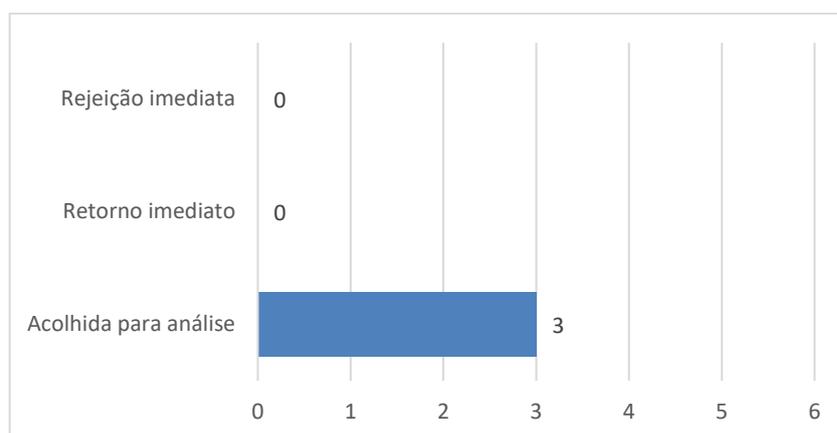
Na quarta audiência foram apresentadas apenas três demandas pertinentes ao Plano Diretor (Gráfico 48) e todas foram acolhidas para análise (Gráfico 49).

Gráfico 48 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada setor na 4ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

Gráfico 49 - Retorno das demandas solicitadas na 4ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

4.5 Quinta audiência de revisão, ocorrida em 10 de novembro de 2016

A quinta audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP¹⁴ ocorreu na Câmara Municipal de São Carlos, na região central da cidade de São Carlos-SP, e não teve um tema definido. Nesta última audiência pública foram apresentadas as propostas em geral, como uma revisão das demais audiências (Figura 5).

¹⁴ A 5ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos refere-se à 32ª audiência pública do Plano Diretor Estratégico, disponível no site da Câmara Municipal de São Carlos www.camarasaocarlos.sp.gov.br.

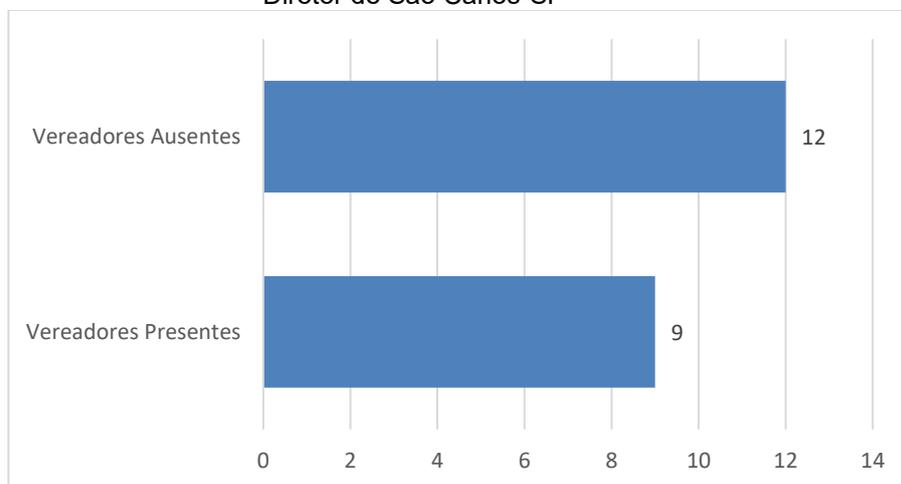
Figura 5 - Quinta audiência pública



Fonte: Autores

A quinta e última audiência referente à revisão do Plano Diretor foi a que apresentou maior número de participação dos vereadores, no entanto, ainda um número baixo, ou seja, 43% dos vereadores estavam presentes (Gráfico 50).

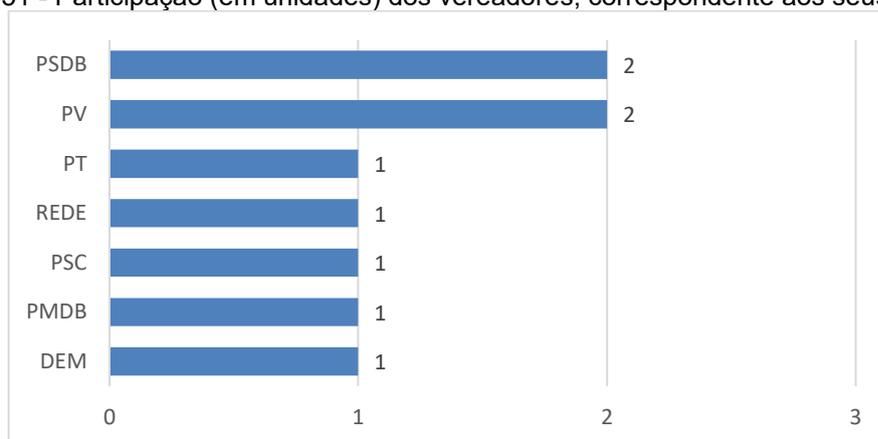
Gráfico 50 - Participação (em unidades) dos vereadores na 5ª Audiência da Revisão do Plano Diretor de São Carlos-SP



Fonte: Elaborado pelos autores

Os nove vereadores presentes são ligados aos seguintes partidos: Partido da Social Democracia Brasileira – PSDB; Partido Verde – PV; Partido dos Trabalhadores – PT; REDE Sustentabilidade; Partido Social Cristão – PSC; Partido do Movimento Democrático Brasileiro – PMDB e Democratas – DEM (Gráfico 51).

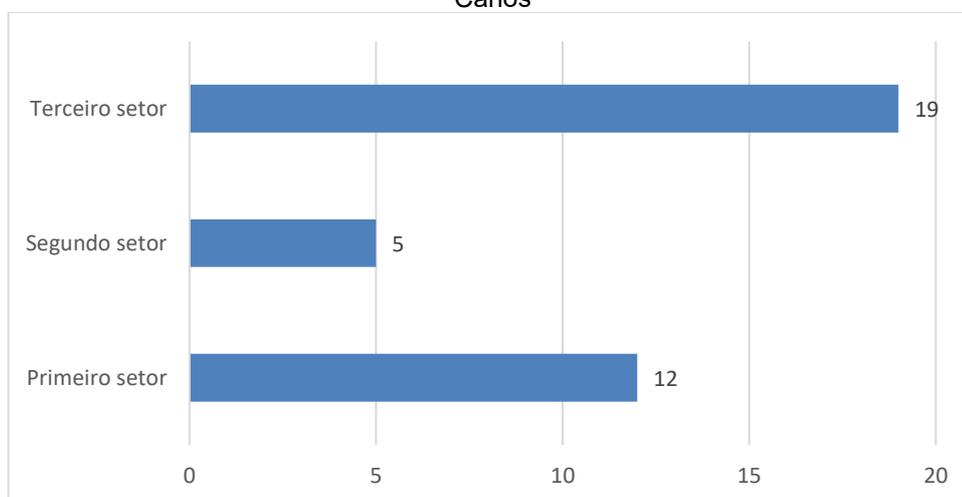
Gráfico 51 - Participação (em unidades) dos vereadores, correspondente aos seus partidos



Fonte: Elaborado pelos autores

A última audiência pública obteve o maior número de participação, tendo representantes dos três setores da sociedade, dispostos conforme nas audiências anteriores, nos seguintes setores da sociedade: 12 do Primeiro Setor, cinco do Segundo Setor e 19 do Terceiro Setor, conforme mostra o Gráfico 52.

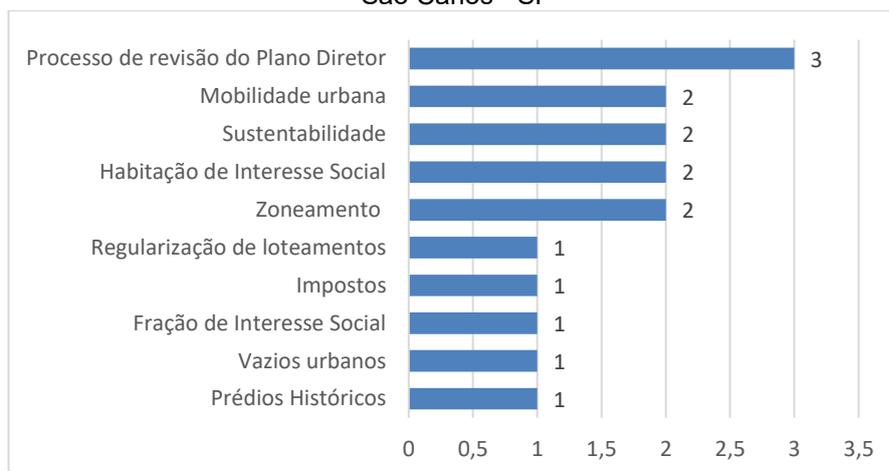
Gráfico 52 - Quantidade de entidades por setores na 5ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos



Fonte: Elaborado pelos autores

Dentre as demandas apresentadas, os temas abordados foram o processo de revisão do Plano Diretor, como o questionamento do tempo hábil para análise e aprovação da Lei; mobilidade urbana, com propostas de ciclovias; sustentabilidade; habitação de interesse social; zoneamento; regularização de loteamentos; impostos; fração de interesse social; vazios urbanos; e prédios históricos, assim como representados no Gráfico 53.

Gráfico 53 - Temas das demandas dos participantes da 5ª audiência de revisão do Plano Diretor de São Carlos - SP

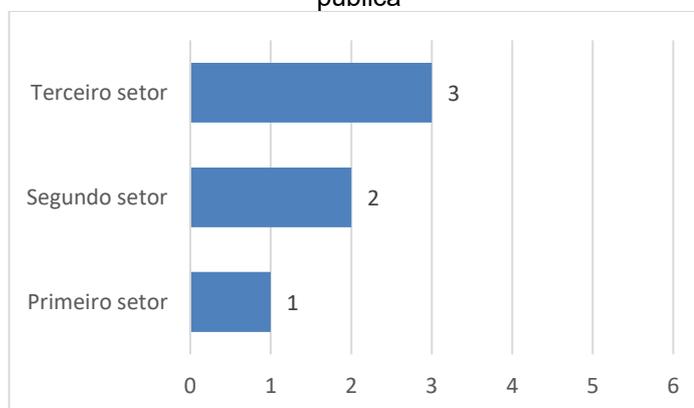


Fonte: Elaborado pelos autores

A partir das cinco audiências que ocorreram no segundo semestre de 2016, nos meses de outubro e novembro, pôde-se observar a necessidade de maior envolvimento com as questões da função social da cidade, disposta na Lei do Plano Diretor, tanto pelo Poder Legislativo, quanto da sociedade civil que esteve representada em diversos setores da sociedade, no entanto, a participação poderia ter sido maior.

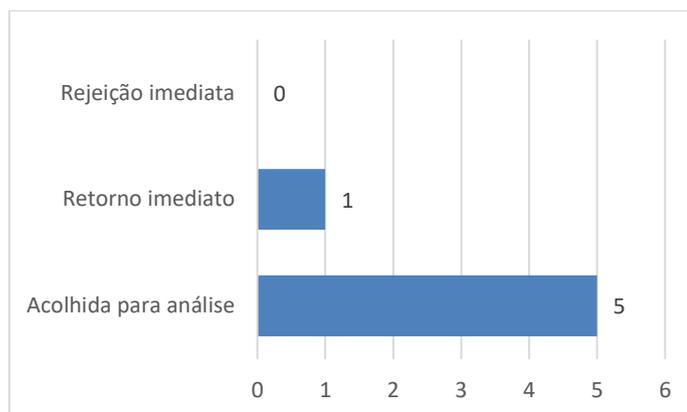
Na última audiência pública foram apresentadas seis demandas, sendo uma do Primeiro Setor, duas do Segundo Setor e três do Terceiro Setor (Gráfico 54). Com exceção da demanda que sugeria implantação de ciclovias no projeto, no qual já estava contemplado, todas as demais foram acolhidas para análise (Gráfico 55).

Gráfico 54 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas por cada setor na 5ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

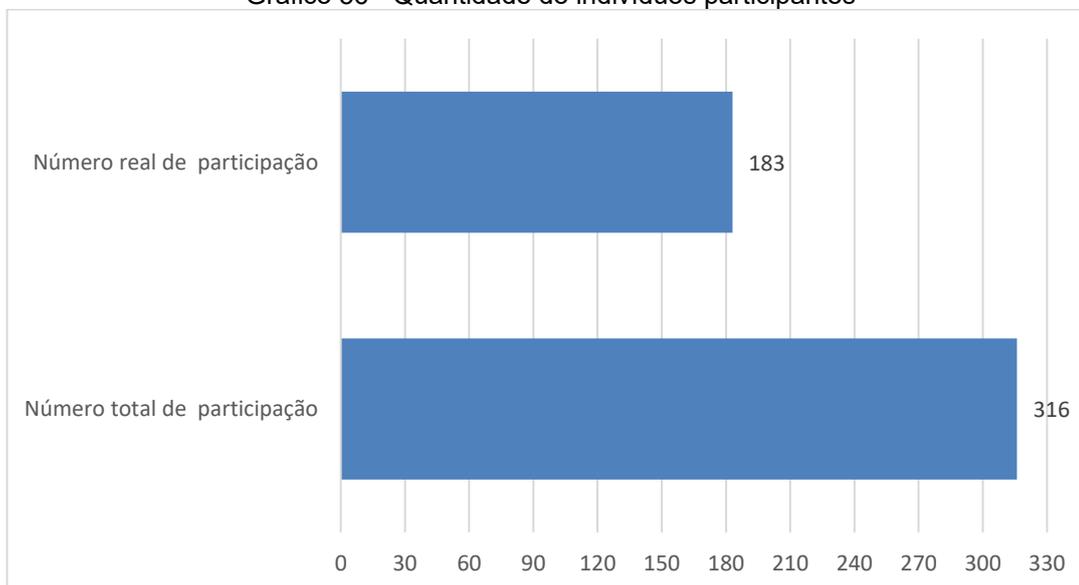
Gráfico 55 - Retorno das demandas solicitadas na 5ª audiência pública



Fonte: Elaborado pelos autores

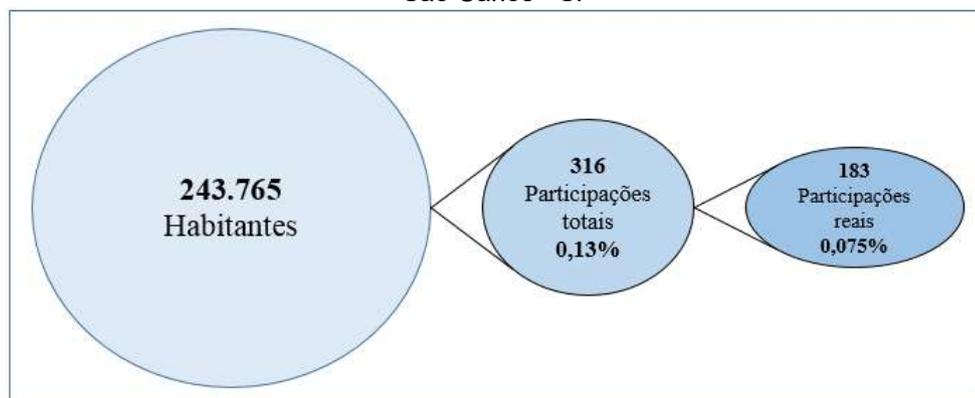
Segundo a estimativa do Censo IBGE 2016, o município de São Carlos possui 243.765 habitantes. Estiveram presentes, conforme consta na lista de presença das audiências, um total de 316 participantes, o que representa 0,13% da população do município (Gráfico 56). No entanto, alguns compareceram a mais de uma, o que contabilizou 183 participantes reais. Isto representa apenas 0,075% dos habitantes de São Carlos (Figura 6).

Gráfico 56 - Quantidade de indivíduos participantes



Fonte: Elaborado pelos autores

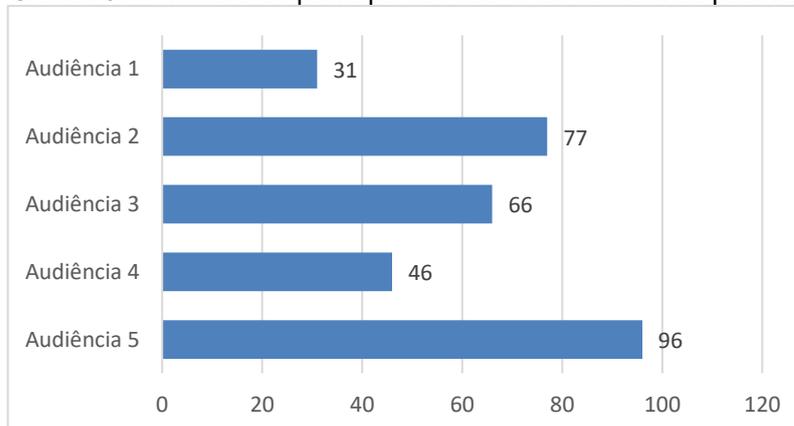
Figura 6 - Número de participação nas audiências frente ao número de habitantes do município de São Carlos - SP



Fonte: Elaborado pelos autores

Porém, essa participação precisa ser analisada por audiências públicas, e sob a perspectiva da representação a sociedade (nos três setores). O Gráfico 57 mostra, inicialmente, o número de participantes nas cinco audiências públicas, sendo na primeira audiência estiveram presentes 31 participantes, o menor número de participantes dentre as cinco audiências, sendo que a última teve o maior número de participantes – 96. As segunda, terceira e quarta audiências contaram com 77 participantes, 66 participantes e 46 participantes, respectivamente. Possivelmente a explicação dessa oscilação no número de participantes tenha se dado por dois fatores, primeiro que as audiências onde se registrou um número maior de participantes foram as ocorridas na região central da cidade (segunda e quinta audiências); e, segundo, pelos temas abordados, uma vez que na segunda foi abordado “Áreas de Especial Interesse e Diretrizes do Sistema Viário”, a quinta audiência pública tratou todos os temas de forma resumida.

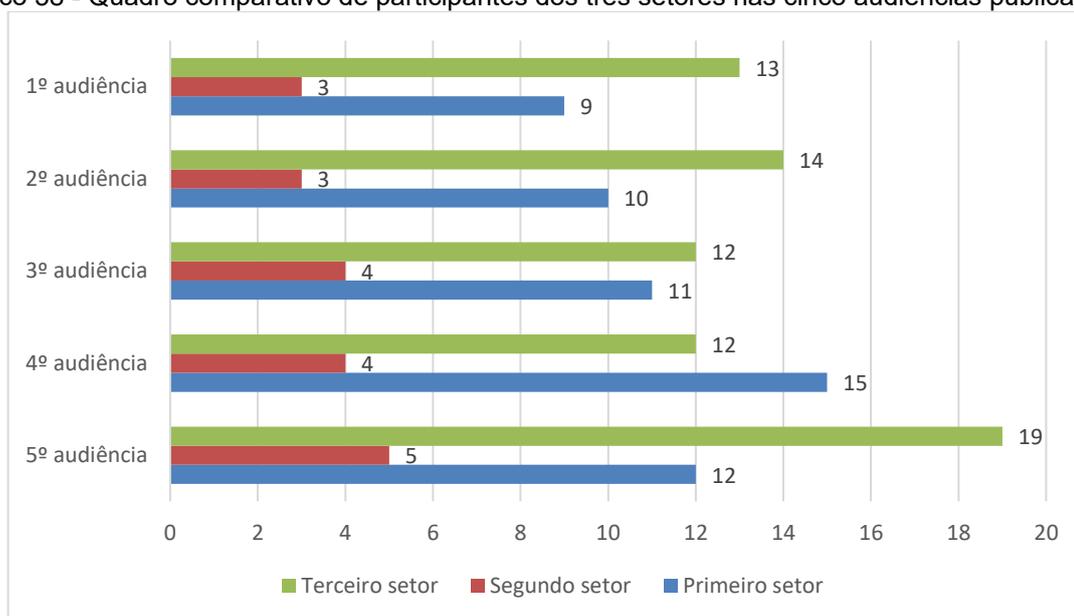
Gráfico 57 - Número de participantes nas cinco audiências públicas



Fonte: Elaborado pelos autores

Analisando-se, de forma comparativa, a participação dos representantes dos três setores da sociedade, vê-se no Gráfico 58, que a participação do Terceiro Setor foi maior na primeira, segunda, terceira e quinta audiências. O Segundo Setor sempre contou com um número menor de representantes nas audiências públicas. O Primeiro Setor superou o Terceiro Setor somente na quarta audiência, porém esteve sempre próximo do Terceiro Setor em todas as demais audiências.

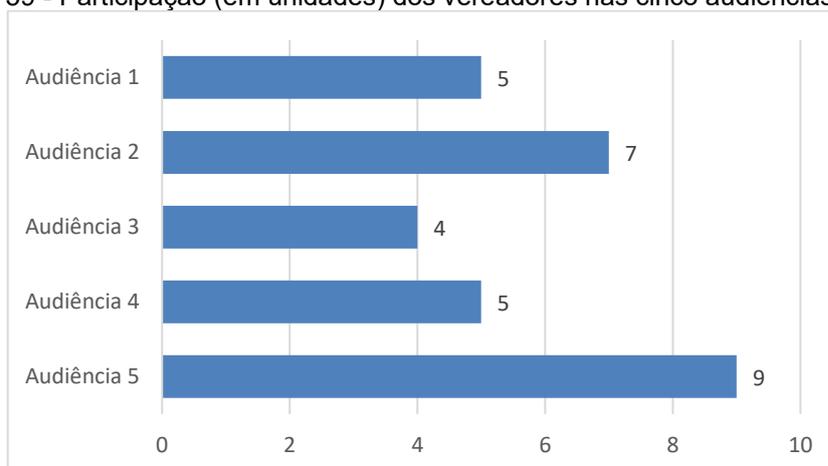
Gráfico 58 - Quadro comparativo de participantes dos três setores nas cinco audiências públicas



Fonte: Elaborado pelos autores

O Gráfico 59 mostra a baixa participação dos vereadores nas cinco audiências realizadas pela Câmara Municipal de São Carlos. O município de São Carlos possui 21 vereadores, no entanto, pôde-se notar que menos da metade esteve presente no decorrer das audiências, sendo que na primeira estiveram presentes cinco vereadores; na segunda sete, na terceira, o menor número de participação, com apenas quatro vereadores; na quarta, cinco vereadores e na quinta e última audiência, o maior número de participação, que foram nove vereadores.

Gráfico 59 - Participação (em unidades) dos vereadores nas cinco audiências públicas



Fonte: Elaborado pelos autores

Em praticamente todas as audiências públicas essa ausência significativa dos representantes do povo (vereadores) foi apontada por alguns dos participantes. O distanciamento dos vereadores nesse importante momento de discussão popular de um assunto que interessa diretamente à toda a população foi igualmente identificado nas 33 reuniões ocorridas no Núcleo Gestor Compartilhado. Quando indagados no primeiro questionário aplicado aos vereadores (perguntas 3 e 4) a justificativa da não participação naquele cenário era de que a participação ocorreria quando o processo chegasse à Câmara, inclusive com alegação de usurpação de poder. Porém, como se viu na pouca presença dos vereadores nas cinco audiências públicas, onde deveriam estar presentes para colher os anseios de seus representados (o povo), confirmou-se o distanciamento desses representantes.

A Câmara Municipal de São Carlos é composta por 21 vereadores, com os seguintes partidos e representantes (legislatura 2012-2016), assim como demonstrado na Tabela 5:

Tabela 5 - Composição da Câmara Municipal de São Carlos em 2016

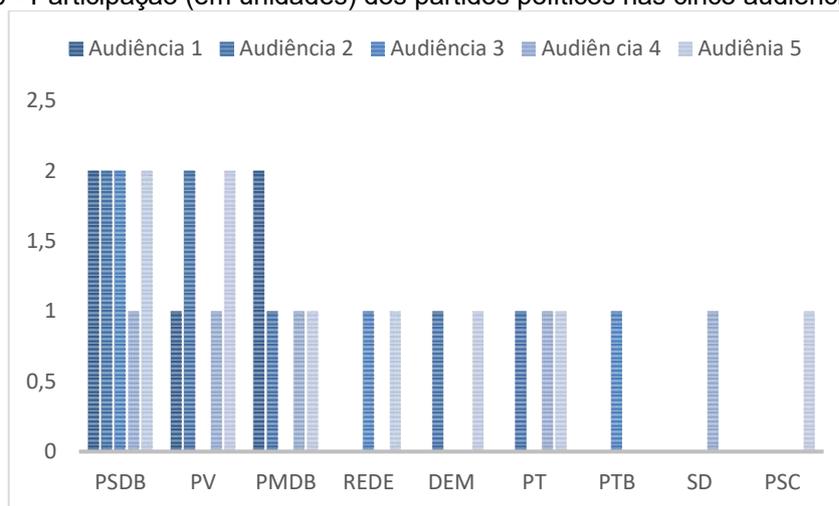
Partido	Sigla	Quantidade de candidatos eleitos
Partido Progressista	PP	1
Partido Verde	PV	2
Partido do Movimento Democrático Brasileiro	PMDB	4
Partido Socialista Brasileiro	PSB	1
Partido dos Trabalhadores	PT	2
Partido da Social Democracia Brasileira	PSDB	4
Partido Social Cristão	PSC	1
Partido Republicano da Ordem Social	PROS	1
Solidariedade	SD	2
Rede Sustentabilidade	REDE	1
Democratas	DEM	1

Partido Trabalhista Brasileiro	PTB	1
--------------------------------	-----	---

Fonte: Elaborado pelos autores

O gráfico abaixo (Gráfico 60) demonstra quantos representantes dos partidos acompanharam as cinco audiências públicas. Dos 13 partidos da Câmara, nove estiveram presentes no decorrer das audiências, mas apenas o Partido da Social Democracia Brasileira esteve presente em todas, com dois vereadores na primeira, segunda, terceira e quinta audiência e um vereador na quarta. O Partido Verde e o Partido do Movimento Democrático Brasileiro estiveram presentes em quatro audiências; o Partido dos Trabalhadores compareceu em três; enquanto os Partidos REDE e Democratas compareceram em duas e os partidos PTB, SD e PSC em apenas uma audiência pública.

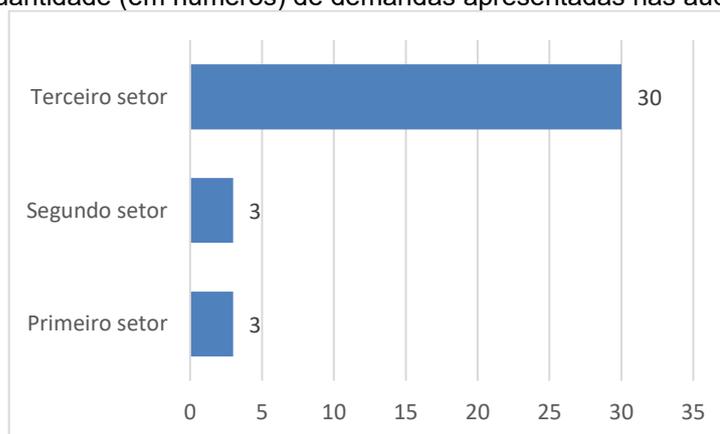
Gráfico 60 - Participação (em unidades) dos partidos políticos nas cinco audiências públicas



Fonte: Elaborado pelos autores

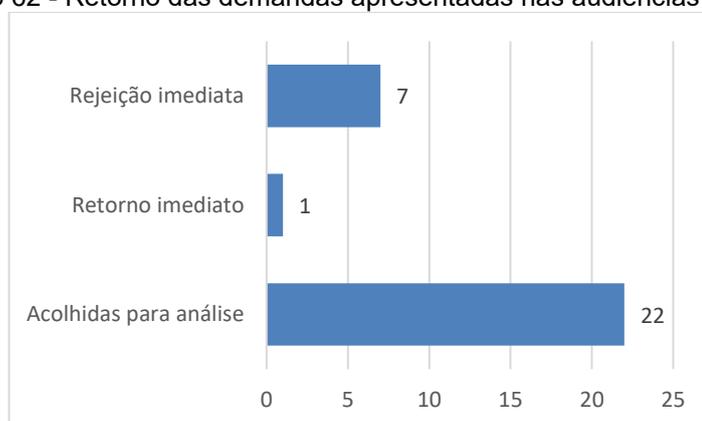
Quando se analisa, de forma comparativa, as demandas apresentadas nas cinco audiências constata-se que foram apresentadas 36 demandas, sendo 30 (trinta) apresentadas pelo Terceiro Setor, três apresentadas pelo Segundo Setor e três do Primeiro Setor (Gráfico 61). A maioria das demandas foi acolhida para análise – 22 demandas, o que representa 61,1% do total; enquanto apenas uma teve retorno imediato e sete foram rejeitadas por não serem pertinentes à discussão do Plano Diretor (Gráfico 62).

Gráfico 61 - Quantidade (em números) de demandas apresentadas nas audiências públicas



Fonte: Elaborado pelos autores

Gráfico 62 - Retorno das demandas apresentadas nas audiências públicas



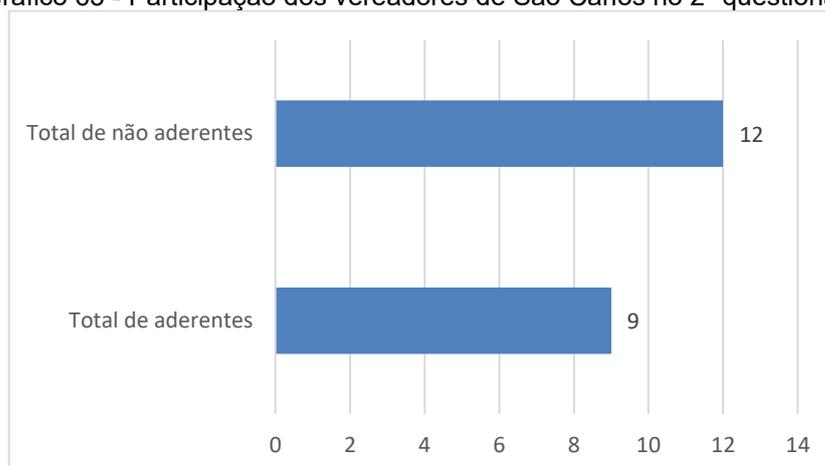
Fonte: Elaborado pelos autores

Com isso, vê-se a marcante atuação do Terceiro Setor na propositura de demandas nas audiências públicas. Essas demandas foram quase que totalmente acolhidas para análise.

5 OS REPRESENTANTES DO POVO E A DISCUSSÃO DO PLANO DIRETOR PERANTE A CÂMARA DE VEREADORES

Foram aplicados questionários aos 21 vereadores em exercício, com um total de 23 questões que visam analisar a percepção de cada um sobre a sua atuação enquanto representante, assim como sua participação no processo de revisão do Plano Diretor Municipal de São Carlos e a compreensão das demandas dos cidadãos. Apenas nove vereadores aderiram à pesquisa realizada, valor correspondente a 43% do número total de membros da Câmara legislativa municipal, assim como representado no Gráfico 63.

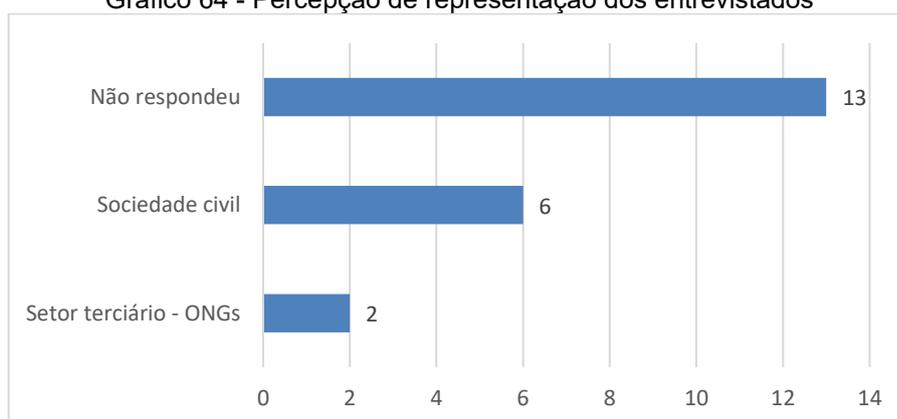
Gráfico 63 - Participação dos vereadores de São Carlos no 2º questionário



Fonte: Elaborado pelos autores

A primeira questão indagava a percepção de cada um em sua atuação, referente a representatividade dentro da respectiva área de atuação, ou seja, quais eram seus representados. Alicerçado em um total de nove participantes, apenas um (em conjunto com os 57% restantes que não aderiram à pesquisa) não respondeu à pergunta, obtendo o seguinte resultado na análise primária. O Gráfico 64 possibilita a análise das respostas, que variaram entre duas esferas. Dois indivíduos indicaram que representam o setor terciário (Organizações Não Governamentais – ONGs), enquanto o restante total equivalente a seis indivíduos alegaram representar a Sociedade Civil, onde muitos se referem como “A população em geral” em suas respostas.

Gráfico 64 - Percepção de representação dos entrevistados



Fonte: Elaborado pelos autores

A segunda questão avaliava a propensão dos membros da Câmara legislativa municipal em defender outros temas de interesse coletivo dentro do planejamento urbanístico. Das respostas obtidas, todas foram positivas, em que os entrevistados

indicaram que tendem a defender esses temas.

A especificação das principais questões no Plano Diretor que motivam a participação no processo decisório de revisão do Plano Diretor é indagada na terceira questão, em que sete dos entrevistados dissertaram sobre os temas. De um modo geral houve concordância nas respostas, onde todos tendem a defender temas de desenvolvimento econômico, desenvolvimento social e desenvolvimento ambiental, em questões como uso e ocupação do solo, crescimento ordenado, mobilidade urbana, preservação do meio ambiente (proteção e recuperação de mananciais) e regularização de comércios ilegais.

A quarta questão aborda questionamento acerca da participação dos entrevistados no processo de revisão, indagando-os sobre a finalidade de sua participação e se esta age em defesa dos interesses individuais/categoria ou coletivos. Todas as respostas se voltam para os interesses coletivos. Visto que apenas as respostas relativas a interesses individuais/categoria solicitam especificações, não há informações sobre quais interesses coletivos são defendidos.

Acerca da participação enquanto representante e a importância da participação direta dos representados no momento de revisão do Plano Diretor municipal, o questionamento é feito na quinta questão, onde todos os representantes afirmam a importância da participação direta no momento de revisão, onde apenas três discorrem sobre alegando que a eficiência no momento de elaboração é essencial para o funcionamento e aprovação popular do processo.

As formas de participação popular direta no processo são avaliadas na sexta questão, onde os participantes poderiam listar mais de uma opção de resposta, dispostas no Gráfico 65.

Gráfico 65 - Formas de participação direta no momento de revisão do Plano Diretor municipal

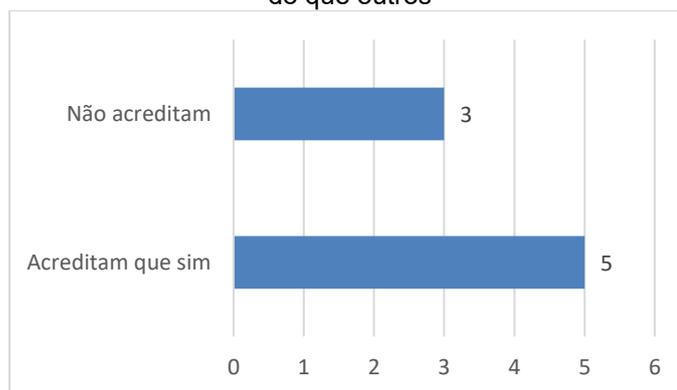


Fonte: Elaborado pelos autores

O gráfico evidencia a maioria convergente para a participação em reuniões públicas como principal forma de participação direta no momento de revisão do Plano Diretor Municipal, com seis indicações. Em seguida, quatro respostas alegam que contato com político local também seria um modo de participação efetiva no processo revisional. Contato com um funcionário municipal e assinar petição obtiveram ambas duas indicações, ao passo que protestar, contatar a mídia (comunicação social) e responder a uma consulta municipal alcançaram apenas uma indicação, sendo os meios menos indicados.

A sétima questão tem por objetivo averiguar se os participantes acreditavam que existiria um sentimento no município de que as vozes de alguns grupos seriam mais legítimas do que outros (Gráfico 66). Com um total de oito respostas, a maioria de cinco participantes acreditam que existem demandas de alguns grupos da população que são mais ouvidas e contempladas nas políticas públicas municipais do que outros. Em contrapartida, três entrevistas responderam não acreditar na legitimidade evidente de certos grupos em relação a outros.

Gráfico 66 - Existe um sentimento no município de que as vozes de alguns grupos são mais legítimas do que outros



Fonte: Elaborado pelos autores

Das cinco respostas positivas em relação à legitimidade das vozes de alguns grupos em relação a outros em que as demandas são mais ouvidas e contempladas, apenas dois comentaram que “Infelizmente será sempre assim” e que parte desse sentimento da população pode estar relacionado “ao fato de uma presença constante na reunião”. Dos indivíduos que negaram essa legitimidade, apenas um comentou que as vozes não são mais legítimas, “O que ocorre é que alguns grupos mais interessados principalmente no aspecto econômico se fazem mais presentes.”.

A averiguação de quais temas tem maior influência durante o processo de tomada de decisão é realizada na oitava questão. Esta questão apresentava quatorze opções e os participantes podiam assinalar mais de uma opção (Gráfico 67).

Gráfico 67 - Temas de influência no processo de tomada de decisão



Fonte: Elaborado pelos autores

A opção mais marcada refere-se ao bem-estar social, com 11 indicações. Questões ligadas ao meio ambiente e esporte/lazer alcançaram 05 (cinco) indicações cada. Três respostas voltaram-se a questões culturais como fator de influência sobre a tomada de decisão. Direitos humanos, fatores médicos (como associações de doentes, entidades voltadas para a causa medida, entre outros) e pais/professores obtiveram duas indicações cada. Categorias como conservação, paz, regras de proteção animal, religião, residentes e vizinhos e baseados em etnia receberam uma indicação cada, e fatores ligados a juventude não recebeu indicações de influência sobre a tomada de decisões.

A nona questão indagava se os vereadores participantes da pesquisa haviam apresentado alguma demanda durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor desenvolvidos pelo Poder Executivo. Seis participantes responderam que haviam apresentado uma ou mais demandas durante o processo revisional, ao passo que três não apresentaram nenhum tipo de demanda (Gráfico 68).

Gráfico 68 - Apresentação de demandas durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor por parte do Poder Executivo



Fonte: Elaborado pelos autores

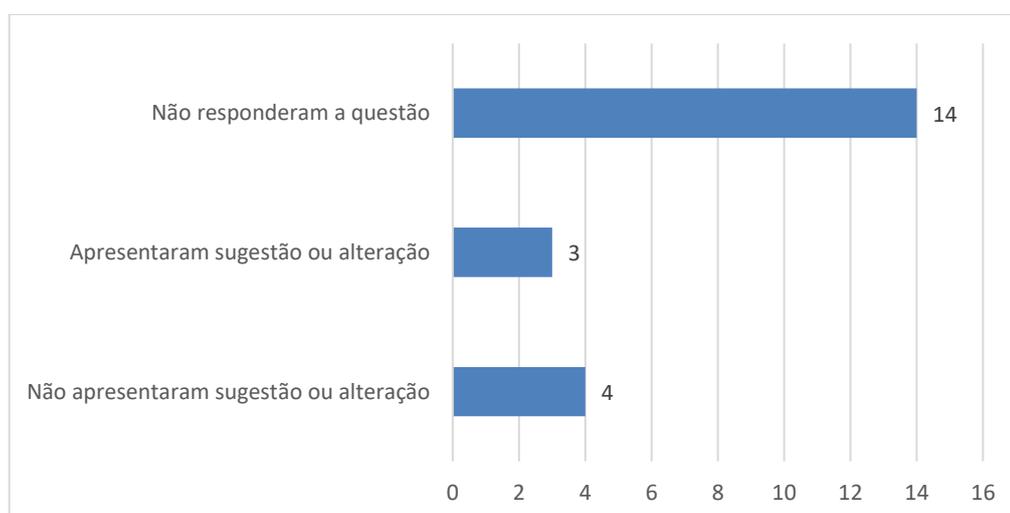
Quando questionados na décima questão acerca do conteúdo das demandas e se estas haviam sido aceitas ou não, dois afirmaram que seus requisitos foram deferidos, ao passo que um argumentou que sua proposta ainda será discutida nas reuniões. Dois participantes responderam que suas demandas estão relacionadas com “Áreas Zonas residenciais, que possuem comercia para áreas mistas” e “participação junto a ONGs em proposta de desenvolvimento sustentável”.

Dos participantes que informaram o resultado final de suas demandas e

solicitações durante o processo de revisão do Plano Diretor desenvolvidos pelo Poder Executivo (décima primeira questão), somente dois responderam que tiveram algum retorno justificando o motivo de sua demanda ter sido aceita ou rejeitada. Um indivíduo comentou que “A proposta foi desenvolvida para o desenvolvimento sustentável da região da bacia hidrográfica do Santa Maria do Leme, participação profissional de pessoas ligadas a universidades/Ong Veredas”, outro comentou que a modificação no Plano Diretor das áreas de seu interesse será refeita no ano de 2016.

A décima segunda questão verifica se ao decorrer das discussões do projeto de lei de revisão do Plano Diretor Municipal na Câmara dos Vereadores os mesmos apresentaram alguma alteração ou sugestão. Do total de 21 vereadores, 14 não responderam a questão, quatro informaram que não apresentaram sugestão ou alteração e três indicaram que apresentaram alterações ou sugestões ao projeto de lei. O Gráfico 69 demonstra as respostas obtidas.

Gráfico 69 - Apresentação de sugestão ou alteração do projeto de lei

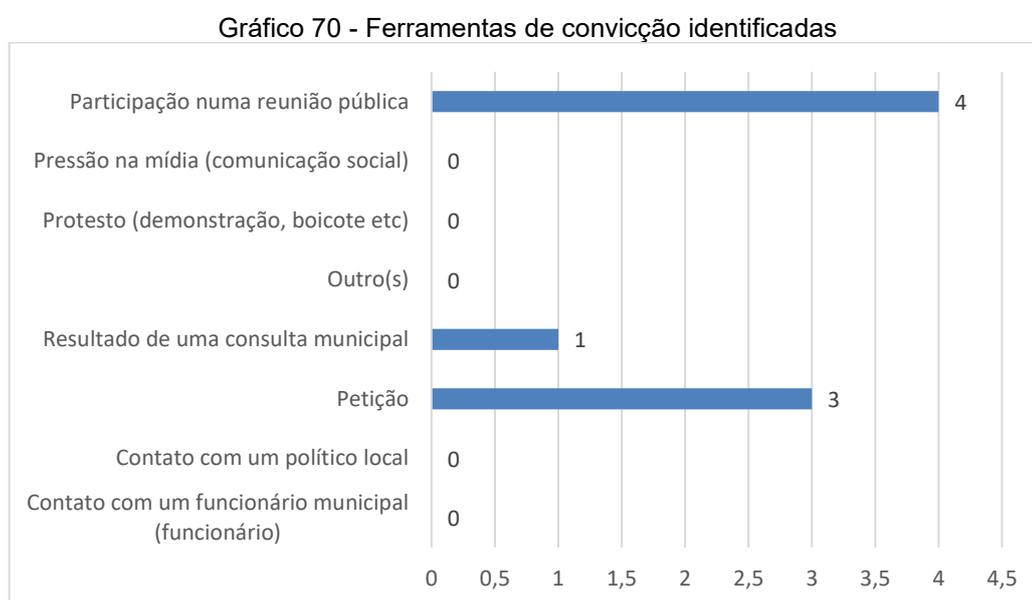


Fonte: Elaborado pelos autores

Ao indagar os participantes sobre os conteúdos de suas demandas, não houve especificação de nenhuma das demandas, onde alguns alegaram que a demanda “ainda será apresentada” e que foi realizada “através de requerimento na Câmara”. Dos três que indicaram apresentação de alterações ou sugestões ao projeto de lei de revisão do Plano Diretor de São Carlos na Câmara de Vereadores apenas um informou que a sua demanda foi aceita, enquanto não houve nenhuma

outra resposta a respeito do resultado final das demandas realizadas por parte dos outros participantes.

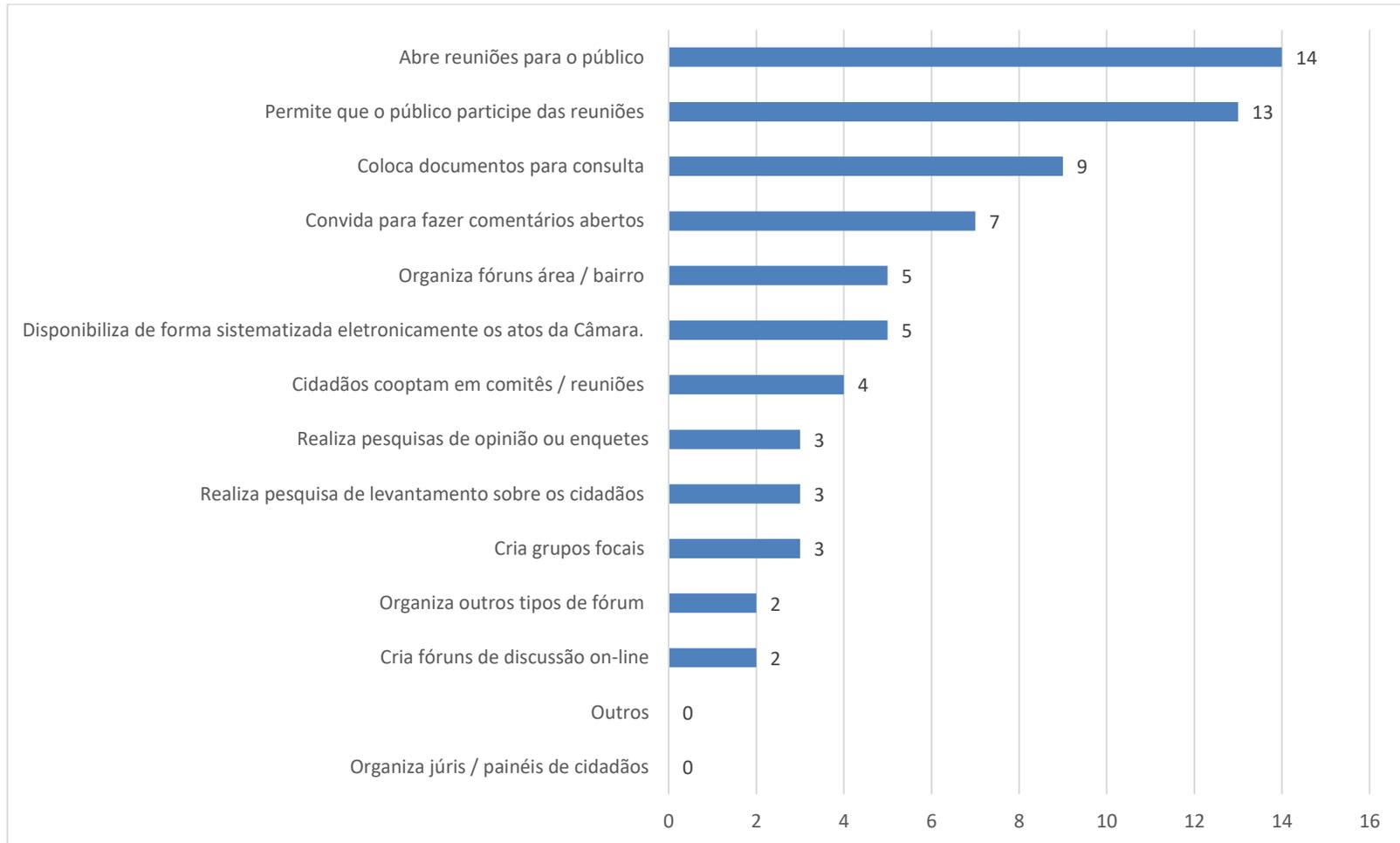
A décima quarta questão verificava quais são as ferramentas de convicção na revisão do Plano Diretor que os vereadores estão mais propensos a aceitar. A questão apresenta oito opções e solicita aos participantes que assinalem somente uma. Participação em reuniões públicas obteve o maior número de indicações, seguido por petição e resultado de uma consulta municipal, com três e uma indicações, respectivamente. As respostas são dispostas no Gráfico 70.



Fonte: Elaborado pelos autores

A forma como a Câmara procura envolver os cidadãos nos processos de tomada de decisão de revisão do Plano Diretor de São Carlos é abordada na décima quinta questão, em que os participantes são solicitados a marcar em ordem de prioridade as 14 questões dispostas (Gráfico 71).

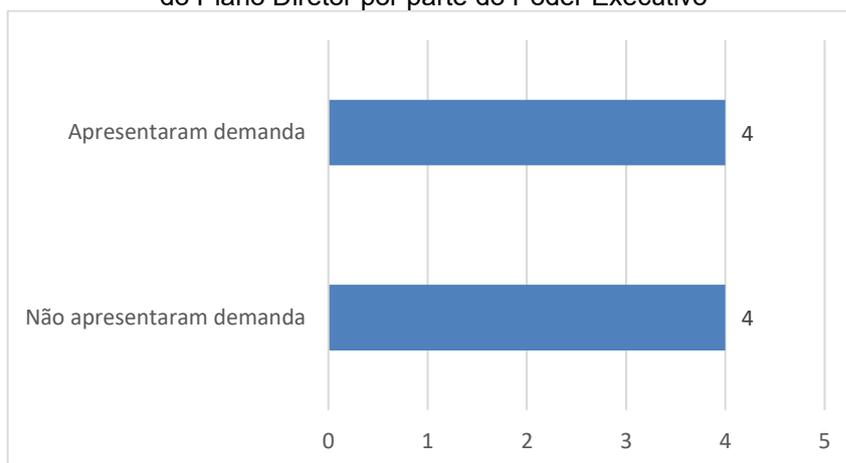
Gráfico 71 - Formas de envolvimento dos cidadãos



Fonte: Elaborado pelos autores

Ao serem indagados na décima sexta questão sobre a apresentação de demandas individuais, enquanto particulares, durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor de São Carlos perante a Câmara de Vereadores, um dos participantes não respondeu a questão, enquanto quatro alegaram que apresentaram demandas e quatro relataram que não apresentaram demandas durante os trabalhos de revisão, conforme disposto no Gráfico 72.

Gráfico 72 - Apresentação de demandas durante os trabalhos de revisão do Plano Diretor por parte do Poder Executivo

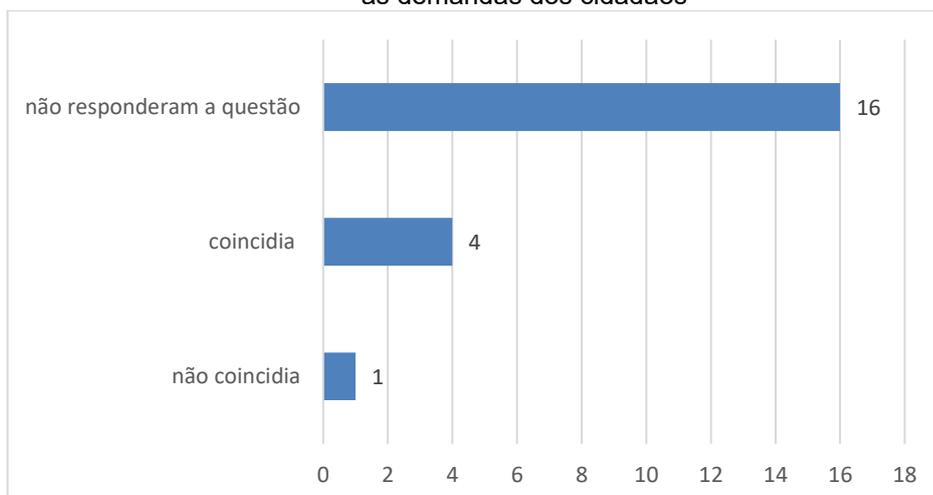


Fonte: Elaborado pelos autores

Os quatro participantes que argumentaram positivamente foram solicitados na décima sétima questão a especificarem quais demandas foram apresentadas individualmente. As respostas variam entre “Pedido de restauração, entre outros que foram anotados pelo representante na reunião”; “Mobilidade urbana/condomínios em que os moradores estão divergindo sobre ocupação dos imóveis, ou melhor, condomínios (abertos) com associações administrando”, enquanto as restantes alegam que serão apresentadas em breve “nas audiências públicas a serem realizadas” e “serão divulgadas em breve pela câmara”.

A décima oitava questão se mostra relacionada com a anterior, em que os participantes são questionados se as demandas apresentadas coincidem em regra com as dos vereadores. Dos nove vereadores que aderiram à pesquisa, apenas cinco responderam a esta questão, onde quatro argumentam que as demandas coincidiam e um alegou que não houve coincidência (Gráfico 73).

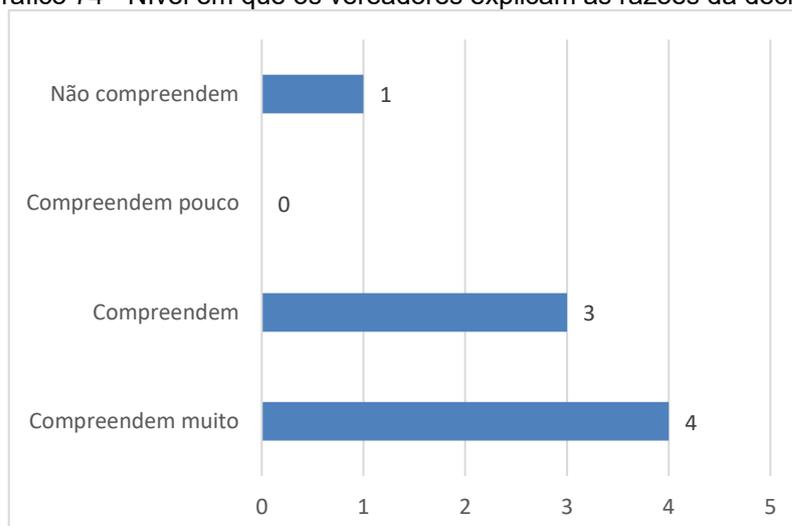
Gráfico 73 - Nível de compreensão e de consideração dos vereadores em relação às demandas dos cidadãos



Fonte: Elaborado pelos autores

A décima nona questão indaga os participantes acerca das divergências caso a resposta tenha sido não na pergunta anterior, onde o único indivíduo que respondeu negativamente ao questionamento respondeu com o argumento “não vimos”. Sobre o papel dos vereadores, indagou-se na vigésima questão sobre o nível de compreensão e de consideração que os vereadores possuem em relação às demandas dos cidadãos. Dos nove participantes, oito responderam a questão, onde quatro indicam que os vereadores compreendem muito, três argumentam que compreendem e um indica que os vereadores não compreendem as demandas dos cidadãos (Gráfico 74).

Gráfico 74 - Nível em que os vereadores explicam as razões da decisão



Fonte: Elaborado pelos autores

A vigésima primeira questão mostra-se relacionada com a anterior, de modo

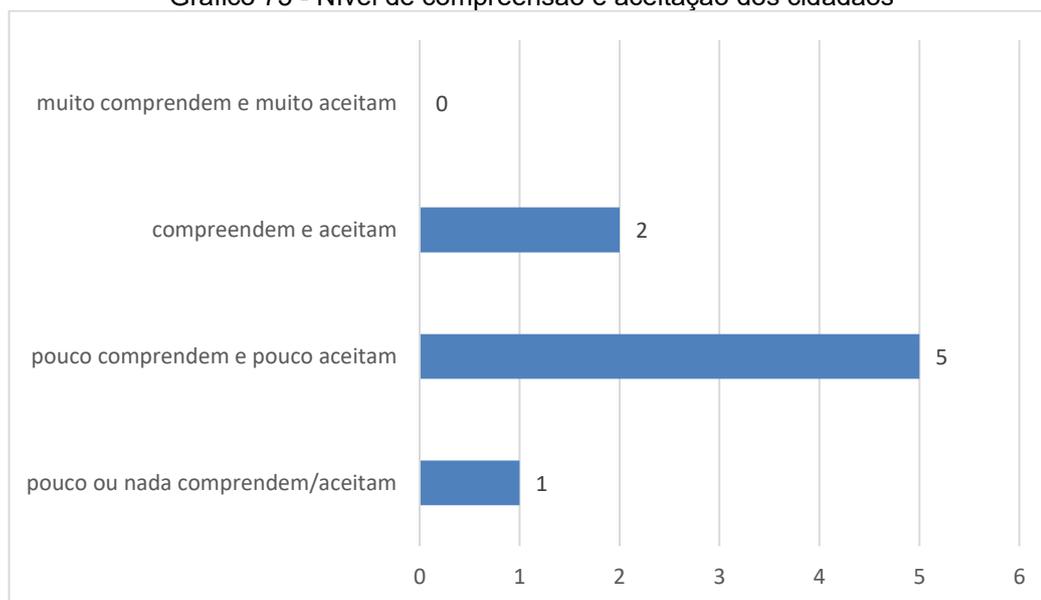
que os entrevistados são solicitados a indicarem em que nível os vereadores explicam à população as razões da decisão e as maneiras em que as visões dos populares foram levadas em conta. Seis participantes indicam que os vereadores explicam à população as razões da decisão e como as demandas populares foram levadas em conta, enquanto um alega que “pouco” explicam e outro indica que explicam muito.

Os entrevistados são solicitados na vigésima segunda questão a discorrerem sobre os esforços que estão sendo tomados para o poder público melhorar sua comunicação/informação de suas decisões aos cidadãos. Um dos entrevistados argumenta que “Tudo que é aprovado é divulgado pela rádio, TV, jornais e site da Câmara”; enquanto outro apresentou que “Estamos buscando a valorização das diferentes instâncias de poder: o poder público governamental e o poder público não-estatal. E a ética que se impõe é a de estabelecer um compromisso com diferentes grupos de poder, tanto no âmbito governamental quanto no não governamental, que se manifestam na defesa de interesses gerais da sociedade, na perspectiva da valorização do público/popular”.

Um terceiro entrevistado complementou as posições, expressando que “Criando mecanismos de meios de comunicação que os tornem participativos, dando-lhe as práticas democráticas, tornando notória a ideia da sabedoria popular a qual todo o poder emana do Povo”. Com relação à divulgação de informações, um entrevistado argumenta “Penso que as discussões foram abertas, com participação de representantes da população que foram informados dos resultados”.

Dando continuidade aos questionamentos, buscou-se verificar por meio da vigésima terceira questão o nível de compreensão e aceitação dos cidadãos, relacionados às decisões tomadas pelos vereadores (Gráfico 75).

Gráfico 75 - Nível de compreensão e aceitação dos cidadãos



Fonte: Elaborado pelos autores

Um entrevistado alega que os cidadãos “pouco ou nada compreendem/aceitam” as decisões tomadas pelos vereadores, enquanto cinco disseram que “pouco” compreendem e “pouco” aceitam essa tomada de decisão. Dois entrevistados indicam que os cidadãos “compreendem e aceitam” as decisões tomadas pelo Poder Legislativo.

6 CONCLUSÃO

O ordenamento das cidades e o desenvolvimento de políticas públicas urbanas são mecanismos encontrados para responder e enfrentar os desafios que surgem com a intensificação do crescimento urbano e populacional. As legislações urbanísticas brasileiras têm suas normas básicas estabelecidas pelo texto constitucional nacional, o qual define que os municípios dispõem de competência para legislar sobre questões atinentes às políticas públicas urbanas. Em adição, apresenta-se em esfera federal o Estatuto da Cidade, a qual institui diretrizes básicas para o desenvolvimento das funções sociais da cidade, o planejamento urbanístico e o atendimento as particularidades de cada microrregião de um determinado município.

Sendo uma ferramenta essencial para o desenvolvimento do município, o Estatuto da Cidade congrega as especialidades de cada cidade, devendo expressar relações sociais, organizações, interações e estruturas em um contexto próprio para culminar na transformação do território. Nessa seara repousa-se o Plano Diretor, um

dos instrumentos mais básicos e consolidados da política de desenvolvimento e expansão urbana.

O Plano Diretor é categórico para a gestão das cidades e deve contar com a participação da comunidade e dos demais atores do município para que o desenvolvimento da cidade seja resultado da interação e sintonia destes diferentes atores que exercem influência no ambiente urbano. Afirma-se, portanto, que o Plano Diretor é um pacto entre os poderes Executivo, Legislativo e a sociedade.

Discorreu-se no presente texto sobre a participação do legislativo na construção do Plano Diretor, apresentando as potencialidades e desafios da atuação destes representantes do povo no processo de planejamento urbano. Para tanto, tomou-se como estudo de caso a cidade de São Carlos. Além de acompanhar todo o processo revisional, foram aplicados dois questionários aos 21 vereadores da cidade, questionando-lhes acerca do Plano Diretor, seu entendimento sobre essa política urbana, e a sua atuação ao longo de todo o processo de revisão no município de São Carlos-SP.

O primeiro questionário aplicado contou com a participação da maioria dos vereadores. Conforme se ressaltou neste texto, houve informação prestada por um dos membros do corpo de vereadores que não sabia que a cidade de São Carlos se encontrava em processo de revisão de seu Plano Diretor Estratégico. É incompreensível que um representante eleito pelo povo não esteja atento a um dos instrumentos de planejamento urbanos mais importantes para toda a sociedade, e que está intimamente ligado ao cumprimento da função social da cidade.

Também se constatou a baixa participação dos vereadores em reuniões ou audiências públicas ligadas a revisão do Plano Diretor. Recorda-se que além das audiências públicas realizadas, o processo revisional do Plano Diretor contou com reuniões realizadas no âmbito no Núcleo Gestor Compartilhado. Nesse sentido, não faltaram oportunidades para que os vereadores desempenhassem sua função primordial de atuar em prol da coletividade.

Por sua vez, o segundo questionário aplicado contou com a adesão de menos da metade do total de membros do corpo de vereadores, ou seja, um número de participação inferior ao obtido durante a realização do primeiro questionário. O segundo questionário era mais extenso do que o primeiro, o que pode ter contribuído para a baixa adesão. Todavia, as questões ainda se repousavam no Plano Diretor e na atuação dos vereadores no processo. Além de indagar sobre questões de

representatividade, questionou-se a propensão dos vereadores em defender outros temas de interesse coletivo dentro do planejamento urbanístico, quais eram os motivos pelo qual ele (a) estava participando das reuniões e audiências, a importância da participação, dentre outros temas. Foi possível perceber que os vereadores sabem quem são seus representados, mas reconhecem que mesmo assim ainda é difícil conseguir ouvir e atender a todas as demandas da população em decorrência da falta de compreensão e de consideração.

Infere-se, com base nas respostas dos questionários que os vereadores, mesmo sendo representantes eleitos do povo, possuindo o dever de atuar em prol do bem-estar da população e estar à parte das demandas populares, encontram-se distantes e em grande parte ausentes de discussões imprescindíveis para o desenvolvimento de políticas públicas urbanas. Dos vereadores que disseram ter participado do processo de revisão do Plano Diretor perante as reuniões do Núcleo Gestor Compartilhado, poucos afirmaram apresentar propostas e sugestões para serem incluídas nesta lei municipal. Tais propostas e sugestões foram superficialmente descritas nas respostas dos questionários, não sendo assim possível inferir a origem da demanda, ou seja, se a demanda provinha da população e fora atendida pelo vereador, ou se a proposta apresentada era exclusivamente de interesse privado do vereador.

Apesar da justificativa apresentada pela maioria dos vereadores repousar na possibilidade de ingerência de poderes, no que tange à elaboração de um Plano Diretor, é preciso a cooperação e harmonia entre os poderes Executivo e Legislativo. Portanto, considera-se que o argumento de usurpação dos poderes como falho e inerte para explicar a atuação dos vereadores. Não se ignora a importância da realização das cinco audiências públicas que foram promovidas pelos vereadores da cidade de São Carlos, as quais convocaram a população são-carlense a participar das discussões para revisão do Plano Diretor municipal. Todavia, não se concebe que a atuação dos vereadores se restrinja somente a essas etapas. E mesmo nas audiências públicas realizadas pela Câmara o número de vereadores presentes nunca superou a metade do total de membros da Câmara.

No que cerne a estas audiências públicas constatou-se o baixo envolvimento da população municipal na discussão dessa importante política pública urbanística, Plano Diretor, pelo menos no aspecto quantitativo com representação percentual quase que inexpressivo.

Ao ser analisada a participação dos representantes dos três setores da sociedade, o Terceiro Setor dominou quase todas as audiências públicas; sendo o Segundo Setor o menos representado; e o Primeiro Setor tendo participado com número de representantes próximo do Terceiro Setor em todas as audiências públicas. Com isso constata-se a permanência marcante do Terceiro Setor na discussão das políticas públicas, pelo menos em termos numéricos. Além disso, o Terceiro Setor utilizou esse momento de discussão pública para apresentar demandas, o que superou os outros setores da sociedade. A maioria dessas demandas foram, inclusive, acolhidas para análise.

Algo preocupante foi a baixa participação dos vereadores nas audiências públicas ligadas a revisão do Plano Diretor. Apesar da convocação e realização das audiências terem sido propostas pelos próprios vereadores, em nenhuma das audiências a porcentagem de participação desses representantes do Poder Legislativo ultrapassou a metade de seus membros. Isso demonstra claramente que existe uma necessidade tangente de um maior envolvimento do Poder Legislativo com questões atreladas à própria cidade, principalmente na formulação e desenvolvimento do Plano Diretor. E que se essas audiências são importantes momentos de abertura democrática de envolvimento dos três setores da sociedade, os representantes do povo devem estar presentes para pelo menos colher as demandas de seus representados.

7 REFERENCIAS

ASSIS, Julia Camara de; SILVA, Rafaela Aparecida da; CAMPANHA, Luís Fernando de Castro; BARRETO, Ives; LAYHER, Erika; OTA, Lucas; VANCINE, Maurício Humberto. A participação da universidade na revisão do Plano Diretor Municipal. *In*: CONGRESSO DE EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA DA UNESP. 8., 2015, Rio Claro.

Anais [...]. Rio Claro, 2015. Disponível em:

<http://repositorio.unesp.br/handle/11449/142667>. Acesso em: 11 out. 2016.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5.ed., São Paulo: Saraiva, 2015.

BOBBIO, Norberto; MATTEUCCI, Nicola; PASQUINO, Gianfranco. **Dicionário de política I**. 1909. Tradução Varriale, Carmen C.; Mônaco, Gaetano Lo., Ferreira, João; Cacaís, Luís Guerreiro Pinto; Dini, Renzo. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1998. 674 p. Disponível em:

http://www.filoczar.com.br/Dicionarios/Dicionario_De_Politica.pdf. Acesso em: 18 nov. 2016.

BOBBIO, Norberto. **Teoría general de la política**. 3. ed., Madrid: Trotta, 2009.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 14 out. 2016.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS. **O Poder Legislativo**: Poder de representação popular. 2014. Disponível em: <http://www.camaraocarlos.sp.gov.br/portal/index.php/2014-02-07-16-28-13/o-poder-legislativo>. Acesso em 20 set. 2016.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional**. 6. ed. Coimbra: Almedina, 1993.

CAVALLARI, Paulo Fernando Gonzaga; NASCIMENTO, Rejane Prevot. A (des) articulação dos atores no território para o desenvolvimento local: o caso do município de Itaguaí/RJ. **Almanaque Multidisciplinar de Pesquisa**, v. 1, n. 1, 2015. Disponível em: <http://publicacoes.unigranrio.edu.br/index.php/amp/article/view/2838>. Acesso em: 11 out. 2016.

CONTROLADORIA GERAL DA UNIÃO. **O vereador e a fiscalização dos recursos públicos municipais**. Presidência da República, Controladoria-Geral da União. Brasília: CGU, 2009.

COTTA, Maurizio. "Parlamento". In: BOBBIO, N.; MATTEUCCI, N.; PASQUINO, G. **Dicionário de política**. Brasília: EdUnB, 1991.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da. **Curso de direito constitucional**. 6. ed. [s. l.]: Editora JusPODIVM. 2012.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da. **O dogma da separação das funções estatais no Estado Democrático de Direito**: A necessidade de uma revisão da teoria clássica da separação de poderes. *Brasil Jurídico*. Disponível em: <https://www.brasiljuridico.com.br/artigos/o-dogma-da-separacao-das-funcoes-estatais-no-estado-democratico-de-direito--a-necessidade-de-uma-revisao-da-teoria-classica-da-separacao-de-poderes.-por-dirley-da-cunha-junior..> Acesso em 10 out. 2016.

D'AVILA FILHO, Paulo M.; LIMA, Paulo Cesar G. de Cerqueira; JORGE, Vladimir Lombardo. Indicação e intermediação de interesses: uma análise da conexão eleitoral na cidade do Rio de Janeiro, 2001-2004. **Revista de Sociologia e Política**, Curitiba, v. 22, n. 49, p. 39-60, mar. 2014. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-

44782014000100003&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 21 nov. 2016.
<http://dx.doi.org/10.1590/S0104-44782014000100003>.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Orgânica do Distrito Federal**. Disponível em:
<http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=0&txtAno=0&txtTipo=290&txtParte=>. Acesso em: 25 ago. 2016.

ESPIRITO-SANTO, Celina Marques do; SZLAFSZTEIN, Claudio Fabian. Gestão de risco de desastres em planos diretores de três municípios da zona costeira do estado do Pará, Brasil. **RGCI**, Lisboa, v. 16, n. 2, p. 223-229, jun. 2016. Disponível em: http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1646-88722016000200009&lng=pt&nrm=iso. Acesso em: 21 nov. 2016.
<http://dx.doi.org/10.5894/rgci613>.

GONÇALVES, Marcos Flávio R. (coord.). **O Vereador e a Câmara Municipal**. 4. ed. Rio de Janeiro: IBAM, 2014. 74 p.

GOULART, Jefferson O.; TERCI, Eliana T.; OTERO, Estevam V. A dinâmica urbana de cidades médias no interior paulista sob o Estatuto da Cidade. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 15, n. 1, p. 183-200, 2013.

GOULART, Jefferson O.; TERCI, Eliana Tadeu; OTERO, Estevam Vanale. Planos diretores e participação política: políticas públicas de planejamento entre o empresariamento e o estatuto da cidade. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 50, n. 3, p. 455-476, jun. 2016. Disponível em:
http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-76122016000300455&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 21 nov. 2016.
<http://dx.doi.org/10.1590/0034-7612147853>.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 18. ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Saraiva, 2014.

MALDONADO MUNOZ, Mauricio. Democracia, derechos y regla de mayoría: una mirada a partir de la teoría de Norberto Bobbio. **Isonomía**, México, n.44, p. 127-162, 2016. Disponível em:
http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-02182016000100127&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 18 nov. 2016.

MARTINS, Edson; GODINHO, Ricardo Ferreira. Processo de Elaboração do Plano Diretor nos Municípios da AMEG. **Baru**, v. 2, n. 1, p. 139-149, 2016. Disponível em:
<http://seer.ucg.br/index.php/baru/article/view/4885>. Acesso em: 11 out. 2016.

MONTESQUIEU, Charles Louis de Secondat, Baron de La Brede Et De. **O espírito das leis**. Brasília: UnB, 1982. 712 p. (Coleção Pensamento Político; v.61).

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 27. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MOTA, Mauricio. Democracia participativa brasileira: as audiências públicas como instrumento participativo a câmara dos vereadores da cidade do Rio de Janeiro. **Direito da Cidade**, v. 7, n. 2, 2015. Disponível em:

<http://web.b.ebscohost.com/abstract?direct=true&profile=ehost&scope=site&authtype=crawler&jrnl=23177721&AN=108617490&h=Ulo4rPDEAJASfdV%2bfgTw%2bj%2fxoUx7ykDGuuwFo9cJSgY7eBylKRpwGfegrFBdcf8ZJXKYhxKANpA1jpr253nUdw%3d%3d&crl=c&resultNs=AdminWebAuth&resultLocal=ErrCrlNotAuth&crlhashurl=login.aspx%3fdirect%3dtrue%26profile%3dehost%26scope%3dsite%26authtype%3dcrawler%26jrnl%3d23177721%26AN%3d108617490>. Acesso em: 11 out. 2016.

MÜLLER, Friedrich. Quem é o povo? *In: A questão fundamental da democracia*. 3. ed. NAUMANN, Peter. BONAVIDES, Paulo. Com uma introdução de Ralph Christensen. Edição Original em Português. São Paulo: Max Limonad, 2003.

NOBRE, Marcos. Participação e deliberação na teoria democrática: uma introdução. *In: COELHO, Vera Schattan P.; NOBRE, Marcos. Participação e Deliberação: teoria democrática e experiências institucionais no Brasil Contemporâneo*. São Paulo: Editora 34, 2004. p. 21-40. 368p.

OLIVEIRA, Celso Maran de. ESPÍNDOLA, Isabela Battistello. **Núcleo Gestor Compartilhado como viabilizador da democracia na revisão de plano diretor – estudo de caso preliminar do município de São Carlos-SP**. *In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI*, 25., 2016, Brasília. **Anais** [...]. Brasília, 2016. Disponível em: <http://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v/j6A853K9r32E0LfB.pdf>. Acesso em: 10 out. 2016.

OLIVEIRA, Celso Maran de; OLIVEIRA, Carlos Henrique de; PEREIRA, Alana; ESPÍNDOLA, Isabela Battistello; MORAES, Andrea Pereira Honda de; MELNICKY, Elaine Cristina da Cunha; REIS, Giovanna Cassiano. A importância da participação dos vereadores na discussão do Plano Diretor perante o poder executivo municipal – estudo de caso do município de São Carlos-SP. 2016. *In: ENCONTRO NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS*, 2., 2016, Araraquara. **ENCONTRO NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS: A MULTIDISCIPLINARIDADE DAS POLÍTICAS PÚBLICAS: DA CONSTITUIÇÃO DO CAMPO ÀS FORMAS DE ANÁLISE**, 2., Araraquara. **Anais** [...]. Araraquara: FCL-UNESP, 2016. p. 353-387.

OLIVEIRA, Eduardo Santos de. O Sistema Político Brasileiro hoje: o governo do Supremo Tribunal Federal e legitimidade democrática. **Sociologias**, Porto Alegre, v. 15, n. 33, p. 206-246, ago. 2013. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1517-45222013000200008&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 22 nov. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S1517-45222013000200008>.

PAGANI, Eliane Barbosa Santos; ALVES, Jolinda de Moraes; CORDEIRO, Sandra Maria Almeida. Política de regularização fundiária urbana de interesse social em Londrina, Paraná. **Revista katálysis**, Florianópolis, v. 19, n. 2, p. 184-193, set. 2016. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1414-49802016000200184&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 21 nov. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/1414-49802016.00200003>.

PEREIRA, Alana; OLIVEIRA, Celso Maran de. Audiências públicas promovidas pelo poder legislativo: revisão do plano diretor de São Carlos-SP. *In: CONGRESSO*

BRASILEIRO DE DIREITO AMBIENTAL. INSTITUTO O DIREITO POR UM PLANETA VERDE, 2., 2017, São Carlos. **Anais** [...]. São Carlos, 2017, p. 26-41.

PINHEIRO, Ivan Antônio; VIEIRA, Luciano José Martins; MOTTA, Paulo Cesar Delayti. Mandando Montesquieu às favas: o caso do não cumprimento dos preceitos constitucionais de independência dos três poderes da república. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 45, n. 6, p. 1733-1759, dez. 2011. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-76122011000600006&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 18 nov. 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S0034-76122011000600006>.

RIBEIRO, G. W. Funcionamento do poder legislativo municipal / Guilherme Wagner Ribeiro. – **Brasília**: Senado Federal, Secretaria Especial de Editoração e Publicações, 2012. 153 p. (Publicações Interlegis; v. 5).

SÃO CARLOS. **Lei Orgânica do Município de São Carlos, de 05 de abril de 1990**. Emenda nº 01 de 20 de dezembro de 2010. Dispõe sobre a organização do Município de São Carlos. Disponível em: http://www.camarasaocarlos.sp.gov.br/portal/images/stories/lei_organica/lei_organica_02092015.pdf. Acesso em: 25 ago. 2016.

SÃO PAULO. **Constituição Estadual, de 05 de outubro de 1989**. Atualizada até a Emenda Constitucional nº 43, de 10 de novembro de 2016. Disponível em: <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/constituicao/1989/compilacao-constituicao-0-05.10.1989.html>. Acesso em: 25 ago. 2016.

SILVA, Fander de Oliveira. Regulação e expansão urbana: a efetividade do estatuto da cidade como instrumento de controle. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 3, n. 14, 2015. Disponível em: http://amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/942. Acesso em: 11 out. 2016.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

SILVA, José Afonso. **Curso de direito constitucional positivo**. 19. ed. ver. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2001.

SIQUEIRA, Domingos Sávio. **A importância do trabalho do vereador no município**. 2015. Curitiba, Paraná: UTFPR, 2014. 62 p. Monografia (Especialização) - Programa de Pós-Graduação em Gestão Pública Municipal, Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2014. Disponível em: <http://repositorio.roca.utfpr.edu.br:8080/jspui/handle/1/3725>. Acesso em: 11 out. 2016.

QUARTO CAPÍTULO
ANÁLISE DA TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI NA CÂMARA DE
VEREADORES DE SÃO CARLOS E SUA APROVAÇÃO PELOS VEREADORES

Celso Maran de Oliveira
Alana Pereira
Isabela Battistello Espíndola
Giovanna Cassiano Reis
Pedro Luciano Colenci

1 O PROCESSO Nº 1952/2016

O processo nº 1952/2016 perante a Câmara Municipal de São Carlos¹⁵, que estabelece o Plano Diretor do Município de São Carlos e dá outras providências, é composto por 15 (quinze) volumes, que compreendem:

- a) volumes I (fls. 2/190), II (fls. 192/382), III (fls. 384/562), IV (fls. 564/743), V (fls. 745/936), VI (fls. 938/1.116), VII (fls. 1.118/1.271), onde constam o trabalho no Núcleo Gestor Compartilhado;
- b) volume VIII (fls. 1.273/1.394) consta especialmente o projeto de lei (fls. 1.274/1.389);
- c) volume IX (fls. 1.396/1.576) com o projeto de lei e a marcação das audiências públicas;
- d) volume X (fls. 1.578/1.802), contendo o Inquérito Civil nº 689/2014 instaurado pelo Ministério Público Estadual, divulgação das audiências públicas (fls. 1.604/1.605), lista de presença das audiências públicas (fls. 1.606/1.638), e cópias das apresentações feitas pelo executivo municipal nas audiências públicas (fls. 1.639/1.802);
- e) volume XI (fls. 1.804/1.931) constituído pelas as atas das audiências públicas;
- f) volume XII (fls. 1.933/2.185) com as demandas externas à Câmara;
- g) volume XIII (fls. 2.187/2.406), contendo as demandas externas à Câmara, o relatório da Comissão de Legislação, Justiça e Redação (fls. 2.379/2.401), e o relatório da Comissão de Meio Ambiente (fl. 2.402);
- h) volume XIV (fls. 2.408/2.647) constituído pelas emendas apresentadas pelos vereadores; e
- i) volume XV (fls. 2.649/2.747), onde é possível acessar o texto da redação final, após aprovação pela Câmara do projeto de Lei nº 0269/2016, ocorrido

¹⁵ O processo número 21.058/2013 deu entrada na Câmara em 13 de julho de 2016.

em 12 de dezembro de 2016.

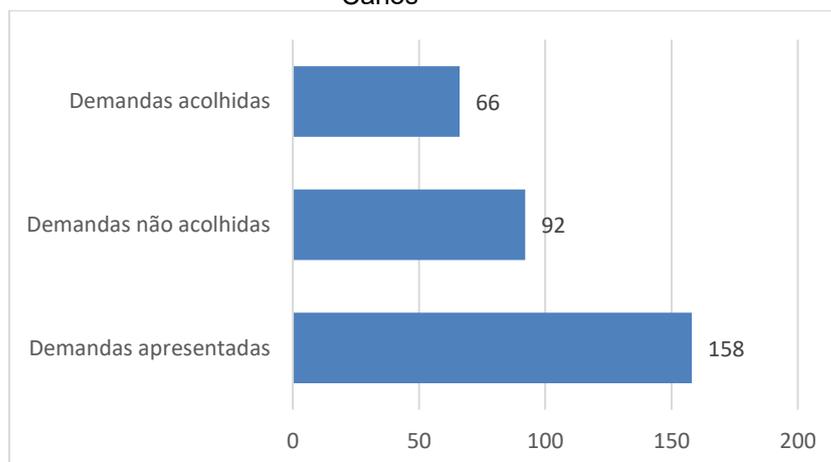
O Projeto de Lei enviado pelo poder executivo à Câmara contém 236 artigos, onde contempla e define o conteúdo de princípios fundamentais, a função social da cidade e da propriedade, as funções do ordenamento territorial as diretrizes da política habitacional, o macrozonamento e o zoneamento municipal, os limites do perímetro urbano, as áreas de especial interesse, a hierarquização das vias urbanas e as diretrizes viárias e da mobilidade urbana, as diretrizes para o parcelamento do solo e para a implantação de loteamentos e condomínios, os instrumentos da política urbana, sistema municipal de gestão e planejamento do desenvolvimento urbano.

A equipe de pesquisadores acessou os 15 volumes do processo nº 1952/2016, e identificou propostas apresentadas pelos diversos setores da sociedade, ocorridas antes e durante as discussões do Plano Diretor perante a Câmara, na fase das audiências públicas, assim como propostas de emendas pelos vereadores após as audiências públicas. Os dados apresentados a seguir demonstram a análise das demandas apresentadas no processo nº 1952/2016; as propostas de emendas dos vereadores, com acolhimento ou não das demandas apresentadas; e demais dados da aprovação da lei do Plano Diretor do município de São Carlos-SP. Para isso, acessou-se a íntegra do processo nº 1952/2016 que tramitou perante da Câmara legislativa municipal de São Carlos-SP para identificar as propostas protocoladas e as emendas apresentadas pelos vereadores, com acompanhamento da sessão de votação das emendas, e posterior identificação no texto da lei aprovada pelos vereadores (Lei nº 18.053, de 19 de dezembro de 2016).

2 DEMANDAS APRESENTADAS NO PROCESSO Nº 1952/2016

Um total de 27 entidades, de todos os segmentos da sociedade, contribuíram com o somatório de 158 demandas protocoladas e juntadas no processo nº 1952/2016, tendo sido 66 acolhidas e 92 rejeitadas (Gráfico 76).

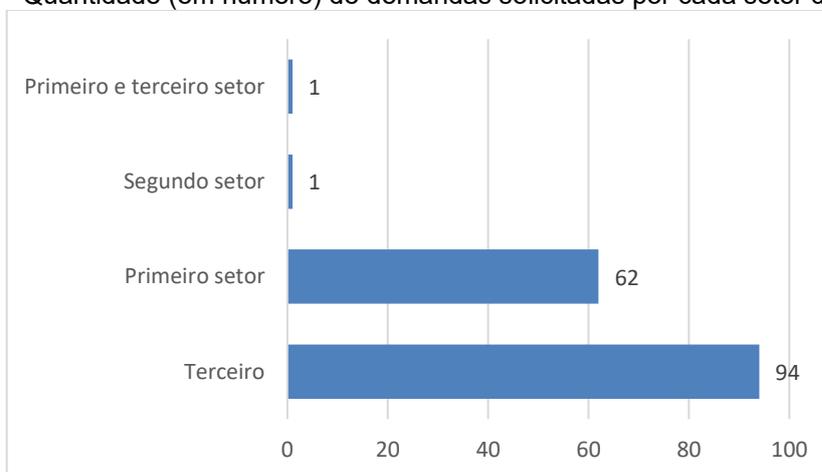
Gráfico 76 - Quantidade (em número) de demandas protocoladas na Câmara Municipal de São Carlos



Fonte: Elaborado pelos autores

Desse número total de demandas apresentadas (158), 94 foram demandas pelo Terceiro Setor; 62 do Primeiro Setor; uma do Segundo Setor e uma em conjunto com o Primeiro e Terceiro setores (Gráfico 77). Vale ressaltar a participação do Terceiro Setor nesse importante momento de discussão desta Política Urbana.

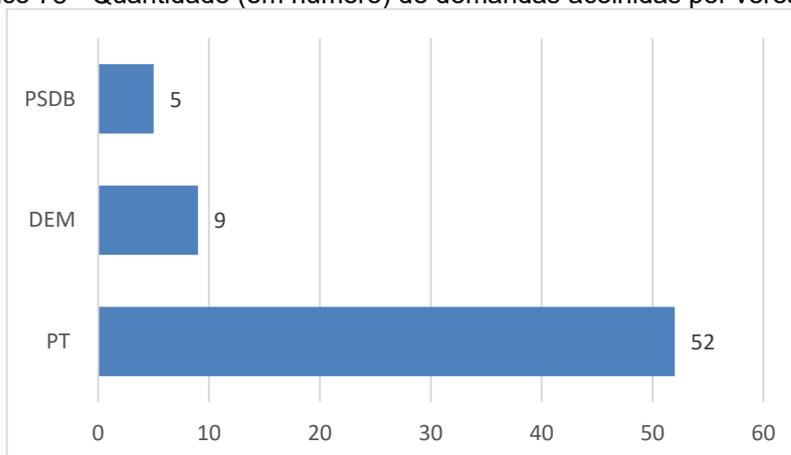
Gráfico 77 - Quantidade (em número) de demandas solicitadas por cada setor da sociedade



Fonte: Elaborado pelos autores

O acolhimento das demandas foi feito majoritariamente pelo relator, sendo, portanto, 52 demandas acolhidas pelo vereador do Partido dos Trabalhadores - PT, e as demais pelos representantes dos partidos Democratas – DEM (nove demandas) e Partido da Social Democracia Brasileira – PSDB (cinco demandas) (Gráfico 78).

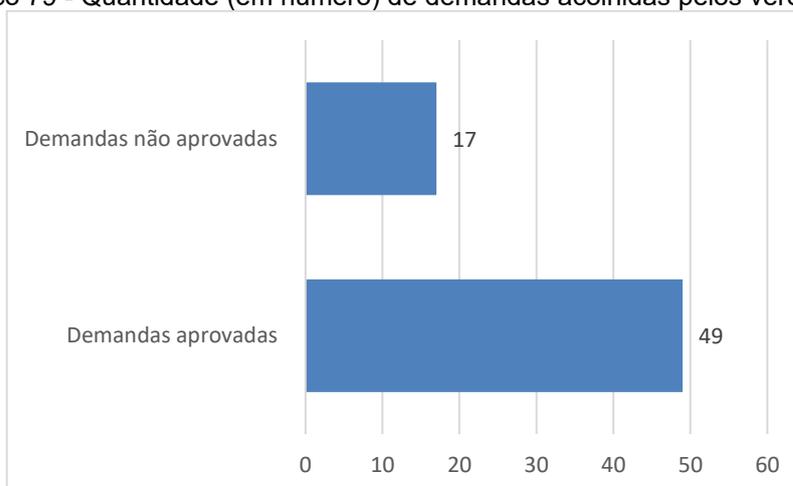
Gráfico 78 - Quantidade (em número) de demandas acolhidas por vereadores



Fonte: Elaborado pelos autores

Das demandas acolhidas pelos vereadores, em número de 66, 49 foram aprovadas e 17 não foram aprovadas no texto final do Plano Diretor (Gráfico 79).

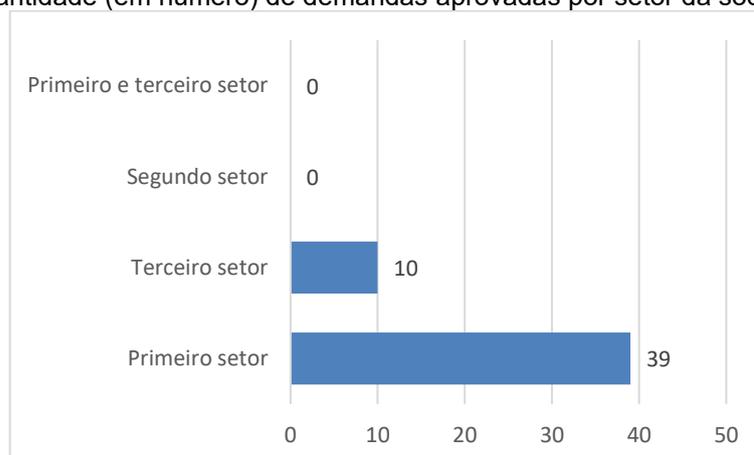
Gráfico 79 - Quantidade (em número) de demandas acolhidas pelos vereadores



Fonte: elaborado pelos autores

Das demandas aprovadas (49), o Gráfico 80 mostra a origem das demandas por setores da sociedade, sendo que apenas o Terceiro e Primeiro Setor obtiveram êxito, com 10 e 39 demandas aprovadas, respectivamente.

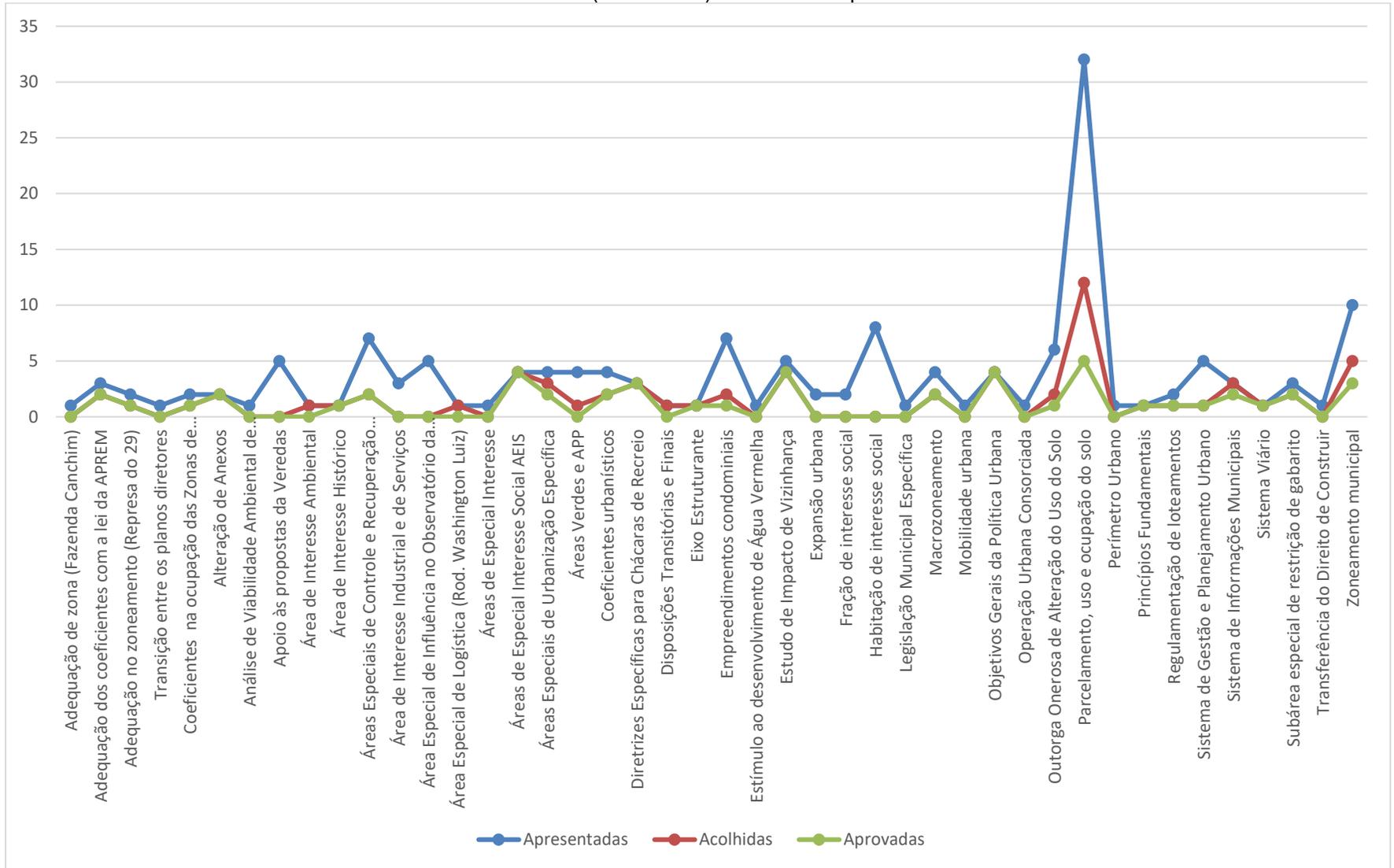
Gráfico 80 - Quantidade (em número) de demandas aprovadas por setor da sociedade de origem



Fonte: elaborado pelos autores

Os principais assuntos protocolizados, a título de demandas apresentadas e pertinentes ao âmbito do Plano Diretor, foram: Áreas de Especial Interesse; Coeficientes urbanísticos; Empreendimentos condominiais; Estudo de Impacto de Vizinhaça; Habitação de interesse social; Parcelamento, uso e ocupação do solo; Sistema de Gestão e Planejamento Urbano; Sistema de Informações Municipais e Zoneamento Municipal, dentre outros. O Gráfico 81 mostra a quantidade de demandas apresentadas, acolhidas e aprovadas de acordo com seus assuntos.

Gráfico 81 - Quantidade (em número) de demandas por assunto

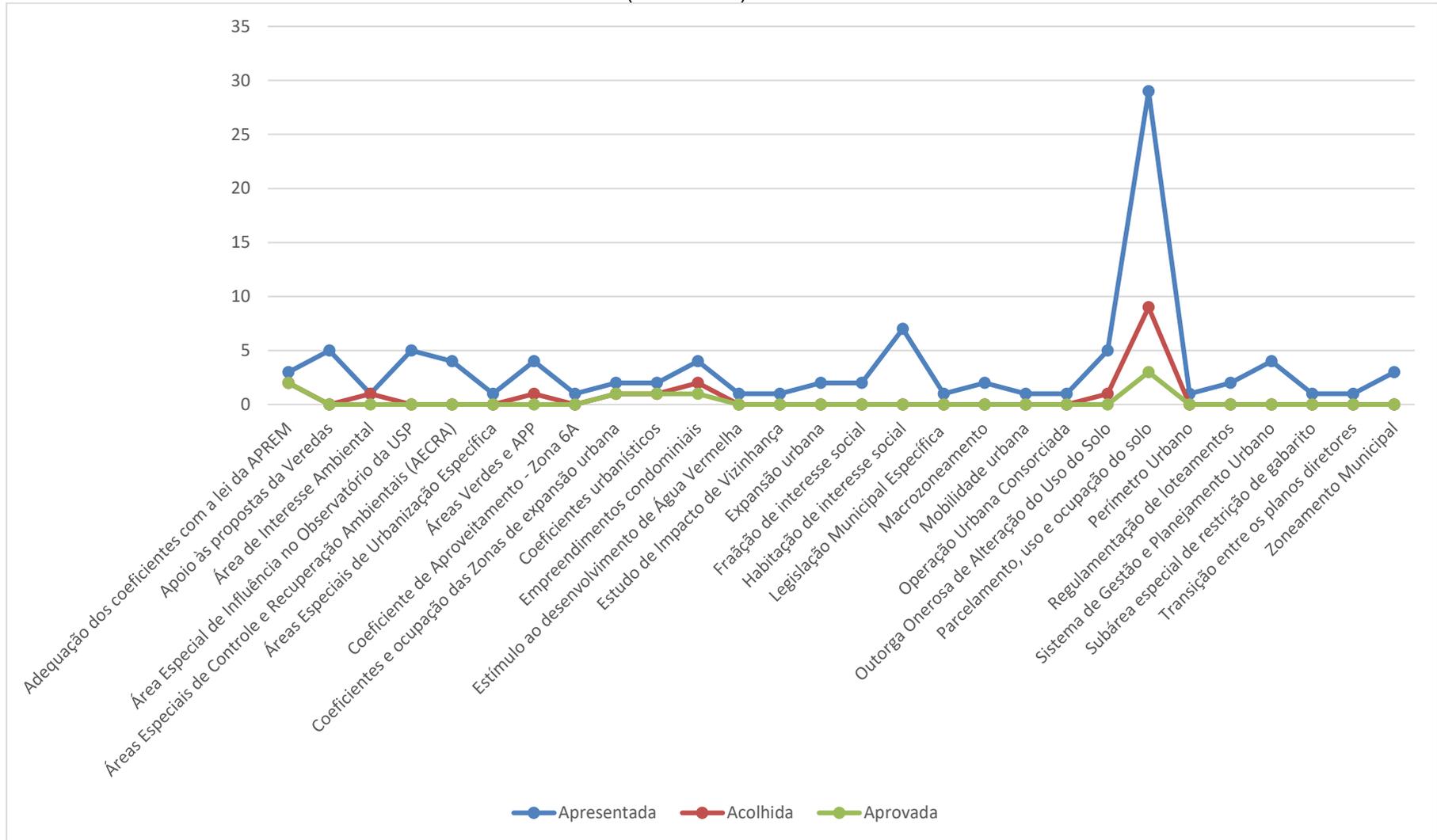


Fonte: Elaborado pelos autores

O assunto que mais contemplou as demandas foi o “Parcelamento, Uso e Ocupação do solo”, com um total de 32 demandas, em que cinco das 12 demandas acolhidas pelos vereadores para se transformarem em emendas aprovadas.

Notou-se a grande participação do Terceiro Setor na propositura de demandas aos vereadores. Analisou-se se os vereadores foram receptivos a essas demandas, inicialmente na forma de transformação em emendas parlamentares, e se essas emendas oriundas do Terceiro Setor se transformaram em texto de lei aprovado. Assim, o Gráfico 82 mostra os assuntos demandados pelo Terceiro Setor, e a Tabela 6 identifica a demanda, o assunto da demanda, se foi acolhida e em caso de acolhimento onde consta no Plano Diretor.

Gráfico 82 - Quantidade (em número) de demandas do Terceiro Setor



Fonte: Elaborado pelos autores

Tabela 6 - Demandas do terceiro setor

Demanda	Assunto da demanda	Acolhida – por quem	Aprovada
Discussão	Áreas verdes e APP	Não	
Lei complementar específica de estímulo do desenvolvimento de HIS	Habitação de interesse social	Não	
Percentual fixo de 5% em todas as áreas de expansão urbana do município	Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo	Não	
Valor contrapartida do beneficiário	Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo	Não	
Valor de mercado da outorga apurado pela comissão de valores de bens imóveis	Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo	Não	
Alteração para 3,5 o CA da zona 6ª	Coefficiente de Aproveitamento - Zona 6A	Não	
Inclusão do loteamento Recanto dos Pássaros, visando aprovação em definitivo do empreendimento e o cadastramento dos lotes que o compõem (letra j, inciso I, art. 102)	Regulamentação de loteamentos	Sim - Lineu	Sim - Art. 101, inc. I, letra "j"
Manter o artigo 44	Zona 6b - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade	Não	
Manter o artigo 45	Zona 6b - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade	Não	
Manter o artigo 46	Zona 6b - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade	Não	
Manter o artigo 74	Área de Interesse Ambiental	Sim - Julio	
Manter o artigo 125	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Manter o artigo 133	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Manter o artigo 139	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Manter o artigo 140	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do artigo 37 e nova proposta de artigo	Adequação dos coeficientes com a lei da APREM	Sim - Lineu	Sim - Art. 36
Supressão do artigo 39 e nova proposta de artigo	Adequação dos coeficientes com a lei da APREM	Sim - Lineu	Sim - Art. 38
Zona 6B passe a ser zona 6ª	Estímulo ao desenvolvimento de Água Vermelha	Não	
Supressão do artigo 46 e nova proposta de artigo	Ajuste nos coeficientes e na ocupação das Zonas de expansão urbana	Não	
Supressão do artigo 50 e nova proposta de artigo	Ajuste nos coeficientes e na ocupação das Zonas de expansão urbana	Sim - Lineu	Sim - Art. 49
Supressão do item V do art. 77	Controle sobre a ocupação nas AECRAS	Não	
Supressão do art. 81 e nova proposta de artigo	Subárea especial de restrição de gabarito	Não	

Inclusão do inciso VII no art. 120	Esclarecimento direcionado às vias internas a empreendimentos condominiais	Sim - Lineu	Sim - Art. 119
Inclusão do art. 133 sobre a base de cálculo para destinação das áreas públicas	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Freire	
Supressão do item c do art. 133 e nova proposta para o item	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Freire	
Inclusão do texto "Município aceitará como doação do Sistema de Lazer as áreas de reserva legal para fins de uso urbano, e que não estejam localizadas em APPs" (art. 133, parágrafo 8º)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do inciso II do art. 134	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Adequação do texto do inciso I do art. 134	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do art. 136 e nova proposta de artigo	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Freire	
Supressão do art. 137 e nova proposta e artigo	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do item VI do art. 137 e nova proposta para o item	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do item VII do art. 137 e nova proposta para o item	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do item IX do art. 137 e nova proposta para o item	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do item X do art. 137 e nova proposta para o item	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Lineu	Sim - Art. 136, inc. X
Supressão do artigo 138	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão do artigo 139	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Supressão dos itens I e II do art. 141	Empreendimentos condominiais	Não	
Supressão dos itens I e II do art. 142 e novas propostas de itens	Empreendimentos condominiais	Não	
Supressão do art. 143 e nova proposta de artigo	Empreendimentos condominiais	Sim - Freire	
Supressão do item III do art. 148	Habitação de interesse social	Não	
Supressão do artigo 205 e nova proposta de artigo	Habitação de interesse social	Não	
Supressão do artigo 206 e nova proposta de artigo	Habitação de interesse social	Não	
Supressão do artigo 207 e nova proposta de artigo	Habitação de interesse social	Não	
Supressão do artigo 208 e nova proposta de artigo	Habitação de interesse social	Não	
Supressão do art. 233 e nova proposta de artigo	Adequação referente à Transição entre os planos diretores e seu reflexo nas diretrizes já emitidas	Não	
Inclusão e reanálise da expansão da área sul do município, conforme pleito administrativo apresentado e defendido em audiência pública, a fim de instituir um loteamento com lotes urbanos com metragem de 10x20m²	Expansão urbana	Não	
Padaria Amstalden	Funcionamento comercial - Zoneamento municipal	Não	
Aprovação e implantação de condomínios de lotes no município	Regulamentação de loteamentos	Não	
Inclusão de uma gleba de terras localizada no Distrito de Água Vermelha, e classificação como Zona 6C	Expansão Urbana	Não	
Eliminar o parágrafo primeiro do art. 7º	Macrozoneamento	Não	

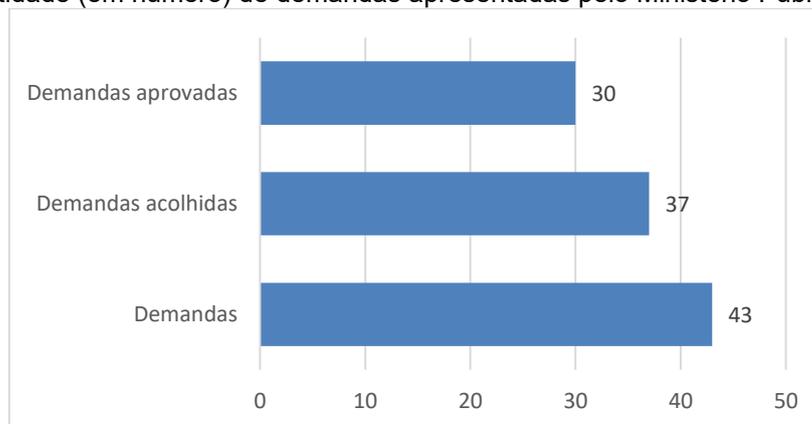
Eliminar o artigo 81	Área Especial de Influência no Observatório da USP	Não	
Eliminar o artigo 82	Área Especial de Influência no Observatório da USP	Não	
Eliminar o artigo 83	Área Especial de Influência no Observatório da USP	Não	
Eliminar o artigo 84	Área Especial de Influência no Observatório da USP	Não	
Eliminar o parágrafo único do art. 103	Área Especial de Influência no Observatório da USP	Não	
Eliminar o inciso V do art. 128	Áreas Especiais de Urbanização Específica	Não	
Eliminar o parágrafo 7º do art. 133	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Eliminar o trecho " e a critério do órgão público competente de análise" do art. 135	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Eliminar o parágrafo único do art. 138	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Eliminação do inc. III do art. 183	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Eliminação do parágrafo 2º do art. 207	Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo	Não	
Eliminar o parágrafo 3º do art. 207	Fração de interesse social	Não	
Melhoria na redação do capítulo XI	Fração de interesse social	Não	
Limitação de 15m acima do nível da via pública (art.81)	Estudo de Impacto de Vizinhança	Não	
Agrupamento das zonas 3 e 4 em uma única zona urbana	Zoneamento municipal	Não	
Acrescentar o trecho "garantindo-se a continuidade de todas as vias nos vazios urbanos" ao inc. I do art. 5º	Mobilidade urbana	Não	
Criação de um Parque Municipal na área abrangida pela microbacia do Córrego Santa Maria do Leme	Apoio às propostas da Veredas	Não	
Implantação de loteamento de chácaras - Zona 4A	Parcelamento, uso e ocupação do solo - Loteamento de chácaras zona 6A	Não	
Adequar zona rural como zona urbana (zona 4)	Macrozoneamento	Não	
Supressão do art. 37	Lei da APREM	Não	
Incongruências nas sessões VII e VIII, portanto, sugere coeficientes urbanísticos Pra ocupação controlada de menor densidade nas regiões adjacentes ao perímetro urbano (art. 41.1)	Coeficientes urbanísticos	Não	
Incongruências na sessão IX; reajuste do art. 50	Coeficientes urbanísticos	Sim - Lineu	Sim - Art. 49
Eliminação do art. 76	Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais (AECRA)	Não	
Eliminação do item V do artigo 77	Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais (AECRA)	Não	
Eliminação do art. 131	Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais (AECRA)	Não	
Incluir como base de cálculo no art. 133 e 134 as áreas verdes e áreas de APP, uma vez que a adequação textual dos incisos já está definida na Lei Federal	Áreas Verdes e APP	Sim - Lineu	
Supressão do art. 138	Áreas verdes e APP	Não	

Supressão do art. 139	Áreas verdes e APP	Não	
Aprovação do projeto de revisão, quanto à HIS, construído ao longo de mais de 18 meses com reuniões do NGC	Habitação de interesse social	Não	
Alteração do art.9º	Macrozoneamento	Sim - Lineu	Sim - Art. 8º
Manutenção dos coeficientes urbanísticos (arts. 14, 18, 22, 26, 30, 37, 39, 42, 46, 50, 54, 58, 62, 66)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Lineu	Sim - Art. 53
Manutenção da Fração de Interesse Social (art. 205)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Manutenção: da área mínima dos lotes (art.137);	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Lineu	Sim - Art. 136, inc. X
Manutenção das porcentagens de Áreas públicas (art. 132, 133, 134 e 135)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Lineu	
Manutenção das Faixas Verdes Complementares (art. 138 e 139)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Lineu	
Manutenção das diretrizes para empreendimentos condominiais (art. 140,141,142,143 e 144)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim - Freire	
Manutenção do Plano Integrado de Ocupação (art. 48)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Não	
Complementação do art. 184	Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo	Sim - Julio	
Criação do IPLASC (art. 224 e 225)	Sistema de Gestão e Planejamento Urbano	Não	
Criação do Sistema de Informações Municipais (art. 226, 227 e 228);	Sistema de Gestão e Planejamento Urbano	Não	
Inserção do COMDEMA como órgão integrante do Sistema de Gestão e Planejamento	Sistema de Gestão e Planejamento Urbano	Não	
Inserção das Conferências e Congresso da Cidade como canais de participação social na política urbana	Sistema de Gestão e Planejamento Urbano	Não	
Explicitar o critério de perímetro urbano	Perímetro Urbano	Não	
Assegurar que os trabalhos sejam desenvolvidos e os prazos de elaboração e aprovação sejam cumpridos	Legislação Municipal Específica	Não	
Alteração na redação do art. 186, caput e inc. III	Operação Urbana Consorciada	Não	

Fonte: Elaborado pelos autores

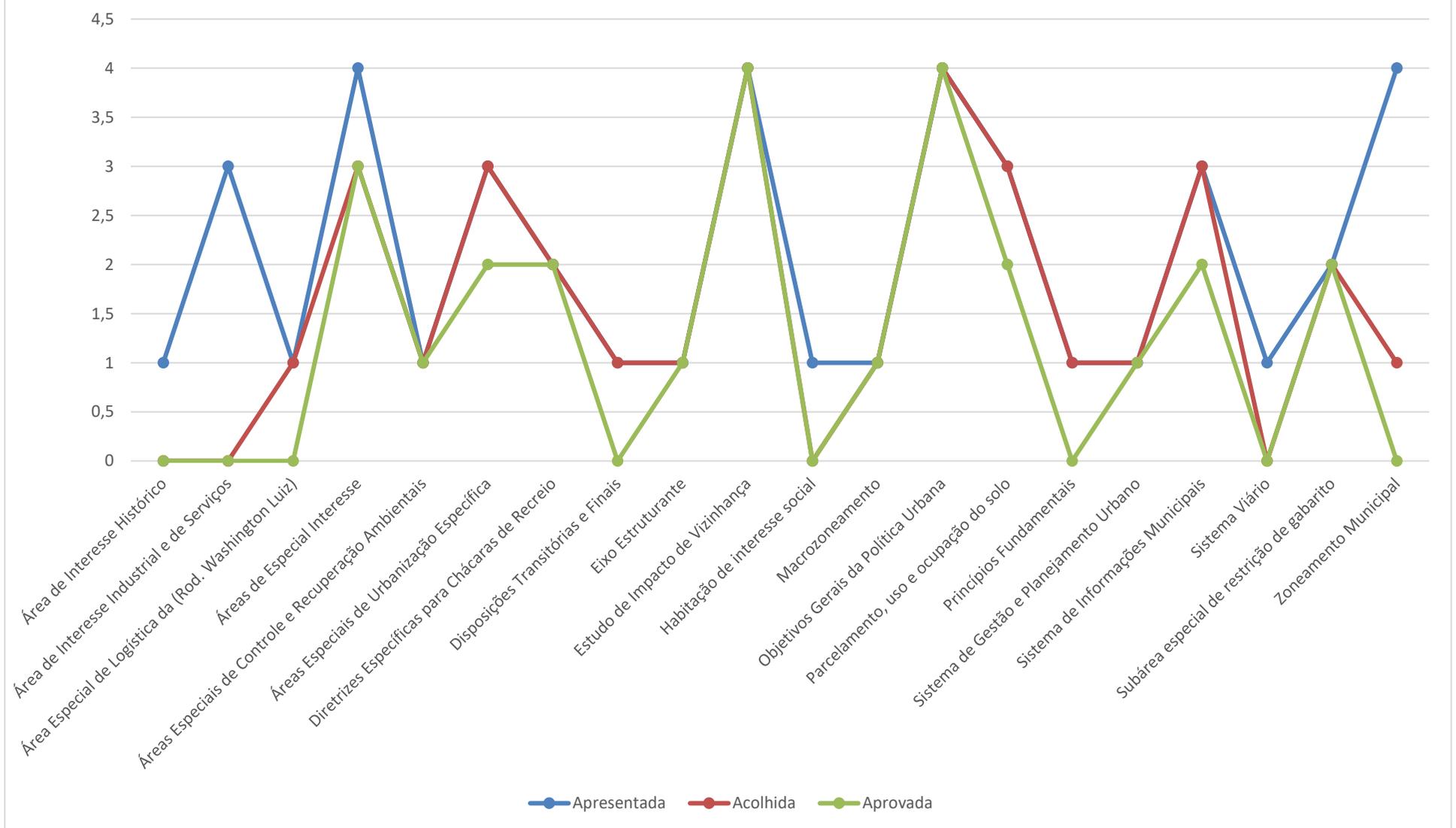
Ao se analisar o texto da demanda apresentada pelo Ministério Público (fls. 2244/2283 – volume XIII do processo nº 1952/2016) este apresentou número significativo de demandas, sendo um total de 43 demandas, com 37 acolhidas e 30 aprovadas (Gráfico 83). O Gráfico 84 mostra os assuntos das demandas apresentadas pelo Ministério Público Estadual; e a Tabela 7 identifica a demanda, o assunto da demanda, se foi acolhida e por qual vereador, e em caso de acolhimento onde consta no texto do Plano Diretor.

Gráfico 83 - Quantidade (em número) de demandas apresentadas pelo Ministério Público Estadual



Fonte: Elaborado pelos autores

Gráfico 84 - Quantidade (em número) de demandas do Ministério Público Estadual



Fonte: Elaborado pelos autores

Tabela 7 - Demandas apresentadas pelo Ministério Público Estadual

Demanda	Assunto da demanda	Acolhida – por quem	Aprovada
Padaria Amstalden	Funcionamento comercial - Zoneamento municipal	Não	
Sugestão de redação do art. 5º	Princípios Fundamentais	Sim - PT	Sim – art. 4º, inc II, item I
Sugestão de redação do art. 5º, inc. III, item k	Objetivos Gerais da Política Urbana	Sim - PT	Sim - Art. 4º, inc III, item k
Sugestão de redação do art. 6º, caput	Objetivos Gerais da Política Urbana	Sim -PT	Sim - Art. 5º
Sugestão de redação do art.6º, inc. XII	Objetivos Gerais da Política Urbana	Sim - PT	Sim - Art. 5º, inc. XIII
Sugestão de redação do art. 7º	Objetivos Gerais da Política Urbana	Sim - PT	Sim - Art. 6º
Sugestão de redação do art. 9º	Macrozoneamento	Sim - PT	Sim - Art. 8º
Sugestão de redação para o parágrafo único do art. 12	Eixo Estruturante	Sim - PT	Sim - Art. 11
Sugestão de redação do art. 44, inc II	Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:	Sim - PT	Sim - Art. 43, inc II
Inclusão dos incs. I e II no parágrafo único do art. 48	Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade	Sim - DEM	
Exclusão do inc VII do art. 53	Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços	Sim - PT	
Correção no parágrafo único do art. 72 para inclusão das necessidades de Lei Complementar	Áreas de Especial Interesse	Não	
Alteração completa do art. 79	Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais (AECRA)	Sim - PT	Sim - Art. 78
Inserção de parágrafo único ao art. 75	Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais (AECRA)	Sim - PT	Sim - Art. 72
Inclusão substituição no parágrafo 1º do art. 80	Área de Interesse Histórico	Sim - PT	Sim - Art. 79, parágrafo 1º
Exclusão do parágrafo 2º do art. 81	Subárea especial de restrição de gabarito	Sim - PT	Sim - Art. 80
Inclusão de condicionante no parágrafo 3º do art. 81	Subárea especial de restrição de gabarito	Sim - PT	Sim - Art. 80, parágrafo 2º
Inclusão da palavra "cumulativamente" no caput do art. 97	Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 4	Sim - PT	Sim - Art. 96
Exclusão do artigo 85	Área de Interesse Industrial e de Serviços	Não	
Exclusão do artigo 86	Área de Interesse Industrial e de Serviços	Não	
Exclusão do artigo 87	Área de Interesse Industrial e de Serviços	Não	
Alteração da palavra "mínimo" por "máximo" no parágrafo único	Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 4	Sim - PT	Sim - Art. 98

do art. 99			
Sugestão de redação do art.101	Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 5	Sim - PT	Sim - Art. 100
Sugestão de redação do art. 102	Áreas Especiais de Urbanização Específica	Sim - PT	Sim - Art. 101
Correção do disposto no parágrafo 2º do art. 103	Áreas Especiais de Urbanização Específica	Sim - PT	Sim - Art. 102
Exclusão ou supressão do parágrafo único do art.102	Áreas Especiais de Urbanização Específica	Sim – DEM	
Exclusão ou supressão do parágrafo único do art. 109	Área Especial de Logística da Rodovia Washington Luiz	Sim – DEM	
Alteração na redação do inc. II do art. 117	Sistema Viário	Sim – PT	Sim - Art. 116
Inclusão de incisos (VI e VII) restritivos no art.128	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim – DEM	
Alteração na redação do art. 134 (inc. II e V)	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim – DEM	Sim - Art. 133
Alteração na redação do art. 138	Parcelamento, uso e ocupação do solo	Sim – DEM	Sim - Art. 137
Retificação do artigo 145	Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio	Sim – PT	Sim - Art. 144
Alteração na redação do inciso IV do art. 146	Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio	Sim - PT	Sim - Art. 145, inc IV
Incorporação do conteúdo dos art. 132 a 139, exceto disposições do parágrafo único do art. 135 e limitações espaciais do art. 138	Habitação de interesse social	Não	
Alteração na redação do art. 209, parágrafo 2º	Estudo de Impacto de Vizinhança	Sim - PT	Sim - Art. 208, parágrafo 2º
Alteração do caput do art. 216	Estudo de Impacto de Vizinhança	Sim - PT	Sim - Art. 215
Alteração na redação do art. 217	Estudo de Impacto de Vizinhança	Sim - PT	Sim - Art. 216
Alteração na redação do art. 218	Estudo de Impacto de Vizinhança	Sim - PT	Sim - Art. 217
Inclusão do "COMDEMA" no art. 221	Sistema de Gestão e Planejamento Urbano	Sim - PT	Sim - Art. 220
Exclusão ou supressão da palavra "deliberativa" do art. 224	Sistema de Informações Municipais	Sim - PT	
Alteração na redação do art. 230	Sistema de Informações Municipais	Sim - PT	Sim - Art. 227
Inclusão do COMDEMA no art. 231, inciso IV	Sistema de Informações Municipais	Sim - PT	Sim - Art. 228, inc IV
Alteração do disposto no art. 232	Disposições Transitórias e Finais	Sim - DEM	

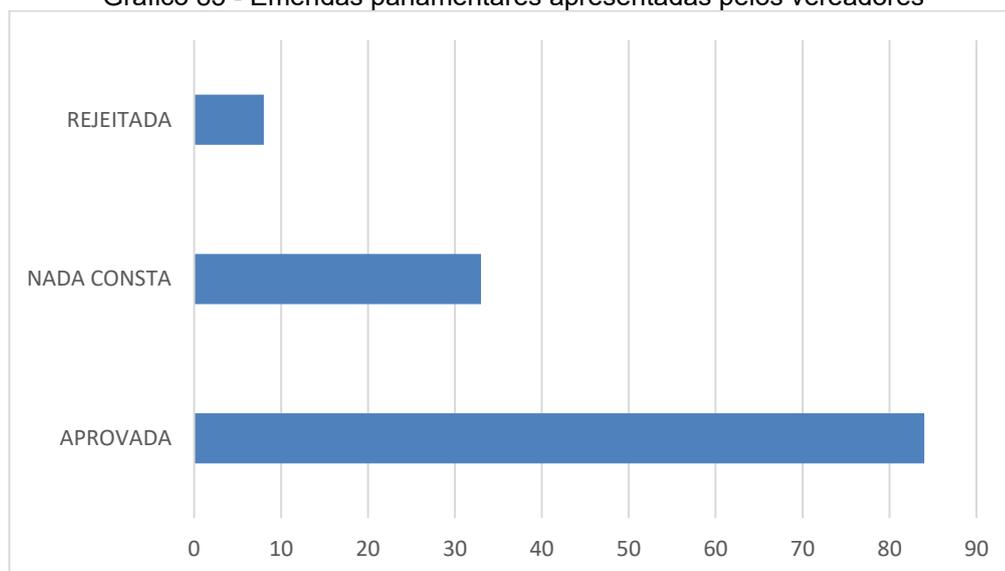
Fonte: Elaborado pelos autores

A atuação do Ministério Público Estadual sempre foi marcante no processo de revisão do Plano Diretor do município de São Carlos, desde as discussões perante o Poder Executivo com a instauração do Inquérito Civil que culminou com a reestruturação do Núcleo Gestor Compartilhado, para torna-lo mais participativo, até mesmo no momento final de discussão do Plano Diretor, com uma atuação ainda mais direta com a apresentação de propostas de emendas ao texto. Destaca-se, também, a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que além de ter conduzido os trabalhos do NGC, com a construção do projeto de lei, ainda apresenta demandas ao mesmo projeto de lei.

3 PROPOSTAS DE EMENDAS DOS VEREADORES, COM ACOLHIMENTO OU NÃO DAS DEMANDAS APRESENTADAS

Quando são analisadas as emendas parlamentares apresentadas pelos vereadores e constantes no processo nº 1952/2016, vê-se que foram apresentadas 126 propostas de emendas, sendo que 84 foram aprovadas e nove rejeitadas, conforme pode ser visto no Gráfico 85. Observa-se que um total de 33 emendas não consta votação anexa no processo, portanto a aprovação ou rejeição é desconhecida, com 32 emendas apresentadas por um vereador do partido DEM e uma proposta por um vereador do partido PSDB. Na busca de explicações a esse fato, o vereador relator informou que essas emendas foram identificadas como repetição de outras emendas.

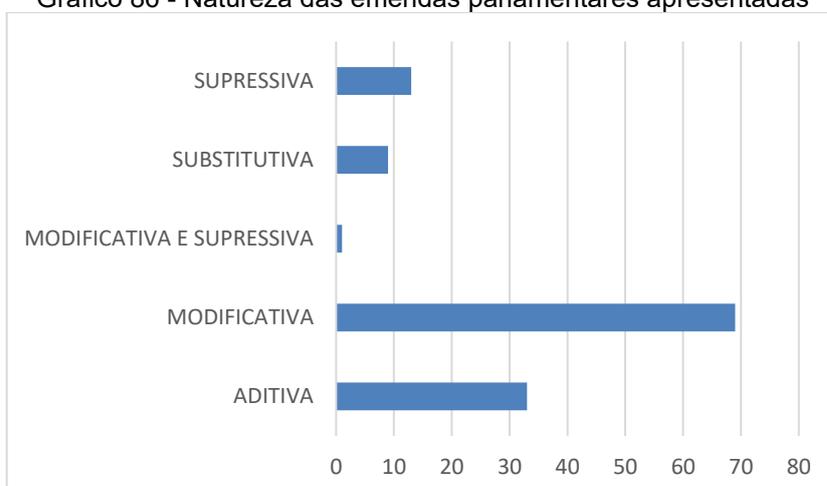
Gráfico 85 - Emendas parlamentares apresentadas pelos vereadores



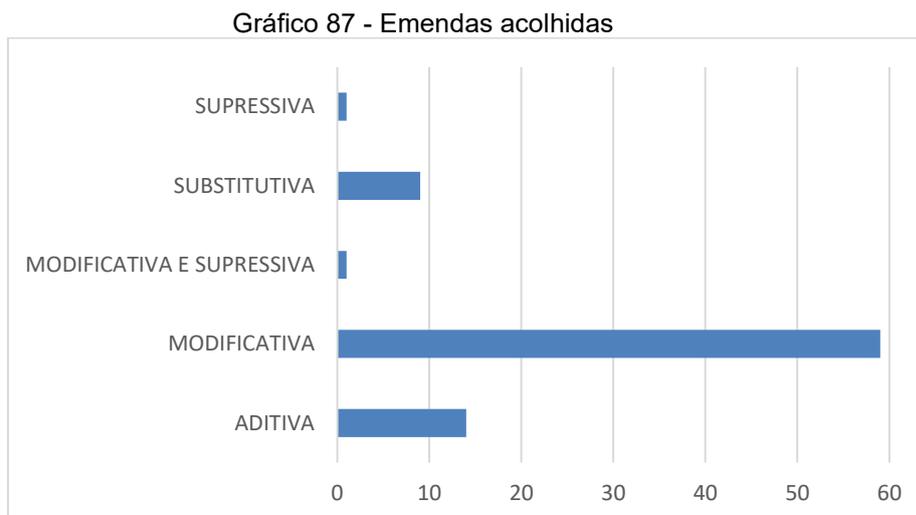
Fonte: Elaborado pelos autores

As naturezas das emendas apresentadas ao projeto enviado pelo Poder Executivo são classificadas em modificativas, aditivas, supressivas e substitutivas. Conforme pode ser observado no Gráfico 86, 69 emendas são modificativa, 33 aditivas, 13 supressivas e nove de função substitutiva, onde uma emenda possui caráter tanto modificativo quanto supressivo. Quando são analisadas as 84 emendas aprovadas, 59 possuem caráter modificativo, 14 aditivo, nove substitutivo, uma com função supressiva e uma com função tanto supressiva quanto modificativa, conforme demonstra o Gráfico 87.

Gráfico 86 - Natureza das emendas parlamentares apresentadas



Fonte: Elaborado pelos autores



Fonte: Elaborado pelos autores

Analisou-se a origem das propostas, por meio da verificação documental do processo nº 1952/2016, objetivando-se identificar a participação de outros atores nessa fase final de aprovação da política pública. Constatou-se, inicialmente, que a maioria das demandas apresentadas e acolhidas é originária de vereadores, sendo filiados ao Partido dos Trabalhadores (PT) em número de 17 propostas; nove propostas apresentadas de vereadores filiados ao Democratas (DEM); e seis do Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB); outras sete propostas dividem sua origem entre filiados aos Partidos Rede Sustentabilidade (REDE), Solidariedade (SD), Partido Social Cristão (PSC), Partido da República (PR) e Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB). Para além das propostas apresentadas pelos vereadores, como acima mencionado, merece especial destaque a atuação/participação do Ministério Público Estadual, com um total de 37 emendas incorporadas no processo, sendo 30 aprovadas; e os Técnicos da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMHDU) apresentaram seis demandas durante o processo. Foram apresentadas propostas de emendas onde vereadores de partidos divergentes atuaram em conjunto, como exemplo, filiados ao PT e PMDB, com participação significativa apresentaram 14 emendas em coautoria. Ocorreram, também, atuações de vereadores em conjunto com outras entidades como o Ministério Público, Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento urbano (SMHDU), CRECI e EMBRAPA, totalizando quatro emendas apresentadas. Duas emendas acolhidas foram apresentadas em atuação conjunta do Ministério Público e da SMHDU.

4 COMPARAÇÃO DO PLANO DIRETOR (LEI 13.691/2005) E O APROVADO PELOS VEREADORES (LEI 18.053/2016).

O processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos se estendeu por um longo período, e após o seu término foi possível desenvolver a Tabela 8 (abaixo), comparando os resultados do Plano Diretor de 2016 com o de 2005. As propostas e diretrizes do Plano de 2016 encontram-se à direita, ao passo que as de 2005 estão à esquerda. É importante destacar que as estruturas dos dois Planos são diferentes, por esse motivo que muitos dos artigos de 2016 não coincidem com os de 2005. Nesse sentido, a fim de facilitar a comparação entre os dois, optou-se por inserir os títulos de cada um, segregando os artigos conforme a própria separação apresentada nas respectivas leis.

Com relação a outras divergências entre os textos, destaca-se que o Plano de 2005 possui 245 artigos divididos em seis títulos, ao passo que o Plano de 2016 apresenta 232 artigos, também divididos em seis títulos. As partes destacadas ao longo do Plano de 2016 referem-se às principais mudanças entre o conteúdo das duas diretrizes.

Tabela 8 - Comparação do Plano Diretor de 2005 com o Plano Diretor de 2016

Plano Diretor (Lei nº 13.691/2005)	Plano Diretor (Lei nº 18.053/2016)
<p>Art. 1º As diretrizes e normas fixadas nesta Lei constituem o Plano Diretor do Município de São Carlos, que devem ser observadas pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam na construção e gestão municipal, em conformidade com o Artigo 182 da Constituição Federal e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.</p>	<p>Art. 1º O Plano Diretor do Município de São Carlos contempla e define:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - os seus princípios fundamentais; II - a função social da cidade e da propriedade; III - as funções do ordenamento territorial; IV - as diretrizes da política habitacional; V - o macrozoneamento e o zoneamento municipal; VI - os limites do perímetro urbano; VII - as áreas de especial interesse; VIII - a hierarquização das vias urbanas e as diretrizes viárias e da mobilidade urbana; IX - as diretrizes para o parcelamento do solo e para a implantação de loteamentos e condomínios; X - os instrumentos da política urbana; XI - sistema municipal de gestão e planejamento do desenvolvimento urbano.
<p>TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA</p>	<p>TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS</p>
<p>Art. 2º Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor devem observar e aplicar os seguintes princípios:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais; II - promover a cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações; III - respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade; IV - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos; V - transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização; VIII - organização da circulação garantindo a paz no trânsito; IX - preservação e recuperação do meio ambiente natural; X - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana; XI - descentralização da Administração Pública; XII - gestão democrática da cidade, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, 	<p>Art. 2º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor Estratégico são:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - Fundação 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. <p>§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal dos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiente, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.</p> <p>§ 2º Para garantia do cumprimento da função social da cidade, o Poder Público Municipal deverá:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano;
 XIII - estimular o surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade.

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 pedindo a deturpação do planejamento urbano (plano tigo).

§ 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 poro este Plano Diretor, suas leis complementares e a Constituição Federal;

II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano e rural, caracterizadas como indutores da função social da cidade, compatibilizando o uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, como também a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural e com a segurança, bem-estar e saúde de seus moradores, usuários e vizinhos;

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

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

a) moradia;

b) produção industrial;

c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;

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

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

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

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

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

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

§ 12. Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, 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

	<p>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.</p>
<p>Art. 3º A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - à moradia; II - ao transporte coletivo; III - ao saneamento ambiental; IV - à energia elétrica; V - à iluminação pública; VI - ao trabalho; VII - à educação; VIII - à saúde; IX - ao esporte; X - ao lazer; XI - à segurança; XII - ao patrimônio, à identidade e memória cultural; XIII - ao meio ambiente preservado e sustentável; XIV - ao culto religioso; XV - à cultura. 	<p>Art. 3º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 - reservas glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social; VII - promover a regularização a urbanização de assentamentos precários que possam ser regularizados nos termos das leis que delimitam o

parcelamento do solo urbano e rural;
VIII - contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;
IX - ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;
X - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;
XI - contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas;
XII - proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;
XIII - reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todos os distritos da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a 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 Para garantir o cumprimento das funções sociais da cidade, o Poder Público Municipal deverá atuar de maneira a:

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

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

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

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

V - promover usos compatíveis com a preservação ambiental;

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

Art. 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

	<p>reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição urbana;</p> <p>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;</p> <p>c) qualificar as áreas urbanas com infraestrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;</p> <p>d) fomentar a criação de novas centralidades e fortalecer economicamente o Município a partir da implantação de equipamentos públicos, comércio e serviços;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>g) promover a requalificação dos espaços públicos e o fortalecimento da identidade do Município;</p> <p>h) qualificar os usos que se pretendem induzir ou restringir em cada área da cidade;</p> <p>i) integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do Município;</p> <p>j) viabilizar condições para que as propriedades rurais cumpram sua função social, tendo como base para a produção de alimentos, o desenvolvimento sustentável;</p> <p>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.</p>
<p>Art. 5º A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:</p> <p>I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes;</p> <p>II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social da cidade;</p> <p>III - ter aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com:</p> <p>a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;</p> <p>b) o respeito ao direito de vizinhança;</p> <p>c) a segurança dos imóveis vizinhos;</p> <p>d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;</p> <p>e) a redução das viagens por transporte individual motorizado;</p> <p>f) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>III - fomentar linhas de crédito para aquisição de material de construção e melhorias habitacionais;</p> <p>IV - criar programas especiais de provisão habitacional para idosos, em áreas urbanas consolidadas providas de equipamentos e serviços de interesse dessa população;</p>

socioeconômico;

g) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;

h) a preservação da memória histórica e cultural.

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

a) moradia;

b) produção industrial;

c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;

d) comércio de bens;

e) prestação de serviços;

f) circulação e mobilidade urbana;

g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico; h) preservação dos recursos necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;

i) áreas de convívio e lazer;

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

§ 2º A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como a fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, a maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<p>Art. 6º As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais, no âmbito da política de desenvolvimento local, deverão respeitar os limites estabelecidos pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 10.257/01 e por esta Lei.</p>	<p>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:</p> <p>I - HIS 1: Destinadas a famílias com renda total de até 3 salários mínimos;</p> <p>II - HIS 2: Destinadas a famílias com renda total de 3 até 6 salários mínimos.</p> <p>§ 1º O atendimento aos critérios de interesse público será determinado pela participação do poder público, por meio dos órgãos competentes, nos seguintes momentos:</p> <p>I - da qualificação e indicação da demanda a ser atendida;</p> <p>II - na determinação de diretrizes específicas de projeto, uso e ocupação do solo nos empreendimentos de HIS ou localizados nas AEIS 4;</p> <p>III - ou ainda na viabilização do acesso às unidades habitacionais via subsídios públicos à locação ou aquisição.</p> <p>§ 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.</p>
<p>-</p> <p>Art. 7º São objetivos da política urbana:</p> <p>I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;</p> <p>II - bem-estar e a melhoria da qualidade de vida dos munícipes;</p> <p>III - proteção, valorização e uso adequado do meio ambiente natural e construído e da paisagem urbana e rural;</p> <p>IV - articulação dos diversos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento urbano;</p> <p>V - ampliação da participação dos cidadãos na gestão municipal.</p>	<p style="text-align: center;">TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL</p> <p>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.</p>

Art. 8º Os objetivos que devem direcionar as formas de vivência e uso do território municipal pelos agentes públicos e privados, e pelos cidadãos em geral, no estabelecimento de uma política fundiária, são os seguintes: I - promover a destinação de terras para moradia social; II - demarcar, preservar e ampliar as áreas verdes e de preservação ambiental; III - demarcar zonas prioritárias para ações de saneamento ambiental, que exerçam ou possam exercer efeito prejudicial ao bem-estar físico, mental ou social dos cidadãos; IV - delimitar as áreas para o desenvolvimento econômico rural e urbano do Município; V - promover a integração entre as regiões centrais e periféricas do Município; VI - construir condições para o planejamento e a gestão do Município, garantindo canais de participação democrática nos processos de tomadas de decisão.

Art. 8º Fica o território do Município de São Carlos, dividido nas seguintes Macrozonas, cada uma delas subdivididas em outras zonas, conforme Anexo 01:
I - Macrozona Urbana e de Estruturação e Qualificação Urbana, com a seguinte composição:
 - Zona Urbana, composta pelas Zonas 1, 2, 3, 4, 5.
 - Áreas Consolidadas Isoladas, com a seguinte composição:

a) núcleo urbano de Água Vermelha, que integra a Zona 3;

b) núcleo urbano de Santa Eudóxia, que integra a Zona 3;

c) loteamentos isolados que se encontram nas Zonas 7, 8 e 9.

II - Macrozona Rural, com a seguinte composição:

a) Zona Rural, composta pela Zona 9A;

b) Zona de Expansão Urbana, composta pelas Zonas 6A, 6B, 6C e 6D e 7;

c) Zona de Proteção de Mananciais, composta pelas Zonas 8A, 8B e 9B.

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

Art. 9º Na promoção da política urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/01, e as seguintes diretrizes locais: I - adequar a estrutura técnico administrativa Municipal e prover os recursos necessários à dinâmica das demandas decorrentes da implementação da política urbana; II - assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático; III - promover a integração e a articulação com os Municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional; IV - assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial aos portadores de necessidades especiais; V - assegurar espaços para o desenvolvimento das atividades econômicas; VI - assegurar a distribuição equânime dos custos e benfeitorias das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrentes dos investimentos públicos; VII - assegurar a integração entre as áreas de preservação ambiental, rural e urbana visando o

Art. 9º. O Zoneamento Municipal fixa as regras fundamentais de ordenamento do território municipal, e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial, de uso e ocupação, de parcelamento do solo e da política urbana, visando ainda:

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

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

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

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

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

VI - evitar a expansão desordenada, estruturando os eixos

<p>desenvolvimento ambiental sustentável; VIII - propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia nos aglomerados de habitações ocupadas pela população de baixa renda, implementando-se as medidas necessárias para a regularização física, urbanística, imobiliária, administrativa e fundiária destas áreas, assegurando-se o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais; IX - garantir nas áreas consideradas de risco a implementação de programas de reabilitação ou de atendimento habitacional nos casos de remoção de população; X - racionalizar e adequar o uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando a sua sobrecarga ou ociosidade; XI - buscar a utilização adequada das áreas ociosas e a produção de habitação de interesse social, promovendo o seu aproveitamento por meio de estímulos ou maior gravamento tributário; XII - preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico, em especial as áreas de interesse ambiental localizadas no perímetro de proteção aos mananciais; XIII - complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental;</p> <p>XIV - criar áreas especiais sujeitas a regimes urbanísticos específicos; XV - manter gestões junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos de âmbito estadual ou federal, cujos serviços sejam deficitários; XVI - assegurar o direito de locomoção dos habitantes mediante oferta adequada e prioritária no uso do sistema viário para o transporte público, condicionando a circulação de automóveis à segurança de pedestres e ciclistas e à fluidez do transporte de carga; XVII - promover o acesso dos habitantes ao sistema de saúde municipal; XVIII - assegurar aos habitantes os serviços de educação, cultura, esportes e lazer; XIX - incentivar o turismo ambientalmente sustentável; XX - garantir condições de dignidade, por meio do atendimento às necessidades básicas e o acesso à rede de serviços sociais, assegurando acolhimento, proteção e qualidade de vida; XXI - promover ações de resgate ou de prevenção, visando a inclusão social, na perspectiva emancipadora, gerando autonomia e protagonismo aos destinatários das políticas; XXII - assegurar condições para a incolumidade das pessoas e do patrimônio.</p>	<p>de crescimento do Município através de diretrizes viárias e aplicando regras e diretrizes específicas para o parcelamento do solo;</p> <p>VII - propiciar o desenvolvimento social e cultural, através do bem-estar e a qualidade de vida dos habitantes do Município;</p> <p>VIII - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;</p> <p>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;</p> <p>X - incentivar os usos mistos, configurando um espaço urbano vivo e diverso.</p>
---	---

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

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

- I - Eixo Estruturante;
- II - Zona 1 - Ocupação Consolidada;
- III - Zona 2 - Ocupação Induzida;
- IV - Zona 3 - Ocupação Condicionada;
- V - Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada;
- VI - Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada:
 - a) 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado;
 - b) 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão.
- VII - Zona 6 - Regulação e Ocupação Controlada:
 - a) 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade;
 - b) 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade;c) 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade;
 - d) 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços.
- VIII - Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica;
- IX - Zona 8 - Proteção e Ocupação Restrita:
 - a) 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado;
 - b) 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão.
- X - Zona 9 - Zona Multifuncional Rural:
 - a) 9A - Multifuncional Rural;
 - b) 9B - Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica.

Art. 11. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social observará aos seguintes objetivos, princípios e diretrizes: I - facilitar e promover o acesso à habitação com prioridade para a população de baixa renda e aos portadores de necessidades especiais; II - articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenham funções no campo da Habitação Popular de Interesse Social; III - priorizar programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda e contribuam para a geração de empregos; IV - democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios; V - descentralizar poderes e operações; VI - economizar meios e racionalizar recursos visando a auto-sustentação econômico-financeira das ações, programas e projetos voltados para as Habitações de Interesse Social - HIS; VII - adotar mecanismos adequados de acompanhamento e controle do desempenho dos programas habitacionais, com participação direta de comissão representante dos beneficiários diretos destes programas; VIII - empregar formas alternativas de produção, objetivando a construção de unidades habitacionais

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.**

buscando qualidade e baixos custos; IX - empregar formas alternativas de acesso à moradia digna, por meio da reurbanização e requalificação das unidades habitacionais, infra-estrutura e equipamentos comunitários e institucionais; X - incentivar a produção de materiais, componentes e sistemas construtivos para habitação popular, voltados para atendimento dos programas a serem implementados, buscando a geração de renda e qualificação profissional; XI – promover e fomentar projetos que visem a formação profissional e qualificação dos recursos humanos, exclusivamente para formação de mão de obra na construção civil; XII - integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento e os demais serviços urbanos; XIII - estabelecer as linhas da reorganização da cidade para fins de planejamento habitacional; XIV - planejar e acompanhar a implementação de projetos específicos no contexto da Política Municipal de Habitação de Interesse Social; XV - definir a implementação de políticas sociais e de geração de emprego, integradas ao contexto dos projetos habitacionais do Município; XVI - promover um sistema de informações que colete e organize dados para instrumentalizar a elaboração de projetos e programas que atendam à Política Municipal de Habitação de Interesse Social. XVII - elaborar programas habitacionais de interesse social que contemplem a possibilidade de construção de habitações com dimensões superiores à 60 m² (sessenta metros quadrados) ou que possam possibilitar a futura ampliação das mesmas.

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

Art. 12. Os objetivos e diretrizes do Eixo Estruturante são:
 I – incentivar o adensamento destas áreas, dotadas de boa infraestrutura;
 II – estimular a implantação de empreendimentos de uso misto entre habitação, comércio e serviço;
 III – estruturar a paisagem urbana, intensificando e consolidando a ocupação existente e estimulando a ocupação de vazios urbanos, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;
 IV – qualificar a oferta de transporte coletivo e demais infraestruturas da região.

<p>Art. 13. A política urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:</p> <p>I - Planejamento e Gestão:</p> <p>a) Plano Diretor; b) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de Edificação e Posturas; c) Zoneamento Municipal; d) Plano Plurianual; e) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual; f) gestão orçamentária participativa; g) planos, programas e projetos setoriais integrados; h) planos de desenvolvimento econômico e social; i) plano municipal de mobilidade sustentável e acessibilidade; j) Zoneamento Ambiental.</p> <p>II - Institutos Tributários e Financeiros: a) tributos municipais diversos; b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU; c) taxas e tarifas públicas específicas; d) contribuição de melhoria; e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros. f) Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.</p> <p>III - Institutos, Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos: a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo; c) desapropriação com pagamento de títulos; d) Servidão administrativa; e) Tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano; f) Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Histórico, Cultural, Turístico, Ecológico, de Transporte Aéreo e Industrial; g) Áreas Especiais de Interesse Social; h) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia; i) Direito de Superfície; j) Direito de Preempção; k) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso; l) Transferência do Direito de Construir; m) Operações Urbanas Consorciadas; n) Consórcio Imobiliário; o) Regularização fundiária; p) Assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda; q) Referendo popular e plebiscito; r) Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI.</p>	<p>Art. 13. Os Coeficientes Urbanísticos para o Eixo Estruturante são:</p> <p>I – CO = 70%</p> <p>II – CP = 15%</p> <p>III – CA = 1,4 para uso residencial unifamiliar;</p> <p>IV – CAB = 2,0</p> <p>V – CAM = 4,0</p> <p>VI – lote mínimo = 200 m² e 150 m² para HIS</p> <p>VII – testada mínima = 10m e 7,5m para HIS</p>
<p>TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO</p>	<p>-</p>
<p>Art. 14. O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes: I - discriminar e delimitar as áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais; II - definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades; III - exigir que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido à Prefeitura Municipal, que deverá analisá-lo e submetê-lo à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano; IV - designar as unidades de conservação ambiental e</p>	<p>Art. 14. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis no Eixo Estruturante são:</p> <p>I – Transferência do Direito de Construir – receptora;</p> <p>II – Outorga Onerosa do Direito de Construir;</p> <p>III – Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;</p> <p>IV – IPTU Progressivo no Tempo;</p> <p>V – Desapropriação;</p> <p>VI – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>VII – Direito de Preempção;</p> <p>VIII – Consórcio Imobiliário;</p> <p>IX – Direito de Superfície</p>

outras áreas protegidas por Lei, discriminando as de preservação permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas ou, ainda, nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização; V - restringir a utilização de áreas de riscos geológicos; VI - preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias; VII - preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e construído; VIII - exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de coeficientes de aproveitamento, parcelamentos, remembramentos ou desmembramentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal; IX - exigir para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, a elaboração prévia de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público, observada a legislação específica; X - exigir Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança, e suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos, potencialmente incômodos ou impactantes, instalados no território do Município de São Carlos; XI - regular a licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infraestrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários; XII - estabelecer compensação de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico ou paisagístico; XIII - definir os critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão; XIV - definir o tipo de uso, o coeficiente de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e o coeficiente de permeabilidade dos terrenos, nas diversas áreas.

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

- I - a utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;
- II - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;
- III - o adensamento inadequado à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;
- IV - a ociosidade do solo urbano edificável ou utilizável;

Art. 15. A Zona 1 – Ocupação Consolidada é a região que corresponde à área central da cidade, com urbanização consolidada e forte concentração de empregos, comércio e serviço, além da maior concentração de imóveis de interesse histórico, apresenta altos coeficientes de ocupação nos lotes, porém com presença de edificações desocupadas ou subutilizadas.

<p>V - a deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas; VI - a especulação imobiliária; VII - a ocorrência de desastres naturais.</p>	
<p>Art. 16. O Macrozoneamento divide o território do Município de São Carlos considerando: I - a infraestrutura instalada; II - as características de uso e ocupação do território do Município; III - as características do meio ambiente natural e construído; IV - a implementação de ações de planejamento, consolidado nesta Lei.</p>	<p>Art. 16. São diretrizes para a Zona 1 – Ocupação Consolidada: I - promover a ocupação dos imóveis vazios ou subutilizados, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade; II - promover a recuperação e manutenção dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e a conservação da memória enquanto patrimônio coletivo; III - qualificar e utilizar a infraestrutura já existente; IV - manter as áreas verdes significativas; V - garantir e incentivar a diversidade de usos.</p>
<p>Art. 17. As normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana da função social da cidade e da propriedade.</p>	<p>Art. 17. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 1 – Ocupação Consolidada são: I - CO = 70% II - CP = 15% III - CA = 1,4 para uso residencial unifamiliar; IV - CAB = 2,0 V - CAM = 3,0 VI - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS VII - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS Parágrafo único. Para os imóveis cujas edificações comportarem usos comerciais ou de serviços em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área construída computável, será válido apenas o CAB (Coeficiente de Aproveitamento Básico).</p>
<p>Art. 18. As normas de zoneamento como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, quanto de Áreas de Especial Interesse.</p>	<p>Art. 18. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 1 – Ocupação Consolidada são: I - Transferência do Direito de Construir – receptora; II - Outorga Onerosa do Direito de Construir; III - Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório; IV - IPTU Progressivo no Tempo; V - Desapropriação; VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); VII - Operação Urbana Consorciada; VIII - Direito de Preempção; IX - Consórcio Imobiliário; X - Direito de Superfície</p>

<p>Art. 19. O macrozoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:</p> <p>I - a identificação e exploração dos seus potenciais;</p> <p>II - a preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;</p> <p>III - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;</p> <p>IV - a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;</p> <p>V - cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;</p> <p>VI - instalação dos múltiplos usos e convivência entre os diferentes grupos sociais;</p> <p>VII - a constituição do mapeamento agroambiental do Município para que o uso rural seja compatibilizado com os recursos naturais.</p>	<p>Art. 19. A Zona 2 – Ocupação Induzida está totalmente inserida entre a Rodovia Washinton Luiz e a Ferrovia, envolvendo a Zona 1 – Ocupação Consolidada e parte do Eixo Estruturante.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 20. O território do Município de São Carlos divide-se em Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município.</p>	<p>Art. 20. São diretrizes para a Zona 2 – Ocupação Induzida:</p> <p>I – promover a ocupação dos vazios urbanos existentes, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade;</p> <p>II – promover o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento na densidade construtiva e populacional;</p> <p>III – promover a melhoria na mobilidade urbana;</p> <p>IV – qualificar e utilizar a infraestrutura existente;</p> <p>V – consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;</p> <p>VI – manter as áreas verdes significativas;</p> <p>VII – garantir a diversidade de usos e a compatibilização dos mesmos com o uso residencial.</p>
<p>Art. 21. O território do Município de São Carlos é composto pela Macrozona Urbana e pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural em conformidade com o Anexo nº 01 desta Lei.</p>	<p>Art. 21. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 2 – Ocupação Induzida são:</p> <p>I – CO = 70%</p> <p>II – CP = 15%</p> <p>III – CA = 1,4 para uso residencial unifamiliar;</p> <p>IV – CAB = 2,0</p> <p>V – CAM = 3,5</p> <p>VI – Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS</p> <p>VII – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS</p>
<p>Art. 22. A Macrozona Urbana é composta por áreas dotadas de infra-estruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.</p> <p>§ 1º A Macrozona Urbana é subdividida em:</p> <p>I - Zona de Ocupação Induzida - Zona 1;</p> <p>II - Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2;</p> <p>III - Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3 (3A e 3B).</p> <p>§ 2º Ficam enquadradas na Macro-zona Urbana os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.</p> <p>§ 3º O Perímetro Urbano delimitado no Anexo nº 02</p>	<p>Art. 22. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 2 – Ocupação Induzida são:</p> <p>I – Transferência do Direito de Construir – receptora;</p> <p>II – Outorga Onerosa do Direito de Construir;</p> <p>III – Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;</p> <p>IV – IPTU Progressivo no Tempo;</p> <p>V – Desapropriação;</p> <p>VI – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>VII – Direito de Preempção;</p> <p>VIII – Operação Urbana Consorciada;</p> <p>IX – Consórcio Imobiliário;</p> <p>X – Direito de Superfície.</p>

<p>desta Lei, abrange áreas das Zonas de Ocupação Induzida, Ocupação Condicionada e de Recuperação e Ocupação Controlada, incorporando os parcelamentos do solo devidamente aprovados pelos órgãos municipais competentes, as diretrizes fornecidas para novos parcelamentos e os Campi universitários contíguos à malha urbana (UFSCar - Universidade Federal de São Carlos - e USP - Universidade de São Paulo - Campus II).</p>	
<p>Art. 23. A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas, indústrias e sedes de distritos.</p> <p>§ 1º A Macrozona de Uso Multifuncional Rural subdivide-se em:</p> <p>I - Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4 (4A e 4B);</p> <p>II - Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 (5A e 5B);</p> <p>III - Zona de Produção Agrícola Familiar - Zona 6;</p> <p>IV - Zona de Uso Predominantemente Agrícola - Zona 7.</p> <p>§ 2º Ficam enquadradas na Macrozona de Uso Multifuncional Rural os perímetros delimitados no Anexo nº 04 desta Lei.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 24. A Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 é composta por áreas do território que requerem uma qualificação urbanística e que têm as melhores condições de infra-estrutura da cidade.</p>	<p>Art. 24. São Diretrizes para a Zona 3 – Ocupação Condicionada:</p> <p>I – condicionar a ocupação de acordo com a infraestrutura;</p> <p>II – adequar e qualificar o sistema de drenagem existente;</p> <p>III – promover a melhoria na mobilidade urbana e qualificar a oferta de transporte coletivo;</p> <p>IV – adequar as transposições da ferrovia e da Rodovia Washington Luiz;</p> <p>V – consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;</p> <p>VI – promover a centralidade no Distrito de Santa Eudóxia, incentivando a fixação de seus habitantes e a implantação de comércio e serviços ligados ao turismo ecológico;</p> <p>VII – promover a centralidade no Distrito de Água Vermelha, incentivando a ocupação do solo com usos mistos, a fim de atender às necessidades da população local e do entorno imediato;</p> <p>VIII – manter as áreas verdes significativas;</p> <p>IX – garantir a diversidade de usos e a compatibilização dos mesmos com o uso residencial.</p>

<p>Art. 25. A Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 apresenta as seguintes características: I - áreas de uso misto com predominância de comércio e serviços, em detrimento de uso habitacional na área central; II - concentração de população de alta renda, com predominância de população idosa no centro; III - concentração de imóveis de interesse histórico e cultural, e de imóveis não edificadas, não utilizados e subutilizados; IV - zona inteiramente contida em faixa localizada entre as barreiras da mobilidade urbana formadas pela ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz – SP 310.</p>	<p>Art. 25. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 3 – Ocupação Condicionada são:</p> <table border="0"> <tr> <td>I</td> <td>–</td> <td>CO</td> <td>=</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>–</td> <td>CP</td> <td>=</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>–</td> <td>CA</td> <td>=</td> <td>1,4</td> </tr> </table> <p>IV – Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS V – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS</p>	I	–	CO	=	70%	II	–	CP	=	15%	III	–	CA	=	1,4
I	–	CO	=	70%												
II	–	CP	=	15%												
III	–	CA	=	1,4												
<p>Art. 26. A Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 tem como diretrizes:</p> <p>I - garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;</p> <p>II - equacionar os conflitos de uso;</p> <p>III - preservar a diversidade social;</p> <p>IV - destinar áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;</p> <p>V - incrementar o adensamento;</p> <p>VI - promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;</p> <p>VII - promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;</p> <p>VIII - respeitar os usos consolidados;</p> <p>IX - promover o controle da permeabilidade do solo;</p> <p>X - estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo.</p> <p>Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 os perímetros delimitados no Anexo n° 02 desta Lei</p>	<p>Art. 26. São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 3 – Ocupação Condicionada:</p> <p>I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>II – Direito de Preempção;</p> <p>III – Consórcio Imobiliário;</p> <p>IV – Direito de Superfície;</p> <p>V – Operação urbana consorciada.</p>															
<p>Art. 27. A Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>															

<p>Art. 28. A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:</p> <p>I - fragmentação e descontinuidade do sistema viário;</p> <p>II - presença de áreas com carência de infraestrutura de drenagem;</p> <p>III - ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;</p> <p>IV - ocorrência de bairros que exigem a transposição das barreiras da mobilidade urbana em razão da ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz – SP 310;</p> <p>V - ocorrência de loteamentos com uso misto consolidado ferindo o disposto nos contratos de loteamentos a serem regularizados por meio de outorga onerosa de alteração de uso do solo</p>	<p>Art. 28. São Diretrizes para a Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada:</p> <p>I – recuperar e qualificar os elementos urbanos, sociais e ambientais;</p> <p>II – melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes com a oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;</p> <p>III – consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;</p> <p>IV – qualificar a oferta e a diversidade de modais de transporte coletivo;</p> <p>V – manter as áreas verdes significativas;</p> <p>VI – garantir a diversidade de usos e o ambiente urbano diverso.</p>
<p>Art. 29. A Zona de Ocupação Condicionada tem como diretrizes:</p> <p>I - prover áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;</p> <p>II - garantir a diversidade de uso e de padrão social;</p> <p>III - equacionar conflitos de uso e ocupação do solo;</p> <p>IV - adequar as transposições da ferrovia da Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz - SP 310;</p> <p>V - adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada;</p> <p>VI - adequar o sistema de drenagem;</p> <p>VII - respeitar os usos consolidados;</p> <p>VIII- promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas visando consolidar o “Distrito Industrial Miguel Abdelnur”, classificando-o de acordo com a Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987, que estabelece normas e diretrizes para o zoneamento industrial no Estado de São Paulo e dá outras providências;</p> <p>IX - estabelecer que os novos parcelamentos, garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;</p> <p>X - promover o adensamento nos eixos mais bem infra-estruturados desta Zona 2, configurados nas Avenidas Henrique Gregori, Grécia e Theodureto de Camargo. Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.</p>	<p>Art. 29. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada são:</p> <p>I – CO = 70%</p> <p>II – CP = 15%</p> <p>III – CA = 1,4</p> <p>IV – Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS</p> <p>V – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS</p>
<p>Art. 30. No Jardim Nossa Senhora Aparecida, nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01, será permitida a alteração de uso do solo prevista para fins habitacionais, também para usos de comércio e de prestação de serviços.</p>	<p>Art. 30. São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada:</p> <p>I – Estudo de Impacto de Vizinhança;</p> <p>II – Consórcio Imobiliário;</p> <p>III – Direito de Superfície.</p>

<p>Art. 31. A Zona de Recuperação e Ocupação Controlada é composta pelas Zonas 3A e 3B da Macrozona Urbana, caracterizadas por fragilidades sociais e ambientais.</p> <p>Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada – Zona 3 os perímetros delimitados no Anexo nº 02 desta Lei.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 32. A Zona 3A apresenta as seguintes características e abrange os bairros listados no Anexo nº 02 desta Lei:</p> <p>I - encostas com alta declividade;</p> <p>II - solo suscetível à erosões com córregos assoreados;</p> <p>III - infra-estrutura precária;</p> <p>IV - parcelamentos irregulares localizados nas proximidades de encostas de alta declividade;</p> <p>V - parcelamentos irregulares localizados em áreas isoladas com precariedade de interligação viária com a malha urbana consolidada;</p> <p>VI - concentração da população de baixa renda.</p>	<p>Art. 32. São Diretrizes para a Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada:</p> <p>I - restringir e regular a ocupação das duas bacias urbanas;</p> <p>II - preservar e proteger os principais pontos de captação de água do Município;</p> <p>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;</p> <p>IV - garantir a melhoria do sistema público de saneamento ambiental;</p> <p>V - prevenir e corrigir os processos erosivos;</p> <p>VI - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal, estadual e municipal, bem como em conformidade com a Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.</p>
<p>Art. 33. Na Zona 3A devem ser observadas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - recuperação urbana, social e ambiental;</p> <p>II - garantir a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;</p> <p>III - definição de parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;</p> <p>IV - promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas, voltadas à consolidação do “Centro Empresarial de Alta Tecnologia – CEAT Dr. Emílio Fehr”, classificando-o de acordo com a Lei Estadual nº 5.597/87; V - instituição de Áreas Especiais de Interesse Social.</p>	<p>Art. 33. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada:</p> <p>I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>II - Consórcio Imobiliário;</p> <p>III - Direito de Superfície.</p>
<p>Art. 34. A Zona 3B apresenta as seguintes características e abrange os bairros listados no Anexo nº 02 desta Lei:</p> <p>I - localização em área de proteção e recuperação do manancial de captação superficial do Córrego do Monjolinho;</p> <p>II - dificuldade de acesso em função da barreira formada pela Rodovia Washington Luiz – SP 310;</p> <p>III - loteamentos com precariedade no sistema de drenagem;</p> <p>IV - carência de equipamentos públicos;</p> <p>V - ocorrência de loteamentos com uso misto consolidado ferindo o disposto nos contratos de loteamentos a serem regularizados por meio de outorga onerosa de alteração de uso do solo.</p>	<p>Art. 34. A Zona 5 - Proteção e Ocupação Controlada subdivide-se em:</p> <p>I - Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado;</p> <p>II - Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão do Feijão.</p>

<p>Art. 35. Na Zona 3B devem ser observadas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - restringir a ocupação da região como eixo de expansão;</p> <p>II - regulamentar e disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção do manancial superficial;</p> <p>III - promover trabalhos de educação ambiental na comunidade;</p> <p>IV - viabilizar a construção das vias marginais à Rodovia Washington Luiz - SP 310;</p> <p>V - instituir como Área Especial de Interesse Social a área do “Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden”;</p> <p>VI - instituir como Área Especial de Interesse Ambiental a área do “Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden” localizada entre a área parcelada e o Córrego do Monjolinho;</p> <p>VII - implementar a legislação específica de proteção dos mananciais de águas superficiais.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 36. Na área do Jardim Tangará e do Jardim Tangará – Prolongamento, nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01 será permitida a alteração do uso do solo prevista para fins habitacionais, também para usos de comércio e de prestação de serviços.</p>	<p>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:</p>
<p>Art. 37. A Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4 é composta pelas Zonas 4A e 4B que apresentam como característica em comum o fato de estarem localizadas em áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano. Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Regulação e Ocupação Controlada os perímetros das Zonas 4A e 4B delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.</p>	<p>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.</p>

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

I - concentração de Chácaras de Recreio já consolidadas; II - áreas de usos para fins de moradia, comércio e lazer;

III - área de grande interesse para novos empreendimentos imobiliários para implantação de Condomínios Fechados, Loteamentos e Chácaras de Recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;

IV - ocorrência de parcelamentos com deficiência de sistema de drenagem;

V - ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares; VI - presença do Distrito de Água Vermelha;

VII - proximidade com o Aeroporto Mário Pereira Lopes;

VIII - proximidade com área industrial do Loteamento Jardim Jockey Clube; IX - presença de aterro sanitário, ainda em atividade e demarcado, nesta Lei, como Área Especial de Interesse Ambiental;

X - ocorrência de parcelamento no limite do Município de São Carlos com o Município de Ibaté;

XI - zona seccionada pela Rodovia Engenheiro Thales de Lourença Peixoto – SP 318;

XII - presença de nascentes da bacia do Ribeirão dos Negros e do Quilombo a leste, proximidade de nascentes da bacia do Ribeirão das Araras ao norte e proximidade com as nascentes da bacia do Ribeirão do Chibarro a oeste;

XIII - região do espigão divisor de águas das duas grandes bacias hidrográficas do Município, Tietê-Jacaré e Mogi-Guaçu;

XIV - presença do campo de golfe na Fazenda do Urso de interesse turístico, esportivo e ecológico.

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

I- empreendimentos que impliquem na estabelecendo critérios e contrapartida Alteração de Uso do Solo;

II - regulamentar e disciplinar nova alteração do uso do solo rural, por meio da Outorga Onerosa de atribuir aos responsáveis pelo parcelamento a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;

III – impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos, exceto desmembramentos de áreas remembradas onde as dimensões resultantes sejam iguais ou superiores às do parcelamento original;

IV - compatibilizar o sistema viário com a malha

Art. 38. São Coeficientes Urbanísticos para a Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão Feijão os coeficientes previstos na Lei Municipal nº 13.944, de 12 de dezembro de 2006 e alterações, fixados conforme o quadro abaixo:

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.

<p>existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;</p> <p>V - adequar o sistema viário, em especial o uso da Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto – SP 318;</p> <p>VI - promover a recuperação ambiental da área ocupada pelo atual aterro sanitário, após a sua desativação;</p> <p>II - promover a elaboração do plano de saneamento para ocupações na Bacia do Mogi-Guaçu; VIII - promover o contínuo controle ambiental da área ocupada e ao redor do Aterro Sanitário Municipal, situado na antiga Fazenda Guaporé.</p>	
<p>Art. 40. Na sede do Distrito de Água Vermelha devem ser observadas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - promover seu crescimento ordenado;</p> <p>II - atribuir aos responsáveis pelos parcelamentos a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;</p> <p>III - impedir a ocorrência de novos parcelamentos clandestinos e irregulares;</p> <p>IV - elaborar legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica;</p> <p>V - adequar o crescimento à capacidade suporte da infra-estrutura e dos equipamentos públicos;</p> <p>VI - promover a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e de conservação da memória local;</p> <p>VII - suprir a região de infra-estrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários, para atender a população já residente.</p>	<p>Art. 40. São Diretrizes para a Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:</p> <p>I – permitir a urbanização das áreas mais próximas ao perímetro urbano e de áreas aptas à urbanização de maior densidade de modo controlado;</p> <p>II – ordenar a urbanização e controlar a fragmentação do território;</p> <p>III – prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;</p> <p>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.</p>
<p>Art. 41. A Zona 4B além do uso rural, contém as seguintes características:</p> <p>I - áreas contíguas ou circundadas por setores já urbanizados, definidos nesta Lei, como limite do perímetro urbano;</p> <p>II - presença de nascentes do Córrego do Santa Maria do Leme e proximidade dos Córregos do Monjolinho, do Água Quente e do Água Fria;</p> <p>III - zona com potencial de expansão urbana em função da proximidade do Campus II da USP e da infra-estrutura urbana já instalada na Macrozona Urbana contígua;</p> <p>IV - zona seccionada pela Rodovia Washington Luiz – SP 310.</p>	<p>Art. 41. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade são:</p> <p>I – CO = 70%</p> <p>II – CP = 20%</p> <p>III – CCV = 10%</p> <p>IV – CA = 1,4 e CA = 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1</p> <p>V – Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS</p> <p>VI – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS</p>
<p>Art. 42. Na Zona 4B devem ser observadas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração de uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;</p> <p>II - promover o crescimento ordenado e integrado à</p>	<p>Art. 42. São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 6A – Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:</p> <p>I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>II – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;</p> <p>III – Fração de Interesse Social.</p>

<p>malha urbana já existente, mediante solicitação de parcelamentos para fins urbanos;</p> <p>III - compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;</p> <p>IV - adequar o sistema viário, em especial o uso da Rodovia Washington Luiz – SP 310;</p> <p>V - impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares;</p> <p>VI - garantir o provimento de infra-estrutura adequada e de equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos.</p>	
<p>Art. 43. A Zona de Proteção e Ocupação Restrita é composta pelas Zonas 5A e 5B caracterizadas por serem áreas de proteção e recuperação dos mananciais, de nascentes do Córrego do Gregório e parte da APA - Área de Proteção Ambiental do Corumbataí. Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Proteção e Ocupação Restrita os perímetros das Zonas 5A e 5B delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
<p>Art. 44. A Zona 5A, além do uso rural, contém as seguintes características: I - abrange parte da área de preservação do manancial de abastecimento público, formado pela bacia de captação do Córrego Monjolinho; II - abrange as nascentes do Córrego do Gregório; III - apresenta restrições ao crescimento urbano na direção da área do manancial do Monjolinho e das nascentes do Córrego do Gregório; IV - proximidade com o meio urbano consolidado que constitui a Zona 3B; V - proximidade com o campus da UFSCar – Universidade Federal de São Carlos.</p>	<p>Art. 44. São Diretrizes para a Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:</p> <p>I – controlar a ocupação do solo nesta zona, como medida para a gestão do bem público, da drenagem urbana e da conservação do meio ambiente;</p> <p>II – proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis;</p> <p>III – proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente e instituir, junto aos córregos das bacias do Santa Maria do Leme e do Água Quente, as Faixas Verdes Complementares de 30 (trinta) metros além das APPs;</p> <p>IV – observar as restrições à ocupação da área de influência da Estação de Tratamento de Esgoto;</p> <p>V – prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;</p> <p>VI – prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto, na região da bacia do córrego do Chibarro;</p> <p>VII – prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 (cem) anos.</p>

<p>Art. 45. Na Zona 5A devem ser observadas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração de uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;</p> <p>II - promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e à preservação do patrimônio ambiental;</p> <p>III - estabelecer restrições nas modalidades de parcelamento, uso e ocupação do solo que garantam a integridade ambiental do manancial;</p> <p>IV - promover a proteção e a recuperação da qualidade e da quantidade de águas superficiais que compõem os mananciais de abastecimento público;</p> <p>V - promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;</p> <p>VI - controlar o adensamento urbano nesta zona;</p> <p>VII - promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais;</p> <p>VIII - promover o contínuo controle ambiental da área onde se localizava o antigo lixão do Município, localizado no Sítio Santa Madalena, antiga Fazenda Itaguassú.</p>	<p>Art. 45. São Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:</p> <p>I – CO = 50%</p> <p>II – CP = 40%</p> <p>III- CCV = 20%</p> <p>IV – CA = 1,0 e CA = 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1</p> <p>V – Lote mínimo = 250 m² e 160 m² para HIS</p> <p>VI – Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS</p>
<p>Art. 46. A Zona 5B contém as seguintes características:</p> <p>I - abrange parte da área de preservação do manancial de abastecimento público, formado pela bacia de captação do Córrego do Feijão;</p> <p>II - abrange parte da APA – Área de Proteção Ambiental do Corumbataí; III - oferecem restrições ao crescimento urbano na direção das áreas dos mananciais e da APA;</p> <p>IV - presença de empreendimentos relacionados à pesca recreativa;</p> <p>V - ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;</p> <p>VI - existência de propriedades do ciclo cafeeiro de interesse histórico e cultural para o Município e região;</p> <p>VII - proximidade com áreas de uso industrial na parte norte desta zona;</p> <p>VIII - zona seccionada pela ferrovia da RFF – Rede Ferroviária Federal e pela Rodovia Washington Luiz – SP 310.</p>	<p>Art. 46. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 6B – Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade são:</p> <p>I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); II – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;</p> <p>III – Fração de Interesse Social.</p>

Art. 47. Na Zona 5B devem ser observadas as seguintes diretrizes: I - impor aos responsáveis pelos parcelamentos a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica; II - promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e à preservação do patrimônio histórico e ambiental; III - controlar a ocorrência de novos empreendimentos com fins de urbanização do solo; IV - promover a proteção e a recuperação da qualidade e da quantidade de águas superficiais que compõem o manancial de abastecimento público; V - promover a implementação das medidas necessárias para a proteção da área em relação à passagem da ferrovia da RFF – Rede Ferroviária Federal e da Rodovia Washington Luiz – SP 310; VI - promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona; VII - promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais.

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

I - região ao norte do perímetro urbano que se encontra na bacia do Córrego do Chibarro, em área com infraestrutura precária e terrenos em solos arenosos, exigindo uma urbanização controlada, de baixa densidade e com investimentos em infraestrutura urbana;

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

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

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

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

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

<p>Art. 48. Na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5 devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:</p> <p>I - instituir Lei Municipal de proteção e recuperação dos mananciais;</p> <p>II - instituir Área Especial de Interesse Ambiental do Pólo Ecológico, compreendendo o “Horto Florestal Municipal Navarro de Andrade”, a “Horta Municipal”, a “Estação de Captação do Espreado” e o “Parque Ecológico de São Carlos Dr. Antonio Teixeira Vianna”;</p> <p>III - celebrar acordos entre órgãos públicos, pessoas jurídicas do setor privado e Ministério Público, visando a preservação das características e observância das diretrizes desta Zona.</p>	<p>Art. 48. São Diretrizes para a Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:</p> <p>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;</p> <p>II - proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis;</p> <p>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;</p> <p>IV - promover um Projeto de Recuperação Ambiental na área em que se localizava o antigo Aterro Sanitário, seguindo a norma NBR 13.896/1997;</p> <p>V - prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e de mobilidade urbana;</p> <p>VI - prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto;</p> <p>VII - prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com o período de retorno de 100 (cem) anos.</p>
<p>Art. 49. A Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 é composta por pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada, tendo como objetivo garantir a produção agrícola de pequena e média escala.</p>	<p>Art. 49. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade são:</p> <p>I - CO = 70%</p> <p>II - CP = 20%</p> <p>III - CCV = 15%</p> <p>IV - CA = 1,0 e 1,4 para HIS</p> <p>V - Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS</p> <p>VI - Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS</p>
<p>Art. 50. A Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 apresenta as seguintes características:</p> <p>I - região de nascentes do Ribeirão dos Negros, do Quilombo e do Pântano;</p> <p>II - região de maior altitude do território municipal;</p> <p>III - ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares.</p>	<p>Art. 50. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade são:</p> <p>I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>II - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo.</p>
<p>Art. 51. Na Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 devem ser observadas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;</p> <p>II - consolidar a agricultura familiar;</p> <p>III - promover o associativismo e o cooperativismo;</p> <p>IV - oferecer alternativas ao modelo da monocultura extensiva da produção agrícola;</p> <p>V - atribuir aos responsáveis pelo parcelamento a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05 desta Lei, por meio de Urbanização Específica;</p> <p>VI - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola.</p> <p>Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 os perímetros delimitados no Anexo nº 04 desta Lei.</p>	<p>Art. 51. A Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços corresponde às áreas destinadas ao uso exclusivo 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:</p> <p>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;</p> <p>II – faixa a norte da Rodovia Washinton Luiz (SP-315), entre o Jardim Embaré e a divisa com o Município de Ibaté;</p> <p>III - área que vai da faixa a norte da Estrada Municipal João Ponce da Costa (CA-020), aproximadamente entre</p>

	<p>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.</p>																																																																						
<p>Art. 52. Na Zona de Produção Agrícola Familiar – Zona 6 devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:</p> <p>I - instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;</p> <p>II - constituir o mapeamento agroambiental do Município;</p> <p>III - promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água.</p>	<p>Art. 52. São Diretrizes para a Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:</p> <p>I – incentivar a instalação de novas indústrias no Município;</p> <p>II – estimular o uso de serviços e logística compatíveis e complementares ao uso industrial, controlando os usos incompatíveis com os mesmos;</p> <p>III – incentivar a concentração industrial e de logística em área propícia;</p> <p>IV – proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis;</p> <p>V – prever e implantar as diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto;</p> <p>VI – prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 (cem) anos;</p> <p>VII – permissão ao uso misto com o residencial quando este se configurar como apoio às atividades industriais ou de serviços.</p>																																																																						
<p>Art. 53. A Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7 é composta por áreas que apresentam as seguintes características: I - grande diversidade de produção agrícola e de agroecossistemas; II - abundância de recursos hídricos; III - diversidade de solos e de estrutura fundiária; IV - predomínio das redes agroindustriais: sucroalcooleira, citrícola, láctea, de carne bovina e de avicultura de corte; V - áreas de grande potencial de lazer e turismo com chácaras de recreio, cachoeiras, propriedades históricas e o Vale do Quilombo; VI - abrange o Distrito de Santa Eudóxia; VII - ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares. Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7 os perímetros delimitados no Anexo nº 04 desta Lei.</p>	<p>Art. 53. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços são:</p> <table border="0"> <tr> <td>I</td> <td>-</td> <td>CO</td> <td>=</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>-</td> <td>CP</td> <td>=</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>-</td> <td>CCV</td> <td>=</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>-</td> <td>CA</td> <td>=</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>-</td> <td>Lote mínimo</td> <td>=</td> <td>600 m²</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>-</td> <td>Testada mínima</td> <td>=</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td>VII</td> <td>-</td> <td>Quadra Máxima</td> <td>=</td> <td>não se aplica.</td> </tr> </table> <p>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:</p> <table border="0"> <tr> <td>I</td> <td>-</td> <td>CO</td> <td>=</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>-</td> <td>CP</td> <td>=</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>-</td> <td>CCV</td> <td>=</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>-</td> <td>CA</td> <td>=</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>-</td> <td>Lote mínimo</td> <td>=</td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>-</td> <td>Testada mínima</td> <td>=</td> <td>10 m</td> </tr> <tr> <td>VII</td> <td>-</td> <td>Quadra Máxima</td> <td>=</td> <td>20.000 m².</td> </tr> </table>	I	-	CO	=	70%	II	-	CP	=	20%	III	-	CCV	=	10%	IV	-	CA	=	1,0	V	-	Lote mínimo	=	600 m ²	VI	-	Testada mínima	=	20 m	VII	-	Quadra Máxima	=	não se aplica.	I	-	CO	=	70%	II	-	CP	=	20%	III	-	CCV	=	10%	IV	-	CA	=	1,0	V	-	Lote mínimo	=	200 m ²	VI	-	Testada mínima	=	10 m	VII	-	Quadra Máxima	=	20.000 m ² .
I	-	CO	=	70%																																																																			
II	-	CP	=	20%																																																																			
III	-	CCV	=	10%																																																																			
IV	-	CA	=	1,0																																																																			
V	-	Lote mínimo	=	600 m ²																																																																			
VI	-	Testada mínima	=	20 m																																																																			
VII	-	Quadra Máxima	=	não se aplica.																																																																			
I	-	CO	=	70%																																																																			
II	-	CP	=	20%																																																																			
III	-	CCV	=	10%																																																																			
IV	-	CA	=	1,0																																																																			
V	-	Lote mínimo	=	200 m ²																																																																			
VI	-	Testada mínima	=	10 m																																																																			
VII	-	Quadra Máxima	=	20.000 m ² .																																																																			

<p>Art. 54. A Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7, tem as seguintes diretrizes:</p> <p>I - promover a gestão integrada das fronteiras municipais;</p> <p>II - impedir a implantação de usos urbanos que impliquem em adensamento populacional e construtivo, promovendo, preferencialmente, os usos agrícolas;</p> <p>III - promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;</p> <p>IV - compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;</p> <p>V - implementar técnicas conservacionistas com manejos sustentáveis;</p> <p>VI - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado aos atrativos turísticos;</p> <p>VII - implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;</p> <p>VIII - promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;</p> <p>IX - atribuir aos responsáveis pelos parcelamentos a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, já consolidados, listados no Anexo nº 05, por meio de Urbanização Específica.</p>	<p>Art. 54. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 6D – Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços são:</p> <p>I – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;</p> <p>II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).</p>
<p>Art. 55. Na Zona de Uso Predominantemente Agrícola – Zona 7, devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:</p> <p>I - instituir Áreas de Especial Interesse Turístico, Histórico e Ecológico;</p> <p>II - nas Áreas de Especial Interesse Turístico, Histórico e Ecológico deve ser incentivado o plantio de espécies vegetais floríferas ou paisagisticamente atraentes ao longo das estradas e caminhos, incrementando o potencial dos atributos naturais e assegurando a visibilidade e a qualidade cênica paisagística da região.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 56. As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em:</p> <p>I - área especial de interesse histórico; II - área especial de interesse ambiental; III - área especial de interesse turístico, histórico e ecológico; IV - área especial de interesse turístico, esportivo e ecológico; V - área especial de interesse industrial; VI - área especial de interesse de transporte aéreo; VII - área especial de interesse social.</p>	<p>Art. 56. São Diretrizes para a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:</p> <p>I - Permitir a ocupação por chácaras de recreio ou loteamentos de características de transição rural-urbano, como agrovilas, estimulando a vocação destas áreas;</p> <p>II - Proteger e recuperar áreas ambientalmente frágeis e os importantes fragmentos de vegetação nativa preservados ou em regeneração;</p> <p>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.</p> <p>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 Bunitis, Chácara Leila, Tibaia de São Fernando e Vale da Santa Felicidade, deverão seguir as restrições definidas no contrato de cada loteamento.</p>
<p>Art. 57. As Áreas Especiais de Interesse Histórico compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos na presente Lei.</p>	<p>Art. 57. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica são:</p> <p>I - CO = 25% II - CP = 50% III - CCV = 50% IV - CA = 0,25 V - Lote mínimo = 1500 m² VI - Testada mínima = 20m</p>
<p>Art. 58. São Áreas Especiais de Interesse Histórico:</p> <p>I - a Poligonal de Interesse Histórico que congrega as áreas com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico localizadas predominantemente na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, com ocorrência parcial na região da vila Prado contida na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, conforme os perímetros delimitados no Anexo nº 06 desta Lei.</p> <p>II - os imóveis dispersos pelo território e áreas tombadas ou preservadas por meio de legislação federal, estadual ou municipal, em especial as propriedades do ciclo do café declaradas como patrimônio histórico.</p> <p>Parágrafo Único. São consideradas paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, as subáreas internas à Poligonal de Interesse Histórico definidas no Anexo nº 06 desta Lei.</p>	<p>Art. 58. São Instrumentos da Política Urbana aplicáveis a Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:</p> <p>I - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo; II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>III - Operação Urbana Consorciada.</p>

<p>Art. 59. Novos projetos ou ampliações que gerem alteração de gabarito, nos imóveis localizados nas subáreas que contenham as paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, só poderão ultrapassar 9 m (nove metros) acima do nível da rua, com a autorização prévia da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que deverá consultar a Fundação Pró-Memória e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.</p>	<p>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).</p>
<p>Art. 60. Os imóveis contidos na Poligonal de Interesse Histórico, desde que conservados, poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, salvo os edifícios já verticalizados.</p>	<p>Art. 60. São Diretrizes para a Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - preservar e proteger o manancial do Monjolinho-Espraiado, um dos principais pontos de captação de água do Município; II - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente; III - garantir a preservação do patrimônio ecológico existente; IV - inserir áreas de relevância ambiental no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e no Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC); V - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal e estadual, bem como em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas alterações.
<p>Art. 61. A área da Poligonal de Interesse Histórico tem como objetivo a promoção do incentivo ao desenvolvimento das atividades educacionais, culturais e turísticas, complementadas pelo setor de comércio e de prestação de serviços.</p>	<p>Art. 61. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado são:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - CO = 25% II - CP = 50% III - CCV = 50% IV - CA = 0,25 V - Lote mínimo = 1500 m² VI - Testada mínima = 20m
<p>Art. 62. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.</p>	<p>Art. 62. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 8A – Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado são:</p> <ul style="list-style-type: none"> I – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo; II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 63. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental em conformidade aos perímetros delimitados nos anexos nºs 06 e 07 integrantes desta Lei, são as seguintes:

- I - do Córrego Mineirinho ao Bosque Santa Fé, nas Zonas 1 e 2;
- II - do Córrego do Cambuí ao bairro Santa Paula, nas Zonas 1, 2 e 4;
- III - do “Centro de Esportes e Lazer Veraldo Sbampato” (Bicão) até as Pedreiras, nas Zonas 2 e 4;
- IV - do Jardim Jockey Clube, passando pelo “Kartódromo Antenor Garcia Ferreira” até a “Rotatória Antonio Adolpho Lobbe” (Rotatória do Cristo), nas Zonas 1 e 2;
- V - dos Córregos do Gregório, Lazzarini e Sorregotti, nas Zonas 1 e 2;
- VI - do Córrego do Tijuco Preto, nas Zonas 1 e 2;
- VII - do Pólo Ecológico, nas Zonas 3B e 5A;
- VIII - do Córrego São Rafael, nas Zonas 3B e 5A; IX - do “Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden” ao Córrego do Monjolinho, na Zona 3B;
- X - do Parque Florestal Urbano, na Zona 3A;
- XI - do atual aterro sanitário, na Zona 4A;
- XII - do Córrego da Água Fria, na Zona 3, excluindo-se a área do CEAT - Centro Empresarial de Alta Tecnologia “Dr. Emílio Fehr” e suas futuras ampliações, a serem definidas por Lei específica;
- XIII - as áreas dos antigos lixões e aterros sanitários desativados do Município, particularmente o localizado no Sítio Santa Madalena, antiga Fazenda Itaguassú, na Zona 5 A;
- XIV - imediações da Estação de Tratamento de Esgoto do Monjolinho, em um raio de 500 m (quinhentos metros) a partir do centro geométrico da área de implantação da ETE.

Art. 64. As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico.

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

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

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

- I - preservar e proteger o manancial do Ribeirão do Feijão, um dos importantes pontos de captação de água do Município;
- II - garantir a preservação do patrimônio ecológico existente;
- III - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de abastecimento público e da conservação do meio ambiente;
- IV - inserir as áreas preservadas da Fazenda Capão das Antas no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e no Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC), visando à busca de incentivos;
- V - proteger e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, em atendimento ao que rege a legislação federal e estadual, bem como em conformidade com a Lei Municipal 13.944, de 12 de dezembro de 2006, e suas

	<p>alterações.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 65. As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são as áreas identificadas nos perímetros e nos eixos complementares delimitados no Anexo nº 07 desta Lei.</p>	<p>Art. 65. Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 8B - Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão são:</p> <p>I - CO = 25%</p> <p>II - CP = 50%</p> <p>III - CCV = 50%</p> <p>IV - CA = 0,25</p> <p>V - Lote mínimo = 3000 m²</p> <p>VI - Testada mínima = 20m</p>
<p>Art. 66. A Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico, demarcada no Anexo nº 07 desta Lei, compreende a porção leste do Município de São Carlos e faz divisa com os municípios de Descalvado e Luís Antônio, incorporando o Vale do Quilombo, as áreas da Estância Concórdia (Represa do 29), a Usina do Capão Preto, as áreas da balsa de travessia do Rio Mogi-Guaçu e as sedes dos distritos de Santa Eudóxia e Água Vermelha.</p>	<p>Art. 66. Os Instrumentos da Política Urbana aplicáveis à Zona 8B – Zona de Proteção do Manancial do Ribeirão Feijão são:</p> <p>I – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;</p> <p>II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).</p>
<p>Art. 67. A Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico demarcada no Anexo nº 07 desta Lei, compreende os circuitos do Eixo da “Represa do Lobo” (Broa) e Eixo Ribeirão Bonito, incorporando propriedades de interesse histórico e a parcela da APA do Corumbataí que está contida no território do Município de São Carlos. Parágrafo Único. Dispersas pela Zona 7 existem outras propriedades de interesse histórico do ciclo cafeeiro que podem se incorporar às políticas de conservação do patrimônio histórico do Município.</p>	<p>Art. 67. A Zona 9A – Zona Multifuncional Rural corresponde às áreas rurais do Município, com maior vocação para o desenvolvimento de atividades agrícolas, e nas quais não é permitida a expansão urbana e parcelamento do solo em dimensões menores que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).</p>

<p>Art. 68. A sede do Distrito de Santa Eudóxia é um núcleo urbano de localização geográfica privilegiada na Área Especial de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico cercado por atividades agrícolas e propriedades de interesse histórico e tem como diretrizes:</p> <p>I - promover sua identidade específica em função de sua localização geográfica;</p> <p>II - alavancar programas e projetos de geração de trabalho e renda;</p> <p>III - incentivar atividades que contribuam para o desenvolvimento técnico e social e promovam a absorção da mão de obra residente no distrito;</p> <p>IV - incentivar o associativismo e o cooperativismo;</p> <p>V - promover seus atrativos turísticos, como a proximidade de propriedades com interesse histórico, o artesanato local e os produtos caseiros;</p> <p>VI - promover a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e de conservação da memória local;</p> <p>VII - elaborar legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo específica.</p>	<p>Art. 68. São Diretrizes para a Zona 9A – Zona Multifuncional Rural:</p> <p>I – incentivar atividades rurais que estejam de acordo com o potencial produtivo do Município, de modo a contribuir para o desenvolvimento econômico sustentável;</p> <p>II – estimular a produção agrícola nos espaços aptos para tal e utilizando-se técnicas de manejo adequadas, de forma a garantir a preservação ambiental;</p> <p>III – aproveitar o potencial de lazer e turismo apresentado pelas fazendas históricas, as cachoeiras e o Vale do Quilombo;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 69. A área especial de interesse turístico, esportivo e ecológico compreende a área do campo de golfe localizado na Fazenda do Urso, demandando especial proteção no que se refere à sua integridade.</p>	<p>Art. 69. A Zona 9B – Zona Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica corresponde às áreas rurais do Município que, além da vocação agrícola e a restrição à expansão urbana ou parcelamento do solo em dimensões menores que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), apresentam mananciais com potencial de se tornarem fontes de abastecimento hídrico em médio prazo, necessitando assim de uma maior proteção de seus mananciais, abrangendo:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
<p>Art. 70. As Áreas Especiais de Interesse Industrial são porções do território com concentração de atividades industriais localizadas nos perímetros delimitados no Anexo nº 06 desta Lei. Parágrafo Único. As Áreas Especiais de Interesse Industrial estão concentradas no setor sul-sudeste da malha urbana abrangendo o Centro Empresarial de Alta Tecnologia - CEAT "Dr. Emílio Fehr", o Distrito Industrial "Miguel Abdelnur", a "Fábrica de Motores da Volkswagen" e as futuras instalações do empreendimento "São Carlos Science Park".</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>II – garantir a obediência ao Código Florestal Brasileiro;</p> <p>III – recuperar e revitalizar os ecossistemas naturais desta Zona;</p> <p>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.</p>

<p>Art. 71. São objetivos nas Áreas Especiais de Interesse Industrial:</p> <p>I - potencializar e controlar o uso industrial exercendo o controle ambiental, atendendo o disposto na Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 e regulamento da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976 aprovada pelo Decreto Estadual 8468, de 08 de setembro de 1976 e suas alterações;</p> <p>II - cumprimento da Lei Estadual nº 5.650, de 28 de abril de 1987 que estabelece restrições às atividades industriais nas áreas de drenagem da Bacia do Rio Mogi-Guaçu;</p> <p>III - incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.</p>	<p>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:</p> <p>I - reconhecer a diversidade de áreas no processo de desenvolvimento urbano;</p> <p>II - identificar a ocorrência de áreas com vocações, potencialidades ou problemáticas comuns;</p> <p>III - adotar medidas de controle ou estímulo de determinados usos e formas de ocupação do solo em áreas da cidade.</p>
<p>Art. 72. A Área Especial de Interesse do Transporte Aéreo compreende as áreas das imediações do Aeroporto Mário Pereira Lopes, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando a segurança aeroviária, e a compatibilização com a normatização federal e estadual específicas, conforme os perímetros delimitados no Anexo nº 07 desta Lei.</p>	<p>Art. 72. São Áreas de Especial Interesse:</p> <p>I - Áreas de Interesse Ambiental;</p> <p>II - Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais;</p> <p>III - Área de Interesse Histórico;</p> <p>IV - Subárea Especial de Restrição de Gabarito;</p> <p>V - Área Especial de Influência no Observatório da USP;</p> <p>V - Áreas de Interesse Industrial e de Serviços;</p> <p>VI - Áreas de Especial Interesse Social;</p> <p>VII - Áreas Especiais de Urbanização Específica;</p> <p>VIII - Área Especial de Influência do Transporte Aéreo;</p> <p>IX - Área Especial de Logística da Rodovia Washington Luiz;</p> <p>X - Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico;</p> <p>XI - Área Especial de Proteção Paisagística;</p> <p>XII - Áreas de Interesse da Agricultura Familiar e Camponesa;</p> <p>XIII - Áreas de Risco do Município, a serem definidas e criadas por lei específica, no prazo de cento e oitenta dias da publicação da presente Lei.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 73. As atividades que serão exercidas nesta área dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente, nos termos da legislação específica de âmbito federal, estadual e municipal, com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.</p>	<p>Art. 73. As Áreas de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a:</p> <p>I - proteger e recuperar os mananciais, nascentes e APPs;</p> <p>II - proteger a biodiversidade, áreas com vegetação significativa ou reflorestamento de espécies nativas;</p> <p>III - proteger praças, parques, paisagens notáveis, encostas e fundos de vale e promover seu uso adequado e sustentável;</p> <p>IV - contribuir para a adequada drenagem de água pluvial no território do Município, prevenindo enchentes, erosões e promovendo a recarga dos reservatórios de águas</p>

	<p>subterrâneas;</p> <p>V - criar Parques Lineares e Unidades de Conservação, como Parques Municipais e Estações Ecológicas;</p> <p>VI - promover a educação ambiental como ferramenta interdisciplinar para o reconhecimento, preservação e uso adequado dos recursos ambientais;</p> <p>VII - promover ações necessárias para minorar, no nível local, os efeitos do aumento de temperatura associado às mudanças climáticas globais.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 74. As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda, classificadas em AEIS 1, AEIS 2 e AEIS 3.</p>	<p>Art. 74. As Áreas de Interesse Ambiental são demarcadas no Anexo 05 desta Lei e descritas abaixo:</p> <p>I - das áreas públicas de Sistema de Lazer distribuídas em todo o interior do perímetro urbano municipal;</p> <p>II - dos canteiros centrais e parques lineares das Avenidas Henrique Gregori, Theodureto de Camargo e Grécia;</p> <p>III - das margens dos corpos d'água da bacia do Córrego da Água Fria, até a confluência deste com o Monjolinho;</p> <p>IV - das margens dos corpos d'água da bacia do Córrego da Água Quente, até a confluência deste com o Monjolinho;</p> <p>V - do Parque Florestal da Bacia do Água Quente até as margens da cava do antigo Sítio Farol;</p> <p>VI - das margens do Córrego do Mineirinho e afluentes, incluindo o Bosque Santa Fé, até a confluência com o Monjolinho;</p> <p>VI - 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;</p> <p>VII - 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;</p> <p>VIII - 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;</p> <p>IX - das margens do Córrego Tijuco Preto, à montante da Rua Rui Barbosa até suas nascentes;</p> <p>X - 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;</p> <p>XI - das margens do Córrego Santa Maria do Leme e seus afluentes até a confluência deste com o Córrego Cambuí;</p> <p>XII - das margens do Córrego Cambuí, passando pelo</p>

	<p>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”;</p> <p>XIII - 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;</p> <p>XIV - do Pólo Ecológico Municipal;</p> <p>XV - 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;</p> <p>XVI - das SAPREs 1 e 2 dos córregos da Bacia do Ribeirão Feijão, nas Zonas 5B e 8B;</p> <p>XVII - dos maciços de vegetação nativa demarcadas nas Zonas 6 e 7;</p> <p>XVIII - das APPs e Faixas Verdes Complementares junto aos corpos d’água das Zonas 6 e 7.</p>
<p>Art. 75. As áreas definidas como AEIS são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infraestrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:</p> <p>I - reurbanização;</p> <p>II - remoção com reassentamento;</p> <p>III - regularização urbanística, física e fundiária;</p> <p>IV - recuperação de imóveis degradados;</p> <p>V - provisão de infra-estrutura, equipamentos sociais e culturais;</p> <p>VI - espaços públicos qualificados, serviços e comércio de caráter local.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 76. As áreas definidas como AEIS 2 são compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social, dotados de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza.</p>	<p>Art. 76. As Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais são demarcadas no Anexo 05 desta Lei e descritas abaixo:</p> <p>I - antigo lixão, Sítio Santa Madalena, na Zona 8B;</p> <p>II - antigo aterro sanitário, Fazenda Guaporé, na Zona 6C;</p> <p>III - atual aterro sanitário, próximo à Rodovia Luiz Augusto de Oliveira, na Zona 9A;</p> <p>IV - antigos aterros de resíduos da construção civil situados ao lado da Escola Estadual Marivaldo Degan e Complexo Escolar CAIC, na Cidade Aracy, na Zona 4;</p> <p>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;</p> <p>VI - antiga área de extração de rochas lindeira ao Jardim Beatriz, na propriedade denominada “antigo Sítio Farol”, na Zona 4.</p>

<p>Art. 77. As áreas definidas como AEIS 3 são compostas por imóveis não utilizados, não edificadas ou subutilizadas, preferencialmente dotadas de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 78. Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como 1, 2 ou 3, por meio de Lei Municipal específica.</p>	<p>Art. 78. Outras áreas poderão ser incluídas dentre as Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambientais, por meio de lei específica, mediante justificção 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.</p>
<p>Art. 79. Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 1, 2 ou 3: I - Poder Executivo; II - Poder Legislativo; III - Associações Habitacionais; IV - Associações de moradores de áreas passíveis de delimitação que estejam devidamente constituídas; V - Proprietários de áreas passíveis de delimitação, a serem destinadas a AEIS 3.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 80. As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 1, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes: I - na Vila Pureza na Zona 1; II - no Parque Santa Felícia Jardim na Zona 1; III - em áreas da Rede Ferroviária Federal na Zona 2; IV - na Vila Monte Carlo (Orfanato) na Zona 3A; V - no Jardim Social Presidente Collor na Zona 3A; VI - no Santa Maria I e II, na Zona 3B.</p>	<p>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</p>

	Transferência do Direito de Construir, como cedentes de potencial construtivo, conforme esta Lei, desde que o imóvel protegido tenha sido efetivamente conservado pelo beneficiário.
<p>Art. 81. As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 2, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes: I - no Loteamento Santa Angelina na Zona 2; II - na Vila Monte Carlo (CDHU) na Zona 3A; III - no “Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden” na Zona 3B; IV - no Jardim Gonzaga e Vila Monte Carlo na Zona 3A.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 82. As Áreas Especiais de Interesse Social definidas como AEIS 3, delimitadas no Anexo nº 06 desta Lei, são as seguintes: I - nas áreas da Rede Ferroviária Federal na Zona 2; II - na Cidade Aracy na Zona 3A; III - no Jardim Gonzaga na Zona 3A.</p>	<p>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: 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.</p>
<p>Art. 83. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS 1, cujas ocupações não apresentem riscos ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas. Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal deverá obter parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para promover remoção com reassentamento de populações moradoras de AEIS 1.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 84. O empreendimento destinado a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverá ser precedido de Plano de Urbanização Específica de Interesse Social.</p>	<p>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.</p>

Art. 85. O Plano de Urbanização para cada Área Especial de Interesse Social-AEIS, será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal após manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e deverá prever:

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

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

III - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IV - plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.

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

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 3º Para a implementação dos Planos de Urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 86. O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá possibilitar:

I - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infra-estrutura básica e circulação de pedestres e veículos;

II - a regularização urbanística, física e fundiária;

III - a garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística.

IV - recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 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.

<p>Art. 87. O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros técnicos:</p> <p>I - dimensão da moradia, do lote mínimo e do lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;</p> <p>II - larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso dos moradores;</p> <p>III - dimensionamento das áreas públicas;</p> <p>IV - índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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 comércios e serviços locais, que correspondem às Áreas Especiais de Interesse Social dos tipos 3 e 4.</p>
<p>Art. 88. Não serão objeto de regularização em AEIS 1 ou parte delas, áreas que apresentem as seguintes características, devidamente comprovadas por laudo técnico:</p> <p>I - impróprias à urbanização;</p> <p>II - onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;</p> <p>III - risco geotécnico.</p> <p>IV - que ocupe Área de Preservação Permanente (APP).</p> <p>Parágrafo Único. As ocupações descritas nos incisos anteriores deverão ser objeto de um Plano de Urbanização Específica de Interesse Social, em que as situações de risco sejam superadas por meio da remoção e relocação da população que deverá ter um atendimento habitacional adequado, ou pela execução de obras necessárias para eliminar o risco.</p>	<p>Art. 88. Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como tipos 1, 2, 3 ou 4 por meio de lei específica.</p>
<p>Art. 89. No caso de assentamentos já existentes até a publicação desta Lei, em áreas “non aedificandi” ao longo de corpos d’água, quando não houver a possibilidade de relocação da população residente para outra área, será admitida a regularização desde que:</p> <p>I - sejam realizadas obras para adequação do sistema de drenagem;</p> <p>II - seja atestado por meio de Laudo Técnico que o assentamento e as áreas à montante e à jusante não sejam prejudicadas por inundações, alagamentos ou enchentes após a urbanização;</p> <p>III - a presença do assentamento não acarrete danos ambientais.</p>	<p>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.</p>

Art. 90. As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os seguintes objetivos: I - priorizar no espaço viário o transporte coletivo em relação ao transporte individual; II - melhorar, ampliar e consolidar a integração do transporte público coletivo em São Carlos e buscar a consolidação da integração regional; III - priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana; IV - promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que tem dificuldades de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos; V - compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente; VI - promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança e fluidez; VII - estabelecer hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via, otimizando a infra-estrutura viária; VIII - implementar o Plano de Mobilidade Sustentável, promovendo a acessibilidade adequada a toda área urbana consolidada e garantindo a previsão de rede de vias arteriais nas áreas de futura ocupação urbana.

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;
a) Ação necessária: Regularização, usucapião coletivo;

II - Antenor Garcia – divisa com a gleba de Salvador Carvalho - Invasões para moradia e ampliação de lotes, proximidade com a mata nativa;
a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento, proteção da área e abertura de rua;

III - Cidade Aracy – Avenida Tetracampeonato - Ocupação em edifício público para moradia, em área de lazer;
a) Ação necessária: Regularizar a concessão de uso;

IV - Cidade Aracy – faixa de proteção do Córrego da Água Quente - Invasões sobre áreas verdes públicas;
a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e proteção da área;

V - Monte Carlo – Área IV da PROHAB - Gleba da Prohab com encargo para habitação social, descrita na Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, entretanto, área com suspeita de riscos geológicos devido a registros de deslizamentos, invasões para moradias, despejo não autorizado de entulhos e criação de animais;
a) Ações necessárias: alteração da Lei 13.919/06, mediante comprovação de risco geológico, remoções, cadastro para eventual reassentamento, destinação da área para outro uso socioambiental de interesse público;

VI - Monte Carlo – Parque Florestal Urbano - Novas invasões sobre área antes regularizada em área de risco;
a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e proteção da área;

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

VIII - Vila Pureza – Rua Conselheiro Soares Brandão - Viela clandestina em função de desmembramento irregular para fins de moradias de herdeiros (famílias descendentes de escravos);
a) Ações necessárias: regularização, melhorias habitacionais e incremento de infraestrutura;

IX - Cidade Jardim – Rua das Acácias - Invasão de área pública;
a) Ações necessárias: remoção e cadastro para eventual reassentamento;

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

a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento e revitalização da área;
XI - Jardim Santa Maria I – Rua Luiz Lázaro Zamenhof - Invasão consolidada em área particular; área sujeita à desocupação em função do projeto de expansão das vias marginais;
a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento;
XII - Jardim São Rafael – Área Verde - Invasão de área pública;
a) Ações necessárias: remoção, cadastro para eventual reassentamento;
XIII - Santa Eudóxia - Área da FEPASA - Ocupação regularizada de 58 famílias, sobre terreno da FEPASA, escrituras não emitidas em sua totalidade;
a) Ação necessária: emissão e entrega das escrituras;
XIV - Santa Angelina – Invasão de áreas públicas, com falta de infraestrutura;
a) Ações necessárias: regularização de posse, investimento em infraestrutura;
XV - Loteamento Social Dom Constantino Amstalden (São Carlos VIII) - Conjunto habitacional sem habite-se, sem constituição de condomínio, sem transferência de titularidade – 224 famílias, lotes comerciais irregulares e unidades habitacionais com precariedades em relação ao sistema de cobertura - 91 unidades;
a) Ações necessárias: regularização de condomínio e emissão de escrituras, edificação compulsória e IPTU progressivo em lotes comerciais sobre os quais não foram cumpridas cláusulas contratuais de compra-venda, acordo judicial para regularização de lotes residenciais vendidos como comerciais, devido a erros em averbações de escrituras, uma vez que não seja possível a alteração do uso original do lote, fiscalização sobre atividades comerciais em lotes residenciais, uma vez que não seja possível a alteração de uso do lote, melhorias habitacionais;
XVI - Quadras 27 e 55 na Cidade Aracy - Conjuntos que totalizam 107 moradias, com situação fundiária não regularizada devido a encargo social da Lei Municipal nº 13.919, de 10 de novembro de 2006, padrão de lotes de esquina em desacordo com legislação urbanística, risco de instabilidade de muro de arrimo, unidades habitacionais implantadas sobre redes públicas de esgoto e de águas pluviais, sujeitas a riscos;
a) Ações necessárias: Alteração da Lei 13.919/06, regularização, reassentamento de famílias sobre redes públicas de esgoto e águas pluviais e ações para controle de riscos de muro de arrimo;
XVII - Vila Monte Carlo – Conjuntos Habitacionais HBB 1 e 2 - 52 unidades, verticalizadas, condomínio edilício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada;
a) Ações necessárias: Conclusão de obras para obtenção de AVCB e regularização;

	<p>XVIII - Santa Eudóxia – Residencial Waldomiro Vendrasco - 76 unidades, condomínio edilício não concluído, divergências entre situação aprovada e implantada, expansões sobre áreas coletivas, ampliação do loteamento sobre terreno rural, permuta de terrenos não regularizada em cartório e baixa qualidade nos sistemas de cobertura;</p> <p>a) Ações necessárias: alteração de uso do solo, regularizações e melhorias habitacionais;</p> <p>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;</p> <p>a) Ações necessárias: regularização, infraestrutura e equipamentos públicos;</p> <p>XX - Antenor Garcia – Rua Bruno Pauka - Área não urbanizada no final das quadras 3, 4 e 9, observam-se construções avançando sobre área pública e córrego intermitente e ausência de infraestrutura.;</p> <p>a) Ações necessárias: Remoções e requalificação urbana-ambiental;</p> <p>XXI - Jardim Gonzaga / Monte Carlo - sem escritura do imóvel, áreas públicas não averbadas, ocupações irregulares para fins de moradia;</p> <p>a) Ações necessárias: emissão e entrega de escrituras, regularizações de áreas públicas;</p> <p>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;</p> <p>a) Ações necessárias: Revisão da Lei 13.919/06, oferecendo essa área em compensação ao encargo social sobre a área IV e regularização;</p> <p>XXIII - Vila Monte Carlo – Desdobros de lotes não regularizados;</p> <p>a) Ações necessárias: Regularização;</p> <p>XXIV - Vila Monte Carlo – CDHU São Carlos D – Conjunto habitacional consolidado em fase de regularização;</p>
<p>Art. 91. As vias a serem implantadas na Macrozona Urbana e na Zona 4 devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.</p>	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar propostas ao Plano de Urbanização.</p>

Art. 92. A hierarquização viária compreende as seguintes tipologias de vias: I - rodovias; II - vias arteriais; III - vias coletoras; IV - vias locais; V - vias com circulação de bicicletas; VI - vias de circulação para pedestres; VII - vias rurais. § 1º As rodovias que interligam o Município de São Carlos com as demais regiões do Estado e do País, operam sob gestão estadual e são as seguintes: I - Rodovia Washington Luiz – SP 310; II - Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto – SP 318; III - Rodovia Luiz Augusto de Oliveira – SP 215. § 2º As vias arteriais são aquelas que permitem ligações entre diferentes regiões da cidade com ênfase na mobilidade e nas condições satisfatórias de fluidez, possibilitando a acessibilidade aos lotes de forma a não comprometer a operação da via e a segurança de seus usuários. § 3º As vias arteriais serão submetidas a critérios especiais de aprovação de projetos, considerando-se os usos e as edificações lindeiras, podendo apresentar características distintas, sendo classificadas conforme o local onde forem implantadas: I - vias arteriais tipo 1 – são vias estruturadoras de eixos de expansão, geralmente no sentido radial, localizadas em áreas submetidas a novos parcelamentos do solo para fins urbanos, apresentando as seguintes características: a) previsão de uso lindeiro misto; b) adequação para abrigar todos os modos; c) presença de canteiros centrais mais largos; d) implantação em duas etapas, conforme o Anexo nº 08 desta Lei. A primeira etapa da via arterial deverá ter largura de 35 m (trinta e cinco metros), com execução sob a responsabilidade do empreendedor. Na segunda etapa a largura da via passa para 43 m (quarenta e três metros), ocupando faixas preservadas em afastamentos já previstos nos lotes lindeiros, devidamente registrado como área pública. A faixa de 4 m (quatro metros) resultante do afastamento, não poderá ser ocupada por nenhum tipo de edificação, podendo apenas ser utilizada como jardim nos imóveis lindeiros, até a execução do alargamento previsto na segunda etapa. A responsabilidade da implantação da segunda fase da via é do Poder Público; e) qualquer construção que invada a faixa de 4 m (quatro metros) para ampliação da faixa de tráfego será objeto de ação demolitória, sem ressarcimento ao proprietário. II - vias arteriais tipo 2 – são vias perimetrais podendo ocorrer em setores urbanos já consolidados que demandem ampliação, ou ocorrer em novos empreendimentos internos ao perímetro urbano, caracterizando-se pela concentração de usos lindeiros destinados ao comércio e prestação de serviços, de acordo com

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.

as condições seguintes: a) excepcionalmente poderão ser adotadas dimensões menores do que as recomendadas, nas vias já existentes, mediante dificuldades de desapropriações em regiões consolidadas; b) deverá ser reservado espaço para ciclovia em faixas contidas nos canteiros centrais, nas vias a serem implantadas em novos empreendimentos, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Anexo nº 08 desta Lei. III - vias arteriais tipo 3 - são vias existentes que operam em sistema binário, sem previsão de alargamento, que exigem cuidados especiais para sua otimização com a adequação de geometria, do sistema de drenagem e a manutenção dos pavimentos do leito carroçável e das calçadas. § 4º Vias coletoras são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, em conformidade com o Anexo nº 08 desta Lei, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando integração com os usos lindeiros à via dentro das seguintes características: I - podem ocorrer na área urbana consolidada ou em novos parcelamentos; II - prioritariamente destinadas ao transporte coletivo e vinculadas ao uso misto; III - pavimento dimensionado para tráfego médio ou pesado; IV - operam em mão dupla ou em sistema binário; V - devem ter distanciamento máximo de 300 m (trezentos metros) entre elas, ressalvado o disposto no inciso I, do § 2º, e no inciso II, do § 3º, do Artigo 128 desta Lei, em que a distância poderá extrapolar a medida ora adotada. § 5º Vias da área central são aquelas situadas no quadrilátero comercial constituído internamente aos binários especificados a seguir, que configuram áreas com alta demanda por estacionamento, exigindo normas e critérios especiais para a adequação de novos projetos de edificações. I - Rua Conde do Pinhal e Rua 13 de Maio; II - Rua Visconde de Inhaúma e Rua Riachuelo; III - Rua Bento Carlos e Rua Santa Cruz; IV - Rua São Joaquim e Rua Dom Pedro II. § 6º Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com os usos lindeiros. § 7º Vias com tráfego compartilhado são aquelas que operam em regime especial que comporta pedestres, automóveis e ciclistas, exigindo controle de velocidade e implantação de infra-estrutura adequada para os modos não motorizados. § 8º Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ocorrer por meio de ciclovias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso exclusivo de bicicletas e de ciclofaixas, que são espaços definidos no leito carroçável por meio de sinalização de trânsito.

<p>§ 9º Vias de circulação para pedestres são espaços abertos compostos por calçadas com as seguintes características: I - faixa de passeio é o espaço destinado exclusivamente à circulação dos pedestres; II - faixa de mobiliário é a área destinada à implantação de lixeiras, sinalização toponímica, postes de energia, orelhões, caixas de correio e arborização; III - faixa de permeabilidade é a área permeável, ou provida de pavimento permeável, para infiltração de águas pluviais e a implantação de vegetação.</p> <p>§ 10. Vias Rurais são as vias que interligam a zona rural entre seus diferentes pontos e estes, com as vias urbanas.</p>	
<p>Art. 93. As diretrizes para implantação do sistema viário estrutural devem obedecer as especificidades de sua localização na estrutura viária urbana, sob os aspectos ambientais, urbanísticos e fundiários das áreas envolvidas, conforme os parâmetros estabelecidos na classificação seguinte e representados no Anexo nº 08 desta Lei:</p> <p>I - diretrizes viárias para a integração da Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4 com a malha urbana consolidada;</p> <p>II - diretrizes viárias internas à Macrozona Urbana;</p> <p>III - diretrizes viárias para as Zonas 1 e 2 da Macrozona Urbana abrangendo as vias da área central e os afastamentos previstos nestas Zonas.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 94. As vias rurais que interligam diferentes pontos da zona rural, e estas com as vias urbanas, pavimentadas ou não, devem reservar uma faixa non aedificanti de 30 m (trinta metros) de cada lado a contar do eixo da via, conforme Anexo nº 08 desta Lei.</p>	<p>Art. 94. As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 2 são demarcadas no Anexo 06 desta Lei e compostas pelos seguintes conjuntos:</p> <p>I - Residencial Deputado José Zavaglia;</p> <p>II - Conjunto Habitacional Planalto Verde;</p> <p>III - Residencial Eduardo Abdelnur;</p> <p>IV - Jardim das Araucárias.</p>
<p>Art. 95. São previstos afastamentos a partir da faixa de domínio das rodovias estaduais, nos trechos contidos dentro do território municipal, nos seguintes casos:</p> <p>I - afastamento de 30 m (trinta metros) de cada lado da Rodovia Washington Luiz – SP 310;</p> <p>II - afastamento de 25 m (vinte e cinco metros) no sentido de São Carlos à Água Vermelha de cada lado da Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto – SP 318, no trecho compreendido entre o trevo norte de acesso à área urbana de São Carlos (Km 235+500 metros da Rodovia SP-310) e o acesso ao Aeroporto Mário Pereira Lopes (localizado aproximadamente no km 250+500 metros da Rodovia SP-318);</p> <p>III - afastamento de 15 m (quinze metros) de cada lado da Rodovia Prof. Luiz Augusto de Oliveira – SP 215.</p>	<p>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:</p> <p>I - Jardim Ipanema – Estrada Municipal Antonio Sorrigotti;</p> <p>II - Cidade Aracy – Rua Pedro de Paula;</p> <p>III - Vila Morumbi.</p>
<p>TÍTULO III - DO PARCELAMENTO, USO E</p>	

OCUPAÇÃO DO SOLO	
<p>Art. 96. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Desdobro, ou Remembramento.</p>	<p>Art. 96. As Áreas de Especial Interesse Social AEIS tipo 4 são áreas a serem demarcadas em terrenos ociosos que possuam no mínimo 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), constituídos por um imóvel, parte de um imóvel ou conjunto de imóveis contíguos de mesmo proprietário, localizados na área urbana consolidada e que atendam, ainda, cumulativamente, aos seguintes critérios:</p> <p>I - localizadas nas Zonas 1 e 2, no Eixo Estruturante e na “grande Vila Prado”;</p> <p>II - não possuam restrições vinculadas a contratos de loteamento;</p> <p>III - não apresente restrições ambientais em mais de 30% (trinta por cento) da área;</p> <p>IV - possuam condições do terreno compatíveis com as diretrizes para HIS;</p> <p>V - possuam boa infraestrutura e proximidade a empregos, comércio e serviços.</p> <p>Parágrafo único. Para efeitos de demarcação das AEIS tipo 4, considera-se:</p> <p>I - “Ociosa”: área não edificada ou subutilizada;</p> <p>II - “Subutilizada”: a área que possua Coeficiente de Aproveitamento inferior a 0,1 ou que não esteja caracterizado algum uso efetivo de interesse público, privado ou coletivo (como hortas comunitárias) em mais de 50% (cinquenta por cento) da área;</p> <p>III - “Grande Vila Prado”: a região da Zona 3 - Ocupação Condicionada localizada ao sul-sudoeste da Ferrovia.</p>
<p>Art. 97. A Prefeitura Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, emitirá Certidão de Diretrizes, para os parcelamentos do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 dias, fundamentada nas exigências urbanísticas, edilícias e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.</p>	<p>Art. 97. As AEIS tipo 4 atenderão às seguintes diretrizes de uso e ocupação:</p> <p>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;</p> <p>II - deverão ser previstas áreas para implantação de comércio e serviços, num mínimo de 5% (cinco por cento) do potencial construtivo (CA) implantado;</p> <p>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;</p> <p>IV - deverão ser previstas áreas para implantação de equipamentos comunitários de caráter social ou cultural.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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</p>

	e qualifiquem essas demandas.
<p>Art. 98. Do total da área a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar o mínimo de 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional.</p> <p>§ 1º O Poder Executivo Municipal, por meio da Certidão de Diretrizes, considerando as necessidades específicas do local, definirá a localização das áreas de uso institucional e áreas de lazer, bem como uma eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 18% (dezoito por cento) conforme previsto no caput.</p> <p>§ 2º As áreas de uso institucional e lazer deverão ter acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público, com declividade máxima de 15% (quinze por cento) para o uso institucional e de 20% (vinte por cento) para o uso de áreas de lazer.</p> <p>§ 3º As áreas públicas destinadas aos usos institucional e de lazer não poderão ser menores do que 1.000 m² (um mil metros quadrados) e 500 m² (quinhentos metros quadrados), respectivamente.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 99. As áreas públicas, resultantes do parcelamento do solo, destinadas às áreas de lazer, poderão constituir áreas para práticas de esporte e recreação, para implantação de bacias de retenção de águas pluviais, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação destas características em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.</p>	<p>Art. 99. Aplicam-se sobre as AEIS 4 os seguintes instrumentos da política urbana:</p> <p>I - Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios;</p> <p>II - IPTU progressivo no tempo;</p> <p>III - Desapropriação.</p> <p>Parágrafo único. Poderão ser aplicados, de acordo com cada caso e como forma de se viabilizar e agilizar o empreendimento, os instrumentos:</p> <p>I - Direito de preempção;</p> <p>II - Direito de superfície;</p> <p>III - Consórcio imobiliário;</p> <p>IV - Transferência do potencial construtivo, em caso de doação do imóvel;</p> <p>V - Dação em pagamento, com troca de dívida pelo terreno.</p>

Art. 100. Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser parcialmente transferidos, de acordo com as características do local ou do empreendimento e a critério do órgão público competente de análise, mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação e que seja submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, desde que sejam asseguradas as seguintes condições:

I - por meio de compensação com a implantação de equipamentos públicos destinados ao esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, 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 - o Poder Executivo Municipal poderá, a seu critério, determinar a transferência da destinação de áreas públicas, nos casos de empreendimentos implantados em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios, por meio de compensação que implica na doação ao Município de outras áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente;

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

Parágrafo Único. A compensação pecuniária deverá ser proporcional ao valor de mercado do percentual da área reduzida.

Art. 100. Lei específica a ser editada no prazo de um ano a contar da vigência desta Lei, identificará os imóveis 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.

<p>Art. 101. Nos parcelamentos do solo que englobem Áreas de Preservação Permanente – APPs, parte das áreas públicas definidas como áreas de lazer poderá ficar localizada contígua às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano e servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais, sem a limitação de declividade descrita no § 2º do Artigo 98, as demais devem ficar entremeadas às quadras do respectivo parcelamento, como praças, áreas para esporte e recreação, ou parques, sem impedimento para ocorrência destas atividades também nas proximidades das APPs, em conformidade com a Certidão de Diretrizes.</p>	<p>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:</p> <p>I - Áreas:</p> <p>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.</p> <p>II – Área:</p> <p>a) Recanto Morada do Sol.</p> <p>Parágrafo único. Lei específica poderá identificar novas áreas que se enquadrem no inciso II do caput deste artigo, no prazo de até 360 (trezentos) dias da publicação desta Lei, visando incluí-las nos objetivos da Urbanização Específica, devendo as mesmas seguir todas as determinações desta Lei.</p>
<p>Art. 102. Não fazem parte do cômputo de áreas públicas a serem destinadas para uso institucional e de lazer: I - as faixas destinadas às APPs - Áreas de Preservação Permanentes dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal; II - as áreas de proteção das nascentes; III - as áreas não parceláveis e não edificantes; IV - as áreas de risco de vida e à saúde; V - as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.</p>	<p>Art. 102. A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.</p> <p>§ 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:</p> <p>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.</p> <p>§ 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.</p>

	<p>§ 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.</p> <p>§ 4º Aprovado o Plano de Urbanização Específica, a Prefeitura Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços.</p>
<p>Art. 103. O projeto de drenagem constituído por poços de infiltração, bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de dissipação de energia, pavimentos permeáveis e demais componentes do sistema, devem ser concebidos e implantados de tal modo que a vazão de escoamento seja mantida dentro das condições originais da área antes de ser urbanizada, reduzindo-se o impacto da urbanização nos fundos de vale e nos corpos d'água.</p>	<p>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.</p> <p>Parágrafo único. O valor da Outorga Onerosa der 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 ter valor previsto de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o valor cobrado este corresponderá a 5 (cinco por cento) do valor do imóvel.</p>
<p>Art. 104. O Poder Executivo Municipal não autorizará parcelamentos para fins urbanos localizados em áreas com restrições a ocupação, que apresentem:</p> <p>I - declividades superiores a 30% (trinta por cento);</p> <p>II - declividades superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;</p> <p>III - encostas nas proximidades de nascentes de cursos d'água, conforme legislação pertinente;</p> <p>IV - vegetação de interesse ambiental conforme definida em legislação Federal, Estadual e Municipal e Áreas de Proteção Ambiental;</p> <p>V - localização na Zona 6 e na Zona 7, estabelecidas nesta Lei.</p>	<p>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.</p> <p>Parágrafo único. A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.</p>
<p>Art. 105. Os parcelamentos destinados aos usos não habitacionais deverão ser submetidos aos Estudos de Impacto ou Incômodo de Vizinhança, nos casos e condições previstos nesta Lei, atender as diretrizes estabelecidas pelos órgãos públicos competentes e atender a legislação específica pertinente.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 106. As áreas das Zonas 4 e 5 são passíveis de alteração do uso do solo nos termos do Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/2001, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Parágrafo Único. A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada serão objeto de análise do órgão público municipal competente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 107. As diretrizes estabelecidas nesta Seção se aplicam exclusivamente às Zonas 1,2,3,4 e 5.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 108. O parcelamento do solo nas Zonas de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4 e na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5, só será permitido por meio de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, nos termos desta Lei e da Lei Federal nº 10.257/01. Parágrafo Único. Ficam enquadradas nestas zonas os perímetros delimitados no Anexo nº 03 desta Lei.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 109. Nas Zonas 4 e 5 não será admitido o parcelamento do solo para os seguintes usos e atividades: I - para execução de empreendimentos destinados ao uso industrial na Zona 5; II - para implantação de Chácaras de Recreio na Zona 4B.</p>	<p>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:</p> <p>I - preservar o patrimônio cultural, abrangendo o arquitetônico, artístico, paisagístico, histórico, dentre outros, incluindo assentamentos, conjuntos, espaços, edificações, monumentos e objetos;</p> <p>II - preservar os sítios naturais de excepcional beleza e paisagens culturais, representativas de processos de interação do homem com a natureza, às quais se imprimiram marcas ou atribuíram valores;</p> <p>III - aprimorar a política pública e fortalecer a legislação municipal específica de conservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico;</p> <p>IV - incrementar as publicações relativas à memória e ao patrimônio paisagístico, histórico, cultural e ecológico do Município;</p> <p>V - incentivar a utilização do seu potencial histórico, cultural e ecológico com o desenvolvimento sustentável de atividades como o turismo cultural e ecológico.</p>

<p>Art. 110. A maior dimensão das quadras dos loteamentos será de 150 m (cento e cinquenta metros) e a área máxima admitida será de 20000 m² (vinte mil metros quadrados). Parágrafo único. O comprimento e a área das quadras poderão ser alterados nos casos em que, comprovadamente, não ocorra interrupção do sistema viário, sejam preservadas as condições adequadas de mobilidade e de acessibilidade de veículos e pedestres, e em conformidade com a Certidão de Diretrizes.</p>	<p>Art. 110. As Áreas de Interesse Turístico, Histórico, Cultural e Ecológico correspondem aos seguintes imóveis rurais:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>Art. 111. As dimensões mínimas dos lotes resultantes do parcelamento do solo são as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - lote mínimo com a metragem de 200 m² (duzentos metros quadrados), com largura mínima de 10 m (dez metros); II - a largura mínima dos lotes de esquina deve ter a menor dimensão igual ou maior que 10 m (dez metros). <p>Parágrafo Único. As dimensões mínimas dos lotes que compõem os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social estão definidas na Seção VI deste Capítulo.</p>	<p>Art. 111. Área Especial de Proteção Paisagística é a área com relevantes paisagens naturais e antrópicas, de importante valor ecológico, cultural e potencial turístico, demarcada no Anexo 07 desta Lei, e que compreende:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Art. 112. As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos e devem conter as seguintes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - uso para lazer ou recreação; II - localização na macrozona rural, em zonas passíveis de alteração de uso; III - apresentar lotes ou unidades autônomas com área maior ou igual a 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados). 	<p>Art. 112. São objetivos e diretrizes para a Área Especial de Proteção Paisagística:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

	<p>turismo rural e ecológico; V – promover a centralidade no Distrito de Santa Eudóxia, incentivando a implantação de serviços ligados ao turismo cultural e ecológico.</p>
<p>Art. 113. As Chácaras de Recreio só poderão ser empreendidas por meio de parcelamento do solo na Zona 4A e Zona 5, mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, nas condições estabelecidas nesta Lei.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 114. Para implantação de Chácaras de Recreio localizadas na Zona 4A, os lotes deverão ter área mínima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e largura mínima de 20 m (vinte metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta.</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>II – compatibilizar o uso agrícola e a proteção ambiental, incentivando o desenvolvimento de técnicas agroecológicas e agroflorestais de produção;</p> <p>III – estimular o cooperativismo e o associativismo na produção, beneficiamento e comercialização dos produtos;</p> <p>IV – instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;</p> <p>V – promover a proteção e a recuperação de nascentes, corpos d'água e APPs.</p>
<p>Art. 115. Para implantação de Chácaras de Recreio, localizadas na Zona 5A, os lotes deverão ter área mínima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e largura mínima de 30 m (trinta metros); na Zona 5B os lotes deverão ter área mínima de 3000 m² (três mil metros quadrados) e largura mínima de 30 m (trinta metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a estas, devendo atender ao disposto em legislação específica Federal, Estadual e Municipal.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 116. Além das demais restrições e exigências previstas para as diversas modalidades de parcelamento do solo, para a implantação de Chácaras de Recreio fica condicionado também o atendimento dos seguintes requisitos: I - aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infra-estrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes; II - aprovação do sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região; III - apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e avaliação das implicações de sua inserção na área envoltória.</p>	<p>Art. 116. São diretrizes para sistema viário:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Art. 117. Nos empreendimentos destinados à implantação de Chácaras de Recreio, 18% (dezoito por cento) do total da área será destinado às áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional ou conforme percentuais definidos na Certidão de Diretrizes.</p> <p>Parágrafo Único. De acordo com a localização e as características do empreendimento poderão ser adotadas as alternativas estabelecidas no Artigo 100 desta Lei e previstas na Certidão de Diretrizes.</p>	<p>Art. 117. Lei específica instituirá o Plano de Mobilidade Urbana, como instrumento de política municipal de mobilidade e integração entre os diferentes modais de transporte, a melhoria da acessibilidade urbana e o deslocamento de pessoas e cargas.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 118. As vias de caráter essencialmente local poderão ser dispensadas de pavimentação asfáltica, desde que seja implantado tratamento da pista de rolamento e calçadas que garantam condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos veículos e pedestres, que seja implantado sistema de drenagem que previna o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.</p>	<p>Art. 118. As vias implantadas ou a serem implantadas devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.</p>

<p>Art. 119. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a delimitar como área urbana, os parcelamentos implantados e consolidados antes da aprovação desta Lei, localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural, e regularizar tais empreendimentos por meio de Urbanização Específica.</p>	<p>Art. 119. A hierarquização viária compreende as seguintes tipologias de vias:</p> <p>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:</p> <p>a) Rodovia Washington Luiz - SP-310 b) Rodovia Luiz Augusto de Oliveira - SP-215 c) Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior - SP-318</p> <p>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:</p> <p>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)</p> <p>III - Vias de Estruturação Urbana</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Vias Estruturais Urbanas: principais eixos de ligação entre as diversas regiões da macrozona urbana do Município, sendo elas:</p> <p>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;</p>
---	---

	<p>16 - Rua XV de Novembro e Avenida Dr. Carlos Botelho; 17 - Rua Ângelo Passeri e Rua Manuel Serpa; 18 - Rua Lourenço Innocentini e Rua Dr. Marino da Costa Terra; 19 - Estrada Municipal Domingos Zanota; 20 - Avenida Dr. Teixeira De Barros; 21 - Rua Dom Pedro II e Rua Rui Barbosa; 22 - Avenida São Carlos; 23 - Avenida Comendador Alfredo Maffei 24 - Anel Viário Urbano: Avenida Tancredo Neves, Avenida Henrique Gregori, Rua Theodureto de Camargo, Avenida Grécia, Avenida Morumbi até o prolongamento da Avenida Dr. Heitor José Reali, Avenida Germano Fehr Jr., Rotatória "Educativa", Prolongamento Avenida Pau Brasil até Avenida Capitão Luiz Brandão até prolongamento da Avenida Trabalhador São-carlense (marginal do Córrego do Tijuco Preto), Avenida Francisco Pereira Lopes.</p> <p>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 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.</p>
<p>Art. 120. A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica, deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.</p> <p>§ 1º O Plano de Urbanização Específica, deverá atender as diretrizes do órgão público competente e garantir as seguintes condições urbanísticas mínimas:</p> <p>I - abastecimento de água potável; II - coleta, tratamento e destinação de esgoto; III - drenagem de águas pluviais e estabilização dos leitos carroçáveis; IV - rede e distribuição de energia elétrica e iluminação pública; V - abertura de vias e colocação de guias e sarjetas em conformidade com as condições estabelecidas no Artigo 118 desta Lei; VI - reserva de 18% (dezoito por cento) da área parcelada a ser destinada a áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para uso institucional, admitindo-se</p>	<p>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:</p> <p>Parágrafo único. Para efeitos da tabela descrita no caput têm-se as seguintes definições:</p> <p>I - Caixa da via: é a distância definida em projeto entre as divisas frontais de dois lotes em oposição; II - Pista de rolamento: é o espaço dentro da caixa da via onde são implantadas as faixas de circulação (automóveis e faixas exclusivas de ônibus) e o estacionamento de veículos; III - Ciclovia: é a via destinada à circulação de bicicletas; IV - Passeio: é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o a divisa frontal do lote e a ciclovia ou a pista de rolamento, no caso de não haver ciclovia.</p>

proporções distintas a estas, desde que em conformidade com as diretrizes e as condições estabelecidas no Artigo 100 desta Lei. § 2º O Plano de Urbanização Específica a ser submetido à análise e à aprovação do órgão público competente, deverá definir os projetos executivos a serem elaborados, especificando as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor com seus respectivos custos e prazos de execução. § 3º Os parcelamentos objetos de Urbanização Específica, que foram aprovados e registrados anteriormente à aprovação desta Lei, não estarão sujeitos às diretrizes do caput.

Art. 121. Caberá ao empreendedor, o cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídicas requeridas para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, estando sujeito às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alteração dada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 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

	<p>Zanon até Avenida Pau Brasil; XV - implantação de via conectando Avenida Pau Brasil até Avenida Capitão Luiz Brandão; XVI - implantação de via conectando Avenida Pau Brasil até a Avenida Marino da Costa Terra; XVII - implantação de via de prolongamento da Avenida Trabalhador São-carlense; XVIII - implantação de rotatória no entroncamento da Avenida Francisco Pereira Lopes com Alameda dos Crisântemos, Rua Franklin Brasiliense, Avenida Eliza Gonzales Rabelo e Avenida Liberdade; XIX - implantação de via marginal à Rodovia Washington Luís ligando o Jardim De Cresci e o Parque dos Timburis (Avenida José Poianas com Avenida Mario Gaspar); XX - aperfeiçoar o dispositivo sob a Rodovia Washington Luiz na Rua Bernardino Fernandes Nunes; XXI - duplicação da Rua Coronel José Augusto de Oliveira Salles; XXII - duplicação do Viaduto 4 de Novembro, sobre a Ferrovia; XXIII - aperfeiçoamento do Complexo Viário da Praça Itália.</p>
<p>Art. 122. Aprovado o Plano de Urbanização Específica, a Prefeitura Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços.</p>	<p>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.</p>
<p style="text-align: center;">-</p>	<p style="text-align: center;">TÍTULO III - DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</p>
<p>Art. 123. Após o cumprimento das exigências estabelecidas, o Prefeito Municipal expedirá o Decreto de Regularização, que possibilitará o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo Único. A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 124. Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso nos parcelamentos objetos de Urbanização Específica, em conformidade ao disposto nesta Lei, nos empreendimentos localizados na Macrozona de Uso Multifuncional Rural. Parágrafo Único. Excluem-se das condições do caput os parcelamentos objetos de Urbanização Específica, já aprovados e registrados, anteriormente à aprovação desta Lei.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 125. O Plano de Urbanização Específica e as obras necessárias poderão ser realizadas pela Prefeitura Municipal, com ressarcimento dos gastos pelo empreendedor, via cobrança judicial, ou pelos moradores por meio da contribuição de melhoria.</p> <p>Parágrafo Único. O Plano de Urbanização Específica estabelecerá o total de despesas que caberá a cada lote e a forma de pagamento.</p>	<p>Art. 125. A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que venha a substituí-la, emitirá Certidão de Diretrizes para os parcelamentos do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da solicitação, fundamentada nas exigências urbanísticas, edilícias e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.</p>
<p>Art. 126. Estão enquadrados na Urbanização Específica os parcelamentos listados no Anexo nº 05 desta Lei.</p>	<p>Art. 126. O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Desdobro ou Unificação, sendo que:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>III - Desdobro: divisão do lote em dois ou mais de dois;</p> <p>IV - Unificação: junção de lotes;</p> <p>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;</p> <p>VI - Lote: terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor.</p>
<p>Art. 127. Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.</p>	<p>Art. 127. Não serão permitidos parcelamentos de solo para fins urbanos nas áreas:</p> <p>I - com declividades superiores a 20% (vinte por cento) ou superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;</p> <p>II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;</p> <p>III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, antes do prévio saneamento;</p> <p>IV - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;</p> <p>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.</p>

Art. 128. Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as condições estabelecidas neste Artigo:

§ 1º A área murada do empreendimento não poderá ser maior que:
I - 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) para as Zonas 1, 2, 3-A, 3-B e 4-B, ressalvado o disposto no inciso II e sua alínea "b";

II - 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados) para:
a) a Zona 4-A;
b) as Zonas 2 e 4- B, no perímetro delimitado pelo quadrilátero definido pela divisa da Zona 4-A, Rodovia Washington Luiz (SP-310), Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto (SP-318) e estrada Municipal SCA -442, na divisa com o Jardim Embaré;

§ 2º Nos casos dos empreendimentos condominiais até 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

I - as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros) na sua maior dimensão;

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

III - os empreendimentos deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias locais de seu entorno, bem como de vias arteriais que não comportem características de eixo de atividade, para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada.

§ 3º Nos casos dos empreendimentos condominiais acima de 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) e até 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

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

II - as quadras que contêm os condomínios fechados terão as suas dimensões compatíveis com o porte do empreendimento. Mas, caso se afigure necessário, poderá a Prefeitura Municipal exigir a implantação de via pública no seu entorno, especialmente para assegurar a continuidade do sistema viário;

III - o comprimento das quadras ou setores destinados às unidades privativas não poderá exceder de 300 m

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.

(trezentos metros);
 IV - os empreendimentos condominiais deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias públicas que vierem a ser implantadas no seu entorno, ou em parte dele, para a implementação de jardins voltados para as referidas vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;

V - sem prejuízo da doação das áreas de lazer (10%) e de uso institucional (8%), que deverão ser localizadas fora do muro de fecho, cumprirá ao empreendimento condominial incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% do total de sua área. Essa fração deverá ser predominantemente permeável para o fim de atuar no sistema de drenagem, autorizado o seu uso como área de lazer;

VI - o empreendimento deverá reservar, na parte externa do condomínio, área destinada para uso misto, podendo ocorrer atividades de cultura, lazer, comércio e prestação de serviços, caso ainda não haja área que cumpra essa finalidade.
 § 4º Não entrarão no cômputo das áreas muradas dos empreendimentos condominiais as áreas de reserva legal averbadas e as áreas de preservação permanente que forem destinadas para a sua composição.

Art. 129. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - manutenção da infra-estrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns, desde que situados no perímetro interno do empreendimento;

II - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 130. Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do espaço urbano, deverão destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada.

§ 1º Os regimes jurídicos condominiais resultantes de remembramento ou unificação de lotes gerados em parcelamentos já regularmente aprovados, estarão isentos das condições estabelecidas no caput.

§ 2º As faixas mínimas ao longo das vias locais de seu entorno, bem como as de vias arteriais que não comportam características de eixo de atividade, conforme § 3º, inciso IV do Artigo 128 serão computadas como área de lazer.

§ 3º Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as permissões

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

Art. 130. Dentro de áreas parceladas, as Áreas de Interesse Ambiental e as Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambiental, bem como as APPs e áreas com vegetação de interesse ambiental, conforme definidas em legislação federal, estadual e municipal, não poderão sofrer urbanização.

de uso de áreas públicas de lazer, das vias de circulação, do controle de acesso, a proprietários individuais ou associações detentoras de glebas fechadas ou muradas.

Art. 131. Considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, aquele caracterizado como de interesse público e vinculado à política habitacional municipal, destinado a assegurar moradia à população de baixa renda, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei e em legislação específica.

Art. 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.

<p>Art. 132. Os EHIS deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e elaborados, desenvolvidos e implantados por entidades públicas, agentes promotores ou entidades privadas autorizados por Lei.</p>	<p>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:</p> <p>a) 7% (sete por cento) para o Sistema de Lazer;</p> <p>b) 7% (sete por cento) para Área Institucional;</p> <p>c) 4% (quatro por cento) para Área Patrimonial.</p> <p>§ 1º Para os efeitos desta Lei, entende-se como:</p> <p>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;</p> <p>b) Área Institucional: área pública destinada à implantação de edificações e/ou equipamentos públicos ou de uso comunitário;</p> <p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 4º As áreas Institucionais e Patrimoniais deverão possuir área mínima de 1000 m² (um mil metros quadrados), e deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 25 (vinte e cinco) metros.</p> <p>§ 5º As áreas de Sistema de Lazer deverão possuir área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados), e deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 20 (vinte) metros, excetuando-se os casos em que este componha as Faixas Verdes Complementares ou a Fachada Ativa de condomínios.</p> <p>§ 6º O Sistema Viário dos loteamentos deverá possuir conectividade com as vias públicas dos loteamentos lindeiros existentes, bem como respeitar a hierarquia viária lindeira.</p> <p>§ 7º Além das diretrizes indicadas neste artigo, o Poder Público Municipal poderá estabelecer a dimensão mínima de testada para as áreas públicas doadas.</p> <p>§ 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.</p>
<p>Art. 133. Serão admitidos nos EHIS, além do uso residencial, categorias de uso não residencial, em conformidade com o Plano de Urbanização proposto e aprovado pelos órgãos competentes</p>	<p>Art. 133. Não fazem parte do cômputo de áreas públicas Institucionais, de Sistema de Lazer e Patrimoniais:</p> <p>I - as faixas destinadas às APPs (Áreas de Preservação</p>

	<p>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.</p>
<p>Art. 134. Os EHIS poderão ser implementados em loteamentos, em lotes urbanizados, em conjuntos habitacionais, na regularização de áreas ocupadas espontaneamente, em unidades habitacionais resultantes de regularização ou de requalificação, em áreas públicas, privadas ou em áreas resultantes da aplicação dos instrumentos de indução da Política Urbana, segundo parâmetros definidos nesta Lei e em Legislação Municipal específica.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 135. Poderão ser construídos nos EHIS, unidades habitacionais unifamiliares, multifamiliares, exclusivamente residenciais ou mistas horizontais ou verticais, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei e em legislação municipal específica. Parágrafo Único. As unidades habitacionais de que trata o caput, podem ser constituídas de módulo mínimo com 36 m² (trinta e seis metros quadrados) de área construída e no máximo 69 m² (sessenta e nove metros quadrados), devendo conter no mínimo, compartimentos e equipamentos sanitários, conforme o estabelecido nas legislações de âmbito federal, estadual e municipal vigentes.</p>	<p>Art. 135. A maior dimensão das quadras dos loteamentos e das quadras internas a módulos condominiais será de 200 m (duzentos metros) e a área máxima admitida para as mesmas será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).</p>
<p>Art. 136. Os EHIS serão destinados às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas</p>	<p>Art. 136. A área mínima dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos será, em cada Zona, correspondente a:</p>

<p>pelo Poder Executivo Municipal.</p>	<p>I - no Eixo Estruturante: 200 m² (duzentos metros quadrados). II - na Zona 1 - Ocupação Consolidada: 200 m² (duzentos metros quadrados). III - na Zona 2 - Ocupação Induzida: 200 m² (duzentos metros quadrados). IV - na Zona 3 - Ocupação Condicionada: 200 m² (duzentos metros quadrados). V - na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: 200 m² (duzentos metros quadrados). VI - na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: 500 m² (quinhentos metros quadrados). VII - na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). VIII - na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade: 200 m² (duzentos metros quadrados). IX - na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). X - na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade: 200 m² (duzentos metros quadrados); quando se tratar de Habitação de Interesse Social o lote poderá ter área mínima de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados). XI - na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços: 600 m² (seiscentos metros quadrados). XI - na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica: 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados). XII - na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado: 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados). XIII - na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão: 3000 m² (três mil metros quadrados).</p>
<p>Art. 137. Os EHIS poderão ser executados nas Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, nas áreas resultantes de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nas áreas resultantes de outros Instrumentos de Indução da Política Urbana, nas áreas adquiridas com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano ou nos empreendimentos particulares devidamente aprovados por Lei.</p>	<p>Art. 137. Nos parcelamentos do solo em glebas com Áreas de Preservação Permanente (APP), deverão ser previstas Faixas Verdes Complementares (FVC), que se constituem em faixas contíguas às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais, ou para a implantação de projetos específicos como Parques Lineares. Os eventuais projetos de drenagem constituído por poços de infiltração, bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de dissipação de energia, pavimentos permeáveis e demais componentes do sistema, devem ser concebidos e implantados de tal modo que a vazão de escoamento seja mantida dentro das condições originais da área antes de ser urbanizada, reduzindo-se o impacto da urbanização nos fundos de vale e nos corpos d'água. Parágrafo único. O poder público avaliará os projetos</p>

	<p>propostos para essas áreas e, a seu critério, poderá autorizar o computo (parcial ou total) do sistema de lazer nessas faixas.</p>
<p>Art. 138. As dimensões mínimas dos lotes resultantes de parcelamento destinado a EHIS deverão atender aos seguintes requisitos: I - dimensão mínima de lote de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com largura mínima de 6 m (seis metros); II - os lotes localizados em vias com declividade maior do que 8% deverão apresentar testada mínima de 10 m (dez metros); III - os lotes de esquina devem ter a menor dimensão igual ou maior que 12 m (doze metros), nos quais admite-se o uso misto por meio de atividades compatíveis com o uso residencial.</p> <p>§ 1º Só será admitida a implantação de lotes urbanizados mediante fornecimento de projeto das unidades habitacionais, aprovado pelos órgãos públicos competentes, concomitantemente ao projeto do parcelamento.</p> <p>§ 2º A execução das unidades habitacionais pelo processo de autoconstrução ou mutirão deverá ser assessorada pela Prefeitura Municipal, ou entidade por ela indicada e aprovada por conselho de representantes dos beneficiários do projeto, com recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.</p> <p>§ 3º A testada prevista no inciso II deste Artigo só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes, mediante solução técnica que resolva a questão de guarda de veículos, preservando o conforto e a segurança dos pedestres no passeio público, com o mínimo de rampas e degraus.</p> <p>§ 4º Consideram-se condições adequadas de implantação aquelas em que as maiores dimensões do lote estejam projetadas no mesmo sentido das curvas de nível do terreno.</p>	<p>Art. 138. As Faixas Verdes Complementares (FVC) serão de:</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>III – 10 (dez) metros: junto aos corpos d’água das Zonas 6A, 6B, 6C, 6D e 7.</p>
<p>Art. 139. Os lotes resultantes de parcelamentos já implantados poderão ser desdobrados ou lembrados para implementação de EHIS, quando resultarem da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana previstos nesta Lei.</p>	<p>Art. 139. Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.</p>

<p>Art. 140. Em todo o território do Município de São Carlos será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições às atividades geradoras de Impactos e de Incômodos, expressas em cada Zona definida nesta Lei. Parágrafo Único. Ficam excluídos desta condição, os loteamentos estritamente residenciais e os loteamentos estritamente industriais que já estejam consolidados, nos quais o uso pré estabelecido não tenha sido alterado.</p>	<p>Art. 140. Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as seguintes condições: I - a área superficial máxima de um módulo condominial será de 320.000 m² (trezentos e vinte mil metros quadrados) nas Zonas 6C, 7 e 8; e de 160.000 m² (cento e sessenta mil metros quadrados) nas demais Zonas; II - a maior dimensão das quadras que contenham módulos condominiais não poderão exceder a 600m (seiscentos metros) nas Zonas 6C, 7 e 8, e a 400m (quatrocentos metros) nas demais Zonas; III - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas; IV - sem prejuízo da doação do sistema viário, sistema de lazer, área institucional e área patrimonial, que deverão ser localizadas fora da área privativa do condomínio, cumprirá ao empreendimento incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% (cinco por cento) do total de sua área, para sistema de lazer interno, ressalvando-se os casos de condomínios não residenciais. Parágrafo único. Na Zona 6D não se aplicam as limitações previstas nos incisos I e II deste artigo.</p>
<p>Art. 141. Ficam estabelecidos para efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos a serem desenvolvidos na Macrozona Urbana:</p> <p>I - uso habitacional é aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;</p> <p>II - uso não habitacional é aquele destinado ao exercício de atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços e institucionais;</p> <p>III - uso misto é aquele que admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.</p>	<p>Art. 141. Além das condicionantes constantes no art. 141, 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:</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 142. A Macrozona de Uso Multifuncional Rural propicia os usos agrícolas e não agrícolas:</p> <p>I - uso agrícola é aquele que envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, da horticultura e fruticultura, da pecuária e das demais atividades para as quais o uso da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção;</p> <p>II - uso não agrícola engloba o uso do território para fim habitacional, industrial, lazer, turístico, ecológico, exploração de recursos minerais, bem como para atividades de ensino e pesquisa.</p>	<p>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.</p>

Art. 143. Os usos não habitacionais, ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade em:

I - não incômodas (NI): atividades que não causam Incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta Lei;

II - incômodas 1 (R): atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial, podendo demandar a implementação de medidas mitigadoras;

III - incômodas 2 (NR): atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras.

Art. 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.

Art. 144. As atividades serão classificadas em Incômodas ou em não Incômodas com base nos parâmetros de incomodidade descritos no Anexo nº 09 desta Lei, e nos seguintes efeitos:

I - poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, veículos de propaganda, utensílios ruidosos, acessórios de autos, aparelhos sonoros ou similares, estabelecimentos comerciais e industriais, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado;

II - poluição atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção e lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III - poluição hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII - geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem

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

I – uso para lazer ou recreação;

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

III – apresentar lotes ou fração condominial com área maior ou igual a: 1500m² (um mil e quinhentos metros quadrados) para as Zonas 6C, 7 e 8A; 3000m² (três mil metros quadrados) para a Zona 8B; ou de acordo com o lote mínimo estabelecido para o respectivo loteamento, no caso de loteamentos já aprovados.

utilização de cargas;
VIII - geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;
IX - poluição visual: pela inadequada veiculação de faixas, cartazes, out-doors, luminosos e publicidade em edifícios.

Art. 145. O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI).
§ 1º Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI), são instrumentos destinados à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou impactantes ao meio ambiente urbano ou rural, devendo ser regulamentados em instrumento legal específico.
§ 2º A administração municipal direta, indireta, fundações, autarquias e empresas de economia mista quando promotora de empreendimentos geradores de atividades classificadas como incômodas, obrigam-se a apresentar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes do início do empreendimento, os mesmos relatórios previstos no caput deste Artigo.

Art. 145. A implantação de Chácaras de Recreio seguirá os seguintes requisitos:
I – aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;
II – aprovação do sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região;
III – apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e avaliação das implicações de sua inserção na área envoltória;
IV – doação de áreas públicas (sistema de lazer, uso institucional e área patrimonial) nos termos desta Lei.

Art. 146. O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas no Anexo nº 09 desta Lei, será analisado pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais.

§ 1º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras indicadas no Anexo nº 09 desta Lei, incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.

§ 3º As atividades Incômodas já licenciadas sem a observância das medidas mitigadoras e que gerem reclamações por parte da vizinhança terão que se submeter à uma nova avaliação para regularização da atividade, sob pena de cancelamento da licença.

§ 4º O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.

Art. 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.

Art. 147. As categorias de atividades Incômodas 2 (NR) só poderão instalar-se nas áreas descritas no Anexo nº 09 desta Lei como áreas mais compatíveis com os usos incômodos, não estando isentas do cumprimento das medidas mitigadoras.

Art. 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

	<p>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.</p>
<p>Art. 148. O enquadramento das atividades classificadas como de Incômodo 1 ou Incômodo 2 poderá detectar casos em que ocorra concomitância, com atividade que gere Incômodo e Impacto simultaneamente.</p>	<p>Art. 148. Os lotes das unidades de HIS deverão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), exceto quando: I – fizerem frente para vias com declividade superior a 8% (oito por cento), caso em que deverão possuir testada mínima de 10m (dez metros); II – em casos, definidos expressamente pelo poder público municipal, onde os projetos arquitetônico (das unidades) e urbanístico (do loteamento ou empreendimento) forem coordenados pela PROHAB e as condições do terreno permitirem dimensões menores, com mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5m (cinco metros) de testada nesses casos.</p>
<p>Art. 149. Nas Áreas Especiais de Interesses contidas nas Zonas Urbanas, o licenciamento das atividades estará condicionado à análise de restrições urbanísticas pelo órgão público competente e observância das medidas mitigadoras.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 150. As atividades industriais e outras potencialmente incômodas deverão ser sempre precedidas de Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança e, quando necessário, de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança. Parágrafo Único. As condições de Impacto de Vizinhança serão tratadas no Título IV, Seção X do Capítulo I, que trata dos Instrumentos de Indução da Política Urbana desta Lei.</p>	<p>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%;</p>

VII - Na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Ribeirão Feijão: máximo de 50%;

VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:
a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:
a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 50% (cinquenta por cento);
b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:
a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, máximo de 25% (vinte e cinco por cento).
b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:
a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 70% (setenta por cento);
b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:
a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:
a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:
a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, máximo de 25% (vinte e cinco por cento);
b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

XV - Na Zona 9A - Multifuncional Rural: não se aplica;

XVI - Na Zona 9B - Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica: não se aplica.

Art. 151. No licenciamento das atividades industriais, o RIVI deverá ser apresentado se, após a análise do EIV, houver a constatação de interferências Incômodas ou Impactantes sobre a vizinhança, mediante a ocorrência de alguma destas características:

I - condição especial de ocupação no lote, especificidade de localização, de geração de tráfego, de exigência de serviços urbanos, de níveis de ruídos, de vibrações e de qualquer tipo de poluição ambiental;

II - utilização de combustíveis sólidos ou líquidos em quantidade que ofereça risco à segurança dos usuários do local e suas imediações;

III - produção de som e ruídos que atinjam, nos limites da propriedade da fonte emissora, nível de decibéis superior ao ruído de fundo do local, sem tráfego;

IV - produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos, conforme definidos pelas normas da ABNT, especialmente a NBR 10.004;

V - emissão de material particulado ou que a quantidade emitida não possa ser considerada desprezível nas imediações do estabelecimento;

VI - produção de gases, vapores, odores, efluentes líquidos industriais, vibração e ondas eletromagnéticas.

§ 1º Os estabelecimentos industriais cujas características não se enquadrem nos quesitos relacionados no caput, e classificados como “Ind. 1” – compatíveis ao uso residencial (R), poderão ser implantados fora das Áreas Especiais de Interesse Industrial.

§ 2º As indústrias que apresentarem uma ou mais características relacionadas no caput, serão classificadas como “Ind. 2” – incompatíveis com o uso residencial (NR) e só poderão se implantar nas Áreas Especiais de Interesse Industrial ou outras áreas que possam ser licenciadas para tal, obedecidas as medidas mitigadoras, em conformidade com o Anexo nº 09 desta Lei.

Art. 152. A constatação, a qualquer momento, de atividade contraditória à declarada nos procedimentos do EIV, acarretará o cancelamento da licença e a interrupção das atividades do estabelecimento até a obtenção de novo licenciamento.

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

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

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

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

I	-	No Eixo Estruturante:
a)	CAB:	até 2,0;
b)	CAM:	até 4,0;
c)	CA até 1,4 para usos estritamente habitacionais unifamiliares.	

II	-	Na Zona 1 - Ocupação Consolidada:
a)	CAB:	até 2,0;
b)	CAM:	até 3,0 para empreendimentos que comportarem uso habitacional multifamiliar em ao menos 50% (cinquenta por cento) da área construída computável;

- c) CA até 1,4 para usos estritamente habitacionais unifamiliares.
- III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida:
- a) CAB: até 2,0;
- b) CAM: até 3,5;
- c) CA até 1,4 para usos estritamente habitacionais unifamiliares.
- IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada: até 1,4.
- V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: até 1,4.
- VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: até 1,0.
- VII - Na zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Feijão: até 1,0.
- VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:
- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1 e até 1,4 nas demais localidades;
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.
- IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:
- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 2,0 nos eixos viários arteriais tipo 1 e até 1,0 nas demais localidades;
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.
- X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:
- a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, até 0,25.
- b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, até 1,0;
- c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.
- XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:
- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 1,0;
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.
- XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:
- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 0,25;
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.
- XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:
- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 0,25;
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.
- XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:
- a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, até 0,25;
- b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.

	<p>se aplica. XV - Na Zona 9A - Multifuncional Rural: não se aplica; XVI - Na Zona 9B - Multifuncional Rural e de Proteção Hídrica: não se aplica.</p>
<p>Art. 153. A Prefeitura Municipal deverá fornecer as diretrizes para o licenciamento de atividades e a implantação de empreendimentos no Município, observando os critérios e as medidas mitigadoras estabelecidas no Anexo nº 09 desta Lei.</p>	<p>Art. 153. O Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno de um lote, e corresponde, em cada zona do Município, aos seguintes percentuais: I - No Eixo Estruturante: mínimo de 15% (quinze por cento). II - Na Zona 1 - Ocupação Consolidada: mínimo de 15% (quinze por cento). III - Na Zona 2 - Ocupação Induzida: mínimo de 15% (quinze por cento). IV - Na Zona 3 - Ocupação Condicionada: mínimo de 15% (quinze por cento). V - Na Zona 4 - Qualificação e Ocupação Controlada: mínimo de 15% (quinze por cento). VI - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: mínimo de 20% (vinte por cento); VII - Na zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Feijão: mínimo de 20% (vinte por cento); VIII - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade: a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento); b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica. IX - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade: a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 30% (trinta por cento); b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica. X - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade: a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, mínimo de 50% (cinquenta por cento); b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento); c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica. XI - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços: a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento); b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não</p>

	<p>se aplica.</p> <p>XII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>XIII - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>XIV - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>XV - Nas Zonas 9A e 9B: não se aplica.</p>
<p>Art. 154. O requerente não estará isento das aprovações e licenciamentos dos demais órgãos competentes de âmbito Federal, Estadual e Municipal.</p>	<p>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:</p> <p>I - No Eixo Estruturante e nas Zonas 1, 2, 3 e 4: não se aplica;</p> <p>II - Na Zona 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado: mínimo de 20% (vinte por cento);</p> <p>III - Na Zona 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Manancial do Feijão: mínimo de 20% (vinte por cento);</p> <p>IV - Na Zona 6A - Regulação e Ocupação Controlada de Maior Densidade:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 10% (dez por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>V - Na Zona 6B - Regulação e Ocupação Controlada de Média Densidade:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 20% (vinte por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>VI - Na Zona 6C - Regulação e Ocupação Controlada de Menor Densidade:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo destinados a chácaras de recreio, mínimo de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>b) nos demais parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de quinze por cento;</p> <p>c) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>VII - Na Zona 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústrias e Serviços:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 10% (dez por cento);</p>

	<p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>VIII - Na Zona 7 - Proteção, Regulação e Ocupação Específica:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>IX - Na Zona 8A - Proteção e Ocupação Restrita do Monjolinho-Espraiado:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>X - Na Zona 8B - Proteção e Ocupação Restrita do Manancial do Ribeirão Feijão:</p> <p>a) nos parcelamentos do solo para fins urbanos, mínimo de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>b) antes dos parcelamentos do solo para fins urbanos, não se aplica.</p> <p>XI – Nas Zonas 9A e 9B: não se aplica.</p>
<p>Art. 155. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos de licenciamento das atividades Incômodas ou Impactantes descritas nesta Seção.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 156. O Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno.</p>	<p>Art. 156. Ficam estabelecidos, para efeitos desta Lei, os seguintes usos a serem desenvolvidos no Município:</p> <p>I - Uso Residencial: edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:</p> <p>a) Residencial Unifamiliar: unidade habitacional incorporada em um único lote urbano ou fração ideal privativa;</p> <p>b) Residencial Multifamiliar: conjunto de unidades habitacionais incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns.</p> <p>II – Uso Não Residencial: destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.</p>

Art. 157. Os Coeficientes de Ocupação (CO) para cada zona do território do Município são os seguintes:
 I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);
 II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

III - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);
 IV - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B, na qual se admite no máximo 2 (dois) pavimentos de edificação, o Coeficiente de Ocupação será proporcional ao tamanho do lote:

a) área de lote com 125 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

b) área de lote de 125,01 a 300 m², o Coeficiente de Ocupação variará proporcionalmente entre 70% (setenta por cento) e 50% (cinquenta por cento);

c) área de lote maior que 300 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 50% (cinquenta por cento).

V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:

a) nos parcelamentos destinados a Chácara de Recreio o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 30% (trinta por cento);

b) nos demais tipos de parcelamentos, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento).

VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 A, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 25% (vinte e cinco por cento);

VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5 B, o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 158. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno e subdivide-se em Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM):

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

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

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.

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

de Construir.	previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas.
<p>Art. 159. Os Coeficientes de Aproveitamento para cada zona do território do Município são os seguintes:</p> <p>I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1: a) CAB é igual a 2; b) CAM é igual a 3,5; c) CA é igual a 1,4 nos casos de uso estritamente residencial unifamiliar.</p> <p>II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2: a) CAB é igual a 1,4; b) CAM é igual a 3 - nos eixos definidos no inciso X do Artigo 29; c) CA é igual a 1,4 nos casos de uso estritamente residencial unifamiliar.</p> <p>III - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A: a) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à Habitação de Interesse Social; b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos.</p> <p>IV - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B na qual se admite o máximo 2 (dois) pavimentos de edificação: a) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à Habitação de Interesse Social; b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos.</p> <p>V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4: a) CA é igual a 0,3 para os parcelamentos destinados à Chácara de Recreio; b) CA é igual a 1 para os demais parcelamentos; c) CA é igual a 1,4 para lotes destinados à Habitação de Interesse Social.</p> <p>VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5A, o CA será de 0,25 para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio;</p> <p>VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita - Zona 5B o CA será de 0,25 para os parcelamentos destinados à Chácaras de Recreio.</p> <p>§ 1º Não incide o Coeficiente de Aproveitamento (CA) para a implantação de estacionamentos de veículos em subsolos.</p> <p>§ 2º Nas Áreas Especiais de Interesse Social formadas pelos loteamentos Santa Angelina (Zona 2) e Dom Constantino Amstalden (Zona 3 B) o CAM é 3 mediante a aplicação da Transferência do Direito de Construir que possibilitará a transferência</p>	<p>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:</p> <p>I - adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente;</p> <p>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;</p> <p>III - desenvolvimento de métodos para evitar emissão de material particulado e odores;</p> <p>IV - cumprimento da legislação ambiental de âmbito federal, estadual e municipal vigentes;</p> <p>V - obtenção de autorização por parte de órgão competente;</p> <p>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;</p> <p>VII - cumprimento de toda legislação urbanística municipal vigente e do Código Sanitário Estadual;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>§ 1º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 3º O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para</p>

do potencial de 1,6, em conformidade com as condições estabelecidas.

cada uma delas.

Art. 160. O Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

Art. 160. As atividades não habitacionais são classificadas em Comércio ou Prestação de Serviços (CS) e Industriais (Ind) e, quando geradoras de incômodo, seguem a classificação abaixo, devendo atender às medidas mitigadoras apontadas:

I - CS 1 – Comércio ou Serviço geradores de ruídos e/ou materiais particulados na atmosfera:

a) Incomodidade: (R) – compatível com o uso residencial

b) Medidas mitigadoras: a, b, c, d, f, g, h.

II - CS 2 – Comércio ou Serviço geradores de tráfego intenso:

a) Incomodidade: (R) – compatível com o uso residencial

b) Medidas mitigadoras: a, b, c, d, f, g.

III - CS 3 – Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado:

a) CS 3 (R) – Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado compatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (R) – compatível com o uso residencial

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

b) CS 3 (NR) – Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado incompatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (NR) – incompatível com o uso residencial

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

IV - CS 4 – Comércio ou Serviço Perigosos:

a) CS 4 (R) – Comércio ou Serviço Perigosos compatíveis com o uso residencial.

1. Incômodo 1 (R) – compatível com o uso residencial

2. Medidas Mitigadoras – a, b, c, d, e, f, g, i.

b) CS 4 (NR) – Comércio ou Serviço Perigosos incompatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (NR) – incompatível com o uso residencial

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

V - CS 5 – Comércio ou Serviço Especiais:

a) CS 5 (R) – Comércio ou Serviço Especiais compatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (R) – compatível com o uso residencial

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, f, g, i.

b) CS 5 (NR) – Comércio ou Serviço Especiais incompatíveis com o uso residencial.

1. Incomodidade: (NR) – incompatível com o uso residencial

2. Medidas Mitigadoras: a, b, c, d, e, f, g.

VI - Ind. - Atividades Industriais Geradoras de Incomodidade:

a) Ind. (R) - Indústria destinada à produção de bens geradora de incomodidade compatíveis com o uso residencial

1. Incomodidade: (R) – compatível com o uso residencial

2. Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, f, g, h, i.

b) Ind. (NR) - Indústria destinada à produção de bens

	<p>geradora de incomodidade incompatíveis com o uso residencial</p> <p>1. Incomodidade: (NR) – incompatível com o uso residencial</p> <p>2. Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, f, g, h, i.</p>
<p>Art. 161. São definidos os seguintes Coeficientes de Permeabilidade (CP) para cada zona do território do Município:</p> <p>I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o CP é igual a 15% (quinze por cento);</p> <p>II - na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o CP é igual a 15% (quinze por cento);</p> <p>III - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A, o CP é igual a 15% (quinze por cento);</p> <p>IV - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B, o CP varia de acordo com a dimensão do lote: a) área do lote com 125 m², o CP é igual a 15% (quinze por cento);</p> <p>b) área do lote de 125,01 a 300 m², o CP variará entre 15% (quinze por cento) e 30% (trinta por cento), proporcionalmente;</p> <p>c) área do lote maior que 300 m², o CP é igual a 30% (trinta por cento).</p> <p>V - na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:</p> <p>a) nos parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio, o CP é igual a 40% (quarenta por cento);</p> <p>b) nos demais tipos de parcelamentos o CP é igual a 20% (vinte por cento).</p> <p>VI - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5A, o CP é igual a 50% (cinquenta por cento) para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio;</p> <p>VII - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita – Zona 5B, o CP é igual a 50% (cinquenta por cento) para os parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio.</p>	<p>Art. 161. Quanto à permissibilidade, os usos não habitacionais ficam classificados da forma abaixo, e sua permissibilidade constam na tabela a seguir:</p> <p>I - Permitidos: Compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, devendo atender às medidas mitigadoras cabíveis;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>§ 1º Nas zonas passíveis de urbanização:</p> <p>§ 2º Nas zonas urbanas:</p>
<p>Art. 162. O Coeficiente de Cobertura Vegetal (CCV) é a relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e a sua área total, sendo aplicado somente nas áreas de mananciais, constituídas pelas Zonas 3B, 5A e 5B:</p> <p>I - na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada – Zona 3B o CCV é igual a 10% (dez por cento);</p> <p>II - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita, Zona 5A, o CCV é igual a 50% (cinquenta por cento);</p> <p>III - na Zona de Proteção e Ocupação Restrita, Zona 5B, o CCV é igual a 50% (cinquenta por cento).</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA</p>	

URBANA

Art. 163. Lei Municipal específica identificará os imóveis ou áreas que, situados na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1, ficam passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórios nos termos do Artigo 182, § 4º da Constituição Federal e dos Artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/01, de 10 de julho de 2001, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar dentro das seguintes condições:

I - será passível de utilização compulsória nos imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento) nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1000 m² (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

II - será passível de edificação compulsória os lotes vagos com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

III - será passível de ser realizado parcelamento compulsório as glebas com área igual ou maior do que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 1º A avaliação da relevância da cobertura vegetal do imóvel deverá ser feita por meio de Certidão, emitida pelo órgão municipal competente, após verificação que comprove a idade botânica, quantidade das espécies e o grau de comprometimento das espécies vegetais com a edificação no lote.

§ 2º A Lei Municipal específica também definirá a forma de utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis mencionados no caput deste Artigo, fixará as condições e prazos para a implementação da referida obrigação e estabelecerá a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano nas diversas etapas de aplicação deste instrumento urbanístico.

§ 3º O prazo máximo para protocolo e aprovação do projeto e início das obras para utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis citados no caput deste Artigo será de 37 (trinta e sete) meses, contados a partir da notificação referida no § 1º do Artigo 164.

Art. 163. Lei específica identificará os imóveis ou áreas e autorizará o Poder Executivo Municipal a aplicar os instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios do solo urbano, instituídos no art. 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), sobre as propriedades urbanas que estiverem situadas nas Zonas 1 e 2 (Ocupação Consolidada e Ocupação Induzida) e no Eixo Estruturante, definidos na presente Lei, e que não estiverem cumprindo com sua função social.

§ 1º Caracterizam-se como descumprindo sua função social e, portanto, passíveis à aplicação dos instrumentos da utilização, edificação e parcelamento compulsórios, os imóveis:

I - Não utilizados, sendo assim considerados aqueles imóveis 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 1000m² (um mil metros quadrados) e que tenham área edificada cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor ou igual a 0,1 (zero vírgula um), desde que não seja o único imóvel do proprietário ou que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público;

III - Não edificados, sendo assim considerados aqueles terrenos vazios com área igual ou superior a 1000 m² (um mil metros quadrados), incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado;

IV - Não parcelados, sendo assim consideradas aquelas glebas com dimensão igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) que estiver integralmente vazia ou que possua área edificada cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor ou igual a 0,1 (zero vírgula um), desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado.

§ 2º Considera-se, para efeitos de caracterização para determinação da ociosidade dos imóveis, definida no parágrafo anterior, que os “usos de interesse público” apontados nos incisos II, III e IV configuram-se quando:

I - O imóvel apresenta espécies arbóreas significativas pelo porte ou espécie em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;

II - O imóvel é utilizado para cultivo de hortaliças para consumo humano em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;

III - O imóvel é utilizado para estacionamento de veículos em no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do terreno;

IV - O imóvel apresenta torre de transmissão de telefonia ou dados cuja área de segurança ocupa no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do terreno.

	<p>V - Situações que efetivamente demonstrem que o imóvel tem ocupação que implica em relacionamento com a não edificação.</p> <p>§ 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.</p>
-	TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
<p>Art. 164. Para a aplicação do disposto no Artigo 163 desta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.</p> <p>§ 1º A notificação de que trata o caput deste Artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:</p> <p>I - por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;</p> <p>II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.</p> <p>§ 2º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:</p> <p>I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;</p> <p>II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>II - Se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 (quinze) dias entre si, o Poder Executivo Municipal deverá publicar a notificação no Diário Oficial do Município;</p> <p>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.</p>
<p>Art. 165. Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no Artigo 164 desta Lei, poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.</p> <p>Parágrafo Único. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no caput, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do</p>	<p>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.</p>

imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

Art. 166. Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

Art. 167. A Lei Municipal específica que tratar do instrumento de utilização, de edificação e de parcelamento compulsórios deverá estabelecer a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano das diversas etapas de aplicação deste instrumento.

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. O Poder Executivo procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo Artigo 169 desta Lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este Artigo.

Art. 169. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o Artigo 164 desta Lei;

II - não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata esse Artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Para o adquirente do imóvel nos termos do

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.

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.

parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Artigo 164 desta Lei.

Art. 170. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Em conformidade com esta, Lei Municipal específica delimitará as áreas situadas na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1, Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 e na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada – Zona 3A em que incidirá o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 170. Após decorrido o quinto exercício fiscal com aplicação da alíquota majorada através do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo, fica facultado ao Poder Executivo Municipal a desapropriação do imóvel, com pagamento de indenização conforme previsto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, num montante tal que:

I – refletirá o valor de base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras que tenha o Poder Público realizado na região de sua localização desde a emissão da notificação;

II – não computará expectativa de ganhos, lucros cessantes nem juros compensatórios.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo Municipal, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 5º Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo

	anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de utilização, edificação ou parcelamento compulsório.
<p>Art. 171. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:</p> <p>I - regularização fundiária;</p> <p>II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;</p> <p>III - constituição de reserva fundiária;</p> <p>IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;</p> <p>V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;</p> <p>VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;</p> <p>VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;</p> <p>VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.</p> <p>Parágrafo Único. A Lei Municipal prevista no § 1º do Artigo 170 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este Artigo.</p>	<p>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.</p> <p>§ 1º Este instrumento será utilizado quando o Município necessitar de áreas para:</p> <p>I - regularização fundiária;</p> <p>II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;</p> <p>III - constituição de reserva fundiária;</p> <p>IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;</p> <p>V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;</p> <p>VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;</p> <p>VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;</p> <p>VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.</p> <p>§ 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.</p>
<p>Art. 172. Na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Direito de Preempção incidirá nos seguintes locais, conforme Anexo nº 10 desta Lei:</p> <p>I - áreas que compõem o vazio urbano contido no perímetro definido pelas Ruas Sorbonne, José Rodrigues Sampaio, Major Manoel Antonio de Mattos e Avenida Comendador Alfredo Maffei;</p> <p>II - faixa de 100 m (cem metros) entre a APP – Área de Preservação Permanente do Córrego do Tijuco Preto e as instalações da Indústria Conservas Alimentícias Hero S/A;</p> <p>III - imóvel nas proximidades da Estação Ferroviária, na quadra compreendida entre as Ruas Bento Carlos, Santa Cruz, Aquidaban e Praça Antônio Prado;</p> <p>IV - imóvel nas proximidades da Estação Ferroviária, da Cia. de Fiação e Tecidos São Carlos;</p> <p>V - áreas lindeiras à Avenida João Stella de propriedade da RFF - Rede Ferroviária Federal.</p>	<p>Art. 172. Para aplicação deste instrumento, ficam os imóveis indicados no Anexo 11 desta Lei e descritos abaixo submetidos ao Direito de Preempção:</p> <p>I - áreas que compõem o futuro Parque Florestal Urbano, ao longo da encosta e fundo de vale do Córrego Água Quente, na Zona 4;</p> <p>II - imóvel da antiga FADISC, na Zona 2;</p> <p>III - imóvel da Cia. Fiação e Tecidos São Carlos, na Zona 1;</p> <p>IV – áreas a serem demarcadas como Area de Especial Interesse Social do tipo 4.</p>

<p>Art. 173. Na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Direito de Preempção incidirá nas áreas de propriedade da RFF - Rede Ferroviária Federal com a seguinte localização e conforme Anexo nº 10 desta Lei: I - imóveis na Vila Prado nas imediações das ruas Coronel Leopoldo Prado e João Lourenço Rodrigues;</p> <p>II - áreas de propriedade da RFF - Rede Ferroviária Federal no Jardim Cruzeiro do Sul e Vila Morumbi, prolongando-se em direção à Zona 3A.</p>	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p>
<p>Art. 174. Na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3A, o Direito de Preempção será aplicado nas áreas que comporão o futuro Parque Florestal Urbano ao longo da encosta e fundo de vale do Córrego Água Quente, em conformidade com o Anexo nº 10 desta Lei.</p>	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.</p> <p>§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.</p> <p>§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.</p> <p>§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.</p>

	<p>§ 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.</p>
<p>Art. 175. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.</p> <p>§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.</p> <p>§ 2º A Prefeitura Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.</p> <p>§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.</p> <p>§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo quinto deste Artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.</p>	<p>Art. 175. Extingue-se o direito de superfície:</p> <p>I – pelo advento do termo;</p> <p>II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 3º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.</p>

Art. 176. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 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. 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. 177. Para efeito de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Contrapartida do beneficiário: é o valor econômico, correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser pago pelo beneficiário ao Poder Público Municipal;
II - Cronograma de desembolso: é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário, cujo prazo não poderá ultrapassar o da finalização da obra.

§ 1º O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser pago pelo beneficiário, será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da parte edificada além dos limites estabelecidos pelo CAB - Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 2º O valor de mercado será calculado com base na classificação do imóvel, em conformidade com os Anexos XIII a XVIII da Lei Municipal nº 13.692, de 25 de novembro de 2005, e alterações posteriores, que institui a PGV - Planta Genérica do Município.

§ 3º A pontuação para classificação do imóvel será feita com base nas Planilhas de Informações Cadastrais, conforme os Anexos XI e XII da Lei Municipal nº 13.692/05 e alterações posteriores.

§ 4º A Planilha de Informações Cadastrais será preenchida pelo próprio interessado e vinculará o processo da análise da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 5º Quando da emissão do "Habite-se" pelo órgão municipal competente serão confrontados os dados fornecidos na Planilha de Informações Cadastrais com a construção efetivamente realizada, e no caso da existência de discrepâncias não apontadas e sanadas pelo

	<p>empreendedor, será cobrada uma multa no valor de duas vezes o valor da outorga prestada pelo beneficiário.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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”.</p> <p>§ 8º A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente será concedida uma vez para cada empreendimento ou edificação.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p>
<p>Art. 178. Extingue-se o direito de superfície:</p> <p>I - pelo advento do termo;</p> <p>II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.</p>	<p>Art. 178. O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo como requisito para o parcelamento de solo para fins urbanos na Zona 6 (Regulação e Ocupação Controlada), Zona 7 (Regulação, Proteção e Ocupação Específica) e Zona 8 (Proteção e Ocupação Restrita), através de contrapartida a ser prestada pelo beneficiário do parcelamento, em conformidade com o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/01. Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste instrumento, ficam estabelecidas as seguintes definições:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
<p>Art. 179. Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.</p> <p>§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.</p> <p>§ 2º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 180. O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 e nos eixos definidos no Artigo 29, inciso X da Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário em conformidade com os Artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/01.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 181. Na Outorga Onerosa do Direito de Construir o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), conforme estabelecido nos Artigos 158 e 159 desta Lei.</p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 2º Caberá recurso à autoridade competente devendo ser acompanhado de laudo técnico, elaborado por profissional habilitado, composto dos seguintes itens:</p> <p>I - fotografias;</p> <p>II - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;</p> <p>III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);</p>
<p>Art. 182. O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da parte a ser edificada, além dos limites estabelecidos no CAB.</p>	<p>Art. 182. Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo deverão ser destinados a:</p> <p>I - aquisição de áreas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ou execução das construções dos mesmos;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>

	Federal nº 10.257/2001 e na Lei Municipal 13.918/2006.
<p>Art. 183. Lei Municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:</p> <p>I - a fórmula de cálculo para a cobrança;</p> <p>II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;</p> <p>III - a contrapartida do beneficiário.</p> <p>§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.</p> <p>§ 2º Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 184. As obras, os serviços, ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.</p>	<p>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:</p> <p>I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;</p> <p>II - implantação de programas de habitação de interesse social;</p> <p>III - implantação e melhoria de equipamentos e espaços públicos;</p> <p>IV - implantação, conservação ou ampliação de parques e áreas verdes;</p> <p>V - recuperação de áreas de preservação ou de passivos ambientais;</p> <p>VI - ampliação e melhoria da infraestrutura urbana, do sistema viário e do transporte público coletivo;</p> <p>VII - recuperação e preservação de imóveis ou áreas de interesse histórico ou cultural;</p> <p>VIII - regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação</p>

	vigente.
<p>Art. 185. O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4, e na Zona de Preservação e Ocupação Restrita – Zona 5, conforme Anexo nº 03 desta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01.</p>	<p>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:</p> <p>I - na região do Córrego do Tijuco Preto;</p> <p>II - na região da antiga fábrica da Faber Castell e da Cia. Fiação e Tecidos;</p> <p>III – na área à margem oeste da Represa do Bom Retiro (Represa do 29).</p>
<p>Art. 186. O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 187. As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo incidentes nas Zonas 4 e 5, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:</p> <p>I - a fórmula de cálculo para a cobrança; II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;</p> <p>III - a contrapartida do beneficiário.</p> <p>§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.</p> <p>§ 2º A constituição de Áreas Especiais de Interesse Social para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social na Zona 4 não será submetida à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.</p>	<p>Art. 187. Na lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:</p> <p>I - definição da área a ser atingida;</p> <p>II - programa básico de ocupação da área;</p> <p>III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;</p> <p>IV - finalidades da operação;</p> <p>V - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;</p> <p>VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios;</p> <p>VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p>

<p>Art. 188. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 4 serão aplicados com as seguintes finalidades:</p> <p>I - aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;</p> <p>II - projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 3 (3A ou 3B);</p> <p>III - destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de</p> <p>I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.</p>	<p>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.</p> <p>§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.</p> <p>§ 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.</p>
<p>Art. 189. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 5 serão aplicados na consolidação, conservação e proteção das áreas do Córrego do Monjolinho, Córrego do Gregório ou Ribeirão do Feijão, em conformidade com as diretrizes emitidas pelo Poder Público Municipal.</p>	<p>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:</p> <p>I - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, paisagístico;</p> <p>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;</p> <p>III - preservação e manutenção dos bens tombados, de acordo com legislação própria;</p> <p>IV - limitação para até 9 (nove) metros dos imóveis situados na Subárea de Interesse Histórico;</p> <p>V - limitação de gabarito nos imóveis situados na Área de Especial Interesse do Observatório da USP.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 190. As obras, os serviços, a aquisição de áreas para constituição de AEIS ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.</p>	<p>Art. 190. A transferência do direito de construir deverá atender às seguintes disposições:</p> <p>I - o potencial construtivo transferível corresponde àquele não utilizado no lote de origem e que esteja impedido de ser utilizado por interesse público;</p> <p>II - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais imóveis receptores;</p> <p>III - poderá haver saldo do potencial construtivo não transferido a ser utilizado posteriormente;</p> <p>IV - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao lote</p>

	receptor, não sendo permitida nova transferência; V - deverão ser respeitados os coeficientes de ocupação e permeabilidade previstas no zoneamento.
<p>Art. 191. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.</p> <p>Parágrafo Único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:</p> <p>I - a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;</p> <p>II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.</p>	<p>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.</p> <p>§ 1º A autorização de transferência do direito de construir se dará por meio de escritura pública averbada na respectiva matrícula do imóvel, a qual indicará o montante de área construída passível de ser transferida, total ou parcialmente, a outro imóvel, respeitada a equivalência financeira entre os imóveis.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p>
<p>Art. 192. Lei Municipal aprovará Operação Urbana Consorciada com o perímetro delimitado nas seguintes áreas, em conformidade com o Anexo nº 11 desta Lei:</p> <p>I - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1:</p> <p>a) região dos Córregos do Gregório e do Monjolinho;</p> <p>b) área do antigo Aeroporto Salgado Filho e do Cemitério Nossa Senhora do Carmo.</p> <p>II - na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 com parte na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 envolvendo áreas da região do Córrego do Tijuco Preto.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 193. A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para posterior envio ao Legislativo Municipal.</p>	<p>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.</p>

Art. 194. Na Lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e, quando for o caso, apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo único do Artigo 191 desta Lei;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

§ 2º A partir da publicação da Lei de que trata o caput, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 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 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.

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.

<p>Art. 196. Lei Municipal específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:</p> <p>I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;</p> <p>II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural;</p> <p>III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.</p> <p>§ 1º A Lei Municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir definindo:</p> <p>I - as áreas da cidade aptas a oferecer e a receber o potencial construtivo a ser transferido;</p> <p>II - as formas de registro e de controle administrativo;</p> <p>III - as formas e mecanismos de controle social;</p> <p>IV - a previsão de avaliações periódicas.</p> <p>§ 2º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I e III do caput.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 197. O potencial construtivo decorrente da Transferência do Direito de Construir apenas poderá ser utilizado, conforme as determinações da municipalidade, na Zona de Ocupação Induzida – Zona 1 e na Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 nos imóveis fronteiros às Avenidas Henrique Gregori, Grécia e Theodureto de Camargo, em conformidade com o Anexo nº 02 desta Lei.</p>	<p>Art. 197. O Potencial Construtivo é calculado pela seguinte fórmula: $PC = (A \times CA)$</p> <p>Onde:</p> <p>a) PC - Potencial Construtivo;</p> <p>b) A - Área do lote;</p> <p>c) CA ou CAB - Coeficiente de Aproveitamento ou Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona onde se localiza o imóvel.</p>
<p>Art. 198. Na Zona 1 poderá ser utilizado o potencial construtivo originado nos seguintes locais, em conformidade com o Anexo nº 06 integrante desta Lei:</p> <p>I - AEIS do Loteamento Santa Angelina;</p> <p>II - AEIS do Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden;</p> <p>III - Imóveis de Interesse Histórico localizados na Área Especial de Interesse Histórico contida na Zona 1.</p>	<p>Art. 198. No caso do lote cedente estar edificado o Potencial Construtivo deve ser calculado pela fórmula: $PCc = (A \times CAc) - ACc$. Onde:</p> <p>a) PCc - Potencial Construtivo do imóvel cedente;</p> <p>b) A - Área do lote;</p> <p>c) CAc - Coeficiente de Aproveitamento do lote cedente;</p> <p>d) ACc - Área construída no lote cedente.</p>
<p>Art. 199. Na Zona 2 poderá ser utilizado o potencial construtivo originado nos seguintes locais, em conformidade com o Anexo nº 06 integrante desta Lei:</p> <p>I - AEIS do Loteamento Santa Angelina;</p> <p>II - AEIS do Conjunto Habitacional Dom Constantino Amstalden;</p> <p>III - Imóveis de Interesse Histórico localizados na</p>	<p>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.</p>

<p>Área Especial de Interesse Histórico contida na Zona 2.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 200. O potencial construtivo a ser transferido das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS será calculado com base na metragem quadrada resultante da diferença entre o CAB de 1,4 e o CAM de 3, admitindo-se os valores de construção incidentes no local para onde será transferida.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 201. O custo do potencial transferido será estabelecido em 5% (cinco por cento) do valor da construção relativa à parte edificada a mais e viabilizada por meio do uso do potencial adquirido. § 1º Os procedimentos a serem adotados para implementação deste instrumento serão objeto de Lei Municipal específica e o cálculo do valor do potencial transferido será baseado em cotações obtidas junto a fontes reconhecidas e especializadas. § 2º Os valores destas cotações deverão ser publicados no órgão oficial do Município, a cada operação efetivada, mediante a supervisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. § 3º Os recursos auferidos com a transferência do potencial construtivo das AEIS serão empregados na quitação de lotes e nas edificações dos respectivos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que geraram a transferência.</p>	<p>Art. 201. O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal e a iniciativa privada nas seguintes situações: I - em áreas com solo urbano não edificado, imóveis urbanos subutilizados e não utilizados, conforme disposto na utilização, edificação e parcelamento compulsório; II - para realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos; III - para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social nas AEIS 4. § 1º O Consórcio Imobiliário deve viabilizar a utilização do imóvel, atendendo ao princípio da função social da propriedade. § 2º Fica facultado ao proprietário de área atingida pela obrigação legal de edificar, utilizar e parcelar o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.</p>
<p>Art. 202. A Prefeitura Municipal deverá manter registro das Transferências do Direito de Construir em relação à cada imóvel gerador ou conjunto de imóveis geradores. Parágrafo Único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.</p>	<p>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.</p>

Art. 203. O potencial construtivo a ser transferido da Área Especial de Interesse Histórico será calculado com base na metragem quadrada resultante da diferença entre a área do existente, que não poderá ser alterada devido à conservação do imóvel, e o potencial não utilizado, considerando-se o CA igual a 3 (três).

Art. 203. O Consórcio Imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre a Administração Pública e o proprietário, especificando:

I - as condições para a transferência do imóvel para o Poder Público;

II - as condições para a realização da obra;

III - a forma de pagamento ao proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

§ 1º Recebida a proposta, o Poder Público Municipal providenciará um estudo de viabilidade financeira, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, abrangendo no mínimo:

I - avaliação do valor do imóvel;

II - estimativa de valor das obras de infraestrutura básica e/ou complementar, se for o caso;

III - estimativa do custo da edificação possível ou pretendida no local, se for o caso, permitindo-se a utilização de cálculo expedito baseado no Custo Unitário Básico (CUB) da construção, devidamente afetado de coeficiente aplicável ao tipo de edificação pretendido;

IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§ 2º O estudo de que trata o § 1º deste artigo será submetido ao Prefeito Municipal e à parte interessada, os quais terão 15 (quinze) dias corridos para decidir pela formação ou não do Consórcio Imobiliário.

§ 3º Tomada a decisão, o Município fará publicar, no Diário Oficial do Município, edital onde conste o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade, e a decisão proferida pelo Prefeito Municipal.

§ 4º Até 30 (trinta) dias após a publicação, poderá qualquer eleitor com domicílio eleitoral no Município de São Carlos apresentar objeções ao estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), que se reunirá, extraordinariamente se necessário, dentro de 15 (quinze) dias corridos após o decurso do prazo para a apresentação das objeções.

§ 5º Sendo a decisão favorável à formação do Consórcio Imobiliário, providenciará o Poder Público, em 120 (cento e 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,

	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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:</p> <p>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;</p> <p>II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.</p> <p>§ 12. Por se tratar de dação em pagamento, sobre a transferência imobiliária não incide Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).</p> <p>§ 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.</p>
<p>Art. 204. A transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico deverá ocorrer entre setores privados do mercado e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pela Prefeitura Municipal, pela Fundação Pró Memória e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Parágrafo Único. Os recursos obtidos na transferência do potencial construtivo deverão ser investidos na recuperação arquitetônica e urbanística do próprio imóvel de interesse histórico.</p>	<p>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.</p> <p>§ 1º A exigência de que trata o caput deste artigo incidirá nos parcelamentos das glebas com área igual ou superior a 20 mil m² e nos empreendimentos de uso residencial ou misto cujos lotes tenham área igual ou superior a 40 mil m².</p> <p>§ 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.</p>

<p>Art. 205. O limite máximo de receptação da Transferência do Direito de Construir das Zonas referidas no Artigo 197 desta Lei é equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) estabelecido para cada uma delas.</p>	<p>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.</p> <p>§ 1º A porcentagem de área a ser destinada para a FIS será:</p> <p>I - igual a 10% da área nos casos de novos empreendimentos ou parcelamentos de glebas, quando o empreendedor for realizar ele próprio o empreendimento.</p> <p>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</p> <p>§ 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:</p> <p>I - no primeiro ano, equivalente a 1/3 (um terço) da porcentagem exigida;</p> <p>II - no segundo ano, equivalente a 2/3 (dois terços) da porcentagem exigida;</p> <p>III - nos anos seguintes, vigorará a porcentagem total.</p>
<p>Art. 206. A Prefeitura Municipal, em conjunto com a Fundação Pró Memória de São Carlos deverá manter registro das transferências efetivadas, em cada imóvel gerador e receptor, nas operações que envolvam imóveis de interesse histórico. Parágrafo Único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.</p>	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 2º As áreas doadas, de acordo com as regras deste artigo, deverão estar localizadas nas Zonas 1 ou 2, ou no Eixo Estruturante.</p> <p>§ 3º O órgão municipal responsável pela análise do pedido de que trata este artigo terá a prerrogativa de analisar e eventualmente vetar tal solicitação.</p>
<p>Art. 207. O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o Artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.</p> <p>§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.</p> <p>§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01.</p>	<p>Art. 207. As áreas destinadas à Fração de Interesse Social (FIS) ficam sujeitas às seguintes diretrizes:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>

Art. 208. Os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infra-estrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público Municipal, nos empreendimentos por ele promovido, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste Artigo e enviá-los ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 209. Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;

II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;

IV - empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5000 m² (cinco mil metros quadrados), situados na Zona de Ocupação Induzida- Zona 1;

V - empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

VI - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

IX - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário.

X - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e restrição de acesso público.

Art. 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.

<p>Art. 210. Além das características relacionadas no Artigo 209 desta Lei, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:</p> <p>I - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;</p> <p>II - Autódromos, Hipódromos, Estádios Esportivos;</p> <p>III - Cemitérios e Necrotérios;</p> <p>IV - Matadouros e Abatedouros;</p> <p>V - Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;</p> <p>VI - Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;</p> <p>VII - Terminais de Carga.</p> <p>VIII - Hospitais e Unidades de Pronto Atendimento e Atendimento Emergencial.</p> <p>IX - Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.</p>	<p>Art. 210. Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:</p> <p>I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;</p> <p>II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;</p> <p>III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;</p> <p>IV - empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), situados na Zona de Ocupação Consolidada (Zona 1) e na Zona de Ocupação Induzida (Zona 2);</p> <p>V - empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>IX - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;</p> <p>X - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e restrição de acesso público;</p> <p>XI - parcelamentos para usos predominantemente industriais;</p> <p>XII - parcelamentos para implantação de Chácaras de Recreio.</p>
<p>Art. 211. Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos:</p> <p>I - na infra-estrutura urbana;</p> <p>II - na estrutura urbana;</p> <p>III - na paisagem urbana;</p> <p>IV - na estrutura socioeconômica;</p> <p>V - no ambiente natural, histórico e morfológico;</p> <p>VI - na produção de qualquer tipo de poluição;</p> <p>VII - na rede de serviços urbanos públicos ou privados.</p>	<p>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:</p> <p>I - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;</p> <p>II - Autódromos, Hipódromos, Estádios Esportivos;</p> <p>III - Cemitérios e Necrotérios;</p> <p>IV - Matadouros e Abatedouros;</p> <p>V - Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;</p> <p>VI - Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;</p> <p>VII - Terminais de Carga;</p> <p>VIII - Hospitais e Unidades de Pronto Atendimento e Atendimento Emergencial;</p> <p>IX - Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.</p>

Art. 212. O RIVI objetiva avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

- I - adensamento populacional e aumento de demanda de infra-estrutura;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;
- VI - sobrecarga incidente na infra-estrutura instalada e a capacidade suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VIII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;
- IX - geração de qualquer tipo de poluição;
- X - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 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. A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - melhoria ou ampliação das redes de infra-estrutura;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento; III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Parágrafo Único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso, o qual deverá ser mandado publicar pelo Município em órgão oficial, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

Art. 213. Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos:

I - na infraestrutura urbana;

II - na estrutura urbana;

III - na paisagem urbana;

IV - na estrutura socioeconômica;

V - no ambiente natural, histórico e morfológico;

VI - na produção de qualquer tipo de poluição;

VII - na rede de serviços urbanos públicos ou privados.

<p>Art. 214. Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo RIVI, deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes, nos casos definidos em Lei específica.</p>	<p>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:</p> <p>I - adensamento populacional e aumento de demanda de infraestrutura;</p> <p>II - uso e ocupação do solo;</p> <p>III - valorização ou desvalorização imobiliária;</p> <p>IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;</p> <p>V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;</p> <p>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;</p> <p>VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;</p> <p>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;</p> <p>IX - geração de qualquer tipo de poluição;</p> <p>X - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;</p> <p>XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.</p>
<p>Art. 215. O Poder Executivo regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

<p>Art. 216. A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.</p>	<p>Art. 216. A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá exigir como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como: I - melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura; II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento; III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento; IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade; V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de Conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento; VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal. Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso, o qual deverá ser mandado publicar pelo Município no Diário Oficial do Município, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, executando-os concomitantemente ao empreendimento.</p>
<p>Art. 217. A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 218. Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.</p> <p>§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.</p> <p>§ 2º O direito que trata este Artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.</p> <p>§ 3º Para os efeitos deste Artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.</p>	<p>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.</p>
-	TÍTULO V - DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO
<p>Art. 219. Nos imóveis de que trata o Artigo 218 desta Lei, com mais de 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.</p> <p>§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este Artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.</p> <p>§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este Artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.</p> <p>§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinqüenta metros quadrados.</p>	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p>

<p>Art. 220. Será garantida a opção de exercer os direitos de concessão de direito de uso individual e coletivo também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.</p>	<p>Art. 220. Fazem parte do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento do Desenvolvimento Urbano: I - Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, ou órgão da administração direta que vier a lhe substituir; II - COMDUSC - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos; III - COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de São Carlos; IV - PROHAB - Progresso e Habitação São Carlos.</p>
<p>Art. 221. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 222. É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:</p> <p>I - de uso comum do povo;</p> <p>II - destinado a projeto de urbanização;</p> <p>III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;</p> <p>IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou</p> <p>V - situado em via de comunicação.</p>	<p>Art. 222. São objetivos da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano:</p> <p>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;</p> <p>II – consolidar e articular programas em andamento e estabelecimento de novos programas existentes;</p> <p>III – compatibilizar o planejamento e gestão urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;</p> <p>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;</p> <p>V – avaliar e acompanhar a implantação das normas contidas nesta Lei;</p> <p>VI – informar e orientar sobre questões inerentes à legislação urbanística;</p> <p>VII – implantar medidas que tornem eficazes as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor;</p> <p>VIII – analisar e emitir parecer sobre os relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança.</p>
<p>Art. 223. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.</p> <p>§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.</p> <p>§ 2º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.</p> <p>§ 3º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.</p>	<p>Art. 223. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, fisicoterritoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.</p>

<p>Art. 224. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.</p>	<p>Art. 224. Para implementação do Sistema de Informações Municipais a Administração Direta e Indireta deverão:</p> <p>I - manter atualizado o Cadastro Imobiliário Municipal nas áreas urbana e rural, bem como promover a reestruturação de seu sistema informatizado;</p> <p>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 às atividades do Instituto de Planejamento Territorial de São Carlos - IPLASC, priorizando a utilização de programas e sistemas de computador abertos nos termos da legislação municipal vigente;</p> <p>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 necessários às atividades do IPLASC;</p> <p>IV - reativar em sua estrutura administrativa recursos humanos e infraestruturas necessários ao planejamento territorial, especialmente nas áreas de levantamentos planialtimétricos e cadastramento imobiliário.</p>
<p>Art. 225. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:</p> <p>I - concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou</p> <p>II - concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.</p> <p>Parágrafo Único. A extinção de que trata este Artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.</p>	<p>Art. 225. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:</p> <p>I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;</p> <p>II - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.</p>
<p>TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA</p>	<p>TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS</p>
<p>Art. 226. O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação ou revisão.</p>	<p>Art. 226. Para os efeitos desta Lei são consideradas Áreas de Preservação Permanentes (APPs), em todo território municipal:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>§ 1º As áreas onde a legislação federal, estadual ou municipal determinar dimensões maiores que as apresentadas no caput deste artigo, seguirão estas legislações.</p> <p>§ 2º Estão dispensadas da exigência do caput deste artigo as áreas onde estas faixas estão ocupadas com urbanização legalmente consolidadas.</p>

<p>Art. 227. O Poder Executivo Municipal implementará um Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 228. O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.</p>	<p>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:</p> <p>I - Conferência da Cidade;</p> <p>II - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos - COMDUSC;</p> <p>III - Conselhos de caráter temporário, criado por necessidade do Poder Executivo Municipal;</p> <p>IV - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA.</p>
<p>Art. 229. O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo:</p> <p>I - elaborar, Desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e de outros níveis de governo;</p> <p>II - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, neste Plano Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal;</p> <p>III - supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do PPA – Plano Plurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 230. A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, no mínimo, a cada dois anos, será organizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e terá os seguintes objetivos:</p> <p>I - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei, na de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, na do Patrimônio Histórico, na dos Mananciais de abastecimento público e nos demais instrumentos legais que articulem a política urbana;</p> <p>II - estabelecer as diretrizes gerais para a elaboração do PPA – Planoplurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias;</p> <p>III - sugerir diretrizes para alterações ou complementações na legislação urbana de âmbito edilício e urbanístico.</p> <p>Parágrafo Único. A Conferência Municipal da Cidade é um foro de debates e de deliberações, aberto a participação de todos os setores da sociedade e deve ser amplamente divulgada.</p>	<p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>Art. 234. 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.</p> <p>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 desta Plano bem como a realização de audiências públicas com a comunidade. Os Sub-Planos serão implantados por meio de lei específico</p>
<p>Art. 231. Fica o Poder Executivo autorizado a criar, por Lei específica, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, contemplando a participação do poder público e da sociedade civil como um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas urbanas.</p>	<p>Art. 231. Ficam revogadas as seguintes leis municipais:</p> <p>I – 13.691, de 25 de novembro de 2005;</p> <p>II – 15.855, de 13 de outubro de 2011;</p> <p>III – 17.392, de 20 de março de 2015;</p> <p>IV – 13.717, de 16 de dezembro de 2005;</p> <p>V – 13.718, de 16 de dezembro de 2005;</p> <p>VI – 13.914, de 1º de novembro de 2006;</p> <p>VII – 14.401, de 5 de março de 2008;</p> <p>VIII – 15.855, de 13 de outubro de 2011;</p> <p>IX – 17.392, de 20 de março de 2015.</p>
<p>Art. 232. A Lei de criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá prever, no mínimo, as seguintes atribuições:</p> <p>I - monitorar a gestão do Plano Diretor; II - elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;</p> <p>III - acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;</p> <p>IV - colaborar na elaboração da política de infraestrutura e desenvolvimento do Município;</p> <p>V - supervisionar a aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana descritos nesta Lei;</p> <p>VI - colaborar na política de saneamento e de preservação ambiental em conjunto com o COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do</p>	<p>Art. 232. Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após sua publicação.</p>

<p>Meio Ambiente; VII - as relacionadas nesta Lei.</p>	
<p>Art. 233. Será criado por lei específica o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano e habitação de interesse social, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos.</p>	
<p>Art. 234. A Lei de criação do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano deverá prever as seguintes condições, observando-se o disposto no inciso III do Artigo 100, parágrafo 3º do Artigo 85, Artigo 137, parágrafo 2º do Artigo 138, parágrafo 2º do Artigo 183 e inciso III do Artigo 188, todos desta Lei:</p> <p>I - a constituição das receitas; II - a destinação dos recursos; III - a definição dos órgãos de gestão, operacionalização e fiscalização.</p>	
<p>Art. 235. Será criado e regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, o Grupo Especial de Análise – GEA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:</p> <p>I - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos planos de urbanização geradores de impacto, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e os Planos de Urbanização Específica;</p> <p>II - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei como Incômodas ou Impactantes;</p> <p>III - analisar os projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana, descritos no Capítulo I do Título IV desta Lei;</p> <p>IV - proceder análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho</p>	

Municipal de Desenvolvimento Urbano.	
TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	
Art. 236. Esta Lei será revisada, pelo menos a cada cinco anos a partir da data de sua publicação, respeitando-se os mesmos procedimentos estabelecidos no parágrafo 4º do Artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 19 de julho de 2001.	
Art. 237. As normas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei têm aplicação imediata.	
Art. 238. Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.	
Art. 239. O prazo de validade das Certidões de Uso do Solo, expedidas até a data de publicação desta Lei, será de 6 (seis) meses contados da expedição.	
<p>Art. 240. A regulamentação, a gestão e a complementação deste Plano Diretor será feita por meio de um arcabouço normativo composto de Leis e Decretos Municipais que tratarão de:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - Código de Obras e Edificações; II - Lei de constituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano; III - Lei de constituição do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano; IV - Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais; V - Lei de Parcelamento do Solo; VI - Leis de implementação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana; VII - Plano Municipal de Mobilidade Sustentável; VIII - Lei de Preservação do Patrimônio Histórico; IX - Plano de Macrodrenagem Urbana; X - Regulamentação da Lei de Impacto e de Incomodidade à Vizinhança; XI - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo 	

para as sedes dos Distritos de Água Vermelha e de Santa Eudóxia.

Art. 241. Ficam ressalvadas para todos os efeitos legais e de direito, as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, garantindo assim, os direitos adquiridos dos proprietários e possuidores desses imóveis

Art. 242. O Município de São Carlos fica autorizado a firmar convênios com os Municípios da região visando viabilizar soluções comuns para a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

Art. 243. O Município de São Carlos fica autorizado a promover consórcio intermunicipal com os Municípios de Itirapina e Brotas visando garantir a manutenção das características hídricas e ambientais da Bacia Hidrográfica do Ribeirão do Feijão.

Art. 244. Ficam expressamente revogados os Artigos 20, 21, 22, e 24 da Lei Municipal no 6.910, de 10 de março de 1972, o parágrafo 1º do Artigo 1º da Lei Municipal no 10.254, de 28 de dezembro de 1989, o Artigo 2º da Lei Municipal nº 9.240, de 27 de novembro de 1984 e o Decreto e Leis Municipais seguintes:

I - Lei Municipal n.º 5.319, de 28 de janeiro de 1966, “que delimita a Zona Industrial na cidade de São Carlos”,

II - Decreto nº 5.838, de 28 de junho de 1968;

III - Lei Municipal nº 5.908, de 25 de setembro de 1968;

IV - Lei Municipal nº 6.792, de 25 de agosto de 1971, “que dispõe sobre a aprovação de projeto de construção e dá outras providências”;

V - Lei Municipal nº 6.871 de 01 de dezembro de 1971 “que dispõe sobre Zoneamento do Município, os Perímetros das Áreas Urbanas e dá outras providências”;

VI - Lei Municipal nº 6.978, de 14 de junho de 1972, “que dá nova redação a diversos dispositivos da Lei nº 6.871, de 01 de dezembro de 1971”;

VII - Lei Municipal nº 7.037, de 6 de setembro de 1972, “que dispõe sobre as áreas industriais e dá outras providências”;

VIII - Lei Municipal nº 7.180 de 24 de abril de 1973 “que modifica os perímetros das 1ª e 2ª Área de Expansão Urbana e dá outras providências”;

IX - Lei Municipal nº 7.267, de 4 de dezembro de 1973, “que dispõe sobre requisitos mínimos para aprovação do loteamento e construção de casas populares”;

X - Lei Municipal nº 7.310, de 9 de maio de 1974, “que modifica os Artigos 20 e 21 da Lei 6.910, de 10/03/72, que dispõe sobre edificações neste Município”;

XI - Lei Municipal nº 7.372, de 24 de setembro de 1974, “que obriga os estabelecimentos industriais do Município, instalarem equipamentos para controle da poluição ambiental”;

XII - Lei Municipal nº 7.377, de 15 de outubro de 1974, “que autoriza a Prefeitura Municipal a prestar serviços de elaboração de projetos a particulares”;

XIII - Lei Municipal nº 7.382, de 7 de novembro de 1974, “que modifica o Artigo 2º, da lei 7.037, de 6/9/72”;

XIV - Lei Municipal nº 7.677 de 03 de novembro de 1976 “que modifica os perímetros da 2ª Zona Industrial e da 2ª Zona de Expansão Urbana e dá outras providências”;

XV - Lei Municipal nº 7.802 de 06 de dezembro de 1977 “que altera o Artigo 20, da Lei nº 6.910, de 10 de março de 1972, e dá outras providências”;

XVI - Lei Municipal nº 7.821 de 22 de dezembro de 1977 “que modifica o parágrafo único do Artigo 2º, o parágrafo 2º do Artigo 6º da Lei nº 6.871, de 10 de dezembro de 1971”;

XVII - Lei Municipal nº 7.969, de 6 de dezembro de 1978, “que dá nova redação ao Artigo 9º da Lei 6.871/71 que definiu o perímetro urbano da área do Distrito de Santa Eudóxia”;

XVIII - Lei Municipal nº 7.993, de 19 de março de 1979, “que dá nova delimitação da 2ª Área Industrial do Município e dá outras providências”;

XIX - Lei Municipal nº 8.010, de 24 de abril de 1979, “que altera o perímetro urbano do Distrito de Água Vermelha e dá outras providências”;

XX - Lei Municipal nº 8.014, de 8 de maio de 1979, “que dispõe sobre a área mínima dos lotes do Município e dá outras providências”;

XXI - Lei Municipal nº 8.043, de 2 de julho de 1979, “que disciplina o uso do solo do perímetro que descreve e dá outras providências ”;

XXII - Lei Municipal nº 8.044 de 02 de julho de 1979 “que dispõe sobre a preservação das áreas de entorno do terminal rodoviário de passageiros, institui condições de uso e ocupação do solo e dá outras providências ”;

XXIII - Lei Municipal nº 8.091, de 23 de outubro de 1979, “que considera área de ampliação industrial e dá outras providências conforme processo administrativo nº 12855/79 ”;

XXIV - Lei Municipal nº 8.590, de 16 de março de 1981, “que cria áreas de uso industrial, residencial e comercial no Município de São Carlos ”;

XXV - Lei Municipal nº 8.670, de 30 de setembro de 1981, “que disciplina o uso do solo dos perímetros que descreve e modifica a Lei Municipal nº 7.993, de 19 de março de 1979”;

XXVI - Lei Municipal nº 8.852, de 5 de outubro de 1982, “ que dá nova redação ao Artigo 3º, da Lei 8.590, de 16/03/81 que cria áreas de uso industrial, residencial e comercial no Município de São Carlos ”;

XXVII - Lei Municipal nº 9.692, de 10 de dezembro de 1986, “que altera a redação do Artigo 7º da Lei 6.871/71, modificado pelos Artigos 8º e 9º da Lei 6.978/72 e Leis posteriores (perímetro urbano de São Carlos) ”;

XXVIII - Lei Municipal nº 10.105, de 4 de maio de 1989, “que dá nova redação ao Artigo 20, da Lei 6.910, de 10/03/1972, que regula os índices de ocupação e aproveitamento de terreno na 1ª área de expansão urbana do Município e revoga a Lei 8.730, de 30/03/83 ”;

XXIX - Lei Municipal nº 10.181 de 26 de setembro de 1989 “que altera a redação do 'caput' do Artigo 7º, da Lei 6.871/71 (Define o zoneamento do Município, os perímetros das áreas urbanas e dá outras providências) ”;

XXX - Lei Municipal nº 10.202, de 16 de outubro de 1989, “que submete os projetos de construção à análise quanto à questão ambiental e dá outras providências ”;

XXXI - Lei Municipal nº 10.339, de 16 de agosto de 1990, “que dá nova redação ao parágrafo único do Artigo 1º da Lei 9.240/84, que dispõe sobre os recuos obrigatórios de ambos os lados da linha de transmissão de energia elétrica e dos cursos d'água dentro do perímetro de área de expansão urbana no Município ”;

XXXII - Lei Municipal nº 40, de 30 de outubro de 1990, “que dá nova redação ao caput do Artigo 2º, da Lei nº 8.014, de 08/05/79, que dispõe sobre a área mínima de lotes urbanos ”;

<p>XXXIII - Lei Municipal nº 33, de 19 de outubro de 1989, “que dispõe sobre a proteção da flora dentro dos limites da zona urbana do Município de São Carlos e dá outras providências”;</p> <p>XXXIV - Lei Municipal nº 10.709, de 28 de outubro de 1993, “que modifica o roteiro perimétrico da área descrita no Artigo 1º, da Lei 8.091, de 23/10/79, que considera área de ampliação industrial na Vila Elizabeth ”;</p> <p>XXXV - Lei Municipal nº 10.713, de 8 de novembro de 1993, “que dispõe sobre vistorias às instalações destinadas a espetáculos culturais, esportivos e de lazer neste Município e dá outras providências ”;</p> <p>XXXVI - Lei Municipal nº 11.238 de 06 de novembro de 1996 “que dá nova descrição aos perímetros urbanos mencionados nas alíneas “a”, “b” e “c” do Artigo 7º da Lei 6.871 de 01 de novembro de 1971, alterados posteriormente através da Lei nº 10.181 de 26 de setembro de 1989 que define o zoneamento urbano do Município de São Carlos e dá outras providências ”;</p> <p>XXXVII - Lei Municipal nº 11.341, de 15 de setembro de 1997, “que institui permissão para instalação de Indústria Fundo de Quintal- IFQ- e dá outras providências ”;</p> <p>XXXVIII - Lei Municipal nº 11.705, de 24 de setembro de 1998, “que altera o Artigo 6º da Lei 8.043, de 02 de julho de 1979, e dá outras providências ”;</p> <p>XXXIX - Lei Municipal nº 12.716, de 30 de novembro de 2000, “que disciplina a medida mínima de lotes de terreno no Município e dá outras providências ”;</p> <p>XL - Lei Municipal nº 12.731 de 20 de dezembro de 2000 “que dispõe sobre a instituição de loteamentos fechados e de empreendimentos em sistema de condomínio e dá outras providências.</p> <p>XLI - Lei Municipal nº 13.172, de 26 de junho de 2003, “que modifica o Artigo 2º da Lei nº 8.590, de 16 de março de 1981, que cria as áreas de uso industrial, residencial e comercial no Município de São Carlos e dá outras providências ”.</p>	
<p>Art. 245. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.</p>	

Fonte: Elaborado pelos autores

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos resultados obtidos por meio do levantamento documental, bibliográfico e documentos públicos, entrevistas à sociedade civil organizada e vereadores, observação das audiências públicas para discussão e aprovação do projeto de lei enviado à Câmara de Vereadores pelo Poder Executivo, e apresentados no decorrer desse trabalho em forma de capítulos contendo textos, gráficos, tabelas e figuras, e conclusões. Porém, torna-se necessário proceder à apresentação das considerações finais da pesquisa.

O conceito de democracia tem sofrido aprimoramentos, garantindo-se aos cidadãos, agindo isolada ou coletivamente, a participação da vida política do país, não somente na forma de seus representantes políticos. A participação dos cidadãos é essencial na discussão de políticas públicas urbanísticas, em especial o Plano Diretor. Essa participação pode ocorrer de forma regulamentada, como ocorreu no Núcleo Gestor Compartilhado, uma espécie de Conselho; mas também pode ocorrer de forma direta com a atuação pessoal de cada cidadão, ou de forma organizada, nos momentos de discussão dos assuntos de interesse comum.

As observações das reuniões e análise das atas do Núcleo Gestor Compartilhado indicaram que os representantes da sociedade civil organizada compareceram sempre em número superior à Comissão Executiva do Núcleo Gestor. Em decorrência desse fato, a representatividade desse grupo foi superior aos demais. Mas foi identificada, também, a presença de particulares nas reuniões, em número pequeno comparado ao universo de habitantes do município; mas, mesmo assim, comparado ao número de integrantes do NGC pode ser considerado relevante. Apesar destes não possuírem poder de voto, estavam participando das discussões dos assuntos de interesse comum quanto ao planejamento urbano, e podendo influenciar os tomadores de decisão.

Ao acessar dados do canal de participação popular, aberto pelo Poder Executivo e gerido pelo NGC, constatou-se a pouca apresentação de demandas, e, em sua grande maioria, tratava de demandas para conversão de áreas rurais em urbanizáveis.

Foram identificadas as alterações apresentadas pelo NGC ao Plano Diretor vigente. Essas alterações demonstram certo amadurecimento na discussão dos assuntos urbanísticos municipais, comparativamente ao instituído anteriormente. Muitas demandas partiram de segmentos da sociedade representados no NGC, o

que torna o Conselho ainda mais participativo. Além disso, verificou-se que esses representantes alcançaram êxito no sentido de inserir suas reivindicações no texto final do projeto de lei.

Ao se analisar o Núcleo Gestor Compartilhado do município de São Carlos-SP constatou-se que este evoluiu em termos democráticos, comparado ao modelo anterior. Esse avanço ocorreu tanto em função da composição dessa espécie de Conselho, como também no sentido de abertura para discussão dos temas em questão, que tratam do estabelecimento do planejamento urbanístico municipal. Porém essa evolução se deu após a intervenção do Ministério Público, que desempenhou um importante papel na reestruturação do NGC, com a ampliação para determinados setores da sociedade, porém sem abranger a todos, o que o tornaria ainda mais representativo e participativo.

A representação no NGC deveria ter sido mais ampla para se aproximar da democracia participativa, no nível de uma participação mais efetiva, porém não se pode desconsiderar que essa “participação”, ocorrida entre os níveis ‘cooptação’ e ‘parceria’, tenha ocorrido somente por meio da representação.

Quanto à percepção da sociedade civil, por meio dos resultados obtidos com a aplicação de questionários, tomando-se em consideração a maioria dos respondentes, constatou-se que: a) a sociedade civil está mais propensa a defender temas atrelados ao desenvolvimento ambiental, embora tenham indicado que as suas respectivas participações no processo de revisão do Plano Diretor de São Carlos tinham por finalidade apenas a defesa de interesses coletivos, tais como mobilidade urbana, conservação do meio ambiente e expansão territorial; b) a principal forma de participação direta da sociedade civil no momento de revisão do Plano Diretor municipal é por meio da participação em uma reunião pública; c) acreditam que existem demandas de grupos da população que são mais ouvidas e contempladas, oriundas das imobiliárias, dos engenheiros (segmento da construção civil) e de outras parcelas da sociedade que possuem grande influência devido ao seu poder e representatividade econômica na cidade; d) o tema que tem maior influência durante o processo de tomada de decisão é o bem-estar social, coincidentemente com o resultado apontado pela maioria dos respondentes vereadores; e) a maioria não apresentou demanda no momento de discussão perante o NGC, e as apresentadas poucas alcançaram êxito junto ao NGC, nem mesmo retorno de forma formal ou mesmo em relatórios de ponderação. Dos

respondentes, a maioria não apresentou demandas nem mesmo na fase de discussão perante a Câmara e desses poucos que apresentaram foi muito baixo o índice de acolhimento. Houve coincidência em regra da demanda apresentada pelo representante da sociedade civil com as que eram oriundas dos vereadores; f) consideraram não haver compreensão ou pouca compreensão por parte dos vereadores em relação às demandas dos cidadãos. Tendo sido apontado, inclusive, distanciamento desses representantes de seus representados (o povo), que pouco ou nada explicam à população as razões da decisão e as maneiras em que as visões dos populares foram (ou não) levadas em conta. E os representantes da sociedade civil pouco compreendem ou pouco aceitam as decisões tomadas pelos vereadores; g) as ferramentas de convicção que os indivíduos acham que os vereadores seriam mais propensos a aceitar na revisão do Plano Diretor de São Carlos são: reunião pública, pressão da mídia e protesto; h) a forma que os indivíduos acreditam que a Câmara Municipal procuraria envolver os cidadãos nos processos de tomada de decisão de revisão do Plano Diretor de São Carlos é por meio das reuniões públicas, constatando, mais uma vez, o distanciamento dos vereadores de seus representados.

Quanto aos questionários aplicados aos vereadores, tomando-se em consideração a maioria dos respondentes, chegou-se aos seguintes resultados: a) os vereadores participaram de poucas reuniões NGC. A justificativa comumente apresentada para essa não participação foi em decorrência da preocupação que poderia ser uma compreendida como ingerência do Legislativo no Executivo. Essa alegação é afastada pela legislação e literatura especializada, por considerarem possível essa atuação, no exercício de suas funções, em defesa de seus representados, e mesmo como cidadãos do município. Deve haver a interação entre os poderes, de modo que a ideia de usurpação dos poderes deve dar lugar à ideia de democracia representativa na forma de atuação harmônica dos poderes executivo e legislativo; b) há propensão dos vereadores em defender temas de desenvolvimento econômico, desenvolvimento social e desenvolvimento ambiental, em questões como uso e ocupação do solo, crescimento ordenado, mobilidade urbana, preservação do meio ambiente (proteção e recuperação de mananciais) e regularização de comércios ilegais; c) reconhecem a importância da participação direta dos representados no momento de revisão do Plano Diretor municipal; d) a participação em reuniões públicas foi apontada como principal forma de participação

direta no momento de revisão do Plano Diretor Municipal; e) admitem que existe um sentimento no município de que as vozes de alguns grupos seriam mais legítimas do que outros, e interessados econômicos foi apontado e também o fato da presença constante em reuniões desses interessados; f) o tema que tem maior influência durante o processo de tomada de decisão foi bem-estar social, como por exemplo, habitação; g) apresentaram poucas demandas no decorrer dos trabalhos do NGC. Foi igualmente tímida sua participação na apresentação de alteração ou sugestão ao projeto de lei, na discussão perante a Câmara; h) as ferramentas de convicção na revisão do Plano Diretor que os vereadores estão mais propensos a aceitar são: participação em reunião pública e petição; i) a forma como a Câmara procura envolver os cidadãos nos processos de tomada de decisão de revisão do Plano Diretor de São Carlos é por meio da abertura de reunião pública e a permissão que o público participe das reuniões, logo em seguida disponibilizar documentos para consulta e convite para fazer comentários abertos; j) foram apresentadas poucas demandas a título individual, como particulares e não representantes do povo; k) sobre o nível de compreensão e de consideração que os vereadores possuem em relação às demandas dos cidadãos, responderam que compreendem muito; e explicam à população as razões da decisão e como as demandas populares foram levadas em conta. Porém, admitem que os cidadãos pouco compreendem e pouco aceitam as decisões tomadas pelos vereadores.

As conclusões alcançadas após a análise das cinco audiências públicas promovidas pela Câmara de Vereadores foram: a) a inexpressiva participação da população, em termos números, mas com uma participação majoritária do Terceiro Setor, quando comparado aos outros setores; b) os vereadores igualmente participaram pouco das audiências públicas, não chegando nem à metade de seus membros. Um manifesto distanciamento físico dos cidadãos, inclusive com inúmeras manifestações dos particulares para que os vereadores participassem das audiências, no sentido de que os ouvissem, porém sem sucesso; c) o Terceiro Setor apresentou número superior de demandas, comparativamente aos outros dois setores, e acolhidas, em sua maioria, para análise dos vereadores.

Quanto aos números no momento de aprovação do novo Plano Diretor de São Carlos-SP, chegam-se aos seguintes resultados: a) apresentação de um número significativo de demandas populares, por um número igualmente grande de entidades, de todos os segmentos da sociedade, tendo o Terceiro Setor contribuído

com a maioria delas. Em termos absolutos, um percentual pequeno de demandas acolhidas, e menor ainda quando se analisa a aprovação das demandas e incorporação no texto final do Plano Diretor; b) o assunto que mais contemplou as demandas foi o “Parcelamento, Uso e Ocupação do solo”, especialmente demandas pelo Terceiro Setor; c) apresentação de número significativo de emendas pelos vereadores ao projeto de lei. Essas demandas nem sempre oriundas dos anseios da sociedade, pelo menos nos documentos que compõem o processo; d) o Ministério Público Estadual apresentou número significativo de demandas, sendo em sua maioria acolhida e incorporada no novo Plano Diretor.

Em relação à atuação do Ministério Público Estadual, esta sempre foi marcante no processo de revisão do Plano Diretor do município de São Carlos-SP, desde as discussões perante o Poder Executivo com a instauração do Inquérito Civil que culminou com a reestruturação do Núcleo Gestor Compartilhado, para torna-lo mais participativo, passando pelo acompanhamento das audiências públicas, até no momento final de discussão do Plano Diretor, com uma atuação ainda mais direta com a apresentação de propostas de emendas ao texto. Destaca-se, também, a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que além de ter conduzido os trabalhos do NGC, com a construção do projeto de lei, ainda apresentou demandas ao mesmo projeto de lei.

A Câmara de Vereadores do município de São Carlos ao organizar as audiências públicas para discutir a proposta do Poder Executivo com a sociedade fez uso de uma forma que considera importante de envolver os cidadãos, e como pôde ser observado por meio dos questionários, um meio igualmente desejado pelos cidadãos. Porém, comparecimento da população são-carlense a esses fóruns de discussão, em termos absolutos, foi inexpressivo. Mesmo assim, notou-se uma importante participação do Terceiro Setor com a apresentação de demandas aos vereadores, que foram parcialmente acolhidas pelos vereadores. Porém, somente abrir para consulta popular em reuniões e audiências públicas, e até mesmo coleta de demandas, não torna o processo verdadeiramente participativo, estando no nível de ‘consulta’, se aproximando de ‘cooptação’, mas ainda assim pseudoparticipativo.

Se houve mais participação por parte do Terceiro Setor, e o acompanhamento por parte do Ministério Público, para garantir do respeito à lei, não houve a adesão dos representantes do povo (vereadores) nas audiências públicas, importantes momentos de abertura para discussão com a sociedade. O número de

vereadores presentes foi sempre pequeno, comparado ao número total de vereadores. Sob esse prisma quantitativo, os vereadores deveriam estar presentes para colher os anseios de seus representados, com toda argumentação que o calor das discussões propicia. Ao invés disso, houve um distanciamento da maior parte dos vereadores em relação aos cidadãos no momento das audiências públicas, e a análise das demandas populares ocorreu somente por meio das demandas protocoladas, combinado com o rigor dos argumentos técnicos.

O número de emendas dos vereadores ao projeto de lei encaminhado pelo Poder Executivo foi grande, mas nem sempre foi possível identifica-las como oriundas dos setores da sociedade. Sugere-se que os representantes do povo criem procedimentos de respostas oficiais às demandas dos cidadãos, o que não foi possível visualizar no presente processo de revisão do Plano Diretor. Esse distanciamento que a população tanto alega poderá ser minimizado com esses retornos justificados, e por meio da divulgação de relatórios de ponderação para toda a sociedade.

Com isso, conclui-se que na parte da discussão do Plano Diretor pelo NGC o processo alcançou o nível intermediário entre cooptação e parceria. Porém, quando a discussão ocorreu no âmbito do Poder Legislativo, o distanciamento dos vereadores e a forma como os trabalhos foram conduzidos, com a simples consulta da população, chegando a raros momentos a cooptação, tornou o processo em um nível não satisfatório à verdadeira participação.