



PREFEITURA DE SOROCABA

(Processo nº 200.016/2024)

LEI Nº 13.123, DE 10 DE JANEIRO DE 2 025.

(Dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial sustentável do Município de Sorocaba e dá outras providências).

Projeto de Lei nº 297/2024 – autoria do EXECUTIVO.

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

TÍTULO I PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo rever e atualizar o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável de Sorocaba - PDDFTSS instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, e parte integrante do planejamento municipal, nos termos da Constituição da República de 1988 e Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei que abrange a totalidade do território municipal, conforme estabelecido pela Lei Orgânica do Município de Sorocaba, para alcançar o objetivo geral, que é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Parágrafo único. Define diretrizes para um processo contínuo, global, de longo prazo e macro orientador do planejamento municipal, que contempla princípios norteadores para o desenvolvimento urbano visando a sua sustentabilidade ambiental, social e econômica, colocando o ser humano no centro do planejamento urbano de forma a buscar a plena qualidade de vida e ambiental e o combate ao racismo ambiental para a presente e futuras gerações.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável de Sorocaba abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

- I - a política de desenvolvimento urbano;
- II - a política urbana ambiental;
- III - a política social e econômica;
- IV - a política de enfrentamento e eliminação do racismo ambiental;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

V - a gestão democrática da cidade.

Art. 3º As principais funções sociais do ordenamento do desenvolvimento urbano de Sorocaba são:

I - viabilizar o acesso a terra urbana, a moradia, ao trabalho e aos serviços públicos de educação, saúde, transporte, cultura, esporte e lazer;

II - viabilizar a oferta de infraestrutura e equipamentos coletivos à sua população e aos agentes econômicos instalados e atuantes no Município;

III - criar condições adequadas à permanência das atividades econômicas instaladas no Município e à instalação de novos empreendimentos econômicos;

IV - garantir as atividades rurais produtoras de bens de consumo imediato;

V - garantir a qualidade ambiental e paisagística do Município, protegendo o seu patrimônio natural;

VI - garantir às atuais e futuras gerações o direito a uma cidade sustentável;

VII - Promover políticas intersetoriais e de adaptação, mitigação e reparação a pessoas, comunidades, povos e territórios que tiveram seus direitos violados em decorrência do racismo ambiental.

Art. 4º Os Planos de Desenvolvimento de Bairros, Planos de Vizinhança e planos de Sub Bacias Hidrográficas, serão elaborados conforme a discricionariedade do Poder Público Municipal e o interesse da população envolvida, e se constituem em processos participativos e locais de priorização de ações físico territoriais e socioeconômicas orientados pelos princípios, objetivos e diretrizes previstos neste Plano Diretor e em demais Planos, Programas e Projetos.

Art. 5º Para que o Município e a cidade cumpram suas funções sociais, a política de desenvolvimento expressa neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável fixa os seguintes objetivos:

I - garantir espaço adequado às diversas funções e atividades, de forma compatível com a manutenção do equilíbrio ambiental e a promoção do bem-estar da população;

II - ordenar e controlar a expansão das áreas urbanizadas de forma a:

a) preservar os recursos hídricos e demais recursos ambientais locais;

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

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

III - promover o equilíbrio entre os usos e a intensidade de ocupação do solo e a disponibilidade de infraestrutura, visando à otimização dos investimentos públicos;

IV - minimizar os conflitos de vizinhança;

V - preservar o patrimônio cultural local;

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

VII - implementar, estimular e priorizar a melhoria da habitação de interesse social;

VIII - integrar os programas de saneamento à política de ordenação do território;

IX - atuar em cooperação com os governos Federal, Estadual e Municipal, de sua área de influência, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização e de fortalecimento do Município de Sorocaba como polo regional;

X - promover a gestão democrática por meio da participação da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

XI - favorecer os polos de centralidades com maior proximidade da moradia aos serviços públicos e privados, sobretudo ao trabalho, educação, saúde, lazer e ao comércio;

XII - orientar os projetos urbanísticos e arquitetônicos para que observem os conceitos de espaços seguros e acessíveis;

XIII - ampliar o número de parques podendo definir áreas reservadas ao convívio especial de animais domésticos.

Art. 6º Para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, deverá atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa neste Plano Diretor e deverá atender os seguintes requisitos:

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

II - ter uso e intensidade de aproveitamento, compatíveis com:



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

a) a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infraestrutura e comunitários;

b) a manutenção e melhoria da qualidade ambiental;

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

d) a segurança híbrida, com a proteção especial das bacias hidrográficas, seus corpos d'água, nascentes e afluentes.

Art. 7º As diretrizes e disposições explicitadas nesta Lei deverão ser obedecidas na elaboração de planos, projetos e legislações específicas, notadamente aqueles referentes à:

I - parcelamento, uso e ocupação do solo urbano;

II - preservação do patrimônio ambiental e cultural;

III - malha viária, transportes públicos e de mobilidade urbana;

IV - edificações;

V - habitação de interesse social;

VI – Cidades Inteligentes

VII - operações urbanas consorciadas;

VIII - estudo de impacto sobre a vizinhança;

IX - estudo de impacto ambiental;

X - direito de preempção;

XI - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios decorrentes da aplicação do Imposto Predial Territorial Urbano progressivo no tempo;

XII - outorga onerosa do direito de construir e mudança de uso;

XIII - transferência do direito de construir.

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

Seção I **Macrozoneamento Ambiental**



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 8º Visando o desenvolvimento sustentável de Sorocaba, no território do Município são instituídas seis categorias de macrozonas, a saber:

- I - Macrozona com Pequenas Restrições A - MPRA;
- II - Macrozona com Pequenas Restrições B - MPRB ;
- III - Macrozona com Moderadas Restrições A - MMRA ;
- IV - Macrozona com Moderadas Restrições B - MMRB ;
- V - Macrozona de Conservação Ambiental – MCA;
- VI - Macrozona de Manancial Estratégico - MME

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos estão indicados no mapa MAPA-01 - Macrozoneamento Ambiental, que integra esta Lei.

Art. 9º O Macrozoneamento Ambiental do território do Município deve orientar:

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

- a) o perímetro da área urbana;
- b) os perímetros de zonas de proteção ambiental, especialmente aquelas provedoras de serviços ecossistêmicos relevantes à resiliência do Município aos desastres naturais, à mudança do clima e à proteção da biodiversidade, como Parques, Reservas e áreas de proteção ambiental (Lei nº 12.605, de 3 de abril de 2012)
- c) o dimensionamento e configuração das faixas não edificáveis ao longo de corpos d'água;
- d) os parâmetros que limitam a variedade de usos e a intensidade e extensão da ocupação dos terrenos por edificações;
- e) a promoção e a execução de programas específicos, especialmente aqueles capazes de preservar, conservar ou recuperar a qualidade e quantidade das águas superficiais e subterrâneas, com a utilização de técnicas de aproveitamento e tratamento de águas pluviais e águas cinzas, a eficácia de drenagem, a integridade do solo e subsolo e a extensão da cobertura vegetal de interesse ambiental ou paisagístico.

II - a indicação dos empreendimentos sujeitos a estudo de impacto ambiental, considerando a respectiva localização, conforme regulamento específico;

Art. 10. São incluídas na categoria "Macrozona com Pequenas Restrições à Ocupação A" - MPRA as porções do território do Município cujas características físicas se apresentam favoráveis à urbanização, devendo seguir as seguintes diretrizes:



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

I - exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba - SAAE.

II – prever área de APP expandida com faixa de 100,00 (cem) metros para cada lado do eixo do Rio Sorocaba;

III – restringir a ocupação das várzeas, a não ser que o projeto, esteja devidamente licenciado junto ao Órgão Ambiental competente, venha a permitir sua ocupação;

IV – exigir para novos empreendimentos a implantação de mecanismos de infiltração de água como: pisos drenantes, jardins de chuva, valas de infiltração ou equivalentes, bem como soluções baseadas na natureza.

Parágrafo único. Nos casos de terrenos mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la e ter seu Projeto de ocupação submetido à análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

Art. 11. São incluídas na categoria "Macrozona com Pequenas Restrições à Ocupação B" - MPRB as porções do território do Município cujas características físicas se apresentam favoráveis à urbanização.

§ 1º Deverão ser consideradas a possibilidade do desenvolvimento e a implantação de ações e equipamentos públicos em áreas possíveis de alagamento, exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba, em especial nos trechos definidos como áreas de monitoramento e controle:

- a) Córrego Itanguá: da Rua Maria de Lourdes Ferreira até a foz no Rio Sorocaba;
- b) Córrego Água Vermelha: do GPACI até a foz no Rio Sorocaba;
- c) Córrego Supiriri: da rua Irmã Maria Angelina até a foz no Rio Sorocaba;
- d) Córrego Piratininga: da Rua Sizina Azevedo Sherepel até a Rua João Devasto;
- e) Córrego Matilde: da Avenida São Paulo até a foz no Rio Sorocaba;
- f) Parque Espanhóis: da Avenida Paraguai até a foz no Rio Sorocaba;
- g) Rio Sorocaba: da divisa com o Município de Votorantim até a foz do Córrego Água Vermelha;
- h) Rio Sorocaba: da Avenida Arthur Bernardes até a Av. Camilo Júlio;
- i) Rio Sorocaba: da Rua Osório Antônio Lima até a Rua José Martinez Perez.

§ 2º Nos casos de terrenos mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la e ter seu projeto de ocupação submetido à análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 3º Exigir para novos empreendimentos a implantação de mecanismos de infiltração de água como: pisos drenantes, jardins de chuva, valas de infiltração ou equivalentes, bem como soluções baseadas na natureza.

Art. 12. São incluídas na categoria "Macrozona com Moderadas Restrições à Ocupação A " – MMRA", a porção da bacia do rio Pirajibu à montante da sub-bacia do córrego Aparecidinha, e porção Oeste do Município, à jusante da barragem do córrego Ipanema (Barragem do Ipaneminha), que compõe a zona de amortecimento da Flona de Ipanema onde a intensificação da urbanização pode acarretar erosão e, conseqüentemente, assoreamento de cursos d'água e aumento dos riscos de inundação, devendo suas regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:

I - restringir a ocupação das várzeas, a não ser que o projeto, seja devidamente licenciado junto a Órgão Ambiental competente, venha permitir sua ocupação;

II - exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;

III – Prever APP expandida com faixa de 100,0 (cem) metros para cada lado do eixo na calha principal do rio Pirajibu e de 60,00 (sessenta) metros para cada lado do eixo da calha principal do rio Ipanema;

IV - garantir uma ocupação para a macrozona como um todo, de modo a limitar a geração de poluição pontual e difusa;

V - condicionar a urbanização ao adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, através de tratamento individual em caso dos terrenos de 1.000m² (mil metros quadrados) ou mais; ou de sistemas coletivos que tratem e/ou exportem os efluentes gerados na bacia de captação para sistemas de coleta e/ou tratamento de esgotos existentes e/ou previstos no Plano Diretor do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE; cujos efluentes devam receber tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento nos corpos d'água da bacia sem prejuízo da qualidade da água captada;

VI – Fomentar a implantação do "corredor ecológico", na APP expandida com faixa de 100,00 (cem) metros para cada lado do eixo na calha principal do rio Pirajibu, considerada área prioritária para conservação e recuperação da vegetação nativa, destinada a promover a conectividade ecológica e manutenção dos serviços ecossistêmicos, sendo que:

a) nas áreas destinadas à produção agropecuária, deverão ser fomentadas as práticas agroecológicas e agroflorestais compatíveis com a manutenção dos fragmentos de vegetação nativa existentes;

b) nas áreas destinadas a novos loteamentos, as áreas verdes públicas deverão incorporar os fragmentos de vegetação nativa existentes, promovendo melhoria de forma, tamanho e conectividade com os fragmentos de vegetação nativa do entorno;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

c) nas glebas, independentemente do zoneamento, quando da implantação de uma ou mais edificações, as áreas permeáveis deverão incorporar os fragmentos de vegetação nativa existentes, promovendo melhoria de forma, tamanho e conectividade com os fragmentos de vegetação nativa do entorno;

d) exigir para novos empreendimentos a implantação de mecanismos de infiltração de água como: pisos drenantes, jardins de chuva, valas de infiltração ou equivalentes, bem como soluções baseadas na natureza.

Parágrafo único. Nos casos de terrenos mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la e ter seu projeto de ocupação submetido à análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

Art. 13. São incluídas na categoria "Macrozona com Moderadas Restrições à Ocupação B" – MMRB, área onde a intensificação da urbanização já é realidade em grande parte, mas novas ocupações podem acarretar erosão e, conseqüentemente, assoreamento de cursos d'água e aumento dos riscos de inundação, devendo suas regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:

I - restringir a ocupação das várzeas, a não ser que projeto, devidamente licenciado junto a Órgão Ambiental competente, venha permitir sua ocupação;

II - exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;

III – prever APP expandida com faixa de 100,00 (cem) metros para cada lado do eixo na calha principal do Rio Pirajibu e faixa de 100,00 (cem) metros para cada lado do eixo da calha do Ribeirão Tapera Grande;

IV – Fomentar a implantação do “corredor ecológico”, na APP expandida da calha principal do Rio Pirajibu, considerada área prioritária para conservação e recuperação da vegetação nativa, destinada a promover a conectividade ecológica e manutenção dos serviços ecossistêmicos;

V – Exigir para novos empreendimentos a implantação de mecanismos de infiltração de água como: pisos drenantes, jardins de chuva, valas de infiltração ou equivalentes, bem como soluções baseadas na natureza.

Parágrafo único. Nos casos de terrenos mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la e ter seu Projeto de ocupação submetido à análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

Art. 14. São incluídas na categoria de "Macrozona de Conservação Ambiental" – MCA, o Parque da Biodiversidade e as áreas de preservação permanente – APP, ao longo dos seguintes cursos d'água, com respectivas faixas de MCA, para cada lado, a partir do eixo da calha principal, nos



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

trechos:

I - Rio Sorocaba, da divisa com Votorantim até a foz do Pirajibu, com 60,00 (sessenta) metros; e no trecho entre a área da empresa Ibrafer e a ponte Dante Sola, na margem esquerda, será entre o Talvegue do rio Sorocaba até o limite da Avenida Juvenal de Campos;

II - Rio Sorocaba a jusante da foz do Rio Pirajibu, com 100,00 (cem) metros;

III - Rio Pirajibu, com 100 metros; Rio Pirajibu Mirim, com 60,00 (sessenta) metros;

IV - Córrego do Ferraz, com 60,00 (sessenta) metros;

V - Rio Pirajibu Mirim, com 60,00 (sessenta) metros;;

VI - Córrego do Eufrásio, com 100,00 (cem) metros;

VII - Ribeirão Tapera Grande, com 100,00 (cem) metros;

VIII - Rio Ipanema, com 60,00 (sessenta) metros;

IX - Córrego Ipaneminha das Pedras, com 60,00 (sessenta) metros;

X - Córrego do Itanguá com 60 (sessenta) metros.

Parágrafo único. Deverão as respectivas faixas de MCA, obedecer seguintes diretrizes:

I - a MCA deve resguardar as Áreas de Preservação Permanentes e, em caráter permanente, o patrimônio natural;

II - os reservatórios do Ferraz Castelinho e de Ipaneminha, terão faixa de 100,00 m de área de proteção de cada margem, marcadas pela cota máxima de reservação, definida pelos extravasores dos barramentos.

III – em toda extensão da MCA deverá respeitar as diretrizes e recomendações do Plano Diretor de Macrodrenagem do SAAE.

Art. 15. Estão incluídas nas Áreas de Macrozona de Mananciais Estratégicos - MME, as áreas de proteção a mananciais que correspondem as bacias que contribuem para captações de água existentes em Sorocaba e nos municípios vizinhos Porto Feliz e Votorantim, e que correspondem:

I - Manancial Sorocaba/Pirajibú (captação da ETA Vitória Régia): área de contribuição do Córrego do Eufrásio, do Ribeirão Tapera Grande, do Ribeirão Pirajibú e do Rio Sorocaba;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II - Manancial Ferraz/Pirajibú Mirim (captação da ETA – Éden): área de contribuição da bacia do Rio Pirajibu-Mirim;

III - Manancial Ipaneminha (captação da ETA Cerrado): área de contribuição a montante da captação de água pelo SAAE na bacia do Córrego Ipaneminha;

IV - Manancial do Avecuia: área de contribuição na porção da bacia do Avecuia que se encontra em território de Sorocaba;

§1º As configurações das Macrozonas mencionadas no **caput** deste artigo estão indicadas no MAPA 01, "Macrozoneamento", que integra esta Lei.

§2º Essas áreas são consideradas como de interesse estratégico como manancial de captação de água para Sorocaba, Porto Feliz e Votorantim respectivamente, cujas regras de ocupação devem obedecer às seguintes diretrizes:

I – nas áreas de conservação ambiental, que corresponde às várzeas ou planícies aluviais marcadas por processos de enchentes sazonais, cujas regras de ocupação devem obedecer às diretrizes que seguem:

a) nos terrenos ainda desocupados, a instalação de atividades deve ser restrita, a não ser que o projeto seja devidamente licenciado junto a Órgão Ambiental competente e venha permitir sua ocupação;

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

c) tanto para as áreas já urbanizadas como para as potencialmente urbanizáveis, deverão ser consideradas as diretrizes e orientações a serem apresentadas pelo Plano Diretor de Macrodrenagem com efeito de Microdrenagem do SAAE de Sorocaba;

d) garantir uma ocupação para a zona como um todo, de modo a limitar a geração de poluição pontual e difusa;

e) condicionar a urbanização ao adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, através de tratamento individual em caso dos terrenos de 1.000m² (mil metros quadrados) ou mais; ou de sistemas coletivos que tratem e/ou exportem os efluentes gerados na bacia de captação para sistemas de coleta e/ou tratamento de esgotos existentes e/ou previstos no Plano Diretor do SAAE; cujos efluentes devam receber tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento nos corpos d'água da bacia sem prejuízo da qualidade da água captada.

II - nas áreas destinadas à proteção a mananciais que são mais suscetíveis à erosão superficial quando sob processos de urbanização, as regras de ocupação deverão obedecer às seguintes diretrizes:

a) restringir a ocupação das várzeas, a não ser que o projeto, devidamente licenciado junto a Órgão Ambiental competente, venha permitir sua ocupação;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

- b) exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do SAAE;
- c) exigir a adoção de medidas de prevenção da erosão, tais como recobrimento vegetal de taludes e minimização de terraplanagens, mediante apresentação de projeto para análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente;
- d) exigir a implantação de mecanismos de infiltração de água como: pisos drenantes, jardins de chuva, valas de infiltração ou equivalentes, bem como soluções baseadas na natureza.

Seção II

Subdivisão Territorial e da Área Urbana

Art. 16. Território do Município de Sorocaba fica subdividido em:

I - Área Urbana;

II - Área Rural.

Art. 17. A Área Urbana corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização, onde a Prefeitura de Sorocaba, entidades integrantes da Administração Indireta e concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

§ 1º Na Área Urbana a Prefeitura de Sorocaba poderá aprovar novos parcelamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações em glebas e lotes urbanos.

§ 2º Para a implantação dos empreendimentos mencionados no § 1º deste artigo, constituídos por loteamentos, será exigido do responsável, as obras e instalações internas necessárias ao empreendimento, mediante o Projeto, a execução e o custeio das extensões de infraestrutura da área a ser utilizada, notadamente:

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

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

III - pavimentação do leito carroçável das vias internas e aquelas vias lindeiras à área utilizada inclusive seus acessos;

IV - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento as demandas do novo empreendimento;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

V - arborização de calçadas;

VI - pavimentação das calçadas e passeios públicos, nas vias internas e lindeiras, inclusive seus acessos, garantindo a plena acessibilidade.

§ 3º Para as obras mencionadas no § 2º, a Prefeitura de Sorocaba, através dos órgãos da administração direta ou indireta fixará as diretrizes, o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 4º As obras públicas mencionadas no § 2º, serão doadas a Prefeitura de Sorocaba, ficando sua operação sob a responsabilidade do poder público municipal.

Art. 18. A Área Rural é destinada predominantemente a atividades econômicas não urbanas.

Parágrafo único. Na Zona Rural, admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, bem como estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em área urbana seria inadequada.

Art. 19. Para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Área Urbana do Município de Sorocaba é subdividida em zonas de uso, a saber:

I - Zona Central - ZC;

II - Zona Predominantemente Institucional - ZPI;

III - Zona Residencial 1 - ZR1;

IV - Zona Residencial 2 - ZR2;

V - Zona Residencial 3 - ZR3;

VI - Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp;

VII – Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS;

VIII - Zona Industrial 1 - ZI 1;

IX - Zona Industrial 2 - ZI 2;

X- Zona de Atividades Econômicas - ZAE

XI - Zona de Chácaras Urbanas - ZCH;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

XII- Zona de Conservação Ambiental - ZCA;

XIII - Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1;

XIV - Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2;

XV - Corredor de Comércio e Indústria - CCI;

XVI - Corredor de Circulação Rápida - CCR.

Parágrafo único. A configuração das zonas mencionadas no **caput** deste artigo está indicada no mapa 02, "Zoneamento Municipal Proposto", que integra esta Lei.

Art. 20. Na Zona Central - ZC, que compreende o centro histórico da cidade e as áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - incentivar a manutenção da variedade de usos;

II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;

III - estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais verticalizados;

IV - estimular o uso de transporte coletivo.

Art. 21. Na Zona Predominantemente Institucional - ZPI, que é caracterizada por excelente acessibilidade, tanto no âmbito regional como no local, e pela presença de usos institucionais de grande porte, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - concorrer para a consolidação dos centros administrativos e de negócios em regiões dos entornos do Paço Municipal e do Parque Tecnológico de Sorocaba, estimulando a localização de usos comerciais e de serviços diversificados de médio e grande porte;

§1º A ZPI localizada na Região Norte do Município objetiva dar suporte às ZI, ZR3-exp e ZRDS tratadas nesta Lei.

§2º Na ZPI definida para a Região Norte, além dos usos indicados no inciso I, deverá ser agregado o uso residencial, preferencialmente na modalidade multifamiliar, de forma a estimular a estruturação da região.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II - estimular a ocupação verticalizada com grande disponibilidade de espaços não construídos nos lotes, por meio de coeficientes de aproveitamento altos e taxas de ocupação baixas;

III - estimular o uso de transporte coletivo e de formas alternativas de transporte individual.

Art. 22. Nas Zonas Residenciais 1 - ZR1, que inclui áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - privilegiar o uso residencial em padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação;

II - permitir usos do solo de atividades de apoio ao uso residencial e não incômodos;

III - limitar o percentual dos terrenos que podem ser edificados e impermeabilizados e estimular o aumento de áreas vegetadas, visando à preservação da qualidade paisagística e ambiental dos bairros.

Art. 23. Nas Zonas Residenciais 2 - ZR2, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de média densidade;

II - permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente;

III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

Art. 24. Nas Zonas Residenciais 3 - ZR3 e Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp, que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de alta densidade;

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança;

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 1º Para a implantação de empreendimentos na Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp, mencionada no **caput** do artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações internas, outras obras adicionais externas, desde o empreendimento até o ponto de interligação às redes públicas existentes, exigindo-se o Projeto, a execução e o custeio dessas de infraestrutura, notadamente:

I - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

II - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento às demandas do novo empreendimento;

III - pavimentação do leito carroçável das vias lindeiras à área utilizada;

IV - pavimentação das calçadas e passeios públicos, nas vias internas e lindeiras, inclusive seus acessos, garantindo a plena acessibilidade;

V - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público e/ou lançamentos em corpos d'água;

§ 2º Para as obras mencionadas no § 1º, a Prefeitura de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 3º As obras públicas mencionadas no § 1º deverão ser doadas ao Município, às concessionárias e às autarquias.

Art. 25. Na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS que inclui áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I – incentivar a criação de novas centralidades, de forma a proporcionar menores deslocamentos, de seus moradores e usuários; privilegiando o uso residencial em padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação;

II - permitir usos do solo de atividades de apoio ao uso residencial e não incômodos, incentivando os usos residenciais, com controle de sua intensidade e extensão da respectiva ocupação, de forma a minimizar os riscos de poluição dos mananciais em cuja bacia está inserida;

III - garantir altas taxas de permeabilidade dos terrenos e de índices de áreas vegetadas, nos futuros empreendimentos.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 1º Para a implantação de empreendimentos na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, mencionada no **caput** do artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações internas, outras obras adicionais externas, desde o empreendimento até o ponto de interligação às redes públicas existentes, exigindo-se o Projeto, a execução e o custeio dessas de infraestrutura, notadamente:

I - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

II - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento às demandas do novo empreendimento;

III - pavimentação do leito carroçável das vias lindeiras à área utilizada;

IV - pavimentação das calçadas e passeios públicos, nas vias internas e lindeiras, inclusive seus acessos, garantindo a plena acessibilidade;

V - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público e/ou lançamentos em corpos d'água.

§ 2º Para as obras mencionadas no § 1º, a Prefeitura de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 3º As obras públicas mencionadas no § 1º deverão ser doadas ao Município, às concessionárias e às autarquias.

Art. 26. Nas Zonas de Chácaras Urbanas - ZCH, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

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

II - garantir altas taxas de permeabilidade dos terrenos e de índices de áreas vegetadas;

III - exigir que sejam instalados nos loteamentos e empreendimentos sistema de coleta e tratamento individual de esgotos, devidamente licenciados junto aos órgãos competentes, observadas as condições geotécnicas do terreno, quando não houver sistema público;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

IV - admitir a implantação de lotes com área territorial inferior ao mínimo exigido para a referida zona de uso, condicionando a urbanização ao adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, através de tratamento individual em caso dos terrenos de 1.000m² (mil metros quadrados) ou mais; ou de sistemas coletivos que tratem e/ou exportem os efluentes gerados na bacia de captação para sistemas de coleta e/ou tratamento de esgotos existentes e/ou previstos em conformidade com as diretrizes da Prefeitura de Sorocaba e de seus órgãos da administração municipal direta ou indireta; cujos efluentes deveram receber tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento nos corpos d'água da bacia sem prejuízo da qualidade da água captada .

Art. 27. Nas Zonas Industriais 1 - ZI 1, composta por áreas com concentração industrial já estabelecida e áreas a serem destinadas para expansão destas atividades, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - reservar os terrenos exclusivamente à implantação de indústrias e comércios atacadistas de grande porte e instalações correlatas;

II - fixar afastamentos e recuos visando à segurança e a redução de conflitos de vizinhança com áreas não industriais;

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

Parágrafo único. Entende-se por instalações correlatas as atividades de depósito, centro logístico, transportadora, manutenção e posto de combustível.

Art. 28. Nas Zonas Industriais 2 - ZI 2, compostas por unidades industriais de ocupação histórica e já estabelecidas, situadas em áreas de urbanização mista e consolidada, poderão ter seu zoneamento, uso e índices urbanísticos alterados para a zona limdeira menos restritiva, caso ocorra à desativação da unidade fabril nela localizada, conforme legislação vigente.

Parágrafo único. Nas referidas Zonas Industriais 2 - ZI 2, mantidos seus índices de ocupação, será admitida a instalação de nova atividade industrial, a qual deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, elaborado pelo interessado e na forma da lei municipal pertinente, devendo no caso de ampliação predial atender os índices urbanísticos da zona limdeira menos restritiva.

Art. 29. Na Zona de Atividades Econômicas - ZAE que compreende áreas de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica, destinada a usos não residenciais de baixa e média incomodidade, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II - vedar a implantação de uso residencial.

Parágrafo único. Para instalações industriais, nessa ZAE, os índices construtivos a serem observadas são os da Zona Industrial 1 - ZI 1.

Art. 30. A Zona de Conservação Ambiental - ZCA é destinada à implantação exclusiva de usos que garantam a ampla manutenção de superfícies permeáveis recobertas por vegetação com baixos índices de ocupação, preservando em caráter permanente o atributo natural a ser protegido.

Parágrafo único. Na Zona de Conservação Ambiental - ZCA é permitido parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 31. Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 1 - CCS1, que são constituídos pelos lotes inseridos em ZR1 e em ZRDS, e lindeiros à via que constitui o corredor, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - admitir usos não residenciais e não incômodos ao uso residencial vizinho;

II - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Art. 32. Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 2 - CCS2, que são constituídos pelos lotes inseridos em ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZPI, ZR1, ZRDS, ZCH, e lindeiros à via que constitui o corredor, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

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

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

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Seção III

Planos específicos para áreas periféricas

Art. 32 A - O Plano Diretor poderá contemplar a elaboração de planos específicos para áreas periféricas, com o objetivo de:



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

I - assegurar o acesso igualitário a infraestrutura básica, incluindo saneamento, iluminação pública, pavimentação e serviços de coleta de resíduos;

II - ampliar e modernizar os serviços públicos essenciais, como saúde, educação, assistência social e transporte público, garantindo qualidade e proximidade às populações dessas áreas;

III - estimular o desenvolvimento econômico local, por meio de incentivos fiscais e programas de capacitação voltados para empreendedores e trabalhadores das regiões periféricas;

IV - promover a integração das áreas periféricas ao restante do Município por meio de sistemas de mobilidade urbana eficientes e acessíveis.

V - o Poder Executivo regulamentará as diretrizes e metas para implementação dos planos específicos nas áreas periféricas, considerando as particularidades e demandas de cada região.

VI - fóruns participativos poderão ser estabelecidos, envolvendo a comunidade local e representantes do poder público, para a construção conjunta de estratégias e acompanhamento das ações implementadas.

Art. 33. Nos Corredores de Comércio e Indústria - CCI, que são constituídos pelos lotes inseridos em Zona Industrial 1 - ZI 1 e lindeiros à via que constitui o corredor, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

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

II - vedar a implantação de uso residencial, à exceção quando esse CCI margear zonas residenciais.

Parágrafo único. Para instalações industriais, nesses corredores, os índices construtivos a serem observadas são os da Zona Industrial 1 - ZI 1.

Art. 34. Nos Corredores de Circulação Rápida - CCR, que são formados pelos terrenos lindeiros a vias de trânsito rápido, a ocupação deve ser feita de modo a minimizar interferências com o fluxo de veículos, devendo, para tanto, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo privilegiar os empreendimentos em terrenos com dimensões suficientes para dispor de estacionamentos internos e acessos projetados de acordo com o padrão de desempenho da via.

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 35. A Prefeitura de Sorocaba poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis situados dentro do perímetro urbano, definidos no Mapa 02 - Zoneamento Municipal Proposto, quando considerados subutilizados, abandonados e quando houver interesse da coletividade para sua utilização.

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

§2º Após a promulgação da Lei Municipal específica, os proprietários serão notificados na forma estabelecida pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

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

Art. 36. O imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por Lei, a Prefeitura de Sorocaba poderá aplicar "Imposto Predial Territorial Urbano" progressivo no tempo, com alíquota majorada, por 5 (cinco) anos consecutivos, na forma estabelecida pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

Art. 37. Imóveis sujeitos por Lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por 5 (cinco) anos consecutivos alíquotas progressivas do "Imposto Predial Territorial Urbano" sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública municipal, atendidas as disposições da Legislação Federal citada no artigo anterior.

Seção II Operações Urbanas Consorciadas



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 38. A Prefeitura de Sorocaba poderá instituir e regulamentar, através de Lei Municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas serão coordenadas pela Prefeitura de Sorocaba, garantida a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados.

Art. 39. As operações urbanas consorciadas poderão ser propostas com uma ou mais de uma das seguintes finalidades:

I – intervenção urbanística para concentração de empreendimentos privados e governamentais, considerados de interesse público;

II – proteção de recursos naturais e paisagísticos;

III – criação de áreas e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental, situadas em Zona de Conservação;

IV – incentivar criação de RPPN, prioritariamente em áreas de interesse ambiental, situadas em Zona de Conservação;

V – regularização de construções e assentamentos urbanos existentes em desacordo com a legislação vigente;

VI – intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, entre outros, programas voltados para a qualificação de espaços para uso público e de paisagem urbana, sistema de transportes público e individual e de circulação de pedestres, imóveis de interesse cultural, empreendimentos ou concentração de empreendimentos comunitários e governamentais, considerados de interesse público.

VII – proteção de imóveis e áreas de interesse cultural, com ações voltadas para a preservação de sua integridade, a adequação do uso e ocupação do seu entorno e seu aproveitamento social;

Art. 40. As Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer a modificação de índices e normas de parcelamento, uso e ocupação, bem como alterações nas normas edilícias, mediante a avaliação de seus impactos ambientais e de vizinhança.

Art. 41. Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura de Sorocaba elaborará um plano, que será parte integrante da Lei Municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

I - a exposição dos objetivos a serem alcançados;

II - a delimitação com descrição precisa da área ou perímetro objeto da operação;

III - o programa básico de ocupação da área;

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

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

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

VII - o Estudo de Impacto de Vizinhaça da operação urbana, elaborado e analisado na forma definida na legislação;

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

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

Art. 42. Ficam definidas como prioritárias para Operação Urbana as seguintes áreas:

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

II - perímetro formado pelo Terminal Santo Antônio e áreas pertencentes à Rede Ferroviária Federal, que englobam suas oficinas e estação central;

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

IV - áreas de várzea e de interesse para implantação do Parque do Rio Sorocaba no trecho entre as pontes das Avenidas Ulisses Guimarães/Tadao Yoshida e da Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, próximo ao Parque São Bento;

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

VI - áreas no entorno do Parque Tecnológico de Sorocaba - PTS.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 1º Para os perímetros definidos neste artigo, deverá ser elaborada Lei Municipal específica de Operação Urbana Consorciada e respectivo plano, conforme estabelecido nesta Lei, a qual definirá padrões específicos de ocupação e instrumentos urbanísticos a serem utilizados.

§ 2º Até a elaboração e aprovação da Lei referida no parágrafo primeiro deste artigo, serão considerados conformes todos os usos permitidos na Zona Central - ZC.

Seção III

Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso

Art. 43. A Prefeitura de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei, e nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, ZCA, CCS2, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1º Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, ZCA, CCS2, CCI e CCR, e em todos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40% (quarenta por cento), desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

§ 2º A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário ou áreas de fruição pública, conforme Lei Municipal específica que estabelecerá:

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

Seção IV

Transferência do Direito de Construir

Art. 44. A Prefeitura de Sorocaba poderá tanto no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei quanto para fins de preservação dos imóveis tombados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, autorizar o proprietário de imóveis urbanos tombados ou situados no interior do perímetro da operação urbana a exercer em outro local, ou alienar



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir previsto no presente Plano Diretor e na Legislação Urbanística Municipal decorrente.

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

§ 2º Para origem da transferência será dada prioridade a imóveis de valor cultural ou paisagístico.

§ 3º Fica limitado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento o acréscimo de potencial construtivo, nos imóveis que se utilizarem conjuntamente a outorga onerosa de potencial construtivo e a transferência do direito de construir.

Seção V

Áreas de Especial Interesse Social Para Habitação

Art. 45. A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares já consolidados nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III - promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV - promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;

V - criar um Banco de Terras.

Parágrafo único. É vedado a instituição ou desenvolvimento de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para fins de Habitação em: ZI 1 - Zona Industrial 1, ZI 2 - Zona Industrial 2, ZAE – Zona de Atividade Econômica, ZRDS – Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável, ZR – Zona Rural, à exceção daqueles perímetros exclusivamente ocupados por aglomerações subnormais, comprovadamente consolidadas, desde que esses não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a permanência das atividades industriais e a preservação ambiental.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 46. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 47. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a Lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Seção VI **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**

Art. 48. A Prefeitura de Sorocaba deverá manter por meio de Lei Municipal específica, os critérios para a elaboração Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, na forma e aspectos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações, para os empreendimentos e atividades públicos ou privados em área urbana.

Art. 49. Deverão ser objeto de estudo prévio de Impacto de Vizinhança, todos:

I - os empreendimentos públicos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, componentes de sistemas de infraestrutura e serviços públicos, tais como: estações de tratamento de esgoto, sistemas de tratamento de resíduos, aterros sanitários, terminais de transporte público;

II - os empreendimentos privados que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente: Centros de Compras e Hipermercados, Terminais de Cargas ou similares localizados fora de Zona Industrial 1 - ZI 1;

III - os condomínios em glebas com área superior a 5 (cinco) hectares e os loteamentos com acesso controlado - loteamentos fechados;

IV - os empreendimentos beneficiados por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamento vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos previstos em Lei Municipal específica;

V - as Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 50. No caso de empreendimentos privados o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município expedir as diretrizes para o Projeto do Empreendimento, bem como, analisar e aprovar.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 51. No caso dos empreendimentos públicos municipais, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado pela Prefeitura de Sorocaba, ou por Empresa por ela contratada, consultados previamente os Conselhos Municipais afins.

Art. 52. Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do RIVI - Relatório de Impacto de Vizinhança deverão ser precedidos de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta.

Art. 53. Poderão ser dispensados, pela Prefeitura de Sorocaba de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Seção VII Direito de Preempção

Art. 54. Através de Lei específica, o Município poderá delimitar áreas, em qualquer local do território municipal, no interior das quais a Prefeitura de Sorocaba terá preferência para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares, por um prazo de até 5 (cinco) anos, renovável na forma da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

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

CAPÍTULO IV DIRETRIZES PARA PLANOS E PROJETOS SETORIAIS

Seção I Da Política Municipal De Meio Ambiente

Art. 55. A Prefeitura de Sorocaba, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Universitário, ao entorno e ou nas proximidades dos Campus Universitários, a serem denominadas "Cidade Universitária" com os seguintes objetivos:

I - estimular a sociabilidade, permanência e pertencimento universitário através da implantação de equipamentos e empreendimentos de cultura como museus, teatros, bares, restaurantes, cinemas;

II - estimular o acesso e o uso através da implantação de multimodais de transporte público;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas adequadas aos padrões de moradia universitária, estimulando a ocupação e sociabilidade próxima aos campus Universitários.

Art. 56. A preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria da qualidade ambiental e da qualidade de vida de seus habitantes, atendidas as peculiaridades regionais e locais, em harmonia com o desenvolvimento social e econômico é definida pela Política Municipal de Meio Ambiente estabelecida por Lei Municipal específica atendendo às normas e exigências deste Plano Diretor.

§ 1º Na formulação da Política Municipal de Meio Ambiente deverão ser observados os seguintes princípios:

I - a garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como direito fundamental da pessoa humana;

II - a preponderância do interesse público, difuso e coletivo nas questões ambientais;

III - o desenvolvimento sustentável como norteador das políticas públicas municipais;

IV - a natureza pública da proteção ambiental;

V - a função social e ambiental da propriedade;

VI - a prevenção e a precaução aos riscos, perigos e impactos ao meio ambiente e à qualidade de vida;

VII - a garantia do acesso e da difusão das informações relativas ao meio ambiente;

VIII - a participação democrática da população na elaboração, execução, monitoramento e controle das políticas ambientais;

IX - a responsabilidade e a presunção da legitimidade das ações dos órgãos e das entidades envolvidas com a qualidade ambiental, nas suas esferas de atuação;

X - a integração e a articulação das políticas e ações de governo;

XI - a responsabilidade do poluidor-pagador e do usuário-pagador;

XII - a adoção de práticas, tecnologias e mecanismos, ambientalmente adequados, na produção de bens e serviços, no consumo e no uso dos recursos ambientais;

XIII - adaptação como um conjunto de iniciativas e estratégias capazes de reduzir a vulnerabilidade dos sistemas naturais ou criados pelos homens a um novo ambiente, em resposta às mudanças climáticas, atual ou esperada;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

XIV - promoção de estímulos e incentivos às ações que visem à proteção, manutenção e recuperação do ambiente.

§ 2º A Política Municipal de Meio Ambiente estabelecerá os seus objetivos, diretrizes e metas, definindo normas aos seguintes aspectos referentes à gestão ambiental municipal:

I - sistema municipal do meio ambiente;

II - instrumentos de gestão ambiental;

III - educação ambiental;

IV - agenda ambiental na Administração Pública Municipal;

V - proteção da flora;

VI - sistema de espaços livres;

VII - proteção da fauna;

VIII - normas e padrões para prevenção e controle da qualidade ambiental;

IX - licenciamento ambiental;

X - monitoramento ambiental;

XI - sistema de informações ambientais;

XII - prevenção e controle da qualidade do ar, do solo, das águas, da emissão de ruídos e vibrações, da poluição visual, e da recuperação de áreas degradadas;

XIII - resíduos sólidos;

XIV - compensação ambiental;

XV - estímulos e incentivos às práticas sustentáveis;

XVI - armazenamento ou transporte de produtos perigosos;

XVII - fiscalização ambiental;

XVIII - infrações ambientais e penalidades.

Art. 56–A. Adaptação Climática e Resiliência Urbana:



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

I - O Plano Diretor deverá incorporar cenários climáticos projetados para a região, contemplando análises de risco climático e estratégias de adaptação urbana. As diretrizes de adaptação e resiliência incluem:

- a) planejamento e implementação de infraestruturas resilientes a enchentes, como sistemas avançados de drenagem, bacias de contenção e pavimentos permeáveis;
- b) arborização estratégica e criação de corredores verdes urbanos para mitigação de ondas de calor e redução do efeito de ilhas de calor;
- c) monitoramento e preservação de áreas de preservação ambiental e corpos hídricos para garantir equilíbrio ecológico e resiliência climática.

II - O Município poderá desenvolver um Plano de Mitigação de Riscos Climáticos, com as seguintes metas:

- a) identificação das áreas mais vulneráveis às mudanças climáticas;
- b) planejamento de ações preventivas e corretivas para reduzir impactos climáticos;
- c) estímulo à utilização de tecnologias sustentáveis em obras públicas e privadas.

Art. 56-B. Transparência e Participação Social:

I - relatórios sobre cenários climáticos e ações de adaptação poderão ser apresentados anualmente, com ampla publicidade e acessibilidade;

II - poderão realizadas consultas públicas para priorizar intervenções e garantir o alinhamento das ações climáticas às necessidades da população.

Subseção I

Áreas De Interesse Paisagístico E Ambiental

Art. 57. O Município de Sorocaba poderá instituir, através de leis específicas, Áreas de Especial Interesse Paisagístico e Ambiental, que delimitarão seus perímetros e explicitarão os atributos a serem preservados e as medidas de proteção a serem adotadas, bem como os agentes responsáveis pelas mesmas.

§ 1º Fica definido como área de especial interesse paisagístico e ambiental, o perímetro delimitado pelo loteamento Vivendas do Lago e o perímetro delimitado pelo Loteamento Jardim Bandeirantes, mantendo-se os efeitos das Leis Municipais nº 6.208, de 11 de agosto de 2000 e nº 6.514, de 20 de dezembro de 2001, observados os seguintes critérios:

I - para fins de preservação paisagística e ambiental, fica permitido, por solicitação da maioria de seus proprietários, o fechamento dos limites do Jardim Bandeirantes e de sua área envoltória de proteção, que terão somente o uso e a ocupação por construções unifamiliares;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

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

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

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

Art. 58. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Universitário, denominadas "Cidade Universitária" a Lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Art. 59. Para áreas que incluem edificações ou conjuntos de edificações de preservação histórica ou ambientais poderão ser propostas Operações Urbanas Consorciadas, envolvendo outorga onerosa e transferência do direito de construir.

Parágrafo único. Mediante Operações Urbanas Consorciadas, os imóveis de valor cultural poderão estar sujeitos a condições especiais de uso e ocupação definidas pela Prefeitura de Sorocaba, desde que garantida à integridade do patrimônio artístico ou histórico e sua fruição social.

Subseção II **Sistema Municipal de Espaços Livres**

Art. 60. Através de Lei Municipal específica, o Município deverá instituir um Sistema Municipal de Espaços Livres, capaz de regulamentar o modo de criação, classificação, implantação e a gestão das áreas ambientalmente protegidas no Município e de áreas verdes, visando:

I - estabelecer as categorias de uso, "integral" ou "sustentável", ou adaptar e criar novas categorias tendo em vista as peculiaridades do Município;

II - estabelecer critérios de gestão das unidades de conservação, com as atribuições dos órgãos municipais;

III - estabelecer mecanismos de participação da população na gestão dessas unidades;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

IV - estabelecer um zoneamento voltado à criação de unidades de conservação;

V - possibilitar o recebimento do "ICMS Ecológico", incentivo fiscal regulamentado pela Lei Estadual nº 8.510, de 29 de Dezembro de 1993 e suas eventuais alterações, que beneficia municípios que possuem áreas ocupadas por unidades de conservação;

VI - estabelecer um Plano de Gestão de Áreas Verdes através de inventário e mapeamento das áreas verdes existentes e àquelas que vierem ser criadas.

Parágrafo único. Deverão compor o Sistema Municipal de Espaços Livres as áreas protegidas e as áreas verdes que depois de mapeadas como "Sistema de Espaços Livres" deverão ser disponibilizadas à comunidade por meio do Sistema de Informações Ambientais.

Art. 61. O Sistema de Espaços Livres tem como diretrizes específicas:

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

II - implantar novos parques urbanos, prioritariamente nas Zonas de Conservação Ambiental do Rio Sorocaba e de alguns de seus afluentes, de forma a:

a) viabilizar a manutenção da vegetação ciliar e de outros tipos de cobertura vegetal, garantindo a permeabilidade do solo e facilidade de drenagem nas áreas de preservação permanente legalmente instituída;

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

III - implantar parques lineares de forma a restabelecer conexões entre fragmentos de vegetação e fluxo de espécies diversas;

IV - implantar unidades de conservação em áreas com vegetação representativa como fragmentos florestais e de cerrado, com potencial de ser utilizados como corredor de fauna e flora.

Art. 62. Na gestão do Sistema de Espaços Livres cabe à Prefeitura de Sorocaba

I - regulamentar e fiscalizar o atendimento à exigência de que nos novos loteamentos residenciais, comerciais e industriais e outras modalidades de urbanização de glebas, as áreas a serem transferidas para o Município como espaços livres de uso público, preferencialmente em bloco único, tenham localização, dimensões e características topográficas, de forma a:

a) assegurar as funções ambientais, tais como a infiltração de águas superficiais, a conservação da biodiversidade, a mitigação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica e;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

b) viabilizar seu efetivo uso enquanto local de lazer e prática de exercícios físicos e seja objeto de ajardinamento e arborização.

II - assegurar que em novos parcelamentos do solo, instalados em áreas contíguas, as áreas a serem transferidas para o Município, mantenham a sua conectividade;

III - exigir que, quando marginais a cursos de água, as áreas transferidas para o Município como espaços livres de uso público tenham dimensões adequadas, de forma a resultarem tanto mais larga quanto mais vulnerável à erosão e às cheias forem os terrenos;

IV - exigir dos empreendedores que reservem, junto aos empreendimentos mencionados no inciso I, atendendo a diretrizes e determinações do órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, áreas para implantação de dispositivos de contenção de águas, bem como ajardinamento e arborização que permitam seu uso como parques públicos.

Subseção III Educação Ambiental

Art. 63. A Prefeitura de Sorocaba implantará a Política Municipal de Educação Ambiental e o Programa Municipal de Educação Ambiental, em conformidade com os princípios e objetivos da Política Nacional de Educação Ambiental e da Política Estadual de Educação Ambiental:

I - elaborado de forma participativa, consultados previamente os Conselhos Municipais afins;

II - constituído pelos programas socioeducativos já existentes, devendo-se desenvolver e ampliar novos programas envolvendo toda a sociedade sorocabana;

III - desenvolvido por ações em sinergia com as instituições governamentais e não governamentais que atuam no campo ambiental e educacional;

IV - garantindo, incentivando e apoiando a sociedade civil em ações educadoras socioambientais, por meio de uma rede capilarizada de núcleos de educadores ambientais.

§ 1º A coordenação da Política e do Programa Municipal de Educação Ambiental ficará a cargo da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Proteção e Bem-Estar Animal - SEMA, para articulação, coordenação e supervisão de planos, programas e projetos.

§ 2º O Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Meio Ambiente, Proteção e Bem-Estar Animal – SEMA, deverá coordenar processos de articulação dos distintos atores na área, em foros, conselhos e coletivos visando à integração entre as suas ações, considerando a transversalidade da temática educadora ambiental.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 3º A Educação Ambiental - EA deverá estar presente nas diferentes ações propostas pela Política Municipal de Meio Ambiente, considerando a transversalidade do tema.

Seção II

Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico E Cultural

Art. 64. A preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Sorocaba será executada pela Administração Pública Municipal.

Art. 65. A Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Sorocaba deverá ter como diretrizes básicas:

I - preservar a memória histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural do Município;

II - recuperar os próprios municipais tombados pelo Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico da Cidade de Sorocaba;

III - identificar bens de importância histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural a serem tombados;

IV - apoiar a preservação de bens tombados no Município pelo Governo do Estado ou da União;

V - incentivar a participação de pessoas físicas ou jurídicas no patrocínio de obras de recuperação ou restauro de bens tombados;

VI - utilizar os instrumentos de transferência de potencial construtivo e da concessão de incentivos fiscais, como incentivo à preservação dos bens tombados pelos seus proprietários;

VII - reforçar o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico da Cidade de Sorocaba na função de coordenar e fiscalizar as ações relativas à Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural.

Seção III

Política Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 66. A política de habitação do Município deverá basear-se no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, elaborado pelo Município, tendo como objetivos:

I - estruturar as ações da Política Habitacional do Município;

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - assegurar a atuação contínua e sistemática da Administração Municipal, no sentido de incrementar a dotação orçamentária específica para este setor, de acordo com as prioridades definidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social;

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

V - captar recursos junto às diferentes fontes de financiamento destinadas à política habitacional, por meio de convênios e parcerias firmados entre o Município, demais entes federativos, iniciativa privada e também através de cooperação técnica;

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

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

VIII - Estimular a produção de Habitação de Interesse Social destinada prioritariamente a mulheres vítimas de violência, podendo captar recursos junto aos demais entes federativos;

IX - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;

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

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

XII - garantir a capacitação e melhoria dos recursos institucionais, técnicos e administrativos destinados a atuar na questão de habitação de interesse social;

XIII - aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, previstos no Plano Diretor como forma a garantir o preço da terra acessível para a promoção de habitação de interesse social;

XIV - desenvolver ações com agentes de âmbito regional, visando à oferta equilibrada de habitações de interesse social em toda a área de influência do Município de Sorocaba;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 67. Para consecução da Política de Habitação do Município, deverão ser desenvolvidos os programas e ações definidos no PLHIS, articulados aos demais programas e ações setoriais da política urbana, voltados a:

I - ampliar a oferta de unidades habitacionais prontas, adequadas e acessíveis à população de baixa renda, bem como ampliar as possibilidades de financiamento para a aquisição habitacional voltado à demanda não atendida pelo mercado - demanda de Habitação de Mercado Popular;

II - garantir condições para que as famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social, individual ou coletivamente, possam se organizar para viabilização de empreendimentos habitacionais, por autogestão;

III - promover a regularização fundiária - considerando os aspectos jurídicos e urbanísticos em áreas de interesse social, consolidadas ou em processo de consolidação, que não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a preservação ambiental;

IV - assistir às famílias de baixa renda, individualmente ou organizados, nas questões relacionadas à construção ou requalificação de unidades habitacionais;

V - ampliar a capacidade administrativa da Prefeitura de Sorocaba, estruturando e modernizando seus instrumentos de gestão - humanos, materiais, logísticos e financeiros, contribuindo assim para implementação e gestão dos Programas Habitacionais;

VI - ação de apoio à fixação das famílias beneficiadas pelos programas habitacionais em suas habitações, fortalecendo seus vínculos comunitários e territoriais urbanos, com ações concorrentes de geração de emprego e renda e de fruição dos serviços públicos locais.

Art. 68. Para que os programas habitacionais de interesse social do Município possuam maior capacidade financeira e autossuficiência, independente dos recursos advindos dos convênios e parcerias externas constituir-se-ão recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

I - dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;

II - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

III - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

IV - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

V - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

VI - outros recursos que lhe vierem a ser destinados;

VII - as receitas advindas da venda e da transferência de potencial construtivo e demais instrumentos constantes do Estatuto da Cidade;

VIII - o pagamento dos custos incidentes nos programas habitacionais seja nos programas de provisão habitacional e de regularização fundiária.

Art. 69. Os agentes responsáveis pela execução dos programas e ações da política municipal de habitação deverão manter atualizado o sistema municipal de informações, com a transferência de dados e informações referentes aos beneficiários dos programas, recursos alocados, projetos e ações e sua distribuição territorial.

Art. 69-A. Sobre Integração de Habitação e Infraestrutura.

I - empreendimentos habitacionais populares no Município de Sorocaba deverão ser planejados e executados com vinculação obrigatória a:

- a) serviços essenciais, como centros de saúde, educação e assistência social;
- b) Infraestrutura urbana, incluindo saneamento básico, abastecimento de água, iluminação pública e áreas de lazer;
- c) sistemas de transporte público, garantindo conectividade com os principais polos de emprego e serviços do Município.

II - OS projetos deverão incluir um estudo de impacto urbanístico e social, que comprove a adequação da infraestrutura local para atender à demanda gerada pelo empreendimento.

III - o Poder Executivo regulamentará os critérios técnicos para a aprovação e fiscalização dos empreendimentos, com metas e indicadores de integração urbana.

Seção IV

Abastecimento De Água, Esgotamento Sanitário, Resíduos Sólidos E Drenagem De Águas Pluviais

Art. 70. Para gestão do abastecimento de água, de esgotamento sanitário, dos resíduos sólidos, do manejo das águas pluviais, o Município deve contar com os seguintes planos propostos pelo Poder Executivo ao Poder Legislativo Municipal:

I - Plano Municipal de Saneamento Básico;

II - Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - Planos Diretores de Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário;

IV - Plano Diretor de Sistemas de Macrodrenagem Urbana.

Art. 71. O Plano Municipal de Saneamento Básico deverá estabelecer de forma clara e objetiva as metas de curto, médio e longo prazo, os instrumentos de controle do cumprimento dessas metas, e os indicadores de qualidade e eficiência dos serviços, os cronogramas de investimentos e obras, entre outros.

Art. 72. Deverão ser previstos nos planos mencionados no art. 63, as seguintes ações:

I - no Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos: o gerenciamento com ênfase na não geração, redução, reutilização e reciclagem, bem como a promoção do tratamento e disposição final adequados dos resíduos;

II - nos Planos Diretores dos Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário: a universalização do abastecimento de água e sua gestão racional - (controle de perdas, reuso e reaproveitamento, uso de água de chuva, dentre outros), bem como a universalização do afastamento e tratamento dos esgotos sanitários;

III - no Plano Diretor de Sistemas Macrodrenagem Urbana: a ampliação da permeabilidade dos solos e a prevenção ou mitigação dos efeitos de enchentes e inundações.

Subseção I Resíduos Sólidos

Art. 73. A Política Municipal de Resíduos Sólidos, que deverá ser contemplada na elaboração do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, tem os seguintes princípios:

I - a prevenção e a precaução;

II - a visão sistêmica, na gestão dos resíduos sólidos, que considere as variáveis ambientais, sociais, culturais, econômicas, tecnológicas e de saúde pública;

III - a gestão integrada e compartilhada dos resíduos sólidos por meio da articulação entre Poder Público, iniciativa privada e demais segmentos da sociedade civil;

IV - o desenvolvimento sustentável;

V - a cooperação entre as diferentes esferas do poder público, o setor empresarial e demais segmentos da sociedade;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

VI - o reconhecimento do resíduo sólido reutilizável e reciclável como um bem econômico e de valor social, gerador de trabalho e renda e promotor de cidadania;

VII - o respeito às diversidades locais e regionais;

VIII - o direito da sociedade à informação e ao controle social;

IX - a atuação em consonância com as políticas federal e estadual de recursos hídricos, meio ambiente, saneamento, saúde, educação e desenvolvimento urbano.

Art. 74. Os objetivos da Política Municipal de Resíduos Sólidos são os seguintes:

I - a proteção da saúde pública e da qualidade ambiental;

II - o uso sustentável, racional e eficiente dos recursos naturais;

III - a não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, observando essa ordem de prioridade;

IV - o estímulo à adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo de bens e serviços;

V - o incentivo à indústria da reciclagem, tendo em vista fomentar o uso de matérias-primas e insumos derivados de materiais recicláveis e reciclados;

VI - a gestão integrada de resíduos sólidos, em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

VII - a articulação entre as diferentes esferas do poder público, e destas com o setor empresarial, com vistas à cooperação técnica e financeira para a gestão integrada de resíduos sólidos;

VIII - universalização do acesso aos serviços públicos de coleta seletiva dos resíduos reutilizáveis e recicláveis;

IX - capacitação técnica continuada na área de resíduos sólidos;

X - regularidade, continuidade, funcionalidade e universalização da prestação dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, com adoção de mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, como forma de garantir sua sustentabilidade operacional e financeira, observada a Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, e suas eventuais alterações;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

XI - prioridade, nas aquisições e contratações do poder público, para bens, serviços e obras que considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis;

XII - incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental, social e empresarial voltados para a melhoria dos processos produtivos em conformidade com as legislações pertinentes;

XIII - a recuperação de áreas degradadas pela disposição inadequada de resíduos sólidos.

Art. 75. Na gestão e gerenciamento de resíduos sólidos, deverá ser observada a seguinte ordem de prioridade: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

Art. 76. É de responsabilidade do Município de Sorocaba a gestão integrada dos resíduos sólidos gerados no seu território, sem prejuízo das competências de controle e fiscalização dos diversos órgãos federais e estaduais, bem como da responsabilidade do gerador pelo gerenciamento de resíduos, consoante o estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os resíduos sólidos de que trata o **caput** refere-se aos resíduos urbanos, resíduos de serviços de saúde gerados nos estabelecimentos gerenciados pela Administração Municipal, podendo, mediante convênio, se responsabilizar por resíduos gerados em estabelecimentos de terceiros, públicos ou privados; resíduos dos sistemas públicos de saneamento como Estações de Água e de Esgoto e resíduos de limpeza dos sistemas de drenagem de águas pluviais; resíduos de construção civil gerados nos próprios municipais ou por pequenos geradores.

§ 2º Os grandes geradores de resíduos da construção civil deverão apresentar Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para análise do Poder Público Municipal, contemplando as obras e serviços por ele executadas e em consonância com o que estabelece as Resoluções CONAMA nº 307, de 5 de junho de 2002 e nº 448, de 18 de janeiro de 2012, e suas eventuais alterações.

§ 3º Os geradores de resíduos de serviços de saúde deverão apresentar os Planos de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde, nos termos previstos na Resolução RDC ANVISA nº 306/2004, e suas eventuais alterações.

Art. 77. Na prestação dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, devem ser adotados mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, como forma de garantir sua sustentabilidade operacional e financeira, observada a Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, e suas eventuais alterações.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 78. A coleta seletiva deverá ocorrer com inclusão dos Catadores e Catadoras, por meio de associações ou cooperativas formadas exclusivamente por munícipes de baixa renda reconhecidas pelo poder público como catadores de materiais recicláveis, em conformidade com o art. 57, da Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, e demais dispositivos legais que tratam da questão.

Art. 79. O Município poderá associar-se mediante convênio, consórcio, parceria pública-privada ou demais meios legais que dispuser para buscar soluções em âmbito local ou regional, para a gestão dos resíduos sólidos especificados sobre sua responsabilidade, priorizando métodos que impliquem na diminuição do volume de resíduos, na redução dos riscos ambientais proporcionados, na reutilização e reciclagem, além dos demais preceitos já descritos nesta Lei.

Subseção II

Serviços De Abastecimento De Água E Esgotamento Sanitário

Art. 80. São objetivos para os serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário:

I - assegurar abastecimento de água para consumo humano e outros fins, capaz de atender as demandas geradas em seu território;

II - garantir a qualidade e a regularidade plena no abastecimento de água;

III - reduzir as perdas físicas da rede de abastecimento;

IV - completar as redes de coleta e afastamento dos esgotos, encaminhando-os para tratamento nas atuais e futuras estações;

V - implantar novos sistemas de tratamento de esgotos;

VI - reduzir a poluição afluente aos corpos d'água através do controle de cargas difusas.

Art. 81. Os serviços de água e de esgotamento sanitário deverão contemplar métodos visando:

I - estabelecer metas progressivas de regularidade e qualidade no sistema de abastecimento de água e no sistema de tratamento de esgotos mediante entendimentos com a concessionária;

II - reduzir a vulnerabilidade de contaminação da água potável por infiltração de esgotos e demais poluentes nas redes de abastecimento;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - estabelecer metas progressivas de redução de perdas de água em toda a Cidade, mediante entendimentos com o órgão responsável;

IV - restringir o consumo supérfluo da água potável;

V - estabelecer metas progressivas de ampliação do sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, para toda a área urbana do Município;

VI - estabelecer programa de implantação de novos sistemas alternativos ao tradicional de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, principalmente em assentamentos isolados periféricos.

Art. 82. As ações municipais, referentes ao abastecimento de água, coleta e tratamento dos esgotos, serão conduzidas pela Administração Direta ou Indireta, orientadas pelos Planos estabelecidos no art. 63 desta Lei.

Art. 83. Os planos e programas de saneamento e a estratégia de ordenação territorial devem se integrar, visando à preservação das bacias utilizadas como mananciais.

Subseção III Drenagem De Águas Pluviais

Art. 84. São objetivos para o Sistema de Drenagem Urbana:

I - equacionar a drenagem e a absorção de águas pluviais combinando elementos naturais, tais como solo permeável e corpos d'água, com elementos construídos, entre eles, guias e sarjetas, bocas de lobo e galerias subterrâneas;

II - preservar e recuperar áreas com interesse para drenagem, principalmente, as várzeas, faixas sanitárias e fundos de vale de forma a garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais;

III - controlar a permeabilidade do solo, minimizando o processo de sua impermeabilização;

IV - elaborar e implementar programas de participação e de educação ambiental relativos à importância do escoamento das águas pluviais.

Art. 85. São diretrizes para o sistema de drenagem urbana:

I - revisar e adequar à legislação voltada à proteção da drenagem, estabelecendo parâmetros de tratamento das áreas de interesse para drenagem, tais como faixas sanitárias, várzeas, áreas destinadas à futura construção de reservatórios e fundos de vale;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II - disciplinar a ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do Município, preservando a vegetação existente e visando a sua recuperação;

III - implementar a fiscalização do uso do solo nas faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale, áreas destinadas à futura construção de reservatórios;

IV - definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;

V - desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, a mobilidade de pedestres e portadores de deficiência física, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;

VI - implantar medidas de prevenção de inundações, tais como controle de erosão, especialmente em movimentos de terra; controle de transporte e deposição de entulho e lixo; combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e a outros tipos de invasões nas áreas com interesse para drenagem.

Art. 86. São ações estratégicas necessárias para o sistema de drenagem urbana:

I - integrar o Plano Diretor de Sistemas de Macrodrenagem Urbana ao Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Médio Tietê;

II - implantar sistemas de retenção temporária das águas pluviais;

III - desassorear, limpar e manter os cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;

IV - incentivar as parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada na implementação das ações propostas;

V - promover campanhas de esclarecimento público e a participação das comunidades no planejamento, implantação e operação das ações contra inundações.

Art. 87. As ações municipais no que se refere aos sistemas de drenagem serão conduzidas por órgão da Administração Direta ou Indireta do Poder Executivo Municipal, orientadas pelo Plano Diretor de Macrodrenagem do Município de Sorocaba, observada a Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, e suas eventuais alterações.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 88. Para redução do impacto da urbanização sobre o regime natural dos cursos d'água, a expansão da cidade deve ser orientada de modo a evitar a ocupação de várzeas, e novos empreendimentos deverão incorporar dispositivos de retenção e retardamento de águas pluviais, em conformidade com Lei Municipal específica.

§ 1º Deverá ser exigida reserva de área para implantação de dispositivos de retenção e retardamento das águas pluviais dentro de glebas a serem loteadas para fins urbanos, a critério do órgão da Administração Direta ou Indireta do Poder Executivo Municipal, que analisará e aprovará os respectivos projetos com suas características técnicas e localização.

§ 2º Os dispositivos mencionados no **caput** deste artigo são:

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

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

III - combinações de reservatórios e terrenos permeáveis.

Seção V

Sistema Viário, Transporte Urbano E Mobilidade

Art. 89. O Sistema Viário do Município tem suas diretrizes indicadas no MAPA 03 - "Sistema Viário Principal Proposto", que integra esta Lei, com os seus respectivos gabaritos horizontais, indicados a seguir:

I - para a malha viária nos novos empreendimentos em geral fica estabelecido o gabarito horizontal mínimo de 14,00 (quatorze) metros. As vias terminadas em praças de retorno — **cul de sac**, projetadas em loteamentos, poderão obter sua aprovação junto a prefeitura no gabarito de 12 (doze) metros, conforme legislação vigente.

II - para o Anel Viário Municipal fica estabelecida uma seção-tipo com duas pistas centrais e duas laterais, todas com três faixas de tráfego, perfazendo uma faixa com largura mínima de 65,00 (sessenta e cinco) metros.

III - ficam adotados 2 (dois) padrões de vias arteriais: "Arterial Padrão I" e "Arterial Padrão II" na data da promulgação desta Lei:

a) para as Arteriais Padrão I fica estabelecido seção-tipo com largura total de 30,00 (trinta) metros;

b) para as Arteriais Padrão II, fica estabelecido seção-tipo com uma largura total mínima de 40,00 (quarenta) metros.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

IV - fica estabelecido o padrão de via coletora cujo gabarito horizontal básico de 15,00 (quinze) metros, caracterizada como via de uma só pista, com predominância do tráfego local;

V - para as novas vias da malha viária da Zona Industrial, fica estabelecido o gabarito horizontal básico de 20,00 (vinte) metros com dispositivos que permitam retornos aproximadamente a cada quilômetro.

Parágrafo único. A Prefeitura, através dos seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada, promover, as adequações de gabaritos e traçados tendo em vista as condições peculiares de cada área estudada.

Art. 90. As diretrizes e recomendações deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável devem estar ajustadas e complementadas conjuntamente ao Plano Diretor Setorial de Mobilidade e Transporte Integrado, da Prefeitura de Sorocaba e voltado para o planejamento e gestão do sistema de transporte e circulação da cidade.

Art. 91. No sistema de transportes coletivos são consideradas prioritárias:

I - a implantação de corredores exclusivos e faixas exclusivas para o transporte coletivo;

II - a implantação de linhas interbairros, com base em estudos e pesquisas de origem e destino;

III - ampliação do sistema de terminais e estações de embarque e desembarque para as linhas de transporte coletivo, com base em estudos de origem e destino.

Art. 92. O Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade – PDTUM, além de atender a Lei Federal vigente, que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana, suas diretrizes, ações e investimentos propostos serão adequados aos objetivos da política de desenvolvimento urbano do Município e aos conceitos fundamentais de sustentabilidade, inclusão social e desenvolvimento da cidade, bem como incluir, entre outros, estudos técnicos para:

I - avaliação das condições gerais da mobilidade da população;

II - avaliação das condições de circulação na área urbana;

III - avaliação das condições gerais de circulação de mercadorias e cargas em geral na área urbana;

IV - avaliação das condições de organização e prestação dos serviços de transporte público;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

V - avaliação das condições do plano cicloviário notadamente aquelas relacionadas às ciclovias e outras infraestruturas cicloviárias;

VI - avaliação das condições do transporte suburbano e interurbano no âmbito municipal;

VII - avaliação prospectiva do cenário futuro da mobilidade e transporte da cidade;

VIII - diretrizes gerais e específicas para a mobilidade e transporte;

IX - programas, políticas públicas, diretrizes e plano de ações, de investimentos em infraestrutura, tecnologias e serviços;

X - diretrizes para a implantação de contorno ferroviário de cargas;

XI - diretrizes para o aproveitamento dos leitos ferroviários atuais, para o transporte urbano de passageiro;

XII - diretrizes para promover urbanização sustentável ligando o planejamento do uso do solo com o transporte público.

Art. 93. Compete à Prefeitura de Sorocaba executar políticas voltadas preferencialmente à melhoria das condições de circulação a pé, por bicicletas e por transportes coletivos e, ao mesmo tempo, desestimular o uso do transporte individual bem como desenvolver gestões junto a órgãos dos Governos do Estado, da União e de concessionárias do setor rodoviário e de transportes, de modo a viabilizar obras de interesse do Município, notadamente nos dispositivos de acesso de vias locais às rodovias que cruzam o Município, e dos vários modais de transporte.

§ 1º A melhoria das condições de circulação em todos os modais também deve levar em conta os portadores de necessidades especiais, as gestantes e os idosos.

§ 2º Os passeios públicos de pedestres, nas calçadas, deverão ser planos, livres de obstáculos e acessíveis aos usuários, em conformidade com as Leis e normas vigentes.

Art. 94. A Prefeitura de Sorocaba poderá instituir ao longo das vias, eixos estruturantes e de áreas da transformação urbana nos seus perímetros de influência, com objetivos específicos, de desenvolvimento urbano e aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais diferenciados dos estabelecidos no zoneamento ao qual os eixos incidem na forma desta Lei; ao longo dos quais se propõe modificar e concentrar o processo de adensamento demográfico urbano e qualificar o espaço público.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 95. Os eixos ou áreas de estruturação da transformação urbana devem prever perímetros de influência constituídos pelos imóveis lindeiros ou fronteiros, públicos ou privados, às vias estruturantes do transporte coletivo urbano e arteriais, desde que todas potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais.

Parágrafo único. Ficam definidos como prioritários à estruturação da transformação urbana de que trata o **caput** deste artigo, as seguintes vias estruturantes do transporte coletivo urbano, vias arteriais e perímetro territorial, definidos nos quadrantes:

I - ao Norte: Rua Hermelino Matarazzo e Rua Comendador Oeterer, em todas as suas extensões;

II - ao Sul: Avenida Barão de Tatuí, em toda sua extensão;

III - a Leste: Avenida São Paulo, no trecho da Ponte Francisco Delosso até a Rua Pedro José Senger e Rua Gaspar Ricardo, e Rua Coronel Nogueira Padilha, no trecho, da Av. São Paulo até a Rua Granada;

IV - a Oeste: Avenida General Carneiro, no trecho, da Praça Nove de Julho até a Rua Bento Manoel Ribeiro e Rua Belarmino Moraes Arruda;

V – Região Central, em área de estruturação delimitada pela 1ª Perimetral viária, compreendida entre as avenidas: Doutor Afonso Vergueiro, Doutor Eugênio Salerno, Moreira Cesar, Presidente Juscelino Kubitschek e Dom Aguirre, incluindo estas, todos os imóveis internos e lindeiros.

Art. 96. Os objetivos específicos, estratégicos sob aspectos urbanísticos e ambientais, a serem cumpridos pelos eixos de estruturação da transformação urbana são os seguintes:

I – promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural de transporte coletivo com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas;

II – compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;

III – qualificar e estimular a criação e oferta de comércio e serviços visando gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho;

IV – ampliar a oferta de habitações de interesse social na proximidade dos corredores estruturantes de transporte coletivo;

V – promover a qualificação urbanística e ambiental, incluindo a ampliação de calçadas, instalação de galerias subterrâneas para infraestrutura básica com uso compartilhado de serviços públicos;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

VI – garantir espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos;

VII – desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com outros modais de transporte;

VIII – orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

- a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;
- b) maior fruição pública no térreo dos empreendimentos;
- c) incentivar a implantação de fachadas ativas no pavimento térreo dos edifícios, através do não cômputo para fins de coeficiente de aproveitamento, as áreas destinadas ao uso não residencial até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída do empreendimento e não cômputo para fins de taxa de ocupação até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do terreno;
- d) promover a ampliação das calçadas, dos espaços livres de uso público, praças e áreas verdes e permeáveis nos lotes;

IX - estimular a aplicação de soluções de estruturas permeáveis nos imóveis;

- a) promover a conexão entre os espaços públicos e privados. E entre usos residenciais e não residenciais;
- b) estimular a ampliação da produção de Habitação de Interesse Social e de mercado popular.

X – admitir e prever a implantação de mercados populares com áreas controladas para o comércio ambulante e usos complementares, em especial em locais com grande circulação de pedestres e nas proximidades de estações de trem e terminais de ônibus, observando-se a compatibilidade entre o equipamento, as instalações, o fluxo seguro de pedestres e as normas de acessibilidade.

Art. 97. Para os eixos e áreas de estruturação da transformação urbana deverão ser desenvolvidos estudos, planos e projetos de intervenção urbana, os quais deverão indicar programa de interesse público, seu perímetro de intervenção, as ações de intervenções e parâmetros urbanísticos específicos, além de propostas econômico-financeiras e de gestão democrática que viabilizem sua implantação.

Art. 98. O Executivo Municipal poderá elaborar ou autorizar a elaboração de estudos técnicos, planos e projetos de intervenção urbana, a pedido dos proprietários, por meio de manifestação de interesse privado ou por manifestação de outros entes federativos, assegurada a compatibilidade com a Política Urbana do Município.

Parágrafo único. Os planos e projetos de intervenção urbana elaborados por entes privados ou federativos serão coordenados pelo Executivo Municipal, que deve avaliar o interesse público da iniciativa, orientar a elaboração dos estudos técnicos, promover a devida participação social e consolidar as propostas em regulação específica.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 99. A admissibilidade de instalação de usos e atividades, assim como a aplicação de índices urbanísticos e parâmetros de ocupação inerentes e disciplinados em Lei municipal específica, relacionada aos eixos de estruturação da transformação urbana em seus perímetros de influência, passarão a vigorar após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças urbanísticas e ambientais pertinentes, e deverão prevalecer sobre o estabelecido anteriormente.

Art. 100. Novas modalidades futuras de transportes individuais ou coletivos, poderão ser admitidas em nosso Município, desde tenham suas propostas analisadas pelo Setor responsável pelo gerenciamento da Mobilidade Municipal e sua viabilidade autorizada por legislação específica.

Seção VI **Da Energia E Iluminação Pública**

Art. 101. São objetivos no âmbito do consumo de energia e iluminação pública:

I - promover a redução de consumo e o uso racional de energia elétrica;

II - garantir conforto e segurança à população, com adequada iluminação noturna nas vias e logradouros públicos.

Art. 101-A. O Município de Sorocaba poderá promover a elaboração e implementação de um Plano de Cidades Inteligentes, orientado pelas seguintes diretrizes:

I - monitoramento ambiental:

a) desenvolver sistemas de monitoramento em tempo real da qualidade do ar, recursos hídricos e emissões de carbono, promovendo a sustentabilidade ambiental;

b) implantar tecnologias para otimizar a gestão de resíduos sólidos e reduzir impactos ambientais urbanos.

II - gestão de mobilidade urbana:

a) integrar os sistemas de transporte público com tecnologias digitais para otimizar rotas, reduzir congestionamentos e melhorar a acessibilidade;

b) promover o uso de veículos elétricos e criar infraestrutura para recarga em áreas estratégicas da cidade;

c) implementar soluções para mobilidade ativa, como ciclovias inteligentes e aplicativos para compartilhamento de bicicletas.

III - integração digital de serviços públicos:



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

- a) criar plataformas digitais que conectem cidadãos aos serviços municipais de maneira integrada, acessível e transparente;
- b) garantir a conectividade de alta qualidade em espaços públicos por meio de redes **Wi-Fi** gratuitas;
- c) desenvolver aplicativos e sistemas para acompanhamento de demandas da população em tempo real, promovendo uma gestão participativa.

IV - o Poder Executivo regulamentará, o Plano de Cidades Inteligentes, definindo metas, prazos e indicadores de desempenho.

Art. 102. São diretrizes relacionadas ao consumo de energia e iluminação pública:

- I - assegurar o abastecimento de energia para consumo;
- II - assegurar a modernização e maior eficiência da rede de iluminação pública;
- III - implementar planos de manutenção corretiva e preventiva;
- IV - reduzir o prazo de atendimento das demandas;
- V - viabilizar as instalações da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano, especialmente na Zona Central – ZC.

Seção VII

Da Infraestrutura E Serviços De Utilidade Pública

Art. 103. São objetivos referentes à infraestrutura e serviços de utilidade pública:

- I - racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;
- II - assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços;
- III - incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;
- IV - promover a gestão integrada da infraestrutura e do uso racional do subsolo urbano, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços;
- V - estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo e energia;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

VI - não esgotar a capacidade da infraestrutura existente sem antes prover a complementação adequada às demandas futuras;

VII - garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

VIII - implantar e manter Sistema de Informações de Infraestrutura Urbana, integrado ao sistema de Municipal de informações;

IX - estimular, em empreendimentos públicos e privados, o uso da energia solar e eólica para aquecimento de água, iluminação, e outro fins;

X - estimular, sobretudo nos novos projetos urbanísticos e de renovação urbana, a adoção do enterramento de cabos de energia, de telefonia e similares bem como a racionalização de postes, inclusive de sinalização.

Art. 104. São diretrizes relativas à infraestrutura e serviços de utilidade pública:

I - os equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, incluídos seus subsolos, deverão ser implantados por meio de galerias técnicas;

II - a implantação de galerias técnicas é prioritária nas vias de maior concentração de redes de infraestrutura;

III - o permissionário que utilizar galerias técnicas pagará por sua utilização.

Art. 105. Constitui ação estratégica a implantação de projetos-piloto de galerias técnicas nos logradouros de maior concentração e complexidade de redes de infraestrutura na Zona Central - ZC.

CAPÍTULO V

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

Seção I

Instrumentos De Planejamento

Art. 106. Para a modernização tecnológica de instrumentos para o planejamento, estudos e projetos, deverão constar os seguintes instrumentos:

I - a produção de bases cartográficas digitais permanentemente atualizadas;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II - a implantação e a manutenção de um sistema de informações geográficas;

III - a instalação e a manutenção de bancos de dados digitais.

Parágrafo único. A base cartográfica oficial adotada pela Prefeitura deverá ser utilizada em todos os estudos e projetos desenvolvidos para a gestão municipal.

Seção II

Controle, Monitoramento, Avaliação e Revisão

Art. 107. Caberá à Prefeitura de Sorocaba, através de seu órgão de planejamento urbano, assessorada notadamente pelo Conselho Municipal de Planejamento - COMUPLAN, o controle executivo de aplicação dos dispositivos urbanísticos instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável, bem como as alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território.

§ 1º A Prefeitura de Sorocaba deverá instituir e manter estrutura técnica municipal permanente para a gestão, monitoramento, avaliação e revisão do PDDFTS - Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável, coordenado pelo órgão municipal de planejamento urbano e territorial, com a participação das demais secretarias e entidades municipais.

§ 2º O Monitoramento do PDDFTS dar-se-á pelo acompanhamento sistemático do desenvolvimento municipal por meio de indicadores de desempenho e evolução das políticas públicas e ações prioritárias.

§ 3º O órgão municipal de planejamento urbano e territorial, subsidiado pela estrutura técnica municipal permanente para a Gestão do PDDFTS, deverá apresentar a relação de indicadores de monitoramento do PDDFTS, bem como publicar a cada 3 (três) anos os relatórios atualizando os indicadores de monitoramento desta Lei.

§ 4º A Avaliação do PDDFTS tem por objetivo analisar a eficácia, a eficiência e a efetividade das políticas setoriais, ações e instrumentos de desenvolvimento municipal, aqui instituídos.

Art. 108. O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias a cada 10 (dez) anos, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

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

§ 3º Após a realização das audiências públicas as propostas de alteração serão redigidas na forma de Projeto de Lei e encaminhadas à Câmara Municipal, mantidas as diretrizes e regras básicas desta Lei Municipal.

Art. 109. A participação direta da população é assegurada em todas as fases do processo de gestão da cidade, mediante as seguintes modalidades de participação:

- I - Conferência da Cidade;
- II - Conselho Municipal de Planejamento;
- III - Debates, audiências e consultas públicas.

Art. 110. O acompanhamento da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

§ 1º A referida conferência deverá ocorrer bienalmente após a aprovação e publicação do Plano Diretor.

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

Art. 111. O Poder Executivo criará Câmara Técnica de Legislação Urbanística e Câmara Técnica de Assuntos Viários, para dirimir os casos omissos e divergentes, bem como aqueles que não se enquadrarem nas disposições deste Plano Diretor de desenvolvimento físico territorial sustentável, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo, na primeira e relacionados à assuntos viários na segunda, no âmbito de todo o território do Município.

Parágrafo único. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística e Câmara Técnica de Assuntos Viários serão compostas por representantes técnicos da Prefeitura e de suas secretarias, autarquias e empresas públicas.

Art. 111-A. O Plano Diretor poderá prever instrumentos e metodologias que incentivem o engajamento contínuo da população, tais como:

- I - consultas públicas gamificadas: Plataformas que utilizem elementos lúdicos, pontuações e desafios para tornar o processo de contribuição mais acessível e atrativo;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II - ferramentas digitais interativas: Aplicativos e portais **on-line** que permitam aos cidadãos enviarem sugestões, avaliar propostas e acompanhar o progresso de políticas públicas;

III - Programas educativos: Ações formativas que esclareçam a importância do planejamento urbano e ensinem como cada cidadão pode contribuir efetivamente para o desenvolvimento do Município;

IV - poderão ser realizadas oficinas, palestras e debates públicos periódicos, integrando o conhecimento técnico com o saber popular, visando a construção coletiva de uma cidade mais inclusiva, eficiente e humana.

Parágrafo único: O Poder Executivo regulamentará as diretrizes e metas para implementar as ferramentas e programas mencionados, assegurando a ampla divulgação e a participação das comunidades locais.

CAPÍTULO VI DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO

Art. 112. O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

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

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

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

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

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

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

Art. 113. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no Município, deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações.

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

Art. 114. O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor Estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Art. 115. É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

TÍTULO II **ZONEAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 116. Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

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

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - área ou faixa não edificável ou **non aedificandi** - é a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;

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

V - área permeável de um lote ou gleba - é a porção do imóvel destinada a percolação das águas pluviais para o subsolo, devendo ser ajardinada em percentual mínimo equivalente à projeção de sua área territorial, fixada em norma legal, de modo a manter suas características naturais de permeabilidade do solo;

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

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

VIII - condomínio misto - é o conjunto de 2 (duas) ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de 1 (uma) ou mais unidades autônomas, que abriguem usos diferentes, e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns;

IX - conjunto de edificações em condomínio - é o conjunto de 2 (duas) ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de 2 (duas) ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns;

X - conjunto de edificações em gleba - é o conjunto de 2 (duas) ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa,

XI - desdobro - é a divisão de gleba em glebas, obedecida a área mínima exigida em lei;

XII - desmembramento - é a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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;

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

XIV - equipamento urbano - consideram-se urbanos os equipamentos públicos, ou de interesse público, de infraestrutura;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

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

XVI - fracionamento - é a divisão de lote em lotes, obedecida a área mínima exigida em lei;

XVII - fusão, unificação ou remembramento de lotes - é a junção de 2 (duas) ou mais áreas para formarem 1 (uma) única unidade fundiária;

XVIII - gleba - é uma porção de terra, resultante ou não de parcelamento urbano, sendo que nas zonas: ZC, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-expandida, ZRDS, ZPI, ZI 2 e nos corredores CCS 1, CCS 2 e CCR, as glebas serão áreas com mais de 1.000m²;

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

XX - Infraestrutura básica - é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento superficial das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e vias de circulação;

XXI - justificativa técnica - documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;

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

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

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

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

XXVI - pavimento de edificação: conjunto de construções cobertas ou descobertas situadas entre os planos de 2 (dois) pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, distantes entre si pelo menos na medida do pé direito mínimo previsto pela legislação aplicável. Conjunto de dependências de uma edificação situado no mesmo nível;

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

XXVIII – percentual mínimo de permeabilidade - é a relação entre área mínima permeável do imóvel e área total do mesmo imóvel, sendo determinada em valores percentuais;

XXIX - primeiro pavimento: é o pavimento imediatamente acima do andar térreo, rés do chão, loja ou sobreloja;

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

XXXI - residencial multifamiliar – é aquela destinada para moradia, constituída de edifícios de apartamentos em geral nas formas de condomínios verticais ou residências sobrepostas;

XXXII - residencial unifamiliar – é aquela destinada para moradia, podendo ser casas térreas ou assobradadas, isoladas, não isoladas ou na forma de condomínios horizontais;

XXXIII - sobreloja: é o pavimento de pé direito reduzido, não inferior, porém, a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), e situado imediatamente acima do pavimento térreo;

XXXIV - subsolo - pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação às vias públicas, a uma altura maior do que a metade do pé-direito, considerando-se o ponto médio da testada principal do imóvel;

XXXV - taxa de ocupação - é a relação entre a área ocupada de 1 (uma) ou mais edificações e a área total do terreno a ela(s) vinculado;

XXXVI - taxa de conforto - TC, é a fração mínima de terreno para cada unidade residencial;

XXXVII – testada principal - é a divisa do imóvel lindeira ou que confronta com a via oficial de circulação que lhe dá acesso;

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

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

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

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

XLII - viela – via de uso exclusivo de passagem de pedestres não servindo de frente oficial para nenhum imóvel.

XLIII - várzea de inundação ou planície de inundação: áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas.

XLIV - Sistema de lazer- Área destinada ao uso público para lazer da população.

XLV - Condomínio de Lotes - O empreendimento imobiliário constituído pela subdivisão de gleba ou terreno em frações autônomas, denominadas lotes, dotadas de individualidade jurídica e independência registral, destinados à edificação, complementados por áreas de uso comum compartilhadas pelos condôminos, passível de lançamento por incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e art. 1.358-A do Código Civil.

CAPÍTULO II ZONEAMENTO MUNICIPAL

Seção I Classificação Dos Usos

Art. 117. Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são classificados segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas de que trata o artigo 19, e seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - uso Residencial - R, correspondendo a local de moradia permanente, que incluem:

a) RU – uso residencial unifamiliar – constituído de casas térreas ou assobradadas, isoladas, não isoladas ou na forma de condomínios horizontais;

b) RM - uso residencial multifamiliar – constituído de edifícios de apartamentos em geral nas formas de condomínios verticais ou residências sobrepostas;

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

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

II - Polos Geradores de Tráfego - PGT, compreendendo:

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

1. indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões e/ou tenham instalações com área construída superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

2. entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, produtos acabados ou alimentos in natura; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros - tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

3. terminais de Transporte de cargas.

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

1. estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

2. locais de grande concentração de pessoas, notadamente: instalações esportivas, salas para espetáculos e eventos, com lotação superior a 300 (trezentos) lugares; circos e parque de diversões;

3. Academias de ginástica ou instalações esportivas com área construída (exceto garagem) superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

4. hotéis e congêneres com área construída (exceto garagem) superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

5. agências de bancos com área ocupada pela atividade (exceto garagem) superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

6. estabelecimentos de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises - com área construída (exceto garagem) superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

7. oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

8. edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), exceto o industrial;

9. garagens de ônibus e caminhões que abrigue mais de 2 (dois) veículos.

III - usos Geradores de Ruído Noturno - GRN, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades no horário compreendido entre 22h00min e 6h00min, excetuando-se:

a) hotel e congêneres;

b) farmácias e laboratórios de análises clínicas;

c) consultórios ou clínicas veterinárias sem internação ou alojamento;

d) funerária;

e) hospitais e prontos socorros;

f) cinemas e teatros;

g) estacionamentos (veículos de passeio e utilitários);

h) vigilância e segurança privada.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

IV - usos Geradores de Ruído Diurno - GRD, compreendendo estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições, com atividades que geram ruídos externos no horário entre 06h00min e 22h00min;

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

VI - Serviço e Atividade de Apoio – SEAP, compreendendo estabelecimentos com usos que não sejam poluentes, perigosos, incômodos ou nocivos à vizinhança, tais como: escritórios em geral, consultórios e clínicas médicas e odontológicas, escola de ensino de idiomas, escola de educação infantil que atendam crianças de zero a seis anos de idade, sociedades ou associações de amigos de bairro, salões de beleza e estética instaladas em imóveis com área construída não superior a 750m², sendo também admitidas também atividades comerciais exclusivas de apoio, desenvolvidas em conjunto e no mesmo estabelecimento das anteriormente elencadas;

VII - Escritório Virtual e de Contato – EVC, Escritórios de contatos, virtuais e de trabalho pessoal, sem atendimento específico no local.

VIII - usos de Turismo e Lazer - TL, compreendendo: hotéis-fazenda, parques temáticos, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores;

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

- a) pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral;
- b) fabricação e depósito de fogos de artifício; Campos de tiro e congêneres;
- c) depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos; GLP acima de 120 (cento e vinte) botijões de 13 kg (treze quilos), e de produtos tóxicos ou inflamáveis;
- d) institutos penais; abatedouros e agroindústrias, aterros sanitários e outros estabelecimentos para deposição e processamentos de resíduos.

X - usos Especiais - UE, compreendendo estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, notadamente instalações de sistemas de infraestrutura, tais como reservatórios e estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, subestações de energia elétricas, cemitérios de humanos e de animais, bibliotecas, museus de todos os tipos, parques urbanos instalações ou edificações de uso institucional como de ensino, de saúde, centros esportivos, de segurança pública e unidades de conservação ambiental;

XI - Atividades Agropastoris - AAP, compreendendo atividades agrícolas (cultivo) e de criação de animais, com sua devida comercialização ou industrialização ou prestação de serviço na área específica;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

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

§ 2º Caberá à Prefeitura de Sorocaba estabelecer o enquadramento dos diversos tipos de usos às categorias estabelecidas neste artigo para efeito de licenciamento, tendo por referência a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE. (Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 24.665, de 19 de março de 2019).

§ 3º Para o enquadramento dos diversos usos das categorias deste artigo e para adequação da proteção à aviação, na área do Parque Aeronáutico e áreas envoltórias ao Aeroporto de Sorocaba definidas por normas do Ministério da Aeronáutica, serão permitidos a implantação, o uso e o desenvolvimento de atividades, desde que aprovados previamente pela autoridade aeronáutica competente, de acordo com o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo constante na Portaria do Ministério da Defesa/Comando nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015 e, suas eventuais alterações.

§ 4º Ficam permitidas as atividades e instalações de templos religiosos na ZC, ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-expandida, ZRDS, ZI1, ZCH, ZCA e Área Rural, independentemente do número de lugares que acompanham a lotação desses templos.

§ 5º Não serão considerados, para efeitos de classificação de uso em empreendimentos de uso misto, a área construída caracterizada como de uso residencial.

§ 6º Fica criado o Zoneamento Aeroespacial no Município – ZAM, que permitirá a instalação de atividades de desenvolvimento de inovação tecnológica, de fabricação e comércio de equipamentos e de serviços correlatos à área Aeroespacial, que gozaram de incentivos fiscais definidos por legislação específica, e poderão se instalar nos seguintes locais:

a) área do Parque Aeronáutico e áreas envoltórias ao Aeroporto de Sorocaba definidas por normas do Ministério da Aeronáutica;

b) em todas as ZI1, ZI2, ZAE, CCI, e em **startup's**, instaladas em Campus Universitário da Cidade, que deverão atender os índices urbanísticos da zona em que estiverem instalados os referidos Campi.

§ 7º Fica instituída a Zona de Interesse Arquitetônico e Turístico (ZIAT) no bairro Aparecidinha, Sorocaba, com o objetivo de promover a valorização e preservação da arquitetura colonial, barroca e tropeira, transformando a região em um polo de interesse turístico e cultural.

I - Os imóveis localizados na ZIAT que preservem ou adotem fielmente os estilos arquitetônicos colonial, barroco ou tropeiro poderão ser beneficiados com incentivos fiscais, conforme regulamentação a ser definida por decreto municipal.

II - Os incentivos fiscais poderão incluir isenção ou desconto no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), com percentuais a serem estabelecidos pelo Poder Executivo.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - Para serem elegíveis aos incentivos fiscais, os imóveis deverão atender aos seguintes critérios:

a) Preservação e Restauração: Manutenção de características originais dos estilos colonial, barroco ou tropeiro; Projetos de restauração que visem recuperar elementos arquitetônicos originais.

b) Novas Construções: Adoção fiel dos elementos estéticos e construtivos dos estilos mencionados; Uso de materiais e técnicas que respeitem a tradição arquitetônica.

IV - O Poder Executivo, em parceria com instituições de preservação do patrimônio histórico e arquitetônico, poderá desenvolver iniciativas para conscientizar sobre a importância da preservação arquitetônica e os benefícios do zoneamento proposto.

V - A ZIAT será regulamentada por lei específica.

Seção II Restrições De Uso Por Zona

Art. 118. A instalação de cada categoria de atividade é permitida, em cada zona de uso, de acordo com o quadro que segue, sendo proibidos os demais usos não listados:

QUADRO 01	
ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS / CATEGORIAS DE ATIVIDADES
ZONA CENTRAL - ZC	RU, RM, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL - ZPI	RU, RM, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR1	RU, RT, RSI, SEAP, EVC, EU
ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2	RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR3	RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL 3 EXPANDIDA - ZR3-e	RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - ZRDS	RU, RT, RSI, SEAP, EVC, UE
ZONA INDUSTRIAL 1 - ZI 1	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, EVC, UAI, UE
ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI 2	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, EVC, UE
ZAE- ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, UE
ZONAS DE CHÁCARAS - ZCH	RU, RT, RSI, EVC, TL, UE
ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA	RU, RT, RSI, EVC, TL, UE
CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 - CCS1	RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 - CCS2	RU, RM, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA - CCI	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, UE
CORREDOR DE CIRCULAÇÃO RÁPIDA - CCR	RU, RM, RT, RSI, PGTP, PGTI, GRD, GRN, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RURAL	RU, EVC, PGTI, PGTP, CSI, TL, UAI, UE, AAP



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 1º Na Área Rural o uso RU não será admitido na forma de condomínio residencial.

§ 2º Na Zona Residencial 1 - ZR1, compreendida pelo Jardim Bandeirantes, é vedado quaisquer usos comerciais e de serviços, instalações de ERB (Estação de Rádio Base), bem como condomínio residencial horizontal unifamiliar.

§ 3º Os usos classificados como EVC poderão se instalar em qualquer lugar do Município, inclusive em loteamentos fechados e condomínios residenciais.

§ 4º As vias e praças marginais aos Corredores têm os mesmos usos e índices urbanísticos desses Corredores.

§ 5º Serão permitidas a atividade de parques de estacionamento para veículos automotores na ZR-1 somente em edificações térreas.

§ 6º Na Área Rural e ZCH, inclusive quando lindeiras aos corredores CCR e CCS2 não são permitidas as edificações verticalizadas com altura acima de 10 (dez) metros.

§ 7º Os usos e índices do CCR não se aplicam às ZI 1, ZI 2 e ZAE quando estes corredores forem lindeiros as mencionadas Zonas.

§ 8º Os usos e índices do CCI não se aplicam às zonas residenciais quando estes corredores forem lindeiros as mencionadas Zonas.

§ 9º Nas laterais dos corredores CCS 2 e CCR, lindeiros a ZCH e ZRDS, são permitidos os usos dos corredores, porém os índices deverão ser os mesmos das respectivas Zonas.

§ 10. As edificações no CCS -1 deverão ter alturas limitadas à 10,00 (dez) metros de altura.

§ 11. Na Zona Rural os usos PGTI, PGTP e CSI só serão admitidos quando associadas à atividade principal permitida no zoneamento.

§ 12. Para a aprovação de projetos e empreendimentos a serem implantados nas áreas anteriormente classificadas como Zona Industrial - 2 (ZI-2) pela Lei nº 11.022/2014, que tiveram seu zoneamento alterado pela presente Lei, será requisito indispensável a apresentação de manifestação ambiental emitido pela CETESB a respeito da contaminação da área e sua nova utilização.

Art. 119. Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 100,00 (cem) metros a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Parágrafo único. O dispositivo mencionado no **caput** deste artigo, não se aplica aos lotes em vias que estabelecem limites com zonas ZCH, ZAE, ZI 1, ZI 2, ZCA e Área Rural.

CAPÍTULO III OCUPAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS

Seção I Parâmetros De Ocupação Por Zona

Art. 120. Os valores limites para os índices urbanísticos por zona são aqueles indicados no quadro a seguir:

QUADRO 02			
ZONAS DE USO	To Taxa de Ocupação Máxima	Ca Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Pp Percentual Mínimo de Permeabilidade
ZC - ZONA CENTRAL	0,80	4,0x	5 % $A < 150,00\text{m}^2$ 10 % $150,00\text{m}^2 \leq A < 450,00\text{m}^2$ 20 % $A \geq 450,00\text{m}^2$
ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL	0,60	2,5x	
ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1	0,60	1,5x	
ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2	0,60	2,0x	
ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	0,70	2,0x	
ZR3-e - ZONA RESIDENCIAL 3 - EXPANDIDA	0,70	2,0x	30%
ZRDS – ZONA RESIDENCIAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	0,60	1,5x	
ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	LIVRE	LIVRE	
ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2	LIVRE	LIVRE	10%
ZAE- ZONA DE ATIVIDADE ECONOMICA	0,60	2,5x	
ZCH - ZONA DE CHÁCARAS URBANAS	0,35	0,6x	50%
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	0,20	0,4x	50%
CCS 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	0,60	1,5x	5 % $250,00\text{m}^2 \leq A < 500,00\text{m}^2$ 10 % $A \geq 500,00\text{m}^2$



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

CCS 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	0,60	2,0x	
CCI - CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA	0,50	2,0x	10%
CCR - CORREDOR DE CIRCULAÇÃO RÁPIDA	0,70	4,0x	10 % A ≥ 500,00m²
ZR - ZONA RURAL	LIVRE	LIVRE	LIVRE
No interior da área formada pelo perímetro definido pela 1ª Perimetral da ZC - Zona Central, formado pelas avenidas Dom Aguirre, Presidente Juscelino Kubsticheck de Oliveira, Moreira Cesar, Dr Eugênio Salerno e Dr Afonso Vergueiro, (MB – 13/10) e no Perímetro formado pela Av. São Paulo, rua Padre Madureira e Margem direita do rio Sorocaba.	LIVRE	LIVRE	20%

§ 1º As áreas correspondentes às piscinas descobertas não são computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação.

§ 2º Em Zona Residencial 1 - ZR1, Zona de Chácaras - ZCH e Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável - ZRDS, as edificações destinadas ao uso RU têm sua altura limitada a quatro pavimentos.

§ 2º-A No loteamento “Jardim São Carlos”, as edificações, independentemente do uso, têm sua altura limitada a seis pavimentos, a contar do térreo.

§ 3º As edificações no CCS -1 deverão ter altura limitadas à 12,00 (doze) metros de altura.

§ 4º Na Zona Residencial 1 - ZR1 e na Zona Residencial de Desenvolvimento – ZRDS, para a edificação de condomínios residenciais unifamiliares, deverá ser observada a Taxa de Conforto - TC, fração mínima de terreno para cada unidade residencial, na proporção de 300 m² (trezentos metros quadrados) de terreno para cada unidade.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 5º Na Zona de Chácara Urbana - ZCH para a edificação de condomínios residenciais, deverá ser observada a Taxa de Conforto - TC, fração mínima de terreno para cada unidade residencial, na proporção de 600 m² (seiscentos metros quadrados) de terreno para cada unidade residencial.

§ 6º Não serão computados, para efeitos do cálculo de aproveitamento e ocupação dos lotes:

I - para coeficiente de aproveitamento:

a) áreas de construção, quando exclusivo para garagem, atividades sociais, recreativas, caixa de escadas e elevadores, ou com pé direito inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

b) áreas de construção dos pilotis quando livres e sem vedação;

c) áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento;

d) toldos, marquises de cobertura, pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 (um terço) da largura da fachada do prédio;

e) coberturas desmontáveis para guarda de autos.

II - para taxa de ocupação:

a) áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

b) toldos, marquises, coberturas e pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 (um terço) da largura da fachada do prédio;

c) coberturas desmontáveis para guarda de autos.

§ 6º Para cálculo de área coberta, área construída e recuos, não será feita distinção entre "edificação principal" e "edícula", se esta houver.

§ 7º Na Zona de Conservação Ambiental - ZCA, seus índices urbanísticos se aplicam às áreas remanescentes, excluindo-se as áreas territoriais caracterizadas como de preservação permanente, dos imóveis nela inseridos.

§ 8º O Percentual mínimo de permeabilidade - Pp, fixado a cada zona de uso, poderá ser compensado, em até 80% (oitenta por cento), mediante a existência ou implantação de alternativas sustentáveis, tais como: captação e reuso de águas pluviais, telhado e parede verde, uso de energia renovável, uso de energia renovável, pisos permeáveis e/ou drenantes, arborização da calçada pública frontal ao imóvel, mediante regulamentação através de legislação específica.

§ 9º Havendo interesse pela Municipalidade pela implantação do sistema viário conforme diretrizes definidas no MAPA 03 – Sistema Viário, os índices urbanísticos para o projeto que se pretende implantar no local poderão ser considerados sobre a área total do imóvel anteriormente à doação.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 10. Na Zona de Atividade Econômica – ZAE quando o uso for exclusivamente industrial, os índices de Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento serão adotados os mesmos da ZI-1.

Art. 121. Para incentivar a criação de espaços livres para ajardinamento e estacionamento subterrâneo ou em pavimento não térreo no interior dos terrenos urbanos na Zona Central e nos corredores CCR e CCS2, em qualquer empreendimento, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser ampliado, desde que seja reduzida a Taxa de Ocupação, de acordo com a fórmula $CA = to/TO + (ca-1)$, onde:

I - CA - é o coeficiente de aproveitamento que pode ser alcançado, no lote em questão;

II - to - é a taxa máxima de ocupação fixada para a zona em que o lote se situa;

III - TO - é a taxa de ocupação adotada para o lote em questão;

IV - ca - é o coeficiente máximo de aproveitamento fixado nas normas de ocupação da zona em que o lote se situa.

Art. 122. As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

I - Nas zonas de uso ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, ZPI, ZC, CCS1, CCS2 e CCR:

- a) recuo mínimo de frente de 5,00 (cinco) metros, em todos os pavimentos,
- b) recuos mínimos laterais e de fundo:

1. no pavimento térreo, primeiro e segundo pavimentos não são exigidos recuos em qualquer tipo de edificação, para os imóveis localizados na ZC, CCS2, CCI e CCR, excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo de frente;

2. no pavimento térreo e primeiro pavimento não são exigidos recuos em qualquer tipo de edificação, para os imóveis localizados na ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-exp, e CCS1, excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo de frente;

3. na ZRDS – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas laterais e 3,00m (três metros) no fundo do terreno, a partir do pavimento térreo, a exceção dos lotes dos loteamentos aprovados, anteriormente à aprovação deste Plano Diretor que deverão atender os recuos da legislação a que foram aprovados;

4. na zona ZC, e nos corredores CCS2, CCI e CCR, a partir do terceiro pavimento e para os demais pavimentos superiores o recuo será dado pela fórmula: $Rm = h/10 + 1,50m$, onde Rm é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do 3º pavimento;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

5. no 2º pavimento dos imóveis localizados na ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, e CCS1, o recuo será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em ambos os lados. Após o 2º pavimento o recuo será dado pela fórmula: $R_m = h/10 + 1,50m$, onde R_m é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do 3º pavimento.

6. No interior da área formada pelo perímetro definido pela 1ª Perimetral da ZC - Zona Central, formado pelas avenidas Dom Aguirre, Presidente Juscelino Kubsticheck de Oliveira, Moreira Cesar, Doutor Eugênio Salerno e Doutor Afonso Vergueiro e no interior do perímetro formado pela Avenida São Paulo, Rua Padre Madureira e margem direita do Rio Sorocaba. Não será exigido recuo lateral obrigatório.

c) recuos mínimos laterais no alinhamento para terrenos de esquina:

1. para terrenos com testada superior a 10,00m (dez metros) o recuo será de 2,00m (dois metros);
2. para terrenos com testada inferior ou igual a 10,00 (dez metros) o recuo será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
3. para terrenos com testada inferior ou igual a 5,00m (cinco metros) o recuo será de 1,00m (um metro).

II - Nas zonas de uso ZCH e ZCA:

- a) recuo mínimo de frente: 5,00m (cinco metros) em todos os pavimentos;
- b) na ZCH, os recuos mínimos laterais e de fundos: em todos os pavimentos, serão no mínimo de 2,00m (dois metros), excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo da frente;

III - nas zonas de uso ZI 1, ZI 2 e ZAE, e no Corredor CCI:

- a) recuo mínimo de frente: 10,00m (dez metros), em todos os pavimentos;
- b) recuos mínimos em uma das laterais: 5,00m (cinco metros), em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina.

IV - na Zona Rural:

- a) recuo mínimo de frente: 20,00m (vinte metros) do eixo da via, em todos os pavimentos;
- b) recuos mínimos laterais e de fundos: 5,00m (cinco metros), em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina.

§ 1º Para as glebas e lotes, a serem urbanizadas com uso residencial, situados em zonas limítrofes às ZI 2, será obrigatório, apenas junto à divisa de Zona, um recuo de 15,00m (quinze metros), formando uma barreira vegetal, constituída de espécies arbóreas.

§ 2º Essa regra de recuos, prevista no § 1º deste artigo, se aplica aos lotes e glebas situados na ZI 2, lindeiras a outras zonas de uso.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 3º Os recuos mínimos previstos nas alíneas "a" e "c", inciso I não serão aplicados na face de quadra com mais de 50% (cinquenta por cento) ou mais já construídos, ou em construção, permanecendo os recuos existentes.

§ 4º Para imóveis com testada igual ou inferior a 6,00m (seis metros), fica permitida a instalação de coberturas desmontáveis em 100% (cem por cento) da testada do lote, desde que reserve a área permeável de 10% (dez por cento).

§ 5º É permitida a construção de abrigo de segurança/portaria no recuo de frente dos imóveis, respeitada na construção a relação de largura máxima de 20% (vinte por cento) da testada do lote e profundidade máxima de 60% (sessenta por cento) do recuo de frente adotado.

§ 6º Os recuos mínimos laterais e de fundo, em todas as alíneas "b" deste artigo, devem ser observados para efeitos urbanísticos, considerando que para ventilação e iluminação os recuos obrigatórios são aqueles estabelecidos em legislação específica, notadamente Código de Obras.

§ 7º Para imóveis cuja testada frontal para a via de circulação oficial possua alinhamento resultante de ângulos irregulares, em diagonal acentuada e/ou em curvas, deverá ser observado recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) no ponto médio da testada principal, observando recuo mínimo nunca inferior a 2,00m (dois metros) em um dos lados e maior igual a 5,00m (cinco metros) do lado oposto.

Art. 123. Para imóveis urbanos limitados ou atravessados por cursos d'água, resultantes de parcelamentos do solo aprovados anteriormente a 1979, Lei específica definirá as dimensões das faixas de afastamento de cada lado de suas margens.

Seção II

Estacionamento De Veículos Nos Terrenos Urbanos

Art. 124. Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes, conforme disposto no quadro seguinte:

QUADRO 03	
TIPO DE EMPREENDIMENTO	EXIGÊNCIAS ¹
HABITAÇÕES UNIFAMILIARES OU MULTIFAMILIARES	01 Vaga / UH
CENTROS COMERCIAIS (SHOPPING CENTERS)	01 Vaga / 25m ²
SUPERMERCADOS COM ÁREA CONSTRUÍDA ≥ 300m ²	01 Vaga / 50m ²
LOJAS DE DEPARTAMENTOS COM ÁREA CONSTRUÍDA ≥ 300m ²	01 Vaga / 50m ²
ENTREPOSTOS E DEPÓSITOS ATACADISTAS	01 Vaga / 60m ²
EDIFÍCIOS PARA ESCRITÓRIOS OU CONSULTÓRIOS, SALAS E SALÕES COMERCIAIS OU DE USO INDEFINIDO, COM ÁREA CONSTRUÍDA ≥ 200m ²	01 Vaga / 50m ²
PRONTOS-SOCORROS, CLÍNICAS E LABORATÓRIOS DE ANÁLISES COM ÁREA CONSTRUÍDA ≥ 200m ²	01 Vaga / 50m ²



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

INSTITUIÇÕES PRIVADAS DE ENSINO DE 2º OU 3º GRAU E ESTABELECIMENTOS DE GINÁSTICA, DANÇA E CONGÊNERES COM ÁREA CONSTRUÍDA $\geq 300m^2$	01 Vaga / $100m^2$
INSTITUIÇÕES PRIVADAS DE ENSINO DE 3º GRAU E ESCOLAS PROFISSIONALIZANTES COM ÁREA CONSTRUÍDA $\geq 300m^2$	01 Vaga / $35m^2$
RESTAURANTES, CHOPERIAS, CASAS NOTURNAS, TEATROS E CINEMAS COM ÁREA CONSTRUÍDA $\geq 300m^2$	01 Vaga / $50m^2$
AGÊNCIAS DE BANCOS	01 Vaga / $35m^2$
OFICINAS DE CONCERTO DE CARROS COM ÁREA CONSTRUÍDA $\geq 100m^2$	01 Vaga / $50m^2$
HOTÉIS	01 Vaga / 02 Leitos
HOSPITAIS, SANATÓRIOS E CONGÊNERES, EXCLUSIVE OS PÚBLICOS	01 Vaga / 05 Leitos
FARMÁCIAS E DROGARIAS COM ÁREA CONSTRUÍDA $\geq 100m^2$	01 Vaga / $50m^2$, ou Fração
(1) As áreas referem-se sempre à área construída do empreendimento.	
(2) Somente p/ empreendimentos de uso residencial, desde que inseridos na 1ª Perimetral da ZC - Zona Central, formado pelas avenidas Dom Aguirre, Presidente Juscelino Kubsticheck de Oliveira, Moreira Cesar, DR Eugênio Salerno e DR Afonso Vergueiro, e nos corredores estruturantes de transporte coletivo, é dispensável a exigência de vagas de veículos no seu interior, sendo facultado ao empreendedor/proprietário o atendimento à previsão de vagas de veículos.	

§ 1º Será permitida para usos não residenciais, a destinação de até 20% (vinte por cento) das vagas exigidas, no **caput** deste artigo, para veículos tipo motocicleta.

§ 2º Nos casos de projetos de regularização, legalização ou adaptação, quando não for possível implantar as vagas de veículos no local, as vagas de veículos poderão ficar fora do local conforme a Resolução SEPLAN Nº 06/2020, e de suas eventuais alterações.

§ 3º Poderão ser dispensados da exigência de previsão de vagas de estacionamento:

- a) as edificações com acesso exclusivo por vias de pedestres;
- b) as edificações existentes, objeto de legalização, reforma e/ou adaptação, mediante a justificativa técnica e avaliação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

Art. 125. Os estabelecimentos enquadrados na categoria PGT, deverão ter áreas destinadas às operações de carga e descarga, com quantidade de vagas compatível com a necessidade da atividade pretendida, posicionadas obrigatoriamente no interior do imóvel.

Art. 126. Além de atender aos números mínimos de vagas, todos os usos enquadrados nas categorias PGTI e PGTP, e estacionamentos comerciais com mais de 100 (cem) vagas deverão ter seu projeto de estacionamento e de acesso de veículos ao terreno, analisado e aprovado pela Prefeitura de Sorocaba, devendo ser evidenciadas, quando for o caso, eventuais alterações de uso para o imóvel edificado ou não, bem como reforma e ampliação de construção.

Parágrafo único. Os dispositivos de acesso e controle dos estacionamentos que trata o **caput** deste artigo deverão atender padrões definidos pelo Poder Executivo Municipal.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 127. A Prefeitura, através dos seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada e através de estudo de impacto sobre o trânsito, solicitar alterações e complementações a projetos e instalações de dispositivos de acesso e estacionamento de veículos, para adequação às atividades.

Art. 128. As reformas e ampliações com área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados), de imóveis situados na Zona Central - ZC ficam dispensadas da exigência de novas vagas de estacionamento.

Art. 129. Com o objetivo de incentivar o provimento de espaço para estacionamento no interior das propriedades urbanas, as áreas construídas destinadas ao estacionamento de veículos não serão computadas para efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares e de edificações exclusivamente destinadas às garagens e estacionamentos.

CAPÍTULO IV PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

Art. 130. Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

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

II - seja alagadiço;

III - apresente condições insalubres, tais como: locais de disposição pretérita de resíduos e áreas contaminadas que apresentem risco à saúde humana;

IV - apresente condições de risco geológico - geotécnico, em conformidade com a Carta de Suscetibilidade e Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações do Município de Sorocaba, elaborada em conformidade com a Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, e suas eventuais alterações.

Art. 131. Qualquer área objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação.

Seção II Loteamentos Urbanos E Desmembramentos



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 132. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 20% (vinte por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público, exceto nos loteamentos situados na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, que deverão ter a área de uso público, ampliado de 20% (vinte por cento) para 25% (vinte e cinco por cento), conforme a seguinte distribuição:

a) 14% (quatorze por cento) destinado a espaços livres de uso público;
b) 6% (seis por cento) destinado a sistema de lazer;
c) na ZRDS – 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento) destinado a espaços livres de uso público e 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) destinado a sistema de lazer.

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários, exceto para os loteamentos industriais, devendo atender as seguintes condições:

a) relação entre testada e profundidade deverá conter um círculo circunscrito com pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área;
b) a área institucional prevista nesse item II, regulamentado por legislação municipal específica, poderá ser doada fora do perímetro da área loteada em local definido pela Municipalidade, ou pagamento em valor equivalente;

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

IV - faixas de proteção ao longo de corpos d'água, contados a partir de seu eixo, poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado, conforme definido abaixo:

a) 60,00m (sessenta metros) do Rio Sorocaba, no trecho entre a divisa com o Município de Votorantim até a foz do rio Piragibú, excluídas as áreas urbanizadas;

b) 100,00 (cem) metros, do Rio Sorocaba, no trecho compreendido a partir da foz do Rio Pirajibu, excluídas as áreas urbanizadas;

c) 100,00m (cem metros), do Rio Pirajibu, Córrego Eufrásio e Ribeirão Tapera Grande, excluídas as áreas urbanizadas;

d) 60,00m (sessenta metros), ao longo do Córrego do Ferraz e do Córrego Pirajibu-Mirim, no trecho compreendido entre sua cabeceira até a sua foz com o Rio Pirajibu, exceto no trecho compreendido entre as coordenadas (utm) 258.628,331 e 7.398.473,266 (cruzamento com a rua Maria Augusta Silva) e 256.149,560 e 7.400.918,737 (ponte na rodovia Celso Charuri) excluídas as áreas urbanizadas;

e) 60,00m (sessenta metros), ao longo dos Córregos Ipanema/Ipaneminha, Utinga, Córrego da margem esquerda do Córrego Ipaneminha e Itanguá, excluídas as áreas urbanizadas;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

f) 30,00m (trinta metros) dos demais córregos;
g) 50,00m (cinquenta metros) no entorno das nascentes;
h) lagos e lagoas atenderão ao disposto na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações.

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

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

§ 3º A critério da Prefeitura de Sorocaba, embasados em parecer técnico, as dimensões mínimas dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários a serem implantados em empreendimentos habitacionais de interesse social, poderão ser aumentados de acordo com a demanda e demais condicionantes técnicas de cada local.

§ 4º Para lotes e áreas urbanizadas as faixas de proteção ao longo dos corpos d'água, devem observar as seguintes distâncias:

- a) 4,00m (quatro metros), de cada lado, a contar da face externa da tubulação ou galeria quando já existir esse melhoramento.
- b) 6,00m (seis metros), a contar do eixo do córrego não canalizado.

§ 5º A critério da Prefeitura de Sorocaba, embasados em parecer técnico, as faixas de proteção exigidas nas alíneas "a" e "b", do § 4º, poderão ser alteradas de acordo com as condicionantes técnicas de cada local.

§ 6º Deverão ser exigidas faixas com mínimo de 15,00m (quinze metros) de largura, de cada lado, ao longo das faixas de domínio das rodovias, do anel rodoviário e ferrovias, redes elétricas de alta tensão, oleodutos e gasodutos ou congêneres, de acordo com normas das concessionárias, para vias de circulação.

§ 7º Deverão ser exigidas faixas **non aedificandi** com mínimo de 5,00m (cinco metros) de largura, de cada lado, ao longo de cursos d'água canalizados e fechados.

§ 8º As faixas de proteção ao longo de corpos de água e as áreas destinadas a espaços livres de uso público, resultantes de loteamento, devem ter frente para a via de circulação.

§ 9º Deverão ser exigidas faixas de amortecimento no entorno das seguintes lagoas de reservação e de captação de água:

I – da “Represa Castelinho”, no Córrego Ferraz: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d'água da referida represa;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

II – da ETA - Estação de Tratamento de Água do Éden: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d'água da represa do Ferraz;

III – da “Represa Ipaneminha”, no Córrego Ipaneminha: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d'água da referida represa.

§ 10. Nos loteamentos situados na Zona Residencial 1 – ZR-1 e na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, que incidam em áreas de proteção de mananciais deverão ter a área de uso público definida no item I desse artigo 122, ampliado de 20% (vinte por cento) para 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 133. Para os desmembramentos de glebas em lotes, onde a área resultante dos lotes for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deve ser transferida ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 20% (vinte por cento), no mínimo, da respectiva área desmembrada, a qual será destinada a espaços livres de uso público ou uso institucional.

§ 1º Essa exigência não se aplica à divisão de glebas em glebas e nem glebas em lotes industriais, em Zona Industrial 1 - ZI 1 e Zona Industrial 2 - ZI 2.

§ 2º A área transferida ao patrimônio público do Município deve ter frente para logradouro público e as exigências quanto à sua conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidas pela Prefeitura de Sorocaba quando da emissão das diretrizes para o desmembramento.

Art. 134. Nos futuros loteamentos, localizados nas bacias do Rio Ipanema/Ipaneminha, Rio Pirajibu, Córrego Pirajibu-Mirim, Córrego Itanguá, Córrego do Matadouro, Córrego Supiriri, Córrego Piratininga, Córrego Matilde, Córrego do Lavapés e Córrego da Água Vermelha, será exigida, após estudos e quando necessário, a doação de área para o patrimônio público do Município visando à execução de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do loteamento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção dos corpos d'água, em conformidade com as diretrizes da Prefeitura de Sorocaba e de seus órgãos da administração municipal direta ou indireta.

Art. 135. No caso de loteamentos a serem implantados em Zonas limítrofes à Zonas Industriais 1 - ZI 1, o projeto deverá prever, no mínimo:

I - uma faixa de área livre para espaço de uso público, de 15,00m (quinze metros) de largura, formando uma barreira vegetal constituída de espécies arbóreas;

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Parágrafo único. No caso do limite entre a gleba objeto do parcelamento do solo e as Zonas Industriais 1 e 2 ser um curso d'água, a faixa de 15,00m (quinze metros) de que trata o **caput** deste artigo poderá estar contida na faixa de proteção a esse curso d'água.

Art. 136. As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

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

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

Art. 137. As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Art. 138. São de responsabilidade do loteador, o projeto, a execução e o custeio de:

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

II - abertura das vias de circulação e respectivas terraplenagem;

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

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

V - pavimentação do leito carroçável das vias internas e aquelas vias lindeiras à área utilizada inclusive seus acessos, devidamente sinalizados;

VI - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, quando for necessário, e suas conexões com a rede pública já instalada;

VII - arborização de calçadas;

VIII - implantação nas vias dos loteamentos de sinalização vertical e horizontal, a partir de projeto previamente aprovado pelo órgão municipal de trânsito;

IX - o projeto de loteamento deve ser precedido de análise técnica favorável do órgão responsável pelo transporte coletivo no Município, com indicação de rota de transporte coletivo, devendo as vias da referida rota serem pavimentadas segundo recomendações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com a pavimentação dessas vias adequadas ao tráfego nela atribuído;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

X - pavimentação das calçadas e passeios públicos, nas vias internas e lindeiras, inclusive seus acessos, garantindo a plena acessibilidade.

§ 1º Fica permitido ao loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário desde que o mesmo apresente à Prefeitura de Sorocaba a caução em garantia à execução e qualidade das obras e instalações mencionadas nos incisos anteriores, bem como a confirmação do registro imobiliário do referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente.

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

§ 3º Para as obras mencionadas no **caput** do presente artigo, a Prefeitura de Sorocaba fixará o prazo de 48 (quarenta e oito) meses prorrogáveis por igual período a julgamento do poder executivo municipal, bem como normas e especificações técnicas de execução, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução dessas obras.

§ 4º Executadas as obras e instalações previstas neste artigo, de conformidade com os projetos aprovados e nos prazos estabelecidos no cronograma aprovado, será expedido o competente TVO - Termo de Verificação de Obras, liberando-se a respectiva caução em garantia.

§ 5º Poderá ser autorizada a liberação parcial da caução, diante do Termo de Verificação de Obras Parcial com a aceitação das obras já executadas, desde que observado o cronograma aprovado e mantida ou restabelecida a caução em garantia suficiente à execução das obras remanescentes.

Art. 139. Na área urbana, os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão observar as dimensões mínimas para cada zona de uso apresentadas no quadro seguinte:

QUADRO 04		
DIMENSOES MINIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO		
ZONAS DE USO E CORREDORES	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA PRINCIPAL (m)
ZC - ZONA CENTRAL	125,00	5,00
ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL	360,00	12,00
ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1	300,00	10,00
ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2	250,00	10,00
ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	150,00	6,00
ZR3-e - ZONA RESIDENCIAL 3 - EXPANDIDA	150,00	6,00
ZRDS – ZONA RESIDENCIAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	300,00	12,00



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	1.000,00	15,00
ZAE- ZONA DE ATIVIDADE ECONOMICA	1.000,00	15,00
ZCH - ZONA DE CHÁCARAS URBANAS	1.000,00	15,00
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	6.000,00	75,00
CCS 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	300,00	10,00
CCS 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	250,00	10,00
CCI - CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA	1.000,00	15,00
CCR - CORREDOR DE CIRCULAÇÃO RÁPIDA	600,00	15,00
ZR - ZONA RURAL	20.000 (MÓDULO/INCRA)	

§ 1º Na face de quadra que já possua 50% (cinquenta por cento) ou mais lotes já fracionados, excetuando o lote objeto, fica permitido o fracionamento do restante dos lotes nas mesmas condições dos lotes já fracionados, limitando-se a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área territorial mínima e 5,00m (cinco metros) de testada principal mínima.

§ 2º Nos loteamentos aprovados até a entrada em vigor da Lei Municipal nº 7.122, de 1º de junho de 2004 localizados na ZR2 e ZR3 ficam permitidos os fracionamentos dos lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros) e profundidade mínima de 10,00m (dez metros).

§ 3º Todo parcelamento do solo deverá respeitar a profundidade mínima de 10,00m (dez metros).

§ 4º Nas Zonas de Chácara Urbanas - ZCH serão admitidos em novos parcelamentos do solo a redução dos lotes de 1.000m² (mil metros) para 600,00m² (seiscentos metros quadrados) de área territorial mínima e testada mínima de 15,00m (quinze metros), desde que:

I - o empreendimento possua viabilidade técnica de reversão de bacia de esgotamento sanitário ou de sistemas coletivos que tratem e/ou exportem os efluentes gerados na bacia de captação para sistemas de coleta e/ou tratamento de esgotos existentes e/ou previstos em conformidade com as diretrizes da Prefeitura de Sorocaba e de seus órgãos da administração municipal direta ou indireta; cujos efluentes devam receber tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento nos corpos d'água conforme legislação ambiental vigente;

II - a aprovação do parcelamento ficará condicionada a execução pelo empreendedor do sistema disposto no item I.

§ 5º Os lotes resultantes de loteamentos regularmente implantados na ZCH, anteriormente a publicação dessa Lei poderão ser reparcelados, observados os índices urbanísticos estabelecidos por esta Lei, para a nova zona de uso onde se insere o referido loteamento desde que atendidos por redes de água e esgoto.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

§ 6º Para desmembramento de lotes de esquina lindeiros ao corredor, os lotes resultantes lindeiros para o corredor deverão atender aos requisitos mínimos de área e testada definidos para esse corredor. Já os lotes resultantes que têm frente para outra zona poderão seguir os requisitos mínimos de área e testada estabelecidos para essa zona específica.

§ 7º O parcelamento e o reparcelamento nas Zonas de Chácaras Urbanas - ZCH definidos nos §§ 3º e 4º deste artigo, não será aplicado na área compreendida pelo loteamento do Bairro Caputera, mantendo-se a área territorial mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e testada principal mínima de 15,00m (quinze metros).

§ 8º Na Zona Industrial 2 - ZI 2, é vedado qualquer subdivisão territorial na forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento.

Art. 140. Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Parágrafo único. O parcelamento do solo em área rural obedecerá à Legislação Federal, cabendo ao interessado requerer aos Órgãos Oficiais da União pertinentes a manifestação, anuência sobre a admissibilidade de parcelamento da área objeto.

Art. 141. Novos loteamentos, residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Parágrafo único. Será admitido, nos empreendimentos mencionados no **caput** deste artigo, o estabelecimento de áreas de uso institucional internas ao perímetro do sistema de tapagem, quando destinadas à instalação de equipamentos urbanos caracterizados como de infraestrutura, desde que a testada principal esteja voltada para via oficial de circulação, e sua conformação física e respectivas dimensões esteja em conformidade com as diretrizes urbanísticas fixadas pela Prefeitura de Sorocaba e de seus órgãos da administração municipal direta ou indireta.

Art. 142. Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura de Sorocaba acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos no artigo anterior, sem exclusão do Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV.

CAPÍTULO V **EDIFICAÇÕES EM GLEBAS**

Art. 143. Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de 1 (uma) ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, poderão ser apresentados à Prefeitura de Sorocaba, na fase de estudo preliminar, para pedido de pré-aprovação.

Art. 144. Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem as seguintes condições:

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

II - seja alagadiço;

III - seja insalubre, tais como: locais de disposição pretérita de resíduos e áreas contaminadas que apresentem risco à saúde humana;

IV - apresente condições de risco geológico-geotécnico.

Art. 145. Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em terreno com área superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de aproveitamento (Ca) máximo, a Taxa de ocupação (To) máxima, vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0,65 (sessenta e cinco centésimos) e a Percentual Mínimo de Permeabilidade será de 25% (vinte e cinco por cento).



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 146. A licença para edificar em gleba com área de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer.

Art. 147. A licença para edificar em gleba, com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, acrescida da transferência ao patrimônio público do Município, de 5% (cinco por cento) no mínimo, de sua área total com frente para logradouro público, destinada à implantação de equipamentos comunitários.

Art. 148. As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura de Sorocaba para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total fosse desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Parágrafo único. Para a aprovação do projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, em gleba com área territorial superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), deverá ser apresentado o projeto de arborização da gleba de acordo com as diretrizes estabelecidas no plano de arborização do Município e regulamentado por legislação específica, cuja implantação e manutenção são de responsabilidade do empreendedor e/ou proprietários.

Art. 149. Qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa deve preservar ao longo de corpos d'água faixas de proteção, contados a partir de seu eixo, mantidas com cobertura vegetal, com largura mínima de cada lado de:

- a) 60,00m (sessenta metros) do Rio Sorocaba, no trecho entre a divisa com o Município de Votorantim e a foz do Rio Pirajibu, excluídas as áreas urbanizadas;
- b) 100,00 (cem) metros, do Rio Sorocaba, no trecho compreendido a partir da foz do Rio Pirajibu, excluídas as áreas urbanizadas;
- c) 100,00m (cem metros), do Rio Pirajibu, Córrego Eufrásio e Ribeirão Tapera Grande, excluídas as áreas urbanizadas;
- d) 60,00m (sessenta metros), ao longo do Córrego do Ferraz e do Córrego Pirajibu-Mirim, no trecho compreendido entre sua cabeceira até a sua foz com o Rio Pirajibu, exceto no trecho compreendido entre as coordenadas (utm) 258.628,331 e 7.398.473,266 (cruzamento com a rua Maria Augusta Silva) e 256.149,560 e 7.400.918,737 (ponte na rodovia Celso Charuri) excluídas as áreas urbanizadas;
- e) 60,00m (sessenta metros), ao longo dos Córregos Ipanema/Ipaneminha e Itanguá, excluídas as áreas urbanizadas;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

f) 30,00m (trinta metros) dos demais córregos;

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

h) lagos e lagoas atenderão ao disposto na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações.

i) deverão ser exigidas faixas de amortecimento no entorno das seguintes lagoas de reservação e captação de água:

1. da “Represa Castelinho”, no Córrego Ferraz: faixa de 100,00m (cem) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d’água da referida represa;

2. da ETA - Estação de Tratamento de Água do Eden: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d’água da represa do Córrego do Ferraz, a exceção dos imóveis situados na Avenida Pereira da Fonseca e na Avenida Conde Zeppelin, classificada como CCR, que consigam ter seus efluentes sanitários e drenagem de águas pluviais lançados a jusante da captação, que poderão ter sua faixa de amortecimento reduzida para 30,00m (trinta metros);

3. da “Represa Ipaneminha”, no Córrego Ipaneminha: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d’água da referida represa.

Art. 150. As faixas de proteção de corpos d’água e de áreas verdes podem ser agregadas aos espaços de lazer condominiais, respeitadas as restrições de intervenção em áreas de preservação permanente, desde que áreas destas não ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) - da área destinada ao espaço de lazer.

Art. 151. Para empreendimentos que impliquem a implantação de 1 (uma) ou mais edificações em gleba, quando localizados nas bacias do Rio Ipanema/Ipaneminha, Rio Pirajibu, Córrego Pirajibu-Mirim, Córrego Itanguá, Córrego do Matadouro, Córrego Supiriri, Córrego Piratininga, Córrego Matilde, Córrego do Lavapés e Córrego da Água Vermelha, deverá ser exigida, após estudos e se necessário por ocasião de expedição de diretrizes, a execução, por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d’água.

Art. 152. Nos conjuntos de edificações em glebas, quando limítrofes a ZI 1 e ZI 2, deverá ser mantida ao longo da divisa com a referida zona uma faixa de 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo, formando uma barreira vegetal, constituída de espécies arbóreas.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 153. A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura de Sorocaba providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 154. Poderá prosseguir a análise, pelo Poder Executivo, aos processos de aprovação de loteamentos com diretrizes já estabelecidas e projeto urbanístico protocolado anteriormente à aprovação da presente Lei, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior.

Parágrafo único. O disposto no **caput** será analisado desde que não comprometam áreas de mananciais ou de preservação permanente.

Art. 155. Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta revisão, os quais serão analisados e aprovados a luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

Parágrafo único. Fica permitida a inclusão de atividades afins e obras de reforma e/ou ampliações - que deverão respeitar os índices urbanísticos construtivos desta Lei - nos estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços já existentes e autorizados pela Prefeitura antes da vigência deste Plano Diretor, que serão classificadas como "USO NÃO CONFORME".

Art. 156. Como legislações complementares deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável, fica mantida a necessidade de elaboração, a partir da promulgação desta Lei, do Código de Posturas; e revisão dos Códigos de Obras e Edificações e de Loteamento e Arruamento do Município de Sorocaba.

Parágrafo único. Para a revisão da legislação mencionado no **caput** do artigo deverá ser considerada diretrizes referentes às legislações climáticas e de sustentabilidade.

Art. 157. Esta Lei disciplina as diretrizes interpretativas aplicáveis nos procedimentos administrativos de concessão de alvará de licença de construção de edificações para uso comercial, residencial, industrial ou de serviço, bem como para parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, assim definida pelo Plano Diretor ou aprovada por Lei Municipal.

Art. 158. Para efeito de análise e licenciamento urbanístico de empreendimentos imobiliários caracterizados por parcelamento e uso de solo urbano, na forma de loteamentos, desmembramentos, Conjuntos Habitacionais, Condomínios edilícios de tipologia residencial multifamiliar ou unifamiliar, comercial, industrial e de serviços, vertical ou horizontal, condomínios de lotes, adotar-se-ão os dispositivos de ordenamento territorial definidos pelo Zoneamento Municipal e suas Zonas de Uso, quanto à classificação e restrições de usos por zonas, quanto aos parâmetros de ocupação, todos com seus respectivos dimensionamentos, gabaritos e índices urbanísticos e instrumentos da política urbana, especificamente instituídos por esta Lei em seus artigos, parágrafos, incisos, alíneas e itens, quadros e tabelas, observada a extensa regulamentação que os acompanham.

Art. 159. Na hipótese de aparente antinomia entre o Macrozoneamento Ambiental e o Zoneamento Municipal, definido nessa Lei, prevalecerá este último.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

Art. 160. Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

I – até 12 (doze) meses para a regulamentação de que trata o art. 139;

II – até 12 (doze) meses para a elaboração e apresentação dos projetos de Lei referentes aos códigos de que trata o art. 142;

III - até 12 (doze) meses para revisar e atualizar o “Planos Diretores de Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário”;

IV – até 12 (doze) meses para regulamentar, por lei municipal específica, a “transferência do direito de construir” e de “potencial construtivo” às áreas de conservação da vegetação nativa;

V – até 12 (doze) meses para regulamentar os perímetros das “Zonas de Amortecimento” de Unidades de conservação municipais, já existentes;

VI – até 12 (doze) meses para estabelecer um “Plano de Gestão de Áreas Verdes Urbanas” através de inventário e mapeamento das áreas verdes existentes e àquelas que vierem ser criadas;

VII - até 12 (doze) meses para revisar e instituir o “Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS”;

VIII - até 12 (doze) meses para elaborar e instituir um “Plano Viário Municipal - Funcional” das vias municipais com intuito de fixar diretrizes ao Sistema Viário aprovado em escala mais detalhada;

IX - até 12 (doze) meses para elaborar e instituir um “Plano de Recuperação de Calçadas”, como política de fruição pública ou conexão entre espaços públicos e privados;

X – até 12 (doze) meses para promover a revisão e atualização do “Plano de Arborização Urbana”;

XI - até 18 (dezoito) meses para promover a revisão e atualização do “Plano Diretor de Macrodrenagem do Município”, definindo estratégias, ações e planos específicos em âmbito de microdrenagem em áreas caracterizadas como prioritárias;

XII – até 18 (dezoito) meses para promover a revisão e atualização do “PDTUM – Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade de Sorocaba”, cujas diretrizes e ações deverão abarcar o conceito DOTS - Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável;

XIII - até 18 (dezoito) meses para a elaborar e instituir um “Plano Municipal de Ações Climáticas local”, incorporando ações de mitigação, adaptação e resiliência, subsidiado por estudos específicos;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

XIV – até 18 (dezoito) meses para a elaborar e instituir um “Plano Municipal de Defesa Civil”;

XV - até 24 (vinte e quatro) meses para revisar e atualizar o “Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – PMGIRS”, visando a criação de mais aterros (inerte) para recebimento e reciclagem de resíduos da construção civil, bem como indicar as áreas mais favoráveis e ambientalmente adequadas p/ disposição final de rejeitos;

XVI – até 24 (vinte e quatro) meses para elaborar a revisão e atualização do relatório de diagnóstico ambiental com a respectiva instituição, por lei municipal específica, o “Plano Diretor Ambiental” ou “Zoneamento Ambiental do Município”;

XVII – até 24 (vinte e quatro) meses para elaborar e instituir, através de planos e projetos municipais específicos, novos “Corredores de biodiversidade”, preferencialmente em bloco único, com localização, dimensões e características topográficas, precisas, legalmente reconhecidas como espaços livres de fruição pública ou a serem transferidas para o Município.

Art. 161. Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei deverá ser precedida de Audiência Pública e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara Municipal.

Art. 162. Os casos omissos serão analisados e decididos pela Prefeitura de Sorocaba.

Parágrafo único. Nos casos de divergência entre usos ou índices urbanísticos nas áreas lindeiras a mais de uma zona, a Prefeitura de Sorocaba através da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, nomeada por Decreto Municipal, estabelecerá, para cada situação as diretrizes que deverão ser seguidas pelo empreendedor.

Art. 163. Os Mapas: MP 01 - Macrozoneamento Ambiental, MP 02 - Zoneamento Municipal Proposto e MP 03 - Sistema Viário Principal Proposto, constantes do anexo integram esta Lei.

§ 1º O MP 01 – Macrozoneamento Ambiental, segue nos termos do anexo Plano Diretor mapa.

§ 2º O MP 02 – Zoneamento Municipal Proposto, segue nos termos do anexo mapa 2, com as seguintes alterações:

I - passa a deter corredor comercial e serviços 2 (ccs2), na avenida joseph cyril bamford, via lindeira a rua flor do carvalho e rodovia castelo branco;

II - passa a Rua Zacarias dos Santos, a deter a descrição de zoneamento Residencial 3 (ZR.3) no mapa 02 (MP 02);



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - passa a constar que a área verde de 21.997,59 metros quadrados, localizada entre a Rua Vitória Sacker Reze e a Rua Elias Rodrigues Claro será classificada como Zona de Conservação Ambiental (ZCA), com as seguintes diretrizes:

- a) garantir a preservação da vegetação nativa e das áreas verdes presentes na região;
- b) promover ações de recuperação ambiental, incluindo manejo sustentável e compensação ambiental em caso de medidas;
- c) limitar o uso do solo especificamente para lazer, atividade e educação ambiental, vedando qualquer tipo de ocupação ou construção que comprometa o equilíbrio ambiental;
- d) exigir uma análise e aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente para qualquer intervenção na área;

IV - fica mudado para ZR3- zona residencial 3 — em trecho na estrada do BATAGLIN, Brigadeiro Tobias;

V - as vias denominadas como Av. Francisco Roldão Sanches, Estrada João Lopes, Estrada do Vinte e Cinco, Estrada do Passa três/Monte verde, Estrada São Judas Tadeu/Monte verde, VIAS CONHECIDAS como caminhos da Marquesa passam a serem CCS1- Corredor de Comércio e Serviços 1;

VI - passa a deter o trecho da Avenida Adolpho Massaglia, como CCR (Corredor de Circulação Rápida);

VII - fica caracterizado no Mapa 02 – MP 02 (Zoneamento Municipal Proposto) as Ruas Octaviano Gozzano e Antônio Adade, classificadas como corredor comercial e serviços 2 (CCS2);

VIII - fica mantida a classificação como Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2) ao corredor da Estrada Felisbino Rosa de Almeida.";

IX - fica instituída a Zona de Atividade Econômica (ZAE) na área compreendida entre a Rua Quirino de Mello, Estrada do Barreiro e Estrada Bom Jardim, delimitando-a especificamente para a implantação de empreendimentos de relevância econômica e sustentável, conforme os parâmetros previstos no novo Plano Diretor.

a) a ZAE terá como diretrizes:

- 1. incentivar atividades econômicas que promovam inovação, sustentabilidade e responsabilidade social;
- 2. garantir a instalação de empreendimentos de baixo impacto ambiental, conforme os princípios da sustentabilidade urbana;
- 3. priorizar a implementação de infraestrutura adequada para suporte às atividades econômicas, incluindo acesso rodoviário, abastecimento energético renovável e sistemas de gestão ambiental.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

b) será permitida, dentro da ZAE:

1. a instalação de complexos multifuncionais voltados ao lazer, inovação e cultura;
2. a melhoria de laboratórios de pesquisa e desenvolvimento tecnológico;
3. infraestruturas como hotéis, restaurantes sustentáveis e espaços para eventos de média e grande porte, com impacto ambiental controlado.

c) o Poder Executivo regulamentar terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias, os critérios de implementação e os incentivos fiscais e financeiros aplicáveis à Zona de Atividade Econômica;

X - altera o zoneamento para Zona Predominantemente Institucional – ZPI a área ao longo da Rua Sadrac de Arruda e a área ao longo da Rua Prof. Célia C. Marques Mendes, as devidas alterações deverão ser realizadas no Mapa de Zoneamento Municipal, MP 02;

XI - altera o zoneamento para Zona Predominantemente Institucional – ZPI os trechos da Avenida Três de Março e Estrada do Ferraz, áreas confrontantes com a Rua Prof. Célia C. Marques Mendes. As devidas alterações deverão ser realizadas no Mapa de Zoneamento Municipal, MP 02;

XII - a área localizada entre a Rua Conselheiro João Alfredo, a Rua Marcilio Dias, a Rua Silva Jardim e a Av. Juvenal de Campos será classificada como Zona Central (ZC);

XIII - fica caracterizado o corredor de Circulação Rápida (CCR) na Rua Carlos Eugênio de Siqueira Salerno;

XIV - fica caracterizado Corredor de Comércio e Serviços 2 – CCS2 na Avenida Jornalista Guyma Badinni;

XV - o bairro Jardim Pagliato será classificado integralmente como ZR2 dentro o perímetro das ruas: Sai da João Wagner Wey descendo a rua Vitória Sacker Reze até a rua José Marchi, vira na rua José Marchi a direita e segue até a rua Lituânia, vira na rua Lituânia a direita e sobe a Lituânia até a rua Comendador Abílio Soares, vira na rua Comendador Abílio Soares à esquerda e segue pela Comendador Abílio Soares até a rua Deputado Ranieri Mazilli, vira à direita na Rua Deputado Ranieri Mazilli e segue até a João Wagner Wey vira na João Wagner wey à direita e vai até a rua Vitória Sacker Reze fechando o perímetro classificado como ZR2;

XVI - fica extinto o corredor CCS1 da Rua João Wagner Wey, nos perímetros da rua Vitória Sacker Reze até a rua Deputado Ranieri Mazilli, passando a ser livre de corredor CCS1;

XVII - fica mantida a classificação como Zona Residencial 1 (ZR1) da área compreendida entre as ruas Deputado Ranieri Mazzilli, Comendador Abílio Soares e José Marchi, conforme previsto no Plano Diretor de 2014, e croqui anexo, com as seguintes diretrizes:

a) uso Exclusivo: A área será destinada exclusivamente a edificações residenciais unifamiliares;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

b) vedação de Ocupações Multifamiliares e Não Residenciais: Fica proibida a construção de edificações multifamiliares, estabelecimentos comerciais, industriais ou qualquer outra ocupação que não esteja em conformidade com o zoneamento ZR1;

c) preservação das Características Urbanísticas: A classificação ZR1 assegura a manutenção da baixa densidade populacional, a preservação da qualidade de vida e a proteção da identidade arquitetônica da área;

d) controle de Impactos Urbanos: Qualquer intervenção deve respeitar o equilíbrio ambiental e urbano, evitando aumento do tráfego e sobrecarga na infraestrutura local;

XVIII - A área de 13.272,88 metros quadrados, localizada em trecho da Rua Francisco Moron Fernandes será classificada como Zona de Atividade Econômica com as seguintes diretrizes:

a) permitida a instalação de empreendimentos voltados a atividades econômicas de médio e baixo impacto ambiental, compatíveis com a infraestrutura urbana existente;

b) incentivo à implementação de indústrias leves, centros logísticos, serviços, comércios e espaços para inovação tecnológica.

c) obrigatoriedade de adoção de práticas sustentáveis, como gestão adequada de resíduos, eficiência energética e arborização de áreas não edificadas;

d) realização de estudo de impacto de vizinhança (EIV) para novos empreendimentos, assegurando harmonia com as áreas circunvizinhas e minimização de impactos.

e) melhoria e adequação da infraestrutura urbana no entorno da área, incluindo pavimentação, iluminação e conectividade viária;

f) priorização da acessibilidade universal e integração como sistema de mobilidade urbana do Município;

XIX - passa a constar, o trecho da Estrada Flor do Carvalho, como Zona Residencial 3 – Expandida (ZR3-EXP), conforme delimitado em mapa;

XX - fica caracterizada a área localizada na Avenida Pereira da Fonseca, como Zona Industrial – 2, e;

XXI - fica mantida a classificação como Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2) ao corredor da Rua Ubirajara.

§ 3º O MP 03 – Sistema Viário Principal Proposto, segue nos termos do anexo mapa 3, com as seguintes alterações:

I - passa a constar a diretriz da ligação entre a Avenida Francisco Roldão Sanches e a Avenida Três de Março, como classificação de Via Arterial PADRÃO I, via estruturante interligação entre eixos;

II - passa a constar a diretriz de ligação entre a Avenida Gualberto Moreira e a Avenida Monsenhor Mauro Vallini, como classificação de Via Arterial, PADRÃO I, via de transporte coletivo;



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

III - Passa a ser classificada a Avenida Chico Xavier, como via de transporte coletivo, e;

IV - Insere a Via Arterial Padrão II (largura 40m), no trecho, continuação da Av. Ipanema após, o marco denominado como Cruz de Ferro até a divisa de Município com Iperó;

Art. 164. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

Art. 165. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Tropeiros “Dr. José Theodoro Mendes”, em 10 de janeiro de 2 025, 370ª da Fundação de Sorocaba.

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

DOUGLAS DOMINGOS DE MORAES
Secretário Jurídico

AMÁLIA SAMYRA DA SILVA TOLEDO EGÊA
Secretária de Governo

MAURÍCIO AUGUSTO COIMBRA CAMPANATI
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

ANDERSON TADEU OLIVEIRA MACHADO
Chefe da Procuradoria Administrativa



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 13.123, de 10/1/2025

JUSTIFICATIVA:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial sustentável do Município de Sorocaba e dá outras providências.

O presente projeto de Lei, previsto na Constituição Federal (art. 182, § 1º), reforça o compromisso do Município de Sorocaba com os pilares fundamentais preconizados no Estatuto da Cidade. O plano diretor consta como um instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, é parte integrante do planejamento e ordenamento municipal.

A proposta destaca como objetivo geral, o desenvolvimento sustentável, equilíbrio ecológico do meio ambiental para as presentes e futuras gerações (art. 225 CF/88). E o aperfeiçoamento do cumprimento pleno das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

A legislação Federal, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece que o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico e Territorial Sustentável, deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias a cada 10 (dez) anos.

A concepção deste projeto de lei, incluindo seus Anexos (MAPA 01 (Plano Diretor mapa) – MACROZONEAMENTO; MAPA 02 (mapa 2) – ZONEAMENTO; MAPA 03 (mapa 3) – SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL), propõe diretrizes fundamentadas tecnicamente e considerou: relatório de caracterização; propostas dos cidadãos (protocoladas no gabinete da SEPLAN, e/ou via **e-mail**); discussões e reuniões, com outras secretarias e demais atores; participações e manifestações registradas nas audiências públicas; participações e manifestações registradas nas reuniões temáticas.

Com a aprovação desta proposta, Sorocaba dá um passo importante no combate as práticas das ocupações irregulares, ao mesmo tempo em que promove o desenvolvimento sustentável planejado. É essencial que o Município de Sorocaba inspire a inclusão social, aliada a cultura de valorização da educação ambiental.

Trata-se de uma proposta que além dos fundamentos técnicos, é necessária, coloca o Município no enfrentamento contra as desigualdades sociais, oferecendo a possibilidade de acesso a propriedade para população de baixa renda, bem como fomentar a requalificação da região central.

Por todas as razões aqui expostas, entendo estar devidamente justificado o presente Projeto de Lei, conto com o costumeiro apoio de Vossa Excelência e D. Pares no sentido de transformá-lo em Lei.