

PLANO DIRETOR

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



CON

**PLANO DIRETOR
2026**

PROPOSTAS PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA
Data: 07 de outubro de 2026

**PLANO DIRETOR
2026**

1. MANUTENÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

1. Manutenção dos Instrumentos de Política Urbana

Manter, no texto do futuro Plano Diretor Estratégico de São Carlos, a recepção e a continuidade dos Instrumentos de Política Urbana já previstos na Lei Municipal nº 18.053/2016 – Plano Diretor Estratégico de São Carlos, assegurando sua integração e aplicabilidade à nova legislação.

A manutenção desses instrumentos visa garantir a continuidade da política urbana municipal, possibilitando ao Município utilizar mecanismos de indução do desenvolvimento urbano, cumprimento da função social da propriedade e ordenamento adequado do território.

1. Manutenção dos Instrumentos de Política Urbana

São eles:

- Artigo 163 – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória – PEUC;
- Artigo 169 – IPTU Progressivo no Tempo;
- Artigo 170 – Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública;
- Artigo 171 – Direito de Preempção;
- Artigo 174 – Direito de Superfície;
- Artigo 176 – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Artigo 178 – Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;
- Artigo 184 – Operações Urbanas Consorciadas;
- Artigo 189 – Transferência do Direito de Construir.

**PLANO DIRETOR
2026**

2. REGULAMENTAÇÃO DAS OUTORGAS ONEROSAS

2. Regulamentação das Outorgas Onerosas

Regulamentar e disciplinar, no texto do futuro Plano Diretor Estratégico de São Carlos, a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, estabelecendo critérios objetivos para sua incidência, cálculo, forma de pagamento, destinação dos recursos e mecanismos de controle e fiscalização.

A regulamentação deverá proporcionar maior segurança jurídica aos empreendedores e ao Poder Público, garantindo que as contrapartidas decorrentes da valorização e do aproveitamento urbanístico sejam destinadas ao interesse coletivo e às finalidades previstas na legislação urbanística.

**PLANO DIRETOR
2026**

3. LEI ESPECÍFICA PARA PEUC E IPTU PROGRESSIVO

3. Lei Específica para PEUC e IPTU Progressivo

Elaborar Lei Específica sobre o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória – PEUC e sobre o IPTU Progressivo no Tempo, a ser encaminhada à Câmara Municipal concomitantemente ao projeto do novo Plano Diretor.

A legislação específica deverá estabelecer zoneamento de aplicação, os critérios, procedimentos, prazos e condições para a aplicação desses instrumentos, especialmente nas áreas em que a propriedade urbana não esteja cumprindo sua função social.

**PLANO DIRETOR
2026**

4. REGULAMENTAÇÃO DOS DEMAIS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

4. Regulamentação dos Demais Instrumentos de Política Urbana

Estabelecer o prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contado da publicação do novo Plano Diretor, para a elaboração e encaminhamento de Lei Complementar destinada a regulamentar os demais Instrumentos de Política Urbana previstos no Plano Diretor.

A regulamentação deverá contemplar, entre outros aspectos, os critérios de aplicação, procedimentos administrativos, responsabilidades dos órgãos envolvidos, formas de controle e mecanismos de transparência.

**PLANO DIRETOR
2026**

5. FORMA DE PAGAMENTO DAS OUTORGAS ONEROSAS

5. Forma de Pagamento das Outorgas Onerosas

Na regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, estabelecer que as respectivas contrapartidas poderão ser realizadas:

I – em pecúnia; ou

II – mediante execução de obras de interesse público, desde que previamente definidas e aprovadas pelo Município.

5. Forma de Pagamento das Outorgas Onerosas

Quando a contrapartida ocorrer mediante obras, estas deverão ser previamente analisadas e definidas pela CAMP – Comissão de Análise Multidisciplinar de Projetos, observadas as diretrizes de planejamento urbano municipal, e deverão possuir projeto técnico e respectiva planilha orçamentária elaborados ou validados pela Secretaria Municipal de Gestão da Cidade e Infraestrutura, ou pelo órgão municipal que venha a sucedê-la.

A adoção dessa modalidade deverá assegurar equivalência econômica entre a contrapartida e o valor devido a título de outorga, além de garantir transparência, controle e efetiva aplicação dos recursos em melhorias urbanas de interesse coletivo.

**PLANO DIRETOR
2026**

6. CONTRAPARTIDAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

6. Contrapartidas dos Empreendimentos Imobiliários

Regulamentar e disciplinar as contrapartidas decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários, especialmente aquelas relacionadas aos impactos identificados nos processos de aprovação, no âmbito da legislação municipal que disciplina o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, atualmente em vigor pela Lei 21808/2023.

As contrapartidas deverão estar fundamentadas nos impactos urbanísticos efetivamente identificados, guardar relação de proporcionalidade e pertinência com o empreendimento e observar critérios técnicos objetivos, garantindo maior segurança jurídica, transparência e previsibilidade aos processos de aprovação.

**PLANO DIRETOR
2026**

JUSTIFICATIVA GERAL

JUSTIFICATIVA GERAL

As presentes propostas têm como objetivo assegurar que o novo Plano Diretor Estratégico de São Carlos preserve os instrumentos de política urbana já consolidados no Município, ao mesmo tempo em que promova sua adequada regulamentação e operacionalização.

Busca-se, dessa forma, fortalecer a capacidade do Poder Público Municipal de promover o ordenamento territorial, garantir o cumprimento da função social da propriedade, direcionar o crescimento urbano de maneira planejada e assegurar que os benefícios decorrentes do processo de desenvolvimento urbano também resultem em melhorias para a coletividade.

A regulamentação específica e detalhada dos instrumentos urbanísticos permitirá maior segurança jurídica, transparência, previsibilidade e eficiência administrativa, além de possibilitar que as contrapartidas e os recursos decorrentes da atividade imobiliária sejam direcionados para obras e intervenções que contribuam efetivamente para a melhoria da infraestrutura e da qualidade urbana do Município.



CIDADE DE
SÃO CARLOS

NO CORAÇÃO DA GENTE E A CADA DIA MELHOR