

# ARAÇATUBA/SP



# REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E ZONEAMENTO

## AUDIÊNCIAS PÚBLICAS:

Discussão da minuta do  
Projeto de Lei de revisão da Lei  
de Zoneamento e  
Parcelamento, Uso e Ocupação  
do Solo

1ª Audiência: 22/10/2024

2ª Audiência: 12/11/2024

3ª Audiência: 10/12/2024

Das 19h às 21h

Associação dos Engenheiros e  
Arquitetos da Alta Noroeste –  
AEAN.

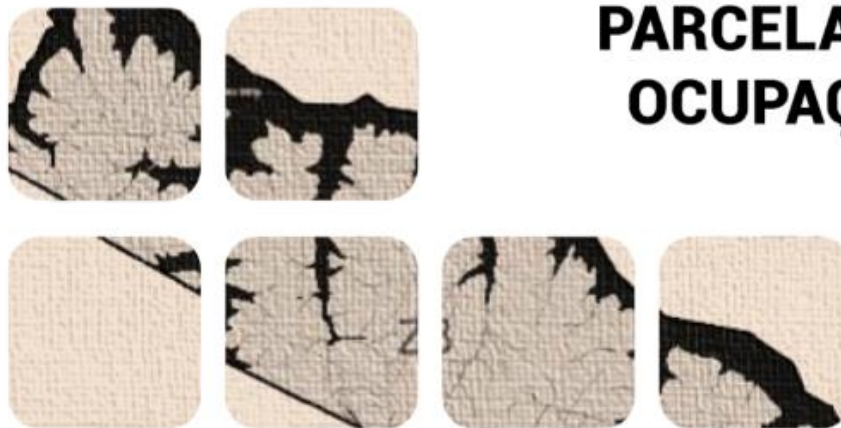
Av. Antônio Pavan, nº 75, Bairro  
Icaray, Araçatuba/SP  
\*entrada pelo estacionamento



SITE: <http://pdmuaracatuba.ceteclins.com.br/ocupacaozoneamento/>

E-MAIL: [karina.santos@ceteclins.com.br](mailto:karina.santos@ceteclins.com.br)

## ARAÇATUBA/SP



# REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E ZONEAMENTO

AUDIÊNCIAS  
PÚBLICAS:



[Informações](#)



[Cronograma](#)



[Documentos](#)



## Cronograma

Ação	Tema	Data			Local
Reuniões equipe interna	Reunioes equipe interna		Julho a setembro	2024	
1a Audiência	Levantar principais demandas de alterações na legislação atual	22	Outubro	2024	AEAN
2a Audiência	Apresentar sugestões de mudanças na legislação para debate	12	Novembro	2024	AEAN
3a Audiência	Fechamento das propostas	10	Dezembro	2024	AEAN
Reuniões equipe interna	Elaboração do texto		Janeiro	2025	Prefeitura
Reuniões equipe interna	Elaboração do texto		Fevereiro	2025	Prefeitura
4a Audiência	Discussão do PL	a definir	Março	2025	Câmara
5a Audiência	Discussão do PL	a definir	Abril	2025	Câmara
Reuniões equipe interna	Fechamento do texto		Maiο	2025	
Audiência final	Entrega para Câmara	a definir	Junho	2025	Câmara



A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) é uma legislação municipal que estabelece regras para o uso do solo em uma cidade, assim com os parâmetros para a construção que devem ser respeitados.

A LPUOS também define as atividades econômicas que podem ser instaladas em determinadas zonas, com o objetivo de garantir o desenvolvimento urbano de forma equilibrada e sustentável. Para aplicar essas regras, a cidade é dividida em zonas, na lei conhecida como Zoneamento.



## Uso:

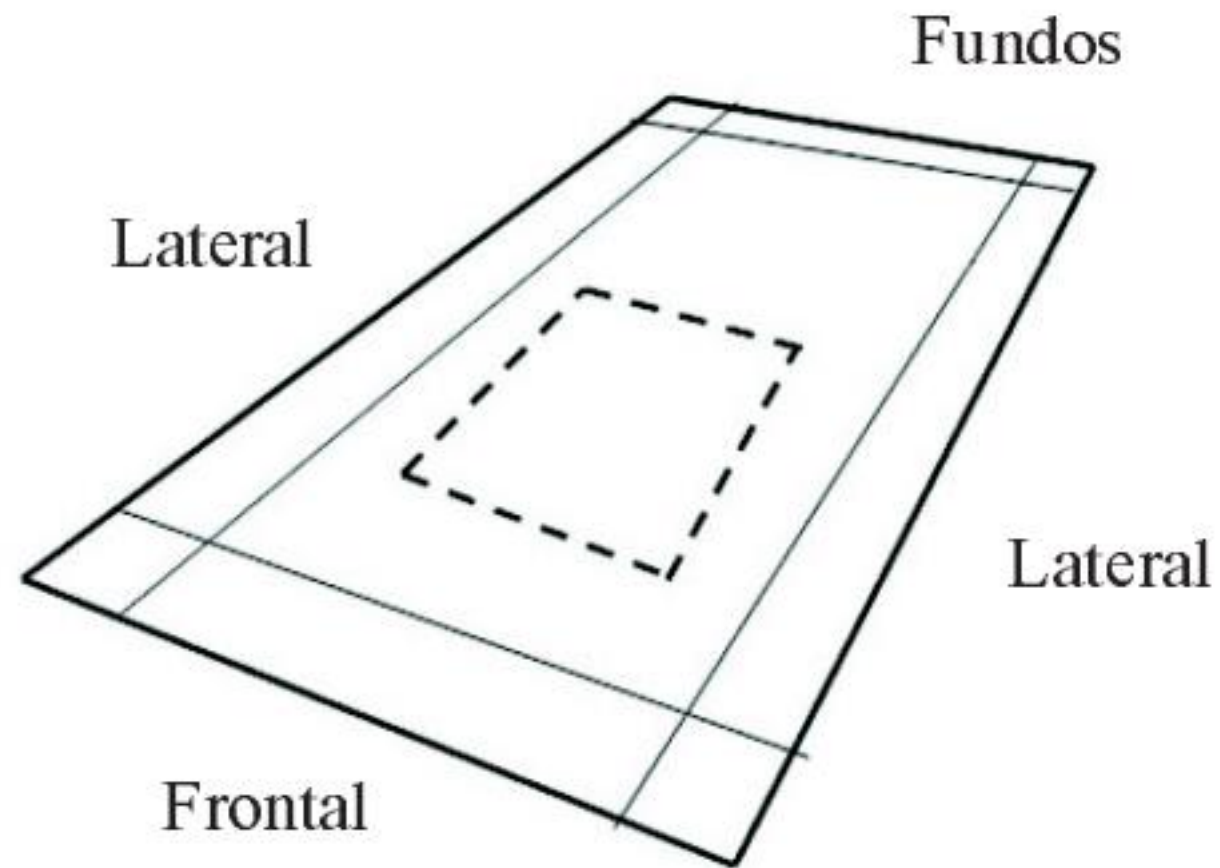
- Regras de atividades a serem executadas nos lotes (residencial, comercial, industrial, etc);
- Incomodidade, periculosidade;



## Ocupação do Solo:

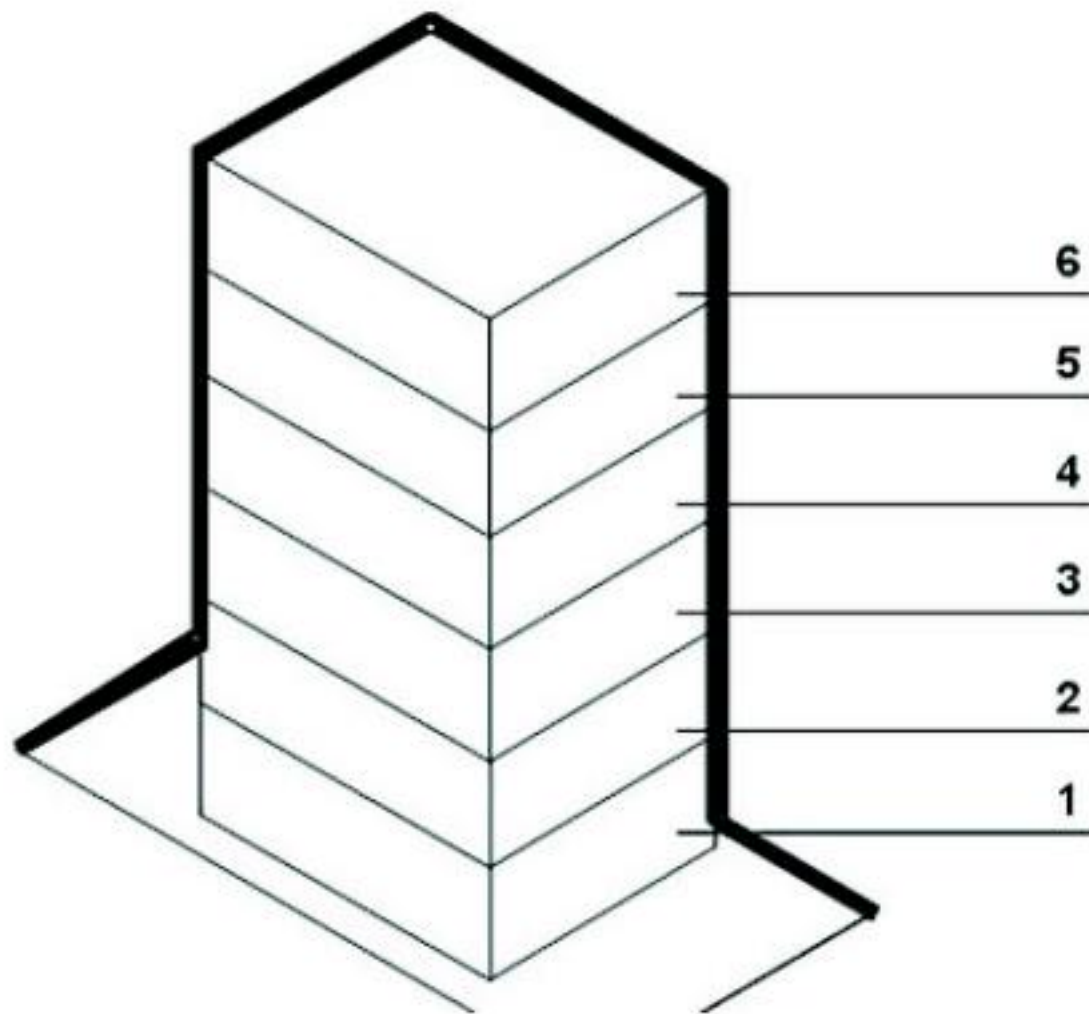
- Índices urbanísticos aplicáveis aos lotes
- Taxa de ocupação
- Coeficiente de aproveitamento;
- Taxa de permeabilidade;
- Recuos;

Recuos:

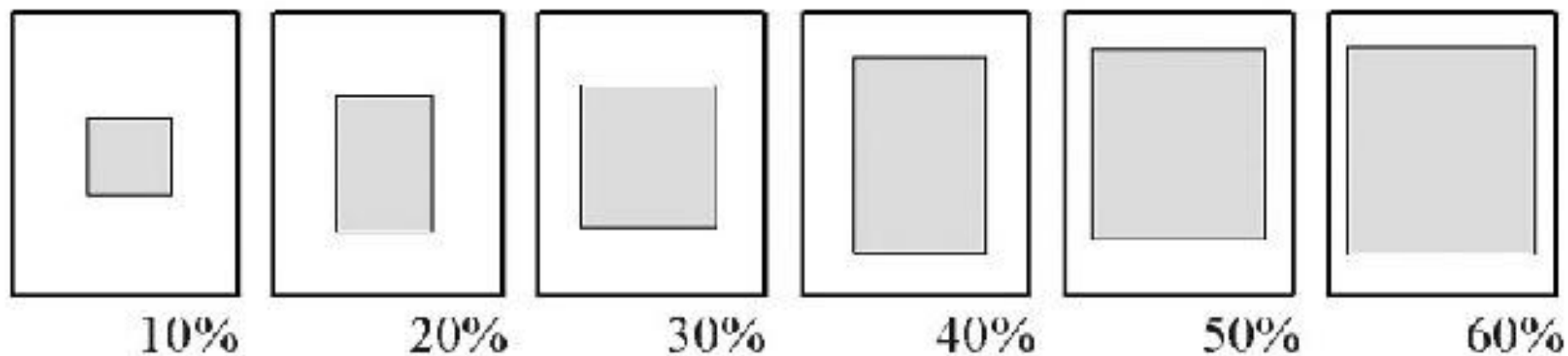




Gabarito:



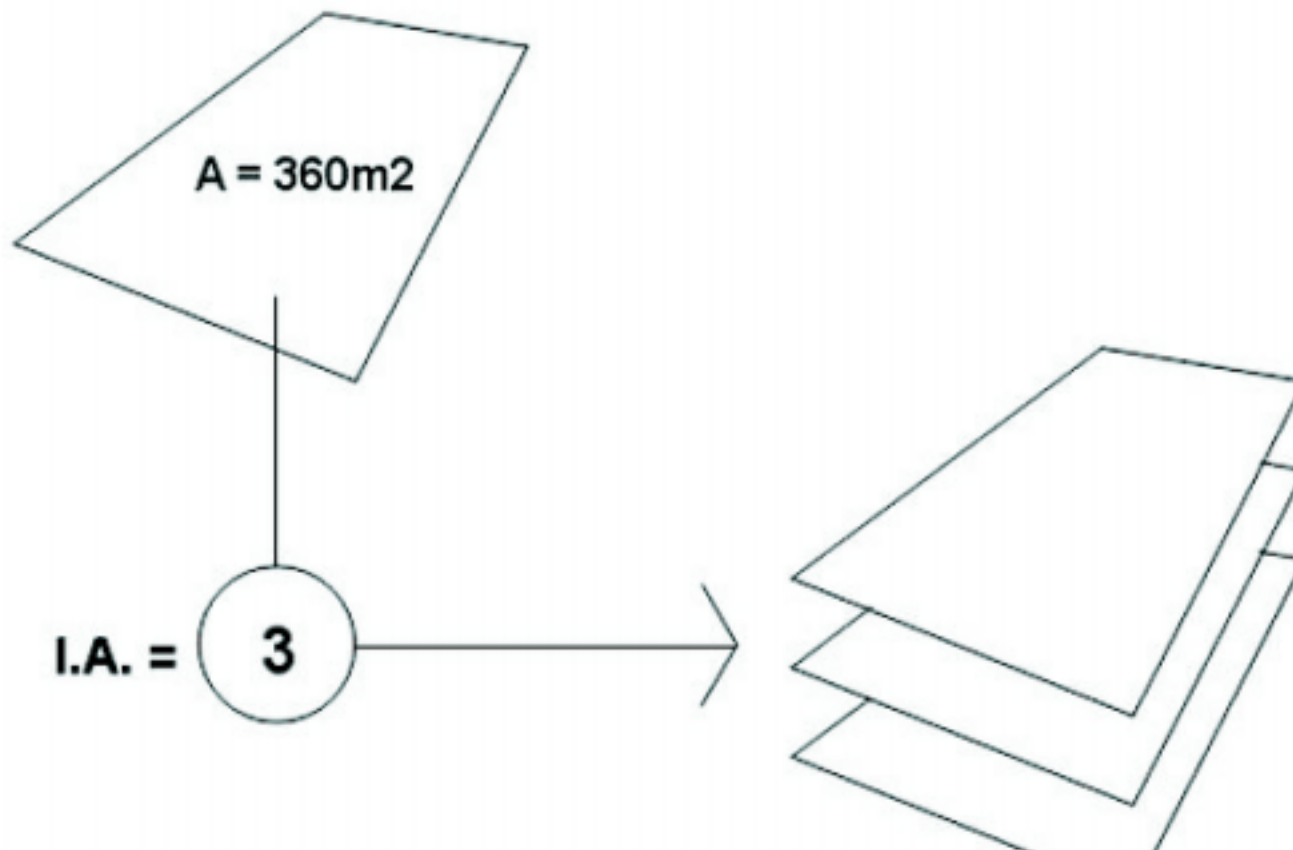
# Taxa de Ocupação (T.O.)



**Porcentagem do terreno que pode ser ocupada pela projeção da edificação.  
Não depende diretamente do número de pavimentos**

# Coeficiente de Aproveitamento (C.A.)

É um número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos, .





		Uso predominante	Lote Mínimo (1)	ELUP	Áreas Institucionais (EPC)	Áreas Patrimoniais
Zona de Ocupação Consolidada	Z1	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	
Zona de Ocupação Condicionada	Z2	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	
Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	Z3	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	2%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	Z4	R1 R2 C1 / S1	250 500 250	20%	5%	2%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	Z5	R1 R2 C1 / S1	300 600 300	25%	5%	
Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico	Z6	R1 R2 C1 / S1 I1	250 500 250 1000	20%	5%	
Zona de Desenvolvimento Regional	Z7	R1 R2 C1 / S1 I1	250 500 250 1000	20%	5%	



## DO USO:

**Art. 92.** Em todo o território do Município de Araçatuba, será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições às atividades geradoras de impactos e de incômodos, expressas em cada zona definida nesta Lei Complementar e nas demais legislações que controlam o uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Ficam excluídos desta condição os loteamentos estritamente residenciais e os loteamentos estritamente industriais que já estejam consolidados, nos quais o uso pré-estabelecido não tenha sido alterado.

**Art. 93.** Ficam estabelecidos, para efeitos desta Lei Complementar, os seguintes usos urbanos, a serem desenvolvidos na Macrozona de Qualificação Urbana:

I - uso habitacional é aquele destinado à moradia unifamiliar (R1) ou multifamiliar (R2);

II - uso não-habitacional é aquele destinado ao exercício de atividades comerciais (C1), industriais (I1), de prestação de serviços (S1) e institucionais;

III - uso misto é aquele que admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.





## DO USO:

**Art. 95.** Os usos não habitacionais ficam classificados por meio de categorias de atividades.

**Art. 96.** As atividades serão classificadas em incômodas ou em não incômodas com base nos seguintes efeitos:

I - poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo;

II - poluição atmosférica: lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III - poluição hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem e de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública;

VII - geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados;

VIII - geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.

## DA OCUPAÇÃO:



**Art. 104.** O coeficiente de aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno, e subdivide-se em coeficiente de aproveitamento básico (CAB) e o coeficiente de aproveitamento máximo (CAM):

I - coeficiente de aproveitamento básico (CAB) é a relação entre a área edificável básica e a área do terreno;

II - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação de ao menos 5 (cinco) dos Instrumentos de Incentivo Urbanístico, ou mediante outorga onerosa do direito de construir.

**Art. 105.** Os instrumentos de incentivo urbanístico têm como objetivo qualificar os espaços públicos e privados, estimulando o adensamento populacional, a consolidação da área urbana, a mobilidade voltada ao pedestre, a segurança pública e a qualidade ambiental.



## DA OCUPAÇÃO:

**Art. 106.** Ficam definidos como instrumentos de incentivo urbanístico:

I - a fruição pública;

II - a fachada ativa ou permeabilidade visual;

III - o uso misto;

IV - a qualificação do passeio;

V - a permeabilidade do solo;

VI - a retenção de águas pluviais;

VII - o aumento do passeio público frente ao leito viário, para conformação de calçadas;

VIII - os jardins verticais;

IX - outros a serem regulamentados em legislação própria.



**Art. 107.** Excetua-se dos instrumentos de incentivo urbanístico os empreendimentos para fins industriais e logísticos, localizados na Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico.

**Art. 108.** A fruição pública é definida como a área privada livre e aberta ao uso público, que estabelece a ligação do lote com um ou mais logradouros, localizada no pavimento de acesso aos mesmos, destinada à circulação de pessoas, cuja largura seja de no mínimo 4m (quatro metros) em toda a sua extensão:

I - a área de fruição pública deverá ser averbada em registro de imóveis como faixa de servidão em favor do município com uso permissível público e deverá ser igual ou superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

II - não deve conter muros ou barreiras físicas, sendo vedado o uso como estacionamento de veículos automotores;

III - somente será permitido o fechamento em horários determinados pela secretaria de planejamento.



**Art. 109.** A fachada ativa, entendida como a condição de implantação de atividade não residencial junto ao térreo, sem recuo aos acessos abertos ao nível do logradouro ou à área de fruição pública, que possua vitrines, varandas, portas, que permitam interação entre o passeio público e o térreo:

I - a fachada ativa deverá ser garantida em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da testada do empreendimento, aberta para fins comerciais ou de serviços.

**Art. 110.** A permeabilidade visual, entendida como a aplicação de elementos que permitam a visualização do interior do lote, como gradis, telas, vidros ou similares.

**Art. 111.** O incentivo ao uso misto, de modo que se situem no primeiro pavimento (térreo com acesso direto pelo logradouro público) e que seja destinado no mínimo 10% (dez por cento) de sua área para a instalação destas atividades, ou ao menos 30% (trinta por cento) da testada do imóvel.





**Art. 112.** A qualificação do passeio, entendida como a garantia de no mínimo 4m (quatro metros) de largura do passeio para áreas em que regularmente o passeio seja inferior a esta medida, permitindo o avanço do passeio sobre a área do lote:

I - a área necessária para o alargamento do passeio deve permanecer livre de edificação e o gradil, caso existente, deve ser instalado após este limite;

II - a faixa necessária para o alargamento da calçada deverá ser doada à Prefeitura e, nesse caso, a área doada poderá ser utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e demais índices estabelecidos nesta Lei Complementar.

**Art. 113.** A permeabilidade do solo, definida como as áreas que excederem o percentual mínimo estabelecido pela taxa de ocupação, em pelo menos 25% (vinte e cinco por cento).



**Art. 114.** A retenção de águas pluviais, definida como a implantação de equipamentos de retenção das águas de chuva, como bacias, piscinões, cisternas, valetas de infiltração, jardins de chuva, e outros, destinadas a equipamentos cuja área de impermeabilização do solo seja superior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), contadas as edificações, pisos, e outros elementos que não permitam a permeabilidade do solo:

I - os equipamentos de retenção poderão ser construídos dentro ou fora da área do empreendimento, quando tratar-se de edificação.

**Art. 115.** O aumento do passeio público no leito viário é definido como a ampliação de área até então destinada ao estacionamento, e que passa a ser utilizada como passeio público, em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel:

I - o aumento do passeio no leito viário deverá possuir no mínimo 10m (dez metros) de comprimento;

II - a largura do aumento do passeio deverá ser de no mínimo 2m (dois metros) de largura;

III - deverão ser garantidas as condições de acessibilidade e drenagem, através de reposicionamento de guias ou outros equipamentos necessários;



**Art. 115.** O aumento do passeio público no leito viário é definido como a ampliação de área até então destinada ao estacionamento, e que passa a ser utilizada como passeio público, em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel:

I - o aumento do passeio no leito viário deverá possuir no mínimo 10m (dez metros) de comprimento;

II - a largura do aumento do passeio deverá ser de no mínimo 2m (dois metros) de largura;

III - deverão ser garantidas as condições de acessibilidade e drenagem, através de reposicionamento de guias ou outros equipamentos necessários;

IV - poderão ser instalados nesta ampliação áreas ajardinadas, mobiliário urbano, e outros equipamentos de uso coletivo.



**Art. 116.** Os jardins verticais são definidos como áreas fixadas em paredes ou muros, dotadas de paisagismo natural, que ocupem ao menos 30% (trinta por cento) de paredes ou muros que não possuïrem aberturas, localizados junto ao passeio público.

**Art. 117.** O empreendimento que não executar os instrumentos de incentivo urbanístico, ou ensejarem em aumento do CAM em até 30% (trinta por cento), estarão sujeitos ao pagamento da outorga onerosa do direito de construir.



## DA OCUPAÇÃO:

		<b>CAB</b>	<b>CAM</b>
Z1	Zona de Ocupação Consolidada	1,5	5,0
Z2	Zona de Ocupação Condicionada	1,5	5,0
Z3	Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	1,5	3,5
Z4	Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	1,5	3,5
Z5	Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	1,5	3,5
Z6	Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico	1,5	3,5





## TEMAS PARA DISCUSSÃO: