

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.

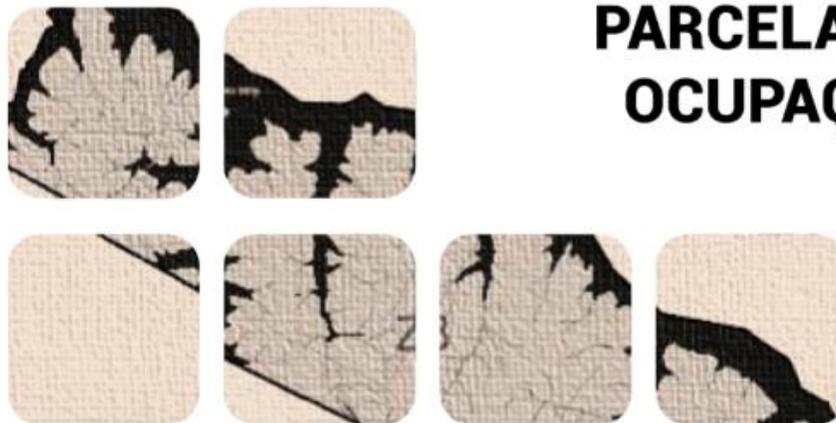
Av. Antônio Pavan, nº 75, Bairro
Icaray, Araçatuba/SP
*entrada pelo estacionamento



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

E-MAIL: karina.santos@ceteclins.com.br

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 | | Maiio | 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:

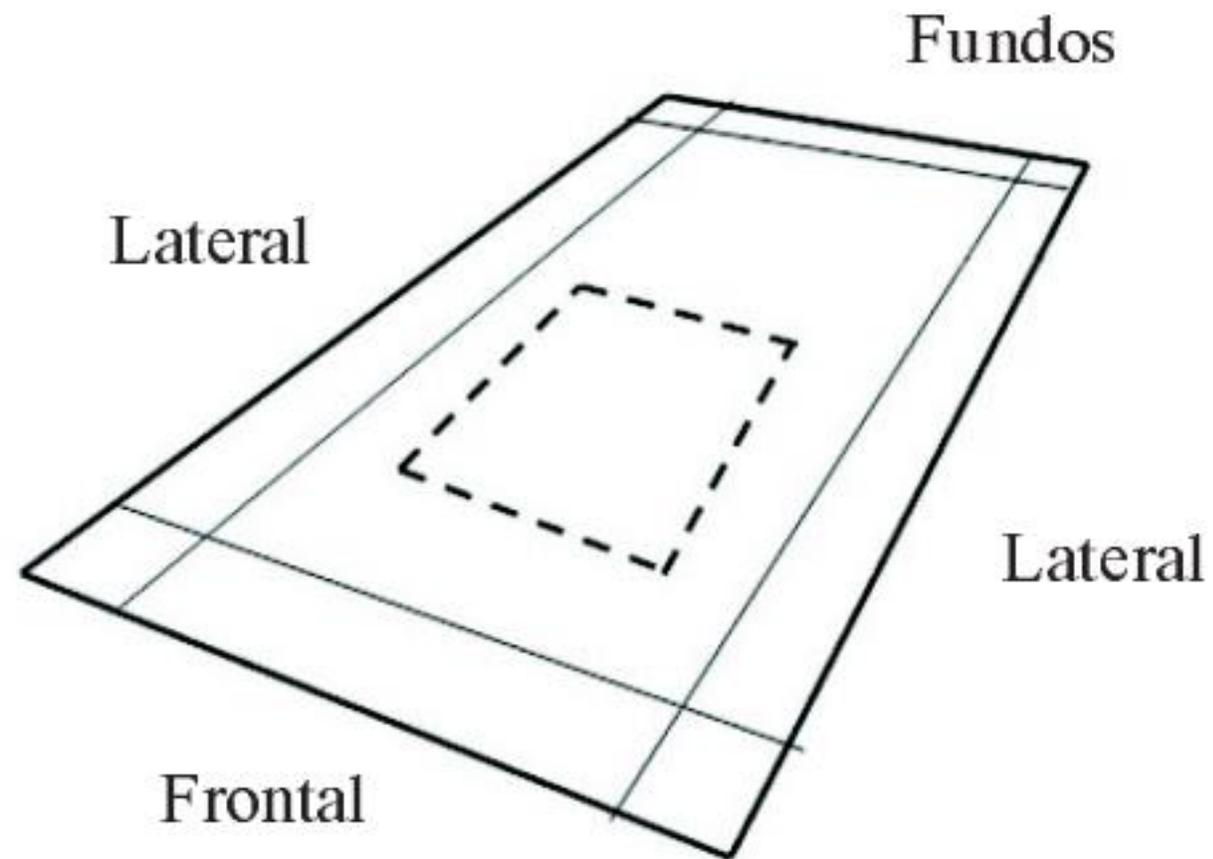
- Regras de atividades a serem executadas nos lotes (residencial, comercial, industrial, etc);
- Incomodidade, periculosidade;



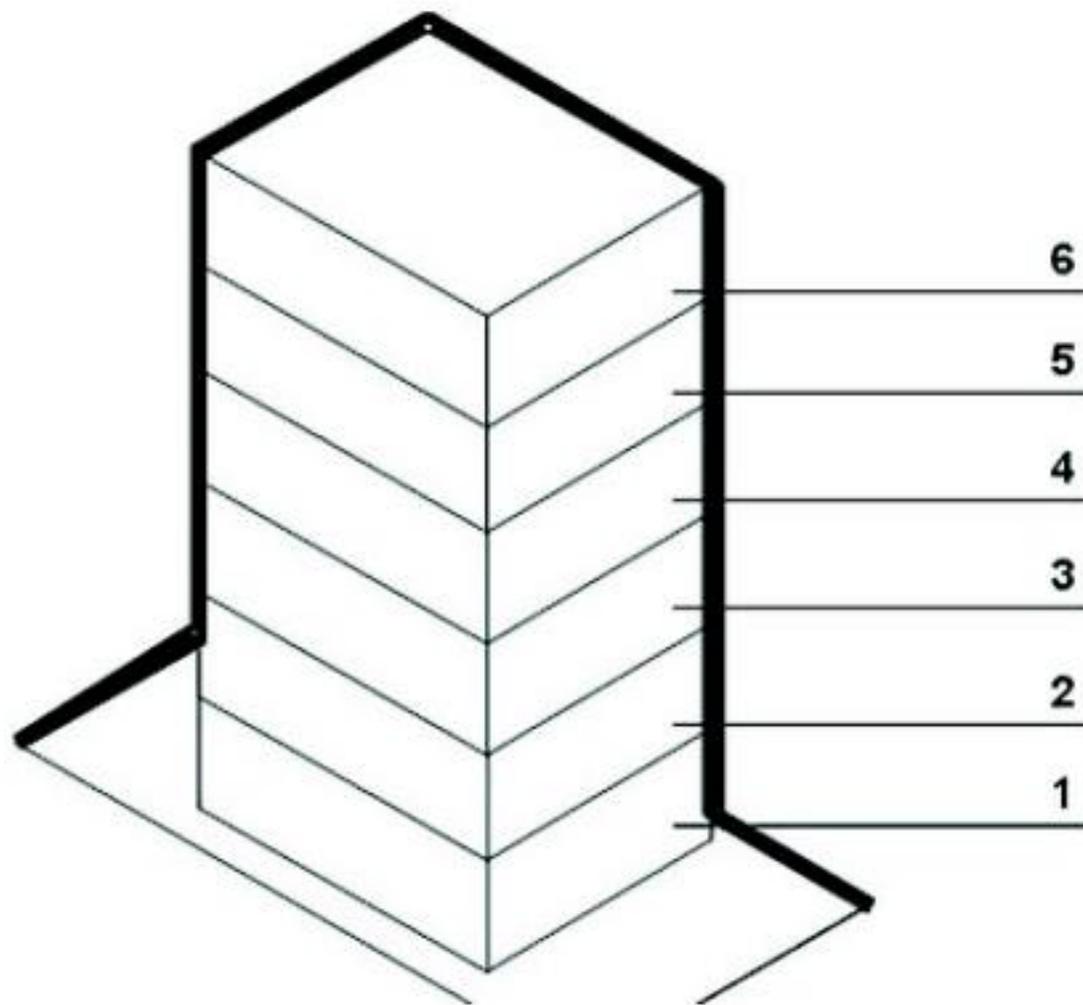
Ocupação do Solo:

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

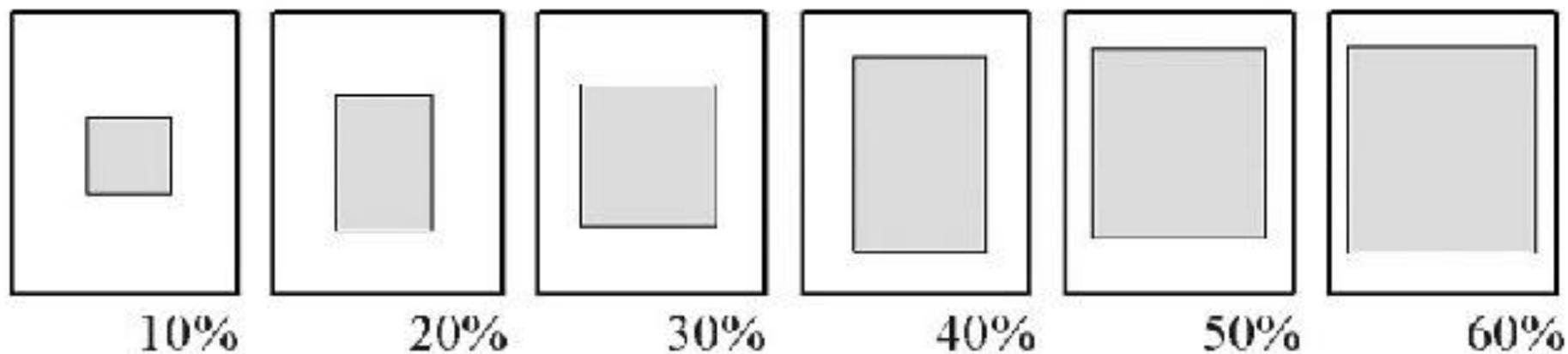
Recuos:



Gabarito:



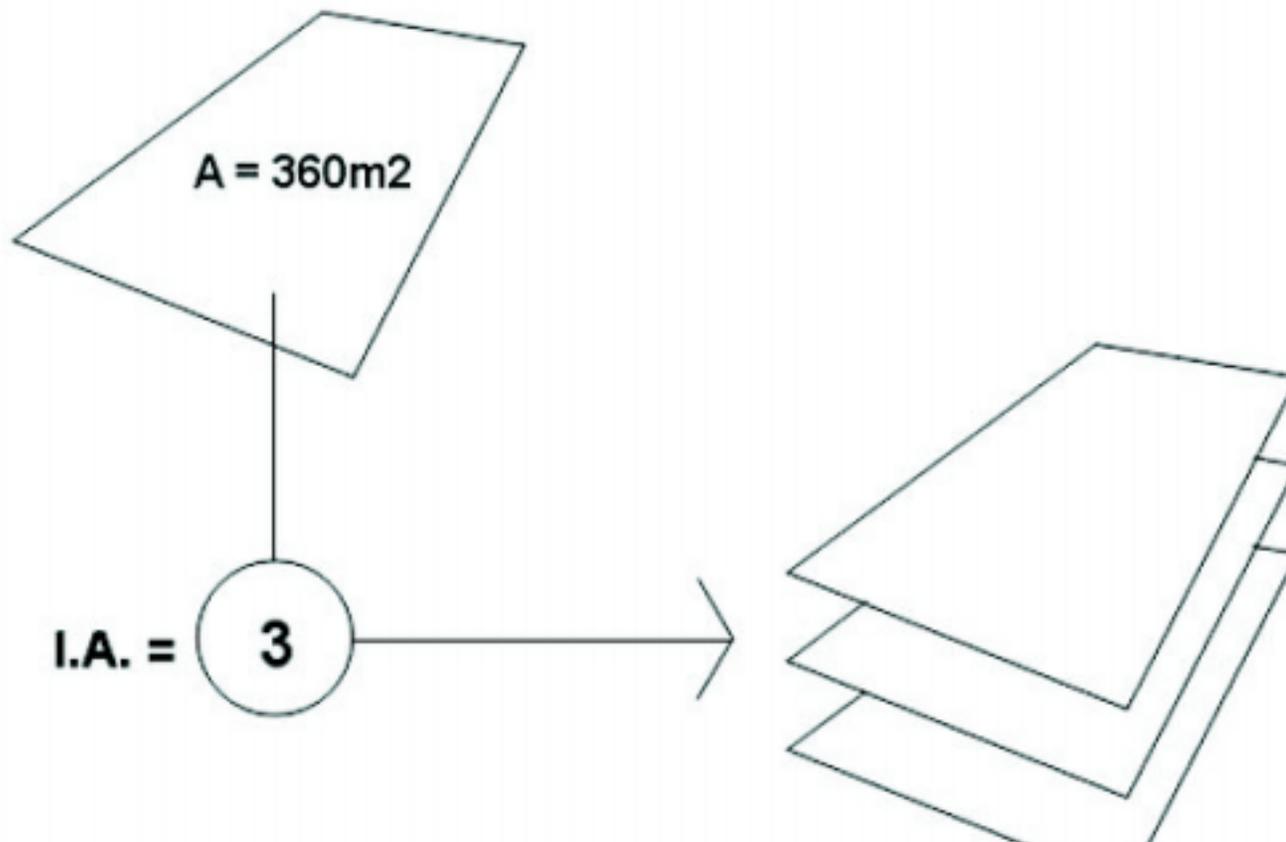
Taxa de Ocupação (T.O.)



**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 100m² (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 400m² (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:

| | | CAB | CAM |
|----|--|------------|------------|
| 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: