

ARAÇATUBA/SP



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



AUDIÊNCIAS PÚBLICAS:



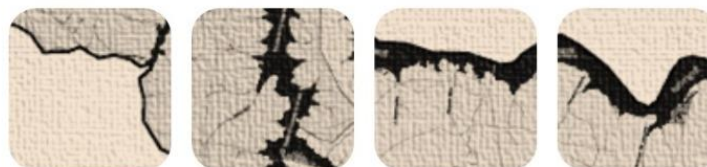
ARAÇATUBA/SP



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



4ª Audiência: 17/03/2025

5ª Audiência 14/04/2025



Das 19h às 21h

Associação dos Engenheiros e
Arquitetos da Alta Noroeste –
AEAN.



Av. Antônio Pavan, nº 75,
Bairro Icaray, Araçatuba/SP

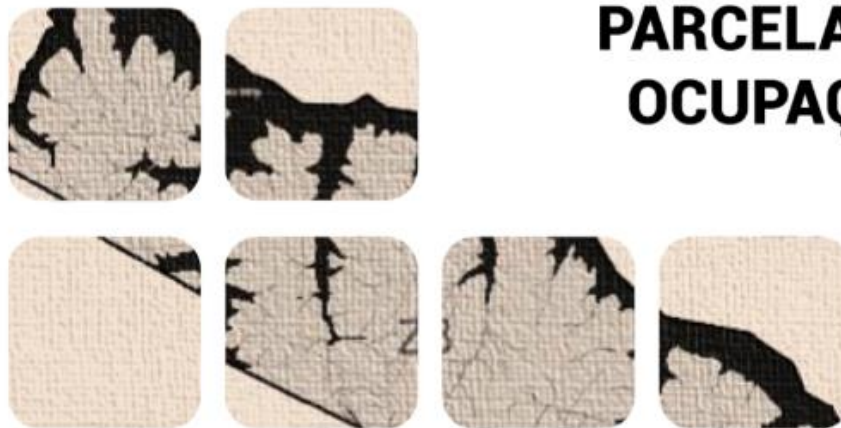
**Entrada pelo portão do estacionamento*



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 Audiências					
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	AEAM
2a Audiência	Apresentar sugestões de mudanças na legislação para debate	12	Novembro	2024	AEAM
3a Audiência	Fechamento das propostas	10	Dezembro	2024	AEAM
Reuniões equipe interna	Elaboração do texto		Janeiro	2025	Prefeitura
Reuniões equipe interna	Elaboração do texto		Fevereiro	2025	Prefeitura
4a Audiência	Discussão do PL	17	Março	2025	AEAM
5a Audiência	Discussão do PL	14	Abril	2025	AEAM
Reuniões equipe interna	Fechamento do texto		Maio	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.



Apresentação da Minuta

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

CAPÍTULO II–DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - DO LOTEAMENTO URBANO

Seção II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Seção III - DO LOTEAMENTO DE CHACARAS

Seção IV - DO CONDOMINIO DE LOTES

Seção V - DO CONDOMINIO EDILÍCIO

Seção VI - DO CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO IV–DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO V–DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES

Seção I – Do Projeto de Terraplenagem

(...)

Seção III – Do instrumento de garantia a execução das obras

CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO VII– DOS USOS

CAPÍTULO VIII – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS



CAPÍTULO II—DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO



Art. 2) O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) O parcelamento do solo deverá subordinar-se ao Plano Diretor Municipal.
- b) Na Zona Rural, o parcelamento do solo (loteamento ou condomínio) somente será permitido em áreas delimitadas por Lei Municipal de expansão urbana ou urbanização específica.

Art 3) O parcelamento para fins urbanos somente será permitido nas áreas delimitadas por Lei Municipal como perímetro urbano, de expansão urbana ou urbanização específica, da seguinte forma:

- a) As matrículas cujas áreas encontrem-se integralmente dentro destas áreas poderão ser parceladas de forma integral;
- b) As matrículas com 50% ou mais de sua área dentro destas áreas poderão ser parceladas na área inserida, acrescida de mais 30% de sua área, contiguamente a área em perímetro, de expansão ou de urbanização específica;
- c) As matrículas com menos de 50% nas áreas poderão ser parceladas somente na área inserida em perímetro, expansão ou urbanização específica;

CAPÍTULO II—DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO



Art 4) Não será permitido o parcelamento de solo:

- a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;
- b) em terreno que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências especificadas em Legislação Municipal;
- d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- e) em áreas de preservação ecológica, de proteção permanente e eventuais faixas adicionais acrescidas por legislação específica;
- f) Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

Art 5) Para cada macrozona estabelecida no Plano Diretor, serão destinados percentuais mínimos de áreas públicas, conforme a zona em que o loteamento se situe

Art 6) A exigência das áreas mínimas do Plano Diretor não exime do cumprimento de outras exigências a níveis estaduais ou federais;

CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - DO LOTEAMENTO URBANO



Art 8) Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser implantados na zona urbana e de expansão urbana definidas em Lei Municipal.

Art 9) Considera-se fim urbano, qualquer fim que não o da exploração agropecuário ou extrativista, cujos lotes resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado pelo INCRA no Município, e que não destinados ao lazer nas áreas de urbanização específica.

Art 10) A infraestrutura mínima a ser implantada no Loteamento Urbano será:

- a) Pavimentação;
- b) Sistema de Drenagem;
- c) Redes de água e esgoto;
- d) Iluminação pública;
- e) Rede de energia elétrica;
- f) Acessibilidade;
- g) Paisagismo;

Art 11) As áreas livres de uso público serão destinadas ou ao uso de lazer na forma de Sistema de Lazer, ou as Áreas Verdes;



Art 12) As áreas livres de uso público, quando obrigatória, deverão atender as seguintes exigências:

- a) Deverão ter no mínimo área de 200 metros quadrados;
- b) Permitir a inscrição de um círculo com 5 metros de raio;
- c) Possuir a testada mínima para a zona em que se situe;
- d) Não serão computados como ELUP os canteiros centrais, rotatórias ou outros dispositivos de organização do trânsito;
- e) Deverão estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos dotada de infraestrutura;
- f) As áreas especiais de interesse Ambiental definidas no Plano Diretor (AEIA), delimitadas como o acréscimo de 50% da margem da APP, deverão ser destinadas preferencialmente como áreas verdes, sendo aceitável a destinação como sistema de lazer apenas quando em áreas não alagáveis;

Art 13) A localização dos Equipamentos Públicos Comunitários, quando obrigatória, deverá atender as seguintes exigências:

- a) estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos dotada de infraestrutura;
- b) sempre que possível deverá estar contida em uma única área;
- c) não possuir mais do que 10% (dez por cento) de declividade;
- d) estar livres de faixas não edificáveis, maciços vegetais, ou quaisquer outras restrições urbanísticas ou ambientais;

Art 14) A localização dos Equipamentos Públicos Urbanos, quando necessária, deverá atender as seguintes exigências:



- a) Quando necessária implantação de bacias de retenção ou elemento destinado a contenção de águas pluviais, estes poderão estar nas áreas especiais de interesse Ambiental definidas no Plano Diretor (AEIA), desde que se mantenham permeáveis;
- b) estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos dotada de infraestrutura;
- c) Estão dispensadas do cumprimento do lote mínimo e testada mínima;

15) As áreas patrimoniais, quando exigíveis, deverão ser indicadas no projeto como Equipamentos Públicos Comunitários excedentes, exceto se:

- a) Se tratar de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos previstos em legislação a parte, planos municipais ou estaduais e de interesse público, quando poderão ser computadas como Equipamentos públicos urbanos;

16) As áreas patrimoniais recebidas pelo Poder Público fora dos perímetros das glebas parceladas somente poderão ser objeto de concessão para fins de programas habitacionais de interesse social, conforme regramento próprio, a ser estabelecido em legislação complementar.



Art 17) As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais existentes ou aprovadas, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução, harmonizar com a topografia local, e respeitarão os parâmetros técnicos estabelecidos no Plano Diretor.

	Domínio (m)	Leito Carroçável (m)	Canteiro Central (m)	Passeio (m) (2)	Declividade Longitudinal Máxima (%)	Raios de concordância(m)	Ciclovitário(m)
Trânsito Rápido							
Arterial	32,00 (1)	10,00	6,00	3,00	8%	9 m	Ciclovía bidirecional
Coletora	16,00 (1)	10,00	-	3,00	8%	9 m	Ciclovía ou ciclofaixa (opcional)
Local	14,00	8,00	-	3,00	8%	9 m	
Vielas					8%		

NOTA – Tabela atual do Plano Diretor:

Art 18) Os raios de concordância poderão ser reduzidos junto as vias locais e coletoras, a partir de estudo específico que demonstre sua viabilidade, podendo nestes casos:

- 1)Adotar o raio de 6 metros entre vias locais, contabilizados a partir da guia;
- 2)Adotar o raio de 7 metros entre vias locais e coletoras, contabilizados a partir da guia;



Art 19) Nenhum loteamento poderá ser acessado por via sem infraestrutura, privada ou irregular, cuja capacidade de volume de tráfego seja insuficiente para o atendimento a demanda do empreendimento, cabendo o ônus das obras eventualmente necessárias para a construção, regularização ou alargamento da referida via de acesso recair sobre o empreendedor.

Art 20) nenhuma quadra poderá ter mais do que 200,00m (duzentos metros) de comprimento por 100 m (cem metros) de largura, medidos a partir do alinhamento dos passeios;

Art 21) Não serão permitidas vias de circulação de pedestres em loteamentos abertos, salvo se destinados exclusivamente a passagem de infraestrutura e não havendo outra opção locacional;



Art 22) Admite-se quadras de comprimento de até 350 metros quando:

- a) Localizarem em trechos limítrofes a áreas não parceláveis;
- b) Não impedirem diretrizes viárias, ou constituírem-se de barreiras entre bairros, equipamentos urbanos ou pontos de interesse público;
- c) Localizarem-se nas Zonas Industriais ou desenvolvimento logístico;
- d) Tratar-se de loteamentos de Chácaras;
- e) Destinar-se ao uso Especial ou Institucional;

Ar 23) Nenhum lote urbano poderá:

- a) ter área menor do que o estabelecido para a zona em que se situe, conforme Plano Diretor Vigente;
- b) ter testada inferior a 10 metros;
- c) ter testada inferior a 12 metros quando em esquina;
- d) distar mais de 700m (quinhentos metros) de uma via principal, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;
- e) ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior a largura mínima estabelecida em Lei;
- f) localizar-se de fundos para áreas de preservação permanente e áreas verdes;

CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



Art 25) O loteamento de acesso controlado deverá ter sua diretriz solicitada especificamente nesta modalidade, não se admitindo para os loteamentos cujas diretrizes sejam expedidas após a presente lei, o seu fechamento;

Art 26) O loteamento de acesso controlado submete-se aos mesmos requisitos urbanísticos do loteamento, exceto por:

- a) Deverá respeitar o limite de área a ser fechada de 700 por 700 metros;
- b) Obrigatoriedade de obtenção de termo de controle de acesso e constituição de associação de moradores;
- c) Deverá definir o percentual de áreas públicas a se manterem dentro do perímetro de fechamento, de modo que as áreas institucionais deverão estar totalmente fora do fechamento, e as áreas livres de uso público com pelo menos 50% fora do fechamento;
- d) Deverá a
- e) apresentar projetos específicos dos pontos de controle de acesso e do fechamento;
- f) Deverá possuir 50% (cinquenta por cento) da testada voltada para as vias públicas dotados de grade ou elemento que proporcione permeabilidade visual.



Art 27) A permeabilidade visual deverá ser computada a partir da área do elemento efetivamente permeável, como gradil, vidro ou tela, descontando-se:

- a) muros que recobram parcialmente a face do fechamento,
- b) edificações ou elementos de infraestrutura a menos de 3 metros de distância;
- c) elementos permeáveis cujo início ocorra acima de 1,10 metros;

Art 28) As portarias deverão:

- a) Garantir espaço para acumulação de filas de veículos, calculados na proporção de 1 veículo para cada 50 lotes, fora de viário público;
- b) Garantir o acesso de pedestres;
- c) Garantir o acesso de veículos de emergência, de carga e serviços públicos, podendo ser atendido em acesso secundário quando necessário;
- d) Fixar em local de visibilidade placa de 0,90 metros por 0,5 metros com o número do termo de fechamento, e os dizeres “Loteamento de Acesso Controlado autorizado pelo Termo de Controle de Acesso número ___ sendo o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes livre mediante identificação com documento oficial com foto”.

CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção III - DO LOTEAMENTO DE CHACARAS



Art 29) O loteamento de chácaras deverá ter sua diretriz solicitada especificamente nesta modalidade;

Art 30) O loteamento de chácaras terá seu lote mínimo de 5.000 metros;

Ar 31) Caso o loteamento de chácaras também possua o acesso controlado, deverá:

- a) Respeitar o limite de área a ser fechada de 700 por 700 metros;
- b) Obrigatoriedade de obtenção de termo de fechamento e constituição de associação de moradores;
- c) Deverá definir o percentual de áreas públicas a se manterem dentro do perímetro de fechamento;
- d) Deverá apresentar projetos específicos dos pontos de controle de acesso e do fechamento;
- e) Deverá possuir 50% (cinquenta por cento) da testada voltada para as vias públicas dotados de grade ou elemento que proporcione permeabilidade visual;
- f) Quando limítrofe a corpos de água, não deverá limitar seu acesso, cercá-los ou cercear o acesso de pedestres;

Art 32) A infraestrutura mínima a ser implantada no Loteamento de Chácaras será:

- a) Sistema de Drenagem, composto minimamente por guias e sarjetas, e soluções alternativas como valas de infiltração e/ou bacias;
- b) Redes de água e esgoto ou aplicação de solução individual, conforme diretrizes específicas;
- c) Iluminação pública;
- d) Rede de energia elétrica;
- e) Acessibilidade;
- f) Paisagismo;

CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção IV – DO CONDOMINIO DE LOTES



Art 33) O condomínio de lotes é a modalidade na qual admite a adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes, sem construções de uso privativo.

Art 34) O condomínio de lotes poderá ser implantado em lotes oriundos de parcelamento de solo ou glebas não parceladas que não excedam os 30 mil metros quadrados;

- a) No caso da implantação sobre lotes oriundos de parcelamento de solo o condomínio encontra-se dispensado da destinação de áreas públicas;
- b) No caso da implantação sobre glebas, deverá respeitar o regramento do loteamento urbano para doações de áreas públicas, exceto pelo sistema viário interno que seguirá regra própria;

Art 35) A fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma será igual ao mínimo adotado ao lote da zona em que se situe, assim como recuos, testada, e demais parâmetros incidentes ao lote;

Art 37) O condomínio de lotes terá seu sistema viário proporcional ao porte do empreendimento, da seguinte forma:



	Largura leito carroçável	Largura calçada	Balão de retorno (raio)	Vagas de Estacionamento	
	Metros	Metros	metros	Internas Visitantes	Externas Serviços
0 a 20 Unidades	5,00	2,00	Dispensável	1	1
21 a 40 Unidades	6,00	2,00	Dispensável	2	2
41 a 80 Unidades	6,00	2,50	5 metros;	4	2
Acima de 80 Unidades	8,00	2,50	6 metros;	8	3

Art 38) Aplicam-se aos passeios públicos dos condomínios de lotes as mesmas restrições do parcelamento de solo quando em áreas de proteção ambiental.

Art 39) As vagas de estacionamento para visitantes e serviços externos deverão ser implantadas sobre viário próprio do condomínio, da seguinte forma:

- As vagas destinadas a visitantes deverão se fixar próximas as áreas de uso comum, como clubes, portarias e demais áreas de lazer;
- As vagas destinadas a serviços externos deverão ter fácil acesso por viário público, e próximo a portaria;
- Quando acima de 40 unidades, obrigatoriamente uma das vagas de serviços externos será destinada aos serviços de coleta de resíduos;
- Nenhuma vaga externa poderá reduzir a largura da calçada e passeio, que se necessário deverá adentrar ao lote ou gleba;

Art 39) As portarias deverão:

- a) Garantir espaço para acumulação de filas de veículos, calculados na proporção de 1 veículo para cada 20 unidades, fora de viário público;
- b) Garantir o acesso de pedestres;
- c) Não interromper o passeio público externo, promovendo o acesso de veículos mediante rebaixamento do passeio, ou o seu recuo com a devida sinalização;
- d) Garantir o acesso de veículos de emergência, de carga e eventuais serviços públicos;

Art 40) Nenhum condomínio de lotes poderá ser acessado por via sem infraestrutura, privada ou irregular, cuja capacidade de volume de tráfego seja insuficiente para o atendimento a demanda do empreendimento, cabendo o ônus das obras eventualmente necessárias para a construção, regularização ou alargamento da referida via de acesso recair sobre o empreendedor.

Art 41) Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

Art 42) Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.



CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção IV – DO CONDOMINIO EDILICIO



Art 43) Os condomínios Edilícios se categorizam em:

- a) Condomínio vertical
- b) Condomínio horizontal

Art 44) O condomínio edilício poderá ser implantado em lotes oriundos de parcelamento de solo, ou em glebas não parceladas que não excedam os 30 mil metros quadrados;

- a) No caso da implantação sobre lotes oriundos de parcelamento de solo o condomínio encontra-se dispensado da destinação de áreas públicas
- b) No caso da implantação sobre glebas, deverá respeitar o regramento do loteamento para doações de áreas públicas, exceto pelo sistema viário interno que seguirá regra própria.

Art 45) Aplica-se ao condomínio horizontal o mesmo regramento aplicado ao condomínio de lotes;

Art 46) O Condomínio vertical poderá ser implantado nas formas:

- a) Residencial;
- b) Studio ou Kitnet;
- c) Misto;
- d) Comercial e de serviços



Art 47) A oferta de vaga de estacionamentos dos Condomínios Verticais observará a tabela abaixo:

I) Quando com mais de 40 Unidades

II) Uso misto aplica o somatório do residencial com comercial ou serviços, e bonificação de possibilidade de redução de 10% no total;

			Vagas de Estacionamento	
	Unidades	Dormitórios	Internas Moradores	Externas Serviços
Residencial		2	1 vaga por UH	1 (1)
		3 ou mais	2 vagas por UH	1
Kitnet ou Studio	0 a 20 UH	1	0,5 vaga por UH	0
	21 a 40 UH	1	0,5 vaga por UH	0
	Acima de 41 UH	1	0,75 vaga por UH	1
Comercial e de serviços			1 vaga a cada 100 m2 útil	1 vaga a cada 100 m2 útil

CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção VI - DO CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL



Art 48) Nos conjuntos habitacionais de interesse social, destinados exclusivamente à implantação de programas habitacionais de interesse social pelas entidades governamentais, instituições congêneres ou empreendedores, caberá:

- a) Estarem inseridos em áreas de interesse social conforme plano diretor vigente ou legislação específica;
- b) Prioridade nos processos de aprovação de projetos;
- c) Parâmetros específicos de parcelamento;

Art 49) O processo dos conjuntos habitacionais de interesse social construirá do parcelamento de solo na forma de loteamento urbano seguido da execução das unidades habitacionais em um único processo;

Art 50) A delimitação das Áreas de Interesse Social poderá ser alterada somente em legislação específica, mediante requerimento justificado, com o devido processo de participação social;



Art 51) Nenhum lote oriundo do Conjunto Habitacional de Interesse Social poderá:

- a) ter área menor do que 160 metros quadrados
- b) ter testada inferior a 7 metros;
- c) distar mais de 500m (quinhentos metros) de uma via principal, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;
- d) ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior a largura mínima estabelecida em Lei;
- e) localizar-se de fundos para áreas de preservação permanente;

Art 52) O Conjunto Habitacional de Interesse Social estará dispensado de:

- a) Destinação de áreas patrimoniais;
- b) Destinação de ELUP acima de 20%, salvo se outras restrições ambientais já o exigirem;

Art 53) Os lotes de esquina poderão ser destinados ao uso comercial ou serviços, desde que sua área não seja superior a 300 metros quadrados, estando neste caso dispensados de que a edificação seja ofertada em conjunto;

Art 54) O sistema viário do Conjunto Habitacional de Interesse Social será o mesmo aplicado ao loteamento urbano;

Art 55) O Conjunto Habitacional de Interesse Social deverá destinar até 2% da área líquida dos lotes para lotes comerciais ou de serviços da seguinte forma:



- a) Os lotes comerciais e de serviços deverão cumprir os requisitos do lote mínimo para a zona em que se situe;
- b) Deverão encontrar-se preferencialmente nas vias coletoras e arteriais, devendo estes lotes:
- c) Poderão ser destinados na forma de lotes ou já edificadas;

CAPÍTULO IV–DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVO

Seção I - DO LOTEAMENTO



Art 56) A aprovação do projeto de loteamento e de desmembramento respeitará as seguintes etapas:

- a) Expedição de Diretrizes
- b) Conformidade
- c) Aprovação Final
- d) Registro
- e) Alvará de obras
- f) Termo de Verificação de Obras

Art 64) Após a emissão da Aprovação Final, o empreendedor terá prazo máximo de 180 dias para submeter o empreendimento ao Registro Imobiliário;



Art 65) As obras poderão ser iniciadas após a obtenção do Alvará de Obras, que será emitido após o devido registro no Cartório de Imóveis competente, a ser protocolado juntamente de requerimento de início das obras e será instruído de:

- a) RRT ou ART do(s) responsáveis técnicos pela execução das obras;
- b) Cronograma atualizado das obras;
- c) Orçamento atualizado caso o mesmo ultrapasse 2 anos de sua aprovação;
- d) Licença de instalação, para o caso de empreendimentos licenciáveis sem GRAPROHAB;
- e) Matrícula com o registro do loteamento;
- f) Matriculas das áreas públicas;

Art 66) O alvará de obras deverá ser solicitado com pelo menos 30 dias de antecedência ao início das obras, e nele constará:

- a) Que o prazo para término das obras será o mesmo da legislação federal;
- b) Que o início das obras deverá ser feito em até 2 anos após a emissão do alvará, sobre pena de cancelamento da aprovação e emissão de nova diretriz
- c) Os laudos e controles técnicos de materiais e serviços a serem apresentados ao longo das obras e junto ao TVO;



Art 67) Poderá a prefeitura solicitar ao longo da execução das obras, além da fiscalização em campo, que sejam apresentados laudos e controle tecnológico para serviços executados e materiais aplicados na obra para:

- i) Pavimentação
- ii) Drenagem
- iii) Terraplenagem
- iv) Obras de terra (contenções, taludes e aterros)
- v) Outros a critério do órgão técnico;

Art 68) A não obtenção do alvará de obras dentro do prazo de 2 anos incide no cancelamento da aprovação e emissão de nova diretriz;

Art 69) A obra somente será iniciada após a expedição do referido alvará e fixação de placa no canteiro indicando o número do alvará, responsáveis técnicos da execução das obras, número do registro no cartório de imóveis competente, e eventuais termos de compromisso firmados com o município e Estado;

CAPÍTULO IV–DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVO

Seção II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO



Art 72) O loteamento de acesso controlado submete-se ao mesmo rito processual do Loteamento aberto, exceto:

- a) Pela obrigação de que se informe no ato do pedido de diretrizes do interesse de controle de acesso;
- b) Pela obrigação de que se indique junto a Aprovação Prévia das áreas públicas que ficarão sob controle de acesso, em área e percentual frente a área a lotear;
- c) Pela obrigação de que se firme o Termo de Controle de Acesso junto da Prefeitura Municipal de Araçatuba.

Art 73) O Termo de Controle de Acesso será firmado após o Registro Imobiliário, e será constituído por:

- a) indicação da pessoa jurídica responsável pelo termo, mediante apresentação do Estatuto;
- b) indicação do perímetro de acesso controlado e dispositivos de controle de acesso, como guaritas, portarias, portões e muro;
- c) Indicação dos pontos de acesso dos serviços públicos como fiscalização, coleta de resíduos, e acesso de veículos de emergência ou manutenção;
- d) Indicação do responsável técnico responsável pelas aprovações do empreendimento, em se havendo restrições urbanísticas específicas;



Art 74) O Termo de Controle de acesso indicará os serviços que recairão sobre o responsável, a saber:

- a) Coleta de lixo interna
- b) Manutenção das vias
- c) Manutenção do sistema de drenagem
- d) Manutenção das áreas publicas;
- e) Manutenção da iluminação ornamental;
- f) Outros, a partir de situações excepcionais, a critério da Associação de Moradores ou da Prefeitura;

Art 75) Após a aprovação do Termo de Controle de Acesso a entidade responsável terá até 90 dias para aprovar os projetos complementares destas portarias, guaritas e outros dispositivos com área construída, prorrogáveis por igual período;

Art 76) A aprovação do Termo de Controle de Acesso não garante a autorização para construção dos elementos citados no paragrafo anterior;

CAPÍTULO V-DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES



Art 89) Os projetos complementares deverão observar naquilo que couber o regramento específico discriminado abaixo, bem como demais orientações expedidas pelas Secretarias, Autarquias, Concessionárias e demais órgãos regulamentadores, que poderão emitir Diretrizes Específicas para cada projeto complementar.

Art 90) Todos os projetos complementares deverão ser acompanhados das devidas responsabilidades técnicas, bem como estarem assinados pelo autor de projeto e proprietário;

CAPÍTULO VII– DOS USOS



Art 118) O uso do solo no município de Araçatuba se divide em Habitacional e Não habitacional, e organiza-se a partir de seu grau de incomodidade, da seguinte forma:

- a) Habitacional
 - i) Unifamiliar – R1
 - ii) Multifamiliar – R2
 - (1) Multifamiliar – Residencial - R2.1.
 - (2) Multifamiliar – Studio ou Kitnet - R2.2
- b) Não habitacional:
 - i) Comercial (C1 a C4)
 - ii) Serviços (S1 a S4)
 - iii) Industrial (I1 a I4)
 - iv) Institucional;
 - v) Especiais (E1)
- c) Misto:



	Escala	Ruído	Atração viagem	Aglomeracão de pessoas	Nocividade
Comerciais					
C1	Pequeno	Baixo	Baixa	Baixa	Baixa
C2	Pequeno-médio	Baixo	Baixa	Baixa	Baixa
C3	Médio-grande	Alto	Média	Média	Baixa
C4	Grande	Alto	Alta	Alta	Baixa
Serviços					
S1	Pequeno	Baixo	Baixa	Baixa	Baixa
S2	Pequeno-médio	Baixo	Baixa	Baixa	Baixa
S3	Médio-grande	Alto	Média	Média	Baixa
S4	Grande	Alto	Alta	Alta	Baixa
Industriais					
I1	Pequeno	Baixo	Baixa	Baixa	Baixa
I2	Pequeno-médio	Baixo	Baixa	Baixa	Média
I3	Médio-grande	Alto	Média	Alta	Alta
I4	Grande	Alto	Alta	Alta	Alta



Art 119) Define-se como:

- a) de uso misto a atividade habitacional integrada aos demais usos compatíveis, como comércios e serviços;
- b) de uso institucional os equipamentos públicos, implantados sob áreas públicas do município, estado ou união, executados por entes públicos ou por ele autorizado;
- c) uso permitido aquele sem qualquer restrição, podendo ser implantado regularmente, desde que cumpridas demais restrições;
- d) uso permissível aquele uso restrito aos principais corredores de trânsito, tais como vias arteriais ou coletoras, estando proibidos de instalação em vias com características locais;
- e) uso proibido aquele não condizente com a zona em questão, sendo vedada sua instalação nas zonas indicadas;



Art 122) Estão sujeitos a emissão de diretrizes específicas, os seguintes usos classificados em:

- a) R2, C4; S3 e S4; I3 a I4;
- b) Quaisquer usos passíveis de licenciamento ambiental junto a CETESB;

Art 123) Define-se como uso especial aqueles não previstos nos anteriores, licenciáveis através de procedimentos específicos, como:

- a) Portos, aeroportos, estações e terminais de transporte;
- b) Torres de telecomunicações;
- c) Usinas de energia fotovoltaica;
- d) Crematório, cemitério, necrotério

Art 124) A eventual alteração de uso, bem como do grau de incomodidade do local, ensejará em nova licença, cumprindo-se as restrições para aquele uso no local;

Art 125) Ficam garantidos os direitos de uso do solo daqueles imóveis cujo “Habite-se” ou “Alvará de Funcionamento” tenham sido expedidos anteriormente à publicação desta lei, ainda que em não conformidade com o zoneamento previsto, e desde que não alterem seu grau de incomodidade;

CAPÍTULO VIII – DA OCUPAÇÃO DO SOLO



Art 133) São parâmetros de ocupação do solo no lote, dentre outros:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) taxa de ocupação;
- c) gabarito;
- d) taxa de permeabilidade
- e) recuos.

Art 134) Os parâmetros de ocupação encontram-se distribuídos por macrozonas;

Os parâmetros de uso poderão ser aplicados também a partir das Áreas Especiais de Interesse, a partir de legislação específica, quando mais restritivas do que a presente lei;

Art 135) Os parâmetros de ocupação poderão ser aplicados também a partir das Áreas Especiais de Interesse, a partir de legislação específica, quando mais restritivas do que a presente lei;

Art 136) A ocupação do solo deverá atender a legislação municipal vigente e, quando mais restritivo, às restrições cartoriais, salvo disposição específica prevista na legislação municipal vigente.

Art 137) Os loteamentos existentes na data da promulgação desta lei complementar, ainda que possuam restrições cartoriais, passam a ter seus parâmetros de ocupação regidos por esta lei complementar.

Seção I – Do Coeficiente de Aproveitamento



- 1) O Coeficiente de Aproveitamento seguirá as definições expressas no Plano Diretor vigente.
- 2) Excetua-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante Outorga Onerosa ou Instrumentos de Incentivo Urbanístico os usos:
 - a) Unifamiliar R-1;
 - b) Institucionais;
 - c) Industriais I-3 e I4;
 - d) Especiais;
- 1) As áreas definidas no Plano Diretor como AEIH – Áreas Especiais de Interesse Histórico – além do cumprimento dos instrumentos de incentivo urbanístico para obtenção do CA Máximo, deverão obter parecer do Conselho de Patrimônio a fim de demonstrar que a edificação não afeta elementos de interesse histórico;
- 2) Os instrumentos de incentivo urbanístico definidos no Plano Diretor Vigente, deverão observar no ato de aprovação do empreendimento:

Seção II – Da taxa de ocupação



		Taxa de ocupação
Zona de Ocupação Consolidada	Z1	90%
Zona de Ocupação Condicionada	Z2	80%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	Z3	80%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	Z4	80%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	Z5	80%
Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico	Z6	80%
Zona de Desenvolvimento Regional	Z7	80%

Seção III – Do gabarito



O Gabarito estabelece a altura do edifício em metros, sendo medido do nível do piso acabado do pavimento térreo até o piso acabado do último pavimento;

Para todos os fins, considera-se como pavimento térreo aquele onde se tem o acesso de pedestres ou veículos ao edifício pelo logradouro público.

Não são computados para fins de gabarito:

- a) o subsolo, cujo piso do pavimento imediatamente superior (térreo), estiver até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível médio do passeio;
- b) o último pavimento quando destinado exclusivamente para ático, casa de máquinas ou outros ambientes de uso restrito para atividades técnicas da edificação, sem permanência.

Havendo diferentes cotas de passeio público, será considerado como o nível médio do passeio a média aritmética entre a cota mais alta e a cota mais baixa de toda a testada do terreno;

Seção IV – Da taxa de permeabilidade



- A taxa de permeabilidade será definida de acordo com o zoneamento, devendo no mínimo cada lote prover:
- Poderá ser aplicado ao somatório das áreas permeáveis a faixa gramada junto ao passeio público localizada entre a guia e a faixa acessível;
- Não serão computados como áreas permeáveis pisos intertravados, concreto-grama, ou similares, devendo a área permeável encontrar-se livre de pavimento;

		Taxa de permeabilidade
Zona de Ocupação Consolidada	Z1	10%
Zona de Ocupação Condicionada	Z2	10%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	Z3	10%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	Z4	10%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	Z5	5%
Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico	Z6	10%
Zona de Desenvolvimento Regional	Z7	10%

Seção V – Dos recuos



- 1) Os recuos da edificação em relação ao perímetro do lote serão:
 - a) recuo de vias públicas;
 - b) recuos laterais;
 - c) recuos de fundo; e,
 - d) recuos entre edifícios de condomínios verticais.
- 1) São obrigatórios os recuos mínimos nas faces lindeiras às vias públicas, independentemente de a edificação ter frente ou não para tais vias;
- 1) Poderão ser aplicados outros recuos as edificações por ordem de diretriz especificam ao empreendimento quando:
 - a) Houver interesse público para implantação ou ampliação de infraestrutura;
 - b) Houver interesse público para fins de conservação de elementos de património histórico;

Seção V – Dos recuos



- 1) Os recuos de fundos e laterais serão definidos:
 - a) Havendo abertura para iluminação e/ou ventilação junto as divisas, para edifícios acima de 2 pavimentos será de H/6
 - b) Havendo abertura para iluminação e/ou ventilação junto as divisas, para edifícios térreos será de 1,50 metros;
 - c) Havendo abertura para iluminação e/ou ventilação junto as divisas, para edifícios de até 2 pavimentos será de 2,0 metros;

- 1) Os recuos exigidos no não serão aplicados ao subsolo, enquadrado conforme **artigo** x desta lei complementar, salvo se:
 - a) Os recuos que se tratarem de condição para execução de obras de infraestrutura, como aberturas ou alargamento de vias, execução de obras de drenagem, abastecimento de água ou esgoto e similares;

- 1) Ficam dispensadas do recuo de vias públicas, respeitadas as restrições cartoriais:
 - a) garantam a fachada ativa acessível ao público nos termos desta Lei Complementar;
 - b) garantam uso misto na edificação;
 - c) possuam ou promovam o alargamento da calçada garantindo a largura mínima de 5m (cinco metros), nos termos desta lei complementar.
 - d) Edifícios públicos;



TEMAS PARA DISCUSSÃO: