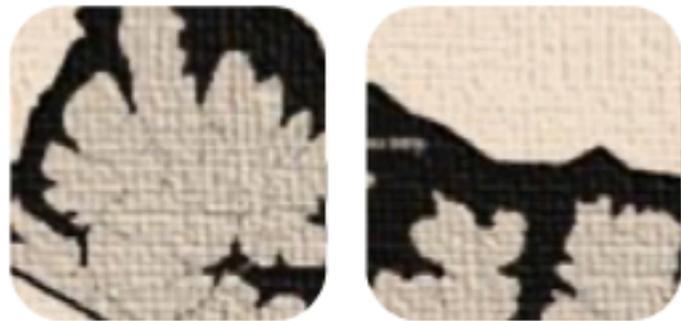


ARAÇATUBA/SP



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

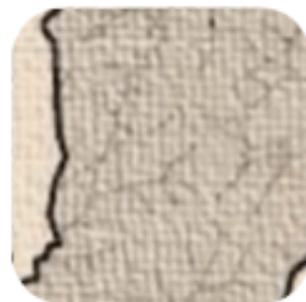
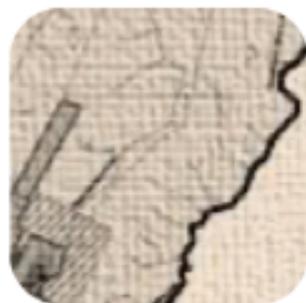
2ª Audiência: 12/11/2024

3ª Audiência: 10/12/2024

Das 19h às 21h

Associação dos Engenheiros e
Arquitetos da Alta Noroeste –
AEAN.

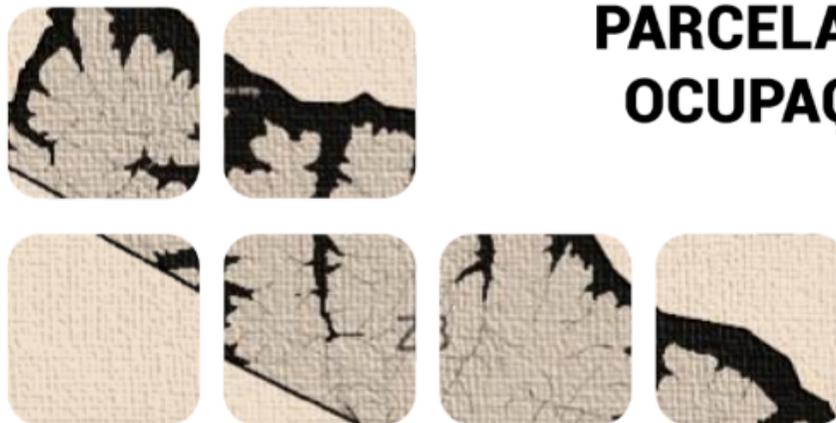
Av. Antônio Pavan, nº 75, Bairro
Icaray, Araçatuba/SP
*entrada pelo estacionamento



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



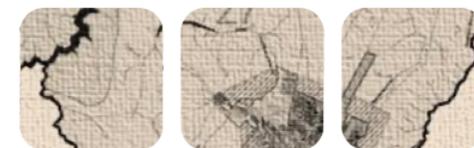
A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) é uma legislação municipal que estabelece regras para o uso do solo em uma cidade, assim com os parâmetros para a construção que devem ser respeitados.

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.



Parcelamento:

- Regras inerentes a loteamentos, desmembramentos;
- Tamanho de lotes, testada;
- Doações de áreas públicas;
- Processo de aprovação e tramitação;
- Projetos complementares e documentação;



Uso:

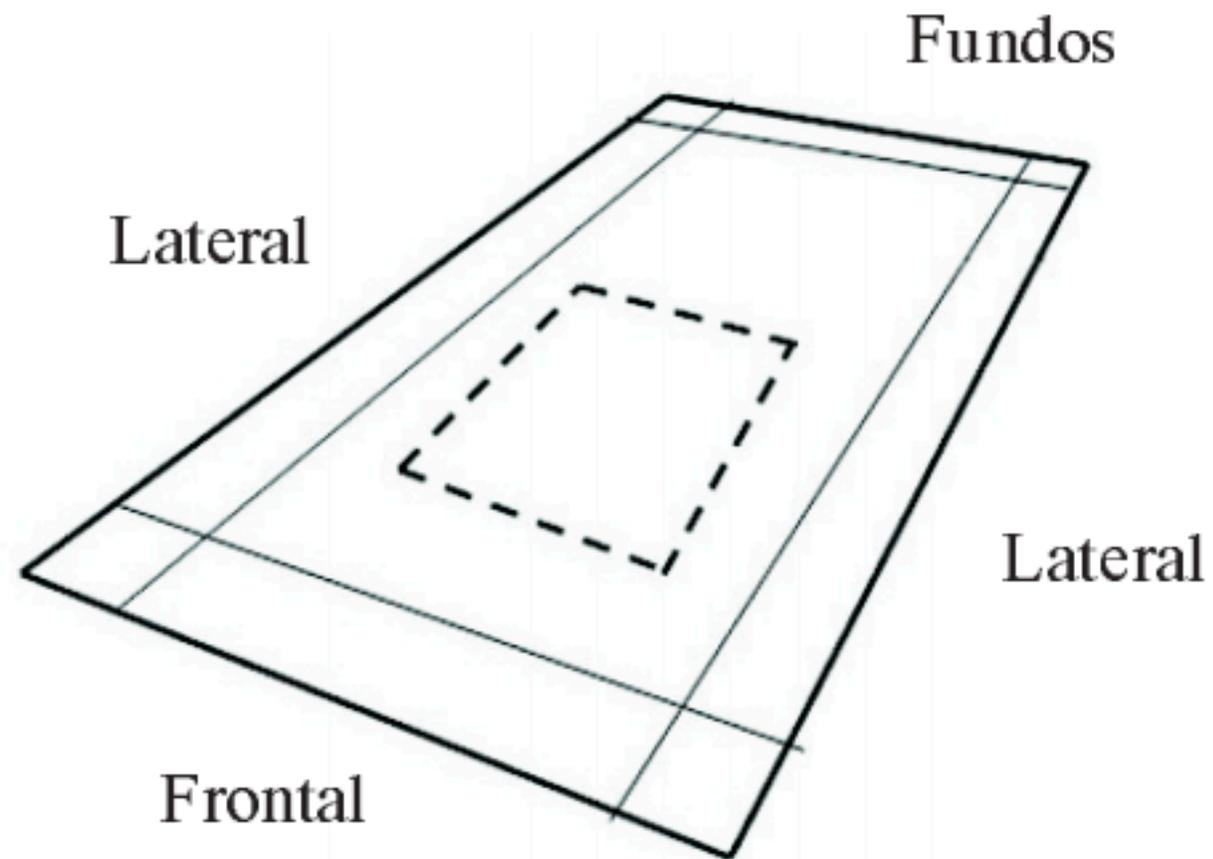
- Regras de atividades a serem executadas nos lotes (residencial, comercial, industrial, etc);
- Incomodidade, periculosidade;



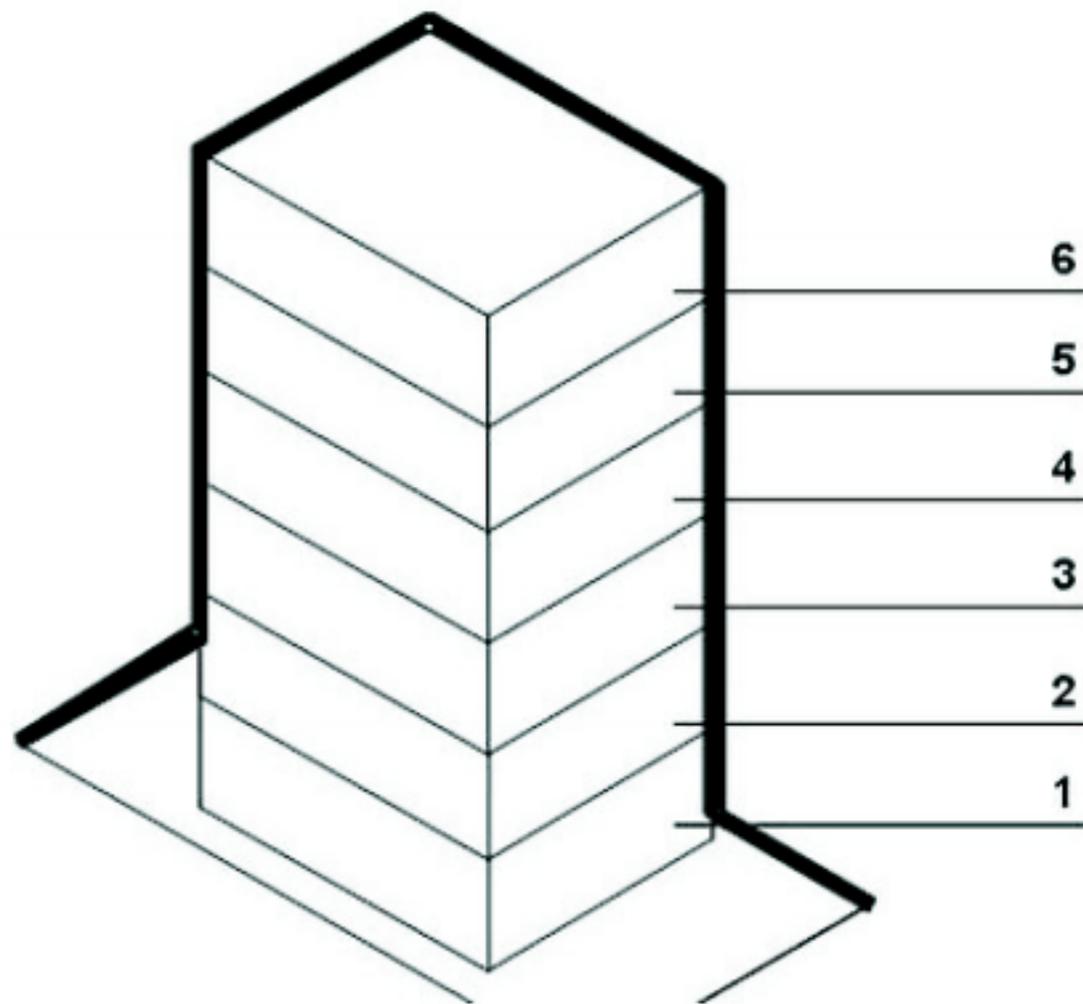
Ocupação do Solo:

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

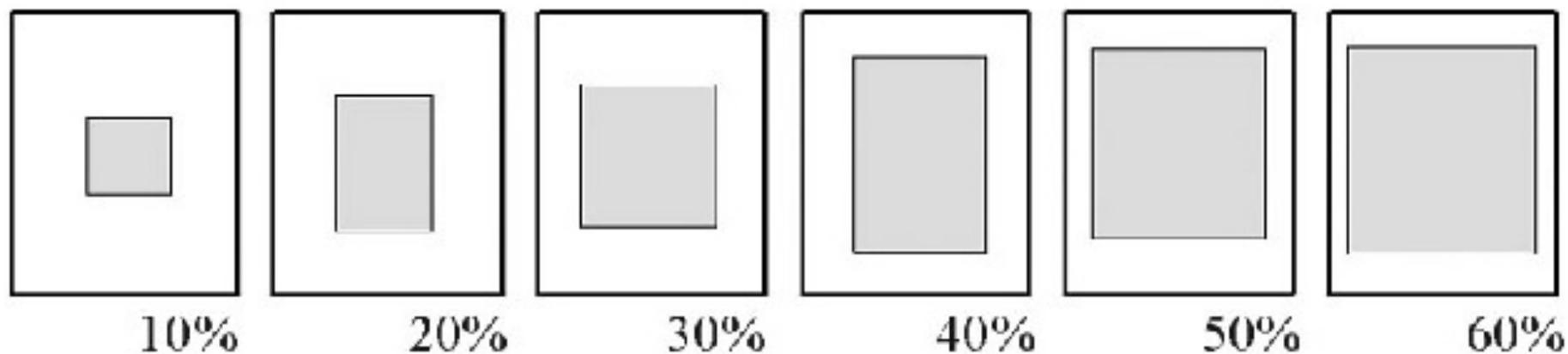
Recuos:



Gabarito:



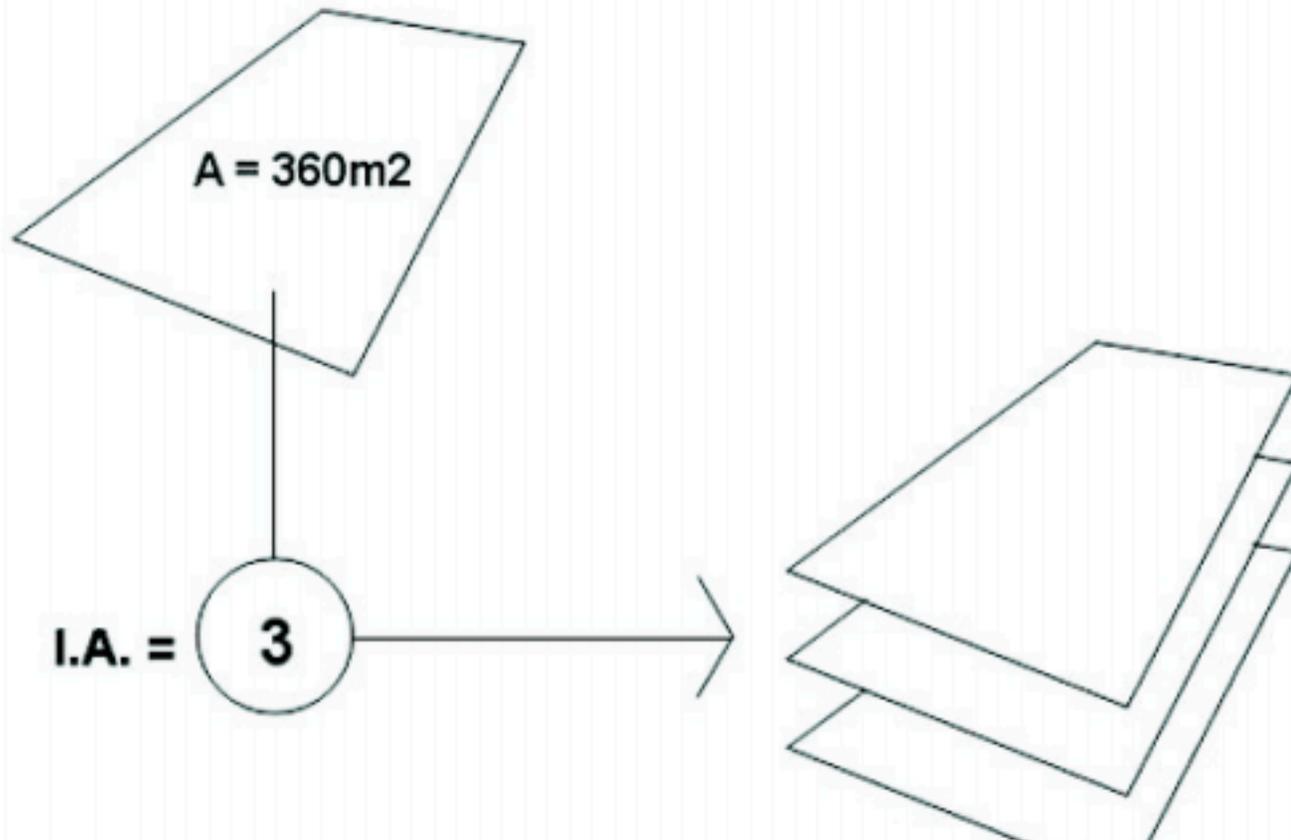
Taxa de Ocupação (T.O.)



**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, .





Legislação atual:

Lei de Parcelamento: LEI Nº 2913, DE 04 DE MARÇO DE 1988

Regulamenta dispositivos do Parcelamento: DECRETO Nº 21.292, DE 27 DE MARÇO DE 2020

Revisão do Plano Diretor: LEI COMPLEMENTAR Nº 300 - DE 27 DE NOVEMBRO DE 2023

“TÍTULO III DAS DIRETRIZES GERAIS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”



Legislação atual:

Art. 80. Deverá o Poder Executivo Municipal elaborar lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, detalhando áreas e tipologias de uso de acordo com as diretrizes e determinações desta Lei Complementar em até 2 (dois) anos.



Art. 81. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá prever formas de controle que envolvam:

I - parcelamento do solo, englobando dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras;

II - desmembramento e remembramento de lotes;

III - densidades construtivas e demográficas

IV - volumetria da edificação no lote e nas quadras

V - relação entre espaços públicos e privados;

VI - circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;

VII - insolação, aeração, permeabilidade do solo e índice mínimo de cobertura vegetal;

VIII - usos, atividades e funcionamento das atividades incômodas;

IX - bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;

X - poluição atmosférica e qualidade do ar;

XI - poluição atmosférica sonora;

XII - interferências negativas na paisagem urbana.



		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.

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: