

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES .....	2
CAPÍTULO II-DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO.....	4
CAPÍTULO III –DAS DIRETRIZES ESPECIFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO .....	5
Seção I - DO LOTEAMENTO URBANO .....	5
Seção II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO.....	10
Seção III - DO LOTEAMENTO DE CHACARAS .....	11
Seção IV - DO CONDOMINIO DE LOTES.....	12
Seção V - DO CONDOMINIO EDÍLÍCIO .....	14
Seção VI - DO CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL.....	16
CAPÍTULO IV–DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS .....	17
Seção I - DO LOTEAMENTO.....	17
Seção II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO.....	22
Seção III - DO LOTEAMENTO DE CHACARAS .....	23
Seção IV - DO CONDOMINIO .....	23
Seção V – DO DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO DE GLEBAS.....	24
Seção VI - DO DESDOBRO E UNIFICAÇÃO DE LOTES .....	24
CAPÍTULO V–DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES .....	27
Seção I – Do Projeto de Terraplenagem.....	27
Seção II – Do Projeto de Drenagem .....	27
Seção III – Do Projeto de Água e Esgoto.....	28
Seção IV – Do Projeto de Iluminação pública .....	28
Seção V – Do Projeto de Paisagismo .....	28
Seção VI – Do Projeto de Acessibilidade.....	29
Seção VII – Do Projeto de Pavimentação .....	29
Seção VIII – Do Projeto de Sinalização .....	29
Seção IX – Do Orçamento e cronograma .....	30
Seção X – Do instrumento de garantia a execução das obras .....	30
Seção XI – Competências.....	31
CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	31
CAPÍTULO VII– DOS USOS.....	31
CAPÍTULO VIII – DA OCUPAÇÃO DO SOLO .....	36
Seção I – Do Coeficiente de Aproveitamento.....	37
Seção II – Da taxa de ocupação .....	37
Seção III – Do gabarito .....	38
Seção IV – Da taxa de permeabilidade.....	38
Seção V – Dos recuos .....	39
CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS .....	40

## **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO ARAÇATUBA.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARAÇATUBA, FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Araçatuba aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES**

Art. 1) Para efeitos da aplicação da Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I. Acesso - é a interligação para veículos ou pedestres entre;
- II. Alinhamento - é a linha divisória entre terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.
- III. Alvará de Projeto – documento que precede o Alvará de Obras, indicando a conformidade dos projetos com relação as normativas municipais;
- IV. Alvará de Obras – documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
- V. Áreas Institucionais - são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos públicos comunitários (EPC) e equipamentos públicos urbanos (EPU)
- VI. Bordo da via - margem da via ou alinhamento predial, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.
- VII. Calçada - é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres, compreendida entre o lote e o leito carroçável;
- VIII. Declividade - é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.
- IX. Desdobro - é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.
- X. Desmembramento - é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novos logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XI. Eixo de Via - é a linha que passa equidistante aos alinhamentos.
- XII. Embargo - é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
- XIII. Equipamentos Públicos Comunitários - são as áreas públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- XIV. Equipamentos Urbanos - são as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.
- XV. Espaço Livre de Uso Público (ELUP) - é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente ou prevalentemente a recreação ou lazer ao ar livre.

- XVI. Faixa de Domínio de uma Via - é a área de propriedade pública, destinada à circulação, que poderá ter largura superior à do conjunto das pistas carroçáveis e calçadas.
- XVII. Faixa de Rolamento - é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.
- XVIII. Faixa não edificável, faixa não edificante ou faixa non aedificandi- São recuos administrativos destinados a proteção de ferrovias, rodovias, equipamentos e redes públicas, podendo-se incluir as servidões administrativas destinadas aos mesmos fins;
- XIX. Faixa Sanitária - é a área não edificável, cujo uso está vinculado a servidão de passagem para efeito de drenagem e captação de águas pluviais ou para rede de esgoto.
- XX. Frente ou Testada de Lote - é a sua divisa lindeira à via de circulação e que dá acesso ao lote.
- XXI. Fundo de Lote - é a divisa oposta à frente, sendo que:
- XXII. Gleba - Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;
- XXIII. Habite-se – é o ato pelo qual a Prefeitura, após as devidas vistorias, certifica que o imóvel se encontra em condições de ser habitado;
- XXIV. Logradouro Público - é a área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada a circulação.
- a. logradouro público e propriedade privada;
- XXV. Lote - é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação e cuja área respeite os parâmetros para a zona em que se encontre;
- XXVI. Loteamento - é a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação de qualquer natureza com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- XXVII. Loteamento de Chácaras – Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, para fins de uso de lazer junto as áreas de urbanização específica;
- XXVIII. Loteamento Urbano – Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, para fins de uso urbano junto ao perímetro urbano ou expansão urbana;
- a. no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
- b. no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas, expedidas pelo Executivo.
- c. no caso de lotes situados em corredores de uso especial em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote lindeiro ao corredor;
- d. os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;

- e. os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote ressalvadas o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações nos casos previstos em lei;
- XXIX. Parcelamento - é a subdivisão da gleba sob forma de loteamento ou desmembramento.
  - XXX. Passeio - é a parte da calçada pavimentada destinada a circulação dos pedestres;
  - XXXI. Pista carroçável - é a parte de via reservada ao tráfego de veículos.
  - XXXII. Profundidade de Lote - é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.
    - a. propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio.
  - XXXIII. Quadra - é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo quando proveniente do loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.
  - XXXIV. Recuo - é a distância, medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:
  - XXXV. Termo de Verificação de Obras - é o ato pelo qual a Prefeitura, após as devidas vistorias, certifica a execução das obras exigidas pela Legislação competente para liberação do loteamento;
  - XXXVI. Unificação de Gleba ou Lotes - é a junção das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.
  - XXXVII. Uso Misto - é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.
  - XXXVIII. Via de Circulação - superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.
  - XXXIX. Via de Circulação Interrompida - é a via de circulação na qual uma das extremidades não desemboque em outra via de circulação,
    - a. via oficial de circulação de veículos ou pedestres, é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;
    - b. via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.
  - XL. Vistoria - é a diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno.

## **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;

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;

Art. 7) Nas áreas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica do Município, aprovados na forma desta Lei, é proibido, sem prévia autorização da Prefeitura a abertura de vias de comunicação.

### **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;

Art. 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;

Art. 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.

**NOTA – Tabela atual do Plano Diretor:**

	<b>Domínio (m)</b>	<b>Leito Carroçável (m)</b>	<b>Canteiro Central (m)</b>	<b>Passeio (m) (2)</b>	<b>Declividade Longitudinal Máxima (%)</b>	<b>Raios de concordância(m)</b>	<b>Cicloviário (m)</b>
Trânsito Rápido							

Arterial	32,00 (1)	10,00	6,00	3,00	8%	9 m	Ciclovias bidirecionais
Coletora	16,00 (1)	10,00	-	3,00	8%	9 m	Ciclovias ou ciclofaixas (opcionais)
Local	14,00	8,00	-	3,00	8%	9 m	
Vielas					8%		

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:

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

Art. 19) Todos os lotes localizados junto aos raios de esquina deverão ser conformados a partir de retas, sem que ocorra o estreitamento da calçada, a ser denominado de chanfro;

- a) O chanfro deverá interligar os pontos de início e fim de curva, em segmento único, a partir do limite do lote;
- b) No caso de esquinas ou acessos cujos raios sejam superiores a 15 metros, poderão ser aceitos mais de um segmento de reta;
- c) A curva cujos pontos inicial e final que dará origem ao chanfro deverá ser conformada a partir de arco equidistante ao raio da esquina, a partir da largura total do passeio;

Art. 20) 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. 21) 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. 22) 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. 23) 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;

Art. 24) 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;

**NOTA – Tabela atual do Plano Diretor:**

		Uso predominante	Lote Mínimo (1)	ELUP	Áreas Institucionais (EPC)	Áreas Patrimoniais
Zona de Ocupação Consolidada	Z 1	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	
Zona de Ocupação Condicionada	Z 2	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	
Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	Z 3	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	2%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	Z 4	R1 R2 C1 / S1	250 500 250	20%	5%	2%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	Z 5	R1 R2 C1 / S1	300 600 300	25%	5%	
Zona de Desenvolvimento	Z 6	R1 R2 C1 / S1 I1	250 500	20%	5%	

o Industrial e Logístico			250 1000			
Zona de Desenvolvimento Regional	Z 7	R1 R2 C1 / S1 I1	250 500 250 1000	20%	5%	

Art. 25) Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa "*non aedificandi*" de 15m (quinze metros) de cada lado de suas margens e dos limites da faixa de domínio, salvo quando houver legislação ou norma expedida pelo devido órgão regulamentador em que se estabeleça medida diferente;

- a) A faixa "*non aedificandi*" referida no caput deste artigo poderá ser destinada para sistema viário ou áreas verdes.

## Seção II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 26) 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. 27) 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. 28) Quando o loteamento de acesso controlado se localizar contigualmente a outra área parcelada em que ambos excedam os 700 metros sem interrupções por sistema viário, deverão ser previstas interligações viárias;

Art. 29) 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. 30) 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".

Art. 31) Os loteamentos aprovados em período anterior a vigência da presente Lei, que possuam áreas institucionais dentro do perímetro de fechamento, ficam autorizados a permutar as áreas institucionais mediante a desafetação destas áreas e destinação de outra área ou recurso financeiro a Prefeitura Municipal, observando-se:

- a) A conveniência ao município, mediante justificativa e análise de comissão própria;
- b) Que as áreas deverão ter o mesmo valor de avaliação financeira;
- c) Que a área recebida possua infraestrutura completa;
- d) Que a área recebida não possua quaisquer restrições construtivas ou ônus;
- e) Que não possua declividade superior a 10%;
- f) Que esteja livre da incidência de restrições ambientais, árvores isoladas, maciços, ou similares;

Art. 32) A permuta destas áreas será motivada por interesse do Município ou da Associação de Moradores;

Art. 33) Os eventuais recursos financeiros obtidos pela permuta de áreas institucionais previstas no artigo deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano;

### **Seção III - DO LOTEAMENTO DE CHACARAS**

Art. 34) O loteamento de chácaras deverá ter sua diretriz solicitada especificamente nesta modalidade;

Art. 35) O loteamento de chácaras terá seu lote mínimo de 5.000 metros;

Art. 36) 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 cercar o acesso de pedestres;

Art. 37) 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;

#### **Seção IV - DO CONDOMINIO DE LOTES**

Art. 38) 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. 39) 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. 40) 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. 41) 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

A oferta de vagas de estacionamentos destinados a bicicletas observará no mínimo ou uma vaga para cada 5 unidades habitacionais, ou uma vaga para cada 10 vagas de estacionamento automotor, adotando-se o que observar o maior valor;

Art. 42) Aplicam-se aos passeios públicos dos condomínios de lotes as mesmas restrições do parcelamento de solo quando em áreas de proteção ambiental.

Art. 43) As vagas de estacionamento para visitantes e serviços externos deverão ser implantadas sobre viário próprio do condomínio, da seguinte forma:

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

Art. 44) 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. 45) 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. 46) 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. 47) Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

#### **Seção V - DO CONDOMINIO EDILÍCIO**

Art. 48) Os condomínios Edifícios se categorizam em:

- a) Condomínio vertical
- b) Condomínio horizontal

Art. 49) O condomínio edifício 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. 50) Aplica-se ao condomínio horizontal o mesmo regramento aplicado ao condomínio de lotes;

Art. 51) O Condomínio vertical poderá ser implantado nas formas:

- a) Residencial;

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

Art. 52) A oferta de vaga de estacionamentos dos Condomínios Verticais observará a tabela abaixo:

	Unidades	Dormitórios	Vagas de Estacionamento Automotores	
			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

(1) Quando com mais de 40 Unidades

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

Art. 53) A oferta de vagas de estacionamentos destinados a bicicletas observará no mínimo ou uma vaga para cada 5 unidades habitacionais, ou uma vaga para cada 10 vagas de estacionamento automotor, adotando-se o que observar o maior valor;

## **Seção VI - DO CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 54) 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. 55) 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. 56) 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. 57) Nenhum lote oriundo do Conjunto Habitacional de Interesse Social poderá:

- a) ter área menor do que 160 metros quadrados
- b) ter testada inferior a 8 metros;
- c) localizados nas esquinas ter testada inferior a 10 metros;
- d) distar mais de 500 metros (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;

Art. 58) 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. 59) 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. 60) O sistema viário do Conjunto Habitacional de Interesse Social será o mesmo aplicado ao loteamento urbano;

Art. 61) 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 edificados;

## **CAPÍTULO IV – DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS**

### **Seção I - DO LOTEAMENTO**

Art. 62) 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. 63) A expedição de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, será instruída com os seguintes documentos:

- a) Requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou procurador, indicando o uso pretendido;
- b) Documentação do requerente;
- c) Contrato social quando aplicável;
- d) Matrícula(s) do imóvel (eis) emitidas a no máximo 30 dias;
- e) Croqui de localização, indicando as vias de acesso;
- f) Levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, destacando as curvas a cada 5 metros, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, áreas de preservação permanente, tipos de vegetação existente, vias oficiais lindeiras e construções, linhas de transmissão, faixas de domínio ou não edificantes de qualquer natureza;

Art. 64) O prazo para expedição das Diretrizes é de até 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo dos itens listados no Artigo Xº integralmente.

- a) Após o protocolo, a Prefeitura terá até 15 dias corridos para emitir comunicado exigindo complementação ou correção da documentação;
- b) Após o recebimento do comunicado, o requerente terá até 60 dias para providenciar a complementação ou correção da documentação, sob pena do indeferimento do processo;

Art. 65) As diretrizes terão validade pelo prazo de dois anos, contados a partir da data da notificação ao requerente e constarão:

- a) O traçado aproximado e as seções - tipo das vias de circulação a interligarem o sistema viário básico do Município;
- b) A extensão e localização aproximadas das áreas livres de uso público e de uso institucional.
- c) As faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.
- d) As obras, quando necessárias, que permitirão a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres, e que deverão ser executadas antes do parcelamento.
- e) As obras e diretrizes de traçado de vias, quando necessárias, para drenagem de águas pluviais e prevenção da erosão.
- f) As cotas de inundação de determinados córregos e áreas delimitadas como de inundação do estado ou municipais

Art. 66) A renovação das diretrizes ocorrerá por igual período mediante requerimento do interessado, a pelo menos 30 dias antes de seu vencimento, para que se garanta sua renovação nos mesmos termos.

- a) A renovação das diretrizes por igual período garante que os direitos previamente adquiridos pela diretriz anterior sejam mantidos;
- b) O vencimento da diretriz sem o devido pedido de renovação enseja na invalidação da diretriz anterior, e sua atualização frente a eventual nova legislação ou regramento técnico;

Art. 67) Para obtenção da Certidão de Conformidade deverá ser submetido pelo interessado à Prefeitura, obedidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria:

- a) Requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou procurador;
- b) Diretriz urbanística válida;
- c) Documentação do requerente;
- d) Contrato social quando aplicável;
- e) Certidão de viabilidade de Água e Esgoto, expedidas pelo órgão responsável;

- f) Certidão de viabilidade de fornecimento de Energia Elétrica, expedidas pelo órgão responsável;
- g) Projeto Urbanístico do loteamento, na escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário e responsável técnico, contendo as curvas de nível de metro em metro; as vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, devidamente dimensionadas e numeradas, com a indicação de suas áreas, e a incidência de faixas não edificáveis, de domínio, servidões e outras, a delimitação perimetral da matrícula com a indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade e a indicação em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total dos lotes.
- h) Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, com indicação do quadro de áreas, e indicação da infraestrutura desejada;
- i) Projeto de Terraplenagem, contendo todas as declividades de vias, vielas e áreas públicas indicadas em planta, bem como os perfis longitudinais, eventuais arrimos e taludes, devidamente aprovado;
- j) Projeto e Memorial de Drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões específicos do Executivo.
- k) Laudo que ateste as condições geológicas demonstrando que a área não se situa em áreas potencialmente suscetível a problemas geotécnicos
- l) Laudo que demonstre que a área não foi objeto de depósito de resíduos ou produtos que possam trazer risco à saúde
- m) Todos os projetos, levantamentos e laudos deverão ser apresentados juntamente das respectivas responsabilidades técnicas;
- n) Anuências de vizinhos quando houver incidência de obras do empreendimento em áreas de terceiros, como taludes e redes;

Art. 68) O prazo para aprovação prévia é de até 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo dos itens listados no Artigo Xº integralmente.

- a) Após o protocolo, a Prefeitura terá até 30 dias corridos para emitir comunicado exigindo complementação ou correção da documentação;
- b) Após o recebimento do comunicado, o requerente terá até 60 dias para providenciar a complementação ou correção da documentação, sob pena do indeferimento do processo;
- c) A conformidade terá a validade máxima de 1 ano após sua expedição, podendo ser renovada por igual período;

Art. 69) Para obtenção da Aprovação Final deverá ser submetido pelo interessado à Prefeitura, para análise e aprovação, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria:

- a) Requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou procurador;
- b) Documentação do requerente;
- c) Contrato social quando aplicável;
- d) Certidão de viabilidade de Água e Esgoto, expedidas pelo órgão responsável;
- e) Certidão de viabilidade de fornecimento de Energia Elétrica, expedidas pelo órgão responsável;
- f) Projeto Urbanístico do loteamento aprovado pelo GRAPROHAB;
- g) Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, aprovado pelo GRAPROHAB;
- h) Termo de Compromisso de recuperação Ambiental;
- i) Empreendimentos dispensados do GRAPROHAB deverão apresentar os devidos licenciamentos expedidos pela CETESB quando dispensado deste primeiro, a nível prévio;
- j) Memorial Lote a Lote e de Áreas Privadas e Públicas a ser aprovado;
- k) Projeto e Memorial de Terraplenagem, contendo todas as declividades de vias, vielas e áreas públicas indicadas em planta, bem como os perfis longitudinais, eventuais arrimos e taludes;
- l) Projeto e Memorial de Drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões específicos do Executivo.
- m) Projeto de Pavimentação contendo detalhes de guias e sarjetas a ser aprovado;
- n) Projeto e Memorial de Sinalização Viária a ser aprovado;
- o) Projeto e memorial de Paisagismo e Arborização viária a ser aprovado;
- p) Projeto e Memorial de Acessibilidade a ser aprovado;
- q) Projeto e Memorial da Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- r) Projeto completo da rede de coleta de águas servidas, obedecidas as normas e padrões fixados pelo órgão municipal competente, que nele dará sua aprovação;
- s) Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pelo órgão municipal competente;
- t) Projeto de proteção das áreas sujeitas a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, quando exigível;
- u) Orçamento completo de todas as obras relativas ao empreendimento tendo por base planilhas referenciais;
- v) Cronograma físico-financeiro da execução das obras relativas ao empreendimento;
- w) Três Avaliações do valor médio de venda do metro quadrado realizada por profissional habilitado em caso de hipoteca ou alienação fiduciária;
- x) Minuta do contrato de compra e venda dos lotes;
- y) Instrumento de garantia de execução das obras relativas ao empreendimento;

Art. 70) Após a emissão da Aprovação Final, o empreendedor terá prazo máximo de 180 dias para submeter o empreendimento ao Registro Imobiliário;

Art. 71) 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) Matrículas das áreas públicas;

Art. 72) Empreendimentos já em fase de aprovação ou execução anteriores a presente lei poderão requerer prorrogação dos prazos de obra nos termos do Artigo 18 da Lei 6.766/79, observando a atualização do instrumento de garantia, limitando-se a 8 anos após a aprovação final da Prefeitura Municipal.

Art. 73) 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. 74) 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. 75) A não obtenção do alvará de obras dentro do prazo de 2 anos incide no cancelamento da aprovação e emissão de nova diretriz;

Art. 76) 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;

Art. 77) Para obtenção do Termo de Verificação de Obras, deverá ser solicitado a prefeitura mediante requerimento específico que será acompanhado de:

- a) Projetos "as built" em formato digital;
- b) Demarcação georreferenciada dos lotes, através de marcos superficiais em concreto e referida planta dos marcos;
- c) Termo de recebimento da CPFL;
- d) Termo de recebimento da Concessionária de Águas;
- e) Laudos e controles técnicos de materiais e serviços em que se ateste a integridade da execução dos serviços elencados junto ao Alvará de obras;

Art. 78) Eventuais modificações no projeto ou na execução de loteamento deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- a) requerimento solicitando a modificação;
- b) projetos referentes às modificações e devidos memoriais descritivos das modificações;
- c) Justificativa que levaram das mudanças;
- d) anuência dos adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

## **Seção II - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

Art. 79) 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. 80) 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. 81) 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. 82) 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. 83) A aprovação do Termo de Controle de Acesso não garante a autorização para construção dos elementos citados no paragrafo anterior;

### **Seção III - DO LOTEAMENTO DE CHACARAS**

Art. 84) O loteamento de chácaras submete-se ao mesmo rito processual do Loteamento aberto;

Art. 85) Havendo interesse em que o loteamento de chácaras se submeta ao controle de acesso, deverão ser observados os requisitos desta modalidade;

### **Seção IV - DO CONDOMINIO**

Art. 86) A aprovação do projeto de condomínios de lotes ou edílico observará a seguinte sistemática:

- a) Expedição de Diretrizes
- b) Conformidade
- c) Aprovação Final

Art. 87) Para aprovação final, deverão ser apresentados:

- a) Aprovação do Graprohab, quando exigido;
- b) instrumento de convenção, através do qual seja expressamente prevista de forma irrevogável e irretroatável a sua indivisibilidade

### **Seção V – DO DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO DE GLEBAS**

Art. 88) O desmembramento ou unificação de glebas deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o desmembramento.
- II. Comprovante dos pagamentos dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidem sobre o lote, objeto do pedido.
- III. Título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- IV. Vias digitais do projeto, memorial e responsabilidade técnica;

Art. 89) O desmembramento ou unificação de glebas deverá observar:

- a) as eventuais construções existentes, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;
- b) a gleba a ser modificada e seu dimensionamento;
- c) as áreas resultantes indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com a gleba, objeto da modificação;
- d) situação da gleba, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo.

Art. 90) O desmembramento de glebas maiores do que 30 mil metros quadrados serão precedidos de expedição de diretrizes, onde se indicará a necessidade ou não de que se realize o parcelamento de solo;

Art. 91) O desmembramento de glebas em área urbana ou de expansão urbana que resultarem em mais de 10 glebas, ou que sejam desprovidas de infraestrutura, serão considerados parcelamento de solo e seguirão o procedimento devido;

Art. 92) O prazo para a aprovação do pedido de desmembramento ou unificação de gleba será de até 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data do protocolamento do pedido.

- a) Na expedição de comunique-se, o responsável terá até 30 dias para resposta, prorrogáveis por igual período mediante justificativa

### **Seção VI - DO DESDOBRO E UNIFICAÇÃO DE LOTES**

## Seção VI - DO DESDOBRO E UNIFICAÇÃO DE LOTES

Art. 93) O desdobro ou a unificação de lotes dependerá de aprovação do Município, devendo observar integralmente as disposições estabelecidas nesta Lei, que prevalecerão sobre quaisquer regulamentações municipais anteriores em sentido contrário.

Art. 94) São requisitos para o desdobro de lotes:

- a) Apresentação do título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Regularidade quanto aos débitos municipais relativos ao imóvel;
- c) Habite-se expedido de todas as edificações existentes no terreno;
- d) Observância da frente mínima (testada) e da área mínima conforme a zona do imóvel, estabelecidas no Plano Diretor Municipal;
- e) Apresentação de documentação técnica (croqui e memorial descritivo) elaborada por profissional habilitado, acompanhada da ART, RRT ou TRT pertinente.

Art. 95) São requisitos para a unificação de lotes:

- a) Apresentação do título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Regularidade quanto aos débitos municipais relativos ao imóvel;
- c) Apresentação de documentação técnica (croqui e memorial descritivo) elaborada por profissional habilitado, acompanhada da ART, RRT ou TRT pertinente.

Art. 96) São requisitos para o desdobro com unificação (ou unificação com desdobro) de lotes:

- a) Apresentação do título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Regularidade quanto aos débitos municipais relativos ao imóvel;
- c) Habite-se expedido de todas as edificações existentes no terreno;
- d) Observância da frente mínima (testada) e da área mínima conforme a zona do imóvel, estabelecidas no Plano Diretor Municipal;
- e) Apresentação de documentação técnica (croqui e memorial descritivo) elaborada por profissional habilitado, acompanhada da ART, RRT ou TRT pertinente.

Art. 97) Fica autorizado, pelo prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de publicação desta Lei, o desdobro de lotes em loteamentos consolidados, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, observando-se a frente mínima de 5,00 (cinco) metros de testada e área mínima de 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados para cada parte do lote.

§ 1º O desdobro referido neste artigo abrange terrenos com ou sem edificação, sendo que,

no caso de terrenos com edificação, deverão ser atendidos os demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores.

§ 2º O prazo de 1 (um) ano referido neste artigo considera a data de protocolo do pedido, mesmo que a aprovação ocorra após o término deste período.

§ 3º Após protocolado, correrá o prazo de 1 (um) ano, findo o qual, sem atendimento por parte do requerente ao exigido pelo município, nos termos desta lei, o pedido será considerado indeferido.

Art. 98) A documentação técnica exigida (croqui e memorial descritivo) deverá obedecer aos modelos constantes nos Anexos X e Y desta Lei.

Art. 99) Não se aplica o disposto nesta Seção sobre desdobro aos lotes oriundos de loteamento de chácaras de recreio, sendo vedado o desdobro nesses casos.

§ 1º Excetua-se os casos de regularização de duas ou mais edificações construídas separadamente no terreno até a data de publicação desta Lei, desde que as frações resultantes possuam área mínima de 1.000,00 (um mil) metros quadrados e testada mínima conforme estabelecida no Plano Diretor Municipal.

§ 2º Também ficam excepcionados os pedidos de desdobro protocolados até a presente data e que se encontrem em tramitação.

Art. 100) Devem ser observadas todas as restrições relativas ao uso e ocupação do solo aplicáveis a cada lote resultante do desdobro.

## **CAPÍTULO V – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES**

- Art. 101) 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. 102) Todos os projetos complementares deverão ser acompanhados das devidas responsabilidades técnicas e devidas assinaturas pelo autor de projeto e proprietário;

### **Seção I – Do Projeto de Terraplenagem**

- Art. 103) O projeto de terraplenagem deverá ser apresentado em planta que terá base o projeto urbanístico, inclusive na mesma escala, contendo:
- a) Curvas de nível de metro em metro com destaque para as curvas mestras;
  - b) Estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros, com a cota do eixo da pista em cada estaca;
  - c) Traçado, na escala da planta, das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados para a abertura das vias e estruturas de contenção;
  - d) Setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras.
  - e) Os volumes de terra movimentados;
- Art. 104) O projeto deverá ainda apresentar os perfis longitudinais das vias de circulação, incluindo vielas, indicando o estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, o número da estaca e o traçado do terreno original e da via projetada, com as respectivas cotas e as declividades de cada trecho do perfil da via projetada.
- Art. 105) Em caso de incidência de taludes em áreas de terceiros, deverão ser apresentadas também as anuências destes imóveis, acompanhados da documentação do mesmo;
- Art. 106) Caso necessário, devido às características do local ou complexidade do projeto, poderá ser solicitado um relatório geológico-geotécnico, em que sejam apontadas as características dos solos e rochas, os problemas esperados com a implantação das obras e respectivas recomendações para sua prevenção, interpretação das investigações geotécnicas executadas e planta de localização das sondagens, acompanhada dos correspondentes perfis das sondagens.

### **Seção II – Do Projeto de Drenagem**

- Art. 107)** No projeto do sistema de drenagem de águas pluviais de todas as vias deverão constar:

- a) detalhamento das soluções previstas nas transposições das linhas de drenagem com o sistema viário do projeto;
- b) indicação de vazão e velocidade de escoamento das águas pluviais em todas as interseções do sistema viário;
- c) pavimentação das vias e de todos os trechos de vias com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento);
- d) tratamento primário das vias não pavimentadas, constituídas por solobrita ou outra solução que assegure proteção contra a erosão e garanta a trafegabilidade mesmo em período de chuva;
- e) projeto de guias e sarjetas para as vias pavimentadas;
- f) para as vias não pavimentadas serão admitidos projetos com as seguintes soluções:
  - a. utilização de canaletas de drenagem desde que estejam dimensionadas para a vazão e velocidade previstas no projeto;
  - b. quando a velocidade de escoamento for inferior a 0,80 m/s (oitenta centímetros por segundo), utilização de canaletas revestidas com grama, solocimento ou outro material de modo a assegurar proteção contra os processos erosivos;

### **Seção III – Do Projeto de Água e Esgoto**

Art. 108) O projeto de água e esgoto deverá observar as Diretrizes e regramento específico da(s) Concessionárias locais.

### **Seção IV – Do Projeto de Iluminação pública**

Art. 109) O projeto de iluminação pública dos Espaços Livres de Uso Público também deverá ser apresentado, considerando para tal iluminação ornamental, compatibilizada ao projeto paisagístico;

Art. 110) A iluminação ornamental deverá adotar padrões indicados pela Prefeitura Municipal para postes e luminárias, bem como dos métodos de distribuição da rede;

### **Seção V – Do Projeto de Paisagismo**

Art. 111) O projeto de paisagismo deverá observar tanto as indicações de plantio junto ao sistema viário, quanto dos Espaços Livres de uso Público;

Art. 112) Para o plantio junto ao sistema viário, deverão ser observados regramentos específicos da Secretaria de Meio Ambiente quanto ao porte, espécie, plantio, entre outros.

Art. 113) Para os Espaços Livres de Uso Público, deverão ser indicadas além das espécies arbóreas, arbustivas e de forração:

- a) o mobiliário urbano como bancos e lixeiras;
- b) os pisos

- c) os equipamentos de lazer como campos, quadras, academias e playgrounds;
  - d) tabelas quantitativas de todos os elementos presentes em projeto, bem como índice de permeabilidade final de cada espaço;
- Art. 114) O Projeto dos Espaços Livres de Uso Público deverão ser compatibilizados com os projetos de revegetação, sendo vedada a utilização destes espaços para fins de compensação ambiental;

### **Seção VI – Do Projeto de Acessibilidade**

- Art. 115) O projeto de acessibilidade deverá indicar todos os elementos necessários para garantir o pleno acesso a todos os lotes privados e áreas públicas a serem executados pelo empreendedor, por terceiro ou pelo adquirente, em pleno acordo com as Normas Técnicas vigentes.
- Art. 116) As rampas deverão se localizar preferencialmente junto as esquinas, entre 1 e 4 metros do alinhamento do bordo das vias transversais, compatibilizado com as faixas de travessias de pedestres;
- a) As rampas deverão ser executadas em concreto
  - b) Todas as rampas de acesso universal deverão ser executadas pelo empreendedor, sendo condicionada sua execução ao TVO do loteamento ou habite-se da edificação;
  - c) Os passeios limites das áreas públicas deverão ser executados pelo empreendedor;
  - d) Os passeios limites dos lotes particulares poderão ser executados pelo adquirente, sendo condicionada sua execução ao habite-se da edificação;

### **Seção VII – Do Projeto de Pavimentação**

- Art. 117) O projeto de pavimentação deverá demonstrar toda a superfície a ser pavimentada, determinando o tipo de pavimento a ser executado, bem como as camadas de leito e subleito, base e sub-base, capa e mais elementos necessários, a saber:
- a) Memorial descritivo e memória de cálculo, demonstrando o método aplicado;
  - b) Detalhe de todas as camadas com cotas;
  - c) Indicar detalhe de guia e sarjeta;
  - d) Ser acompanhado dos ensaios necessários para os cálculos do pavimento;
  - e) Quadro resumos dos quantitativos;

### **Seção VIII – Do Projeto de Sinalização**

- Art. 118) O projeto de sinalização deverá indicar todos os elementos necessários para garantir o pleno cumprimento dos manuais de sinalização, bem como normas

regulamentadoras do Conselho Nacional de Trânsito, demonstrando a posição de cada elemento de sinalização tanto vertical quanto horizontal;

Art. 119) O projeto deverá ser acompanhado de Memorial Descritivo demonstrando as dimensões, formato, cores, e demais elementos necessários para o completo entendimento, bem como quantidade de placas, postes, pintura e outros elementos indicados;

Art. 120) O projeto de sinalização deverá obrigatoriamente ser compatibilizado com o projeto de acessibilidade, em especial ao demonstrar os pontos destinados as travessias de pedestres e rampas;

### **Seção IX – Do Orçamento e cronograma**

Art. 121) O orçamento previsto para o empreendimento deverá ser elaborado a partir de planilhas referenciais, permitindo-se o uso de valores de mercado na falta de outros referenciais mediante média de mercado;

Art. 122) Estão isentos de aprovação de orçamento apenas os condomínios implantados em lotes oriundos de parcelamento de solo;

Art. 123) O orçamento terá validade máxima de 1 ano, devendo ser atualizado caso o tempo entre protocolo e a expedição do alvará de projetos ou alvará de obras supere o tempo limite;

Art. 124) O Cronograma de obras terá validade de 4 anos, prorrogável por igual período, momento em que se prorrogado, deverá atualizar seus valores para valores atualizados, bem como o instrumento de garantia de execução das obras;

### **Seção X – Do instrumento de garantia a execução das obras**

Art. 125) A garantia a execução das obras deverá ser realizada mediante:

- a) Garantia hipotecária;
- b) Caução em dinheiro;
- c) Caução bancária;
- d) Alienação fiduciária;
- e) Seguro-garantia;

Art. 126) Em todos os casos previstos no artigo X:

- a) o valor assegurado será de 150% do valor orçado para as obras;
- b) O prazo de garantia será igual ao prazo firmado em cronograma;

Art. 127) No caso da garantia hipotecária ou alienação fiduciária deverá o referido instrumento ser registrado em cartório;

Art. 128) No caso do seguro-garantia, o mesmo deverá ser expedido por instituição devidamente registradas na SUSEP;

Art. 129) Caso ocorra a prorrogação do prazo de execução de obras além dos 4 anos iniciais, poderá a Prefeitura solicitar a atualização do orçamento e consequente instrumento de garantia;

### **Seção XI – Competências**

Art. 130) As competências dos procedimentos administrativos para a fixação de diretrizes e aprovação de projetos de parcelamento do solo serão estabelecidas por ato do Executivo.

Art. 131) Na análise do projeto, pelo órgão competente, deverão ser apontadas todas as eventuais incorreções técnicas através de um único "comunique-se" e o atendimento por parte do interessado também deverá ser feito de uma única vez, sob pena de indeferimento do pedido.

Parágrafo único. No caso do atendimento ainda apresentar incorreções facilmente sanáveis aplicar-se-á a sistemática prevista no caput deste artigo.

Art. 132) O cumprimento dos prazos fixados nesta lei, para a expedição de diretrizes, aprovação de projetos e vistorias, são de inteira responsabilidade dos Diretores de Departamentos dos Órgãos que participam desses processos, sob pena de responsabilidade funcional.

### **CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 133) A fiscalização e garantia de cumprimento desta lei será efetuada pelo Poder Executivo, sem prejuízo da fiscalização por outros órgãos públicos e da sociedade civil.

Art. 134) Toda obra ou imóvel, regular ou não, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo órgão municipal responsável, mediante identificação do fiscal;

- a) O ingresso do fiscal deverá ser autorizado de imediato;
- b) A disponibilidade de acesso a todas as instalações e documentações requeridas pelo fiscal devem ocorrer de imediato;

Art. 135) Os infratores das disposições contidas nesta lei ficam sujeitos às seguintes penalidades:

- a) advertência;

- b) multa diária;
- c) reaplicação da multa, caso o infrator persista na prática da infração;
- d) interdição ou embargo;
- e) demolição de obra ou construção;
- f) cancelamento e perdas do registro imobiliário;
- g) perda de isenções e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Público Municipal;
- h) cassação do Alvará de Construção;

## **CAPÍTULO VII- DOS USOS**

Art. 136) Os parâmetros de uso encontram-se distribuídos por macrozonas e sistema viário;

Art. 137) 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. 138) O uso do solo deverá atender a legislação municipal vigente e, quando mais restritivo às restrições cartoriais, salvo disposição específica prevista na legislação municipal vigente.

Art. 139) 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)
    - (1) C1 – comercio de pequeno porte, não incomodo, sem emissão de ruídos, odores, sem geração de tráfego, tais como mercearias, lojas de pequeno porte, etc, sem capacidade de afetar a dinâmica das áreas residenciais;
    - (2) C2 – comércio de pequeno porte com pequeno grau de incomodidade como odor ou ruído, tais como padarias, minimercados, hortifrutí, com pouca capacidade de afetar a dinâmica das áreas residenciais, cuja área construída compreenda-se entre 300 e 700 metros quadrados;

- (3) C3 – comércios de médio a grande porte, tais como supermercados, farmácias, concessionárias de veículos, bares e casas noturnas, com capacidade de afetar a dinâmica das áreas residenciais, cuja área construída compreenda-se entre 701 e 1.200 metros quadrados;
  - (4) C4 – comércio de grande porte, capaz de gerar ruídos, odores, impacto de trânsito, tais como hipermercados, shoppings, com alta capacidade de afetar a dinâmica das áreas residenciais, cuja área construída exceda os 1.200 metros quadrados;
  - ii) Serviços (S1 a S4)
    - (1) S1 – serviços de pequeno porte, sem emissão de ruídos, sem aglomeração de pessoas, tais como consultórios médicos, escritórios,
    - (2) S2 – serviços de médio porte, sem emissão de ruídos, com atração de público, tais como escritórios, consultórios de maior porte;
    - (3) S3 – serviços de médio porte, com emissão de ruído, postos de combustível, escolas, oficinas mecânicas, igrejas;
    - (4) S4 – serviços de grande porte, tais como construtoras, distribuidoras,
  - iii) Industrial (I1 a I4)
    - (1) I1 – indústrias de pequeno porte, sem emissão de ruídos, sem geração de efluentes próprios, com baixo impacto ambiental, integradas ao uso residencial, como artesanato, alimentação e gráficas;
    - (2) I2 – indústrias de pequeno porte, com emissão de ruídos, sem geração de efluentes próprios, com baixo impacto ambiental, incompatíveis com o uso residencial, como
    - (3) I3 – indústrias de médio a grande porte,
    - (4) I4 – Indústrias de grande porte, com emissão de ruídos, geração de efluentes, odores e impacto ambiental relevante, com movimentação de carga pesada, alto grau de risco;
  - iv) Institucional;
  - v) Especiais (E1)
- c) Misto:

Art. 140) 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. 141) As restrições de uso serão aplicadas a partir do impacto gerado pela atividade em determinadas áreas, classificado em pequeno, baixo ou alto, e pela escala, a saber:

- a) Pequeno – até 300 metros;  
 b) Médio – até 1.000 metros;  
 c) Grande – acima de 1.000 metros;

	<b>Escala</b>	<b>Ruído</b>	<b>Atração viagem</b>	<b>Aglomeración de pessoas</b>	<b>Nocividade</b>
<b>Comércio</b>					
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
<b>Serviços</b>					
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
<b>Industriais</b>					
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. 142) Os usos permitidos, permissíveis e proibidos por zonas, serão:

		<b>Permitido</b>	<b>Permissível</b>	<b>Proibido</b>
Zona de Ocupação Consolidada	Z1	R1, R2 C1, C2 S1, S2 M	C3, C4 S3, S4 I1	I2, I3 e I4

Zona de Ocupação Condicionada	Z2	R1, R2 C1, C2 S1, S2 M	C3, C4 S3, S4 I1	I2, I3 e I4
Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	Z3	R1, R2 C1, C2 S1, S2 M	C3, C4 S3, S4 I1	I2, I3 e I4
Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	Z4	R1, R2 C1, C2 S1, S2 M	C3, C4 S3, S4 I1	I2, I3 e I4
Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	Z5	R1, R2 C1, C2 S1, S2 M	C3, C4 S3, S4 I1	I2, I3 e I4
Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico	Z6	R – C – S – I – M		
Zona de Desenvolvimento Regional	Z7	R – C – S – I – M		

Art. 143) Os usos entendidos como permissíveis são aqueles que poderão ser executados na macrozona apenas quando em via arterial ou coletora, observando-se nestes casos a emissão de diretrizes específicas, e a realização dos devidos Estudos de Impactos de Vizinhança;

Art. 144) A definição de uso permitido ou permissível não isenta a atividade do cumprimento das demais normativas vigentes

Art. 145) Estão sujeitos a emissão de diretrizes específicas, os seguintes usos classificados em:

- a) R2, C4; S3 e S4; I3 a I4;
- b) Especiais;
- c) Quaisquer usos passíveis de licenciamento ambiental junto a CETESB;
- d) Empreendimentos com significativa emissão de ruído;
- e) Outros a critério de análise técnica da Prefeitura municipal;

Art. 146) 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. 147) A eventual alteração de uso, bem como do grau de incomodidade do local, ensejará em nova licença, havendo de se cumprir as restrições para aquele uso no local determinado;

Art. 148) 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. 149) 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. 150) Os parâmetros de ocupação encontram-se distribuídos por macrozonas;

Art. 151) 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. 152) 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. 153) 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.

Art. 154) Para definição do número de pavimentos, será observada a altura média de 3 metros por pavimento, obtidos a partir da cota de acesso do pavimento térreo;

## Seção I – Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 155) O Coeficiente de Aproveitamento seguirá as definições expressas no Plano Diretor vigente.

Art. 156) Não serão considerados para fins de computo do Coeficiente de aproveitamento, além daqueles descritos no Artigo 119 do Plano Diretor:

- a) Estacionamentos;
- b) Caixas de elevadores;

Art. 157) Excetuam-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;

Art. 158) 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;

## Seção II – Da taxa de ocupação

Art. 159) A Taxa de Ocupação (TO) do lote é a divisão entre a área de projeção total de todas as edificações do lote no pavimento térreo e a área do terreno.

Art. 160) Para fins de cálculo da Taxa de Ocupação são consideradas áreas não computáveis aquelas assim definidas no Código de Obras Municipal.

		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

Art. 161) 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;

Art. 162) Para todos os fins, considera-se como pavimento térreo aquele onde se tem o acesso de pedestres ou veículos ao edifício pelo logradouro público.

Art. 163) 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.

Art. 164) 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;

Art. 165) Poderão ser aplicados limites de gabarito por ordem de diretriz específica ao empreendimento quando:

- a) Houver interesse público para fins de conservação de elementos de patrimônio histórico, paisagístico ou ambiental;
- b) Incidirem outras restrições previstas em legislação ou norma específica, tais como aeródromos, processos de tombamento ou similares;

### Seção IV – Da taxa de permeabilidade

Art. 166) A taxa de permeabilidade será definida de acordo com o zoneamento, devendo no mínimo cada lote prover:

		<b>Taxa de permeabilidade</b>
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%
----------------------------------	----	-----

Art. 167) Poderá ser aplicado ao somatório das áreas permeáveis a faixa gramada junto ao passeio público localizada entre a guia e a faixa acessível;

Art. 168) Não serão computados como áreas permeáveis pisos intertravados, concreto-grama, ou similares, devendo a área permeável encontrar-se livre de pavimento;

### **Seção V – Dos recuos**

Art. 169) 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.

Art. 170) São obrigatórios os recuos mínimos nas faces limdeiras às vias públicas, independentemente de a edificação ter frente ou não para tais vias;

Art. 171) 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;
- c) Incidirem outras restrições previstas em legislação específica;

Art. 172) Os recuos de frente, fundos e laterais serão definidos:

- a) Havendo abertura para iluminação e/ou ventilação junto as divisas, para edifícios térreos será de 1,50 metros;
- b) Havendo abertura para iluminação e/ou ventilação junto as divisas, para edifícios de até 2 pavimentos será de 2,0 metros;
- c) Havendo abertura para iluminação e/ou ventilação junto as divisas, para edifícios acima de 2 pavimentos de H/6, observando-se o mínimo de 2 metros de recuo;
- d) Não havendo aberturas, poderá ser ocupado até o limite do terreno até o 4º pavimento, passando a partir deste pavimento a observar H/6 para a altura restante;
- e) No caso de mais de uma edificação do mesmo lote, deverá ser observada a distância entre os corpos edificados.

Art. 173) Os recuos exigidos no artigo 163 não serão aplicados ao subsolo, salvo os casos previstos no Artigo 158.

Art. 174) Ficam dispensadas do recuo de vias públicas, respeitadas as restrições cartoriais, junto ao térreo e primeiro pavimento:

- f) garantam a fachada ativa acessível ao público nos termos desta Lei Complementar;
- g) garantam uso misto na edificação;
- h) possuam ou promovam o alargamento da calçada garantindo a largura mínima de 5m (cinco metros), nos termos desta lei complementar.
- i) Edifícios públicos;
- j) Equipamentos urbanos de interesse públicos, tais como antenas de telecomunicações, reservatórios e similares;

### **Seção VI – Dos instrumentos de incentivo urbanístico**

Art. 175) Os instrumentos de incentivo urbanístico poderão ser aplicados proporcionalmente ao coeficiente final necessário a edificação, conforme a proporção definida na tabela 1, observando-se os limites máximos para cada zona:

<b>Incentivos Urbanísticos</b>	<b>Onde CAM é 5,0</b>	<b>Onde CAM é 3,5</b>
0	CAM = CAB	CAM = CAB
1	2,2	1,9
2	2,9	2,3
3	3,6	2,7
4	4,3	3,1
5	5	3,5

Art. 176) Para fins da aplicação do instrumento da fachada ativa, será permitido recuo frontal de até 3 metros,

### **Seção VII - Do Rebaixamento de Guia**

Art. 177) O rebaixamento de guias para acesso e saída de veículos aos imóveis fica condicionado a aprovação do Município, verificados os requisitos desta legislação, devendo o requerimento ser instruído em processo próprio ou juntamente com processo de alvará de construção, ampliação e/ou regularização, contendo:

- a) planta de localização, com a extensão do rebaixamento e da guia elevada;
- b) todos os elementos existentes junto ao passeio e ao bordo da via, como postes, árvores, vagas regulamentadas;

c) distância do bordo de alinhamento da via transversal, quando de imóvel em esquina;

Art. 178) A aprovação do rebaixamento da guia observará:

- a) Para imóveis com testada inferior a 8,00 (oito) metros, o rebaixamento máximo será de 3,00 (três) metros, devendo ser reservado, obrigatoriamente, o segmento remanescente de guia elevada em um único trecho contínuo.
- b) Para imóveis com testada igual ou superior a 8,00 (oito) metros, o rebaixamento máximo será de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote, devendo ser reservado, obrigatoriamente, um trecho contínuo de 5,00 (cinco) metros de guia elevada.
- c) O comprimento máximo para cada segmento de rebaixamento será de 10,00 (dez) metros, devendo ser interrompido, obrigatoriamente, por trecho contínuo mínimo de 2,00 metros de guia elevada entre dois ou mais rebaixamentos consecutivos.

Art. 179) É vedado o rebaixamento de guia nos seguintes casos:

- I. Quando destinado ao acesso e saída de veículos junto às esquinas, dentro de um limite de 5 (cinco) metros a partir do bordo do alinhamento da via transversal, salvo quando constituir-se de única opção;
- II. Quando não houver recuo mínimo regulamentar para a guarda de veículo automotor no interior do imóvel;
- III. Quando tecnicamente oferecer risco a via pública e transeuntes, a infraestrutura urbana ou a arborização;
- IV. Quando tratar-se de subterfúgio para proibição de estacionamento na via pública, impedimento de implantação de infraestrutura urbana ou arborização urbana;

### **Seção VIII – Das vagas de estacionamento**

Art. 180) Ficam definidos como mínimo de vagas para estacionamento

## **CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS**

Art. 181) Os casos omissos e aqueles que não se enquadram nos termos desta Lei, relacionados com parcelamento do solo do Município, serão decididos pelo Executivo, ouvido o órgão competente da Prefeitura, salvo casos que necessitam de Lei.

Art. 182) O Poder Executivo deverá expedir os decretos, portarias, circulares, ordens de serviço e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 183) A regulamentação das normas contidas nesta Lei, nos casos expressamente previstos, deverá ser expedida pelo Executivo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 184) Ficam revogadas as disposições de Leis gerais ou especiais que estabeleçam sobre o parcelamento do solo urbano e que disponham sobre loteamento urbanos do Município de Araçatuba.

Art. 185) Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**