



Projeto de Lei Complementar Nº 13/2025

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Araras (PDDI)

II Audiência Pública
(09/06/2026)



Pauta:

1. Ordenamento Territorial

macrozoneamento

área urbana e área rural

abairramento

zoneamento ordinário

zoneamento extraordinário

uso do solo

formas de ocupação



Pauta:

**2. Parcelamento do solo
Licenciamento urbanístico**

3. Planos Setoriais

4. Fechamento



Ordenamento Territorial - Princípios



- Função Social da Cidade
- Desenvolvimento Sustentável
- Participação Popular
- Integração Territorial
- Preservação do Patrimônio Cultural e Ambiental
- Base de dados georreferenciada

Ordenamento Territorial - Objetivos



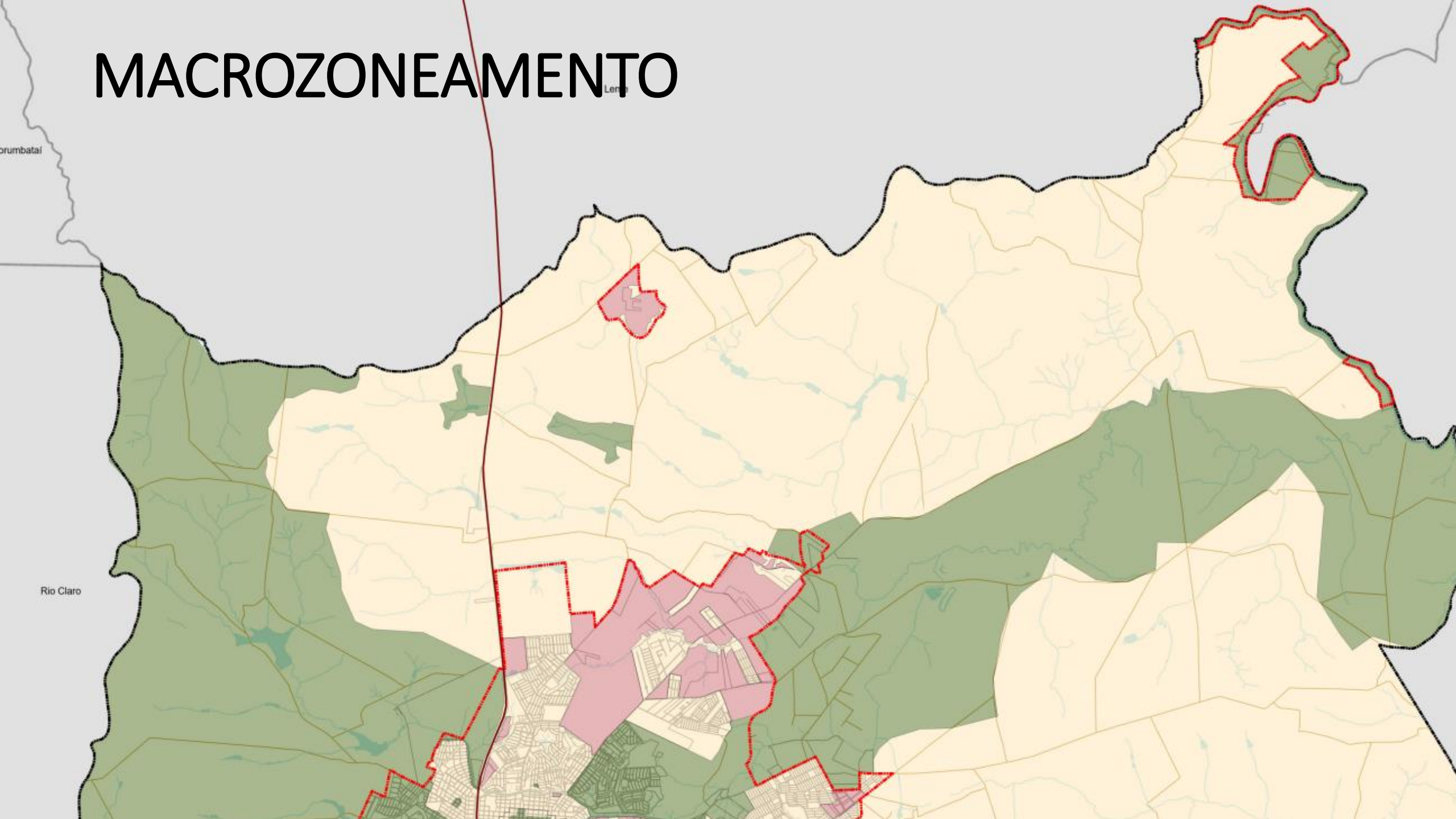
- Organizar o desenvolvimento sustentável da cidade, gerando qualidade das áreas urbanizadas e preservação dos recursos naturais;
- Regulamentar as condições e restrições de uso, ocupação e parcelamento do solo;
- Regular a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;

Ordenamento Territorial - Objetivos



- Aproveitar a infraestrutura urbana instalada e prever sua implantação ou adequação onde haja necessidade;
- Promover a ocupação de áreas desocupadas e/ou subutilizadas;
- Coibir o parcelamento descontíguo à malha urbana existente;
- Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

MACROZONEAMENTO



MACROZONA DE PRESERVAÇÃO - restrições



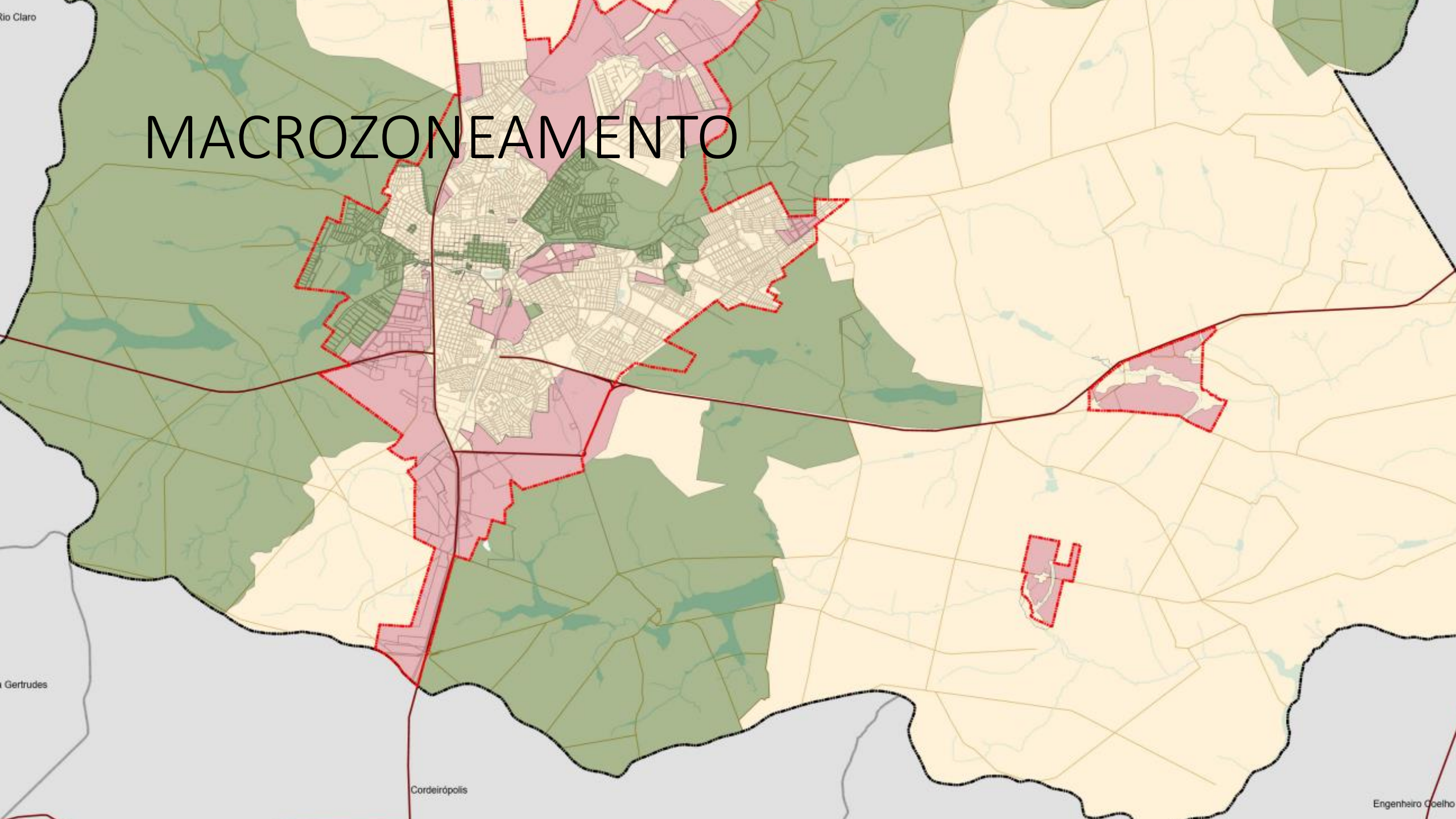
- Alterações na topografia até 1,5 metro de diferença do nível natural do terreno, para corte ou aterro;
- Taxa de permeabilidade do solo mínima de 10%, exceto nas ZEPACs;
- Proibição do uso I3 e IEXT;
- Proibição da retirada ou demolição de elementos construídos ou naturais de caráter histórico ou cultural mesmo que ainda não reconhecidos pelos conselhos de patrimônio cultural em qualquer instância;

MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO - diretrizes



- A manutenção dos usos preexistentes, com prioridade à permanência do uso habitacional;
- Manutenção e qualificação dos corredores comerciais existentes;
- Definição de áreas de aplicação do Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios - PEUC com foco no uso compulsório, estimulando a intensidade de uso.

MACROZONEAMENTO



Rio Claro

Gertrudes

Cordeirópolis

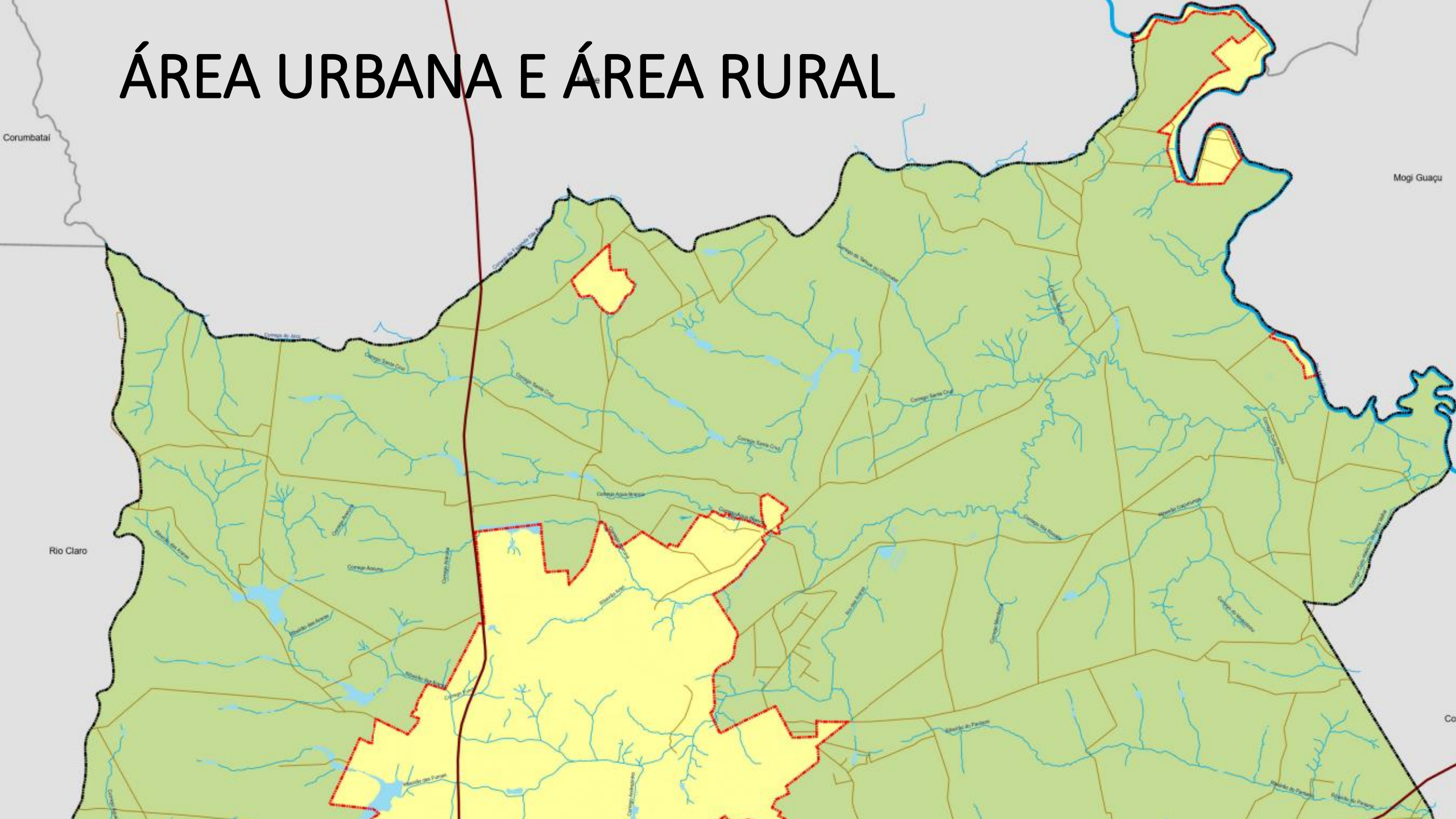
Engenheiro Coelho

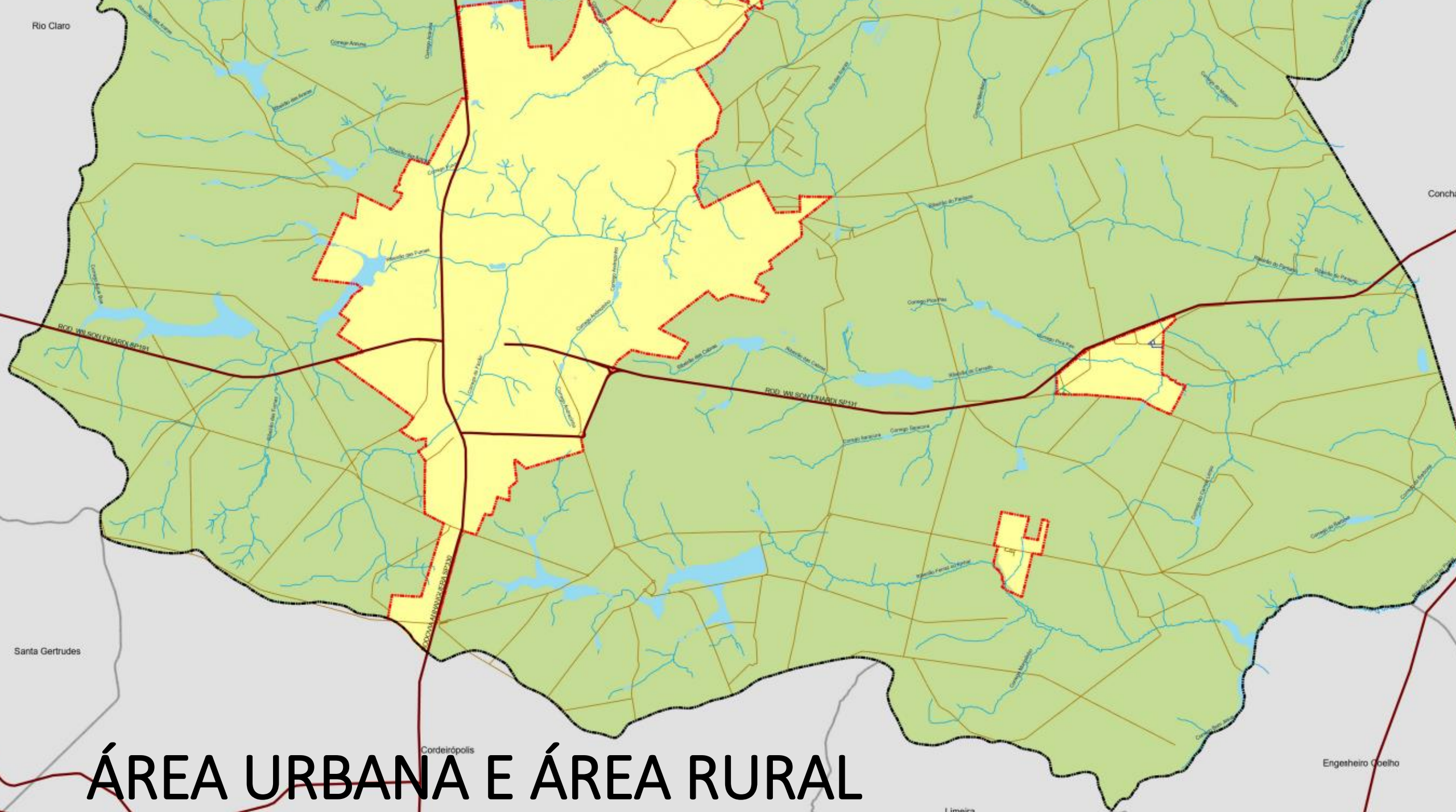


MACROZONA DE TRANSFORMAÇÃO - diretrizes

- Aplicar instrumentos urbanísticos para promover uso de áreas desocupadas para conduzir à compactação do perímetro urbano;
- Estimular o desenvolvimento econômico e social em áreas específicas do município;
- Facilitar intervenções urbanas que melhorem a infraestrutura, mobilidade e qualidade de vida;
- Favorecer a atualização industrial nos distritos específicos para este fim.

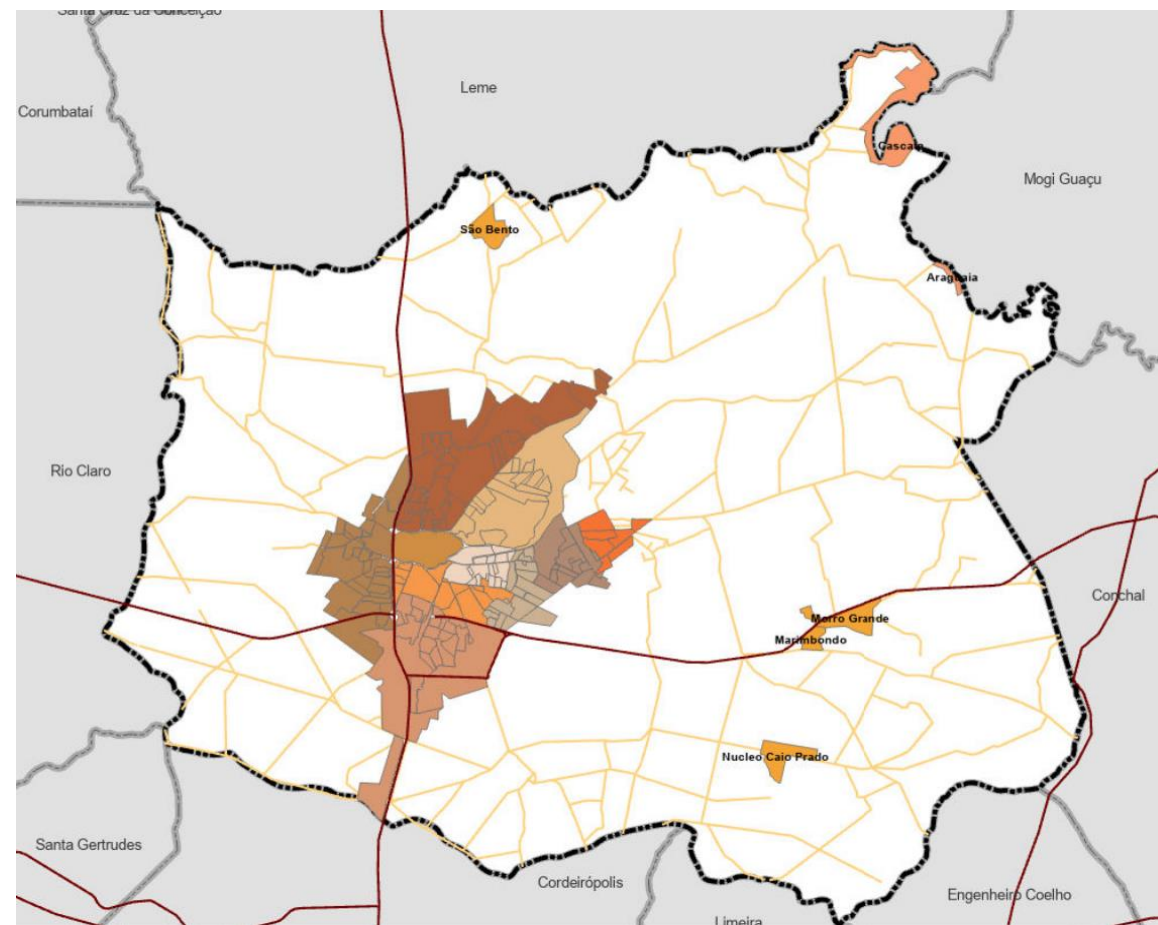
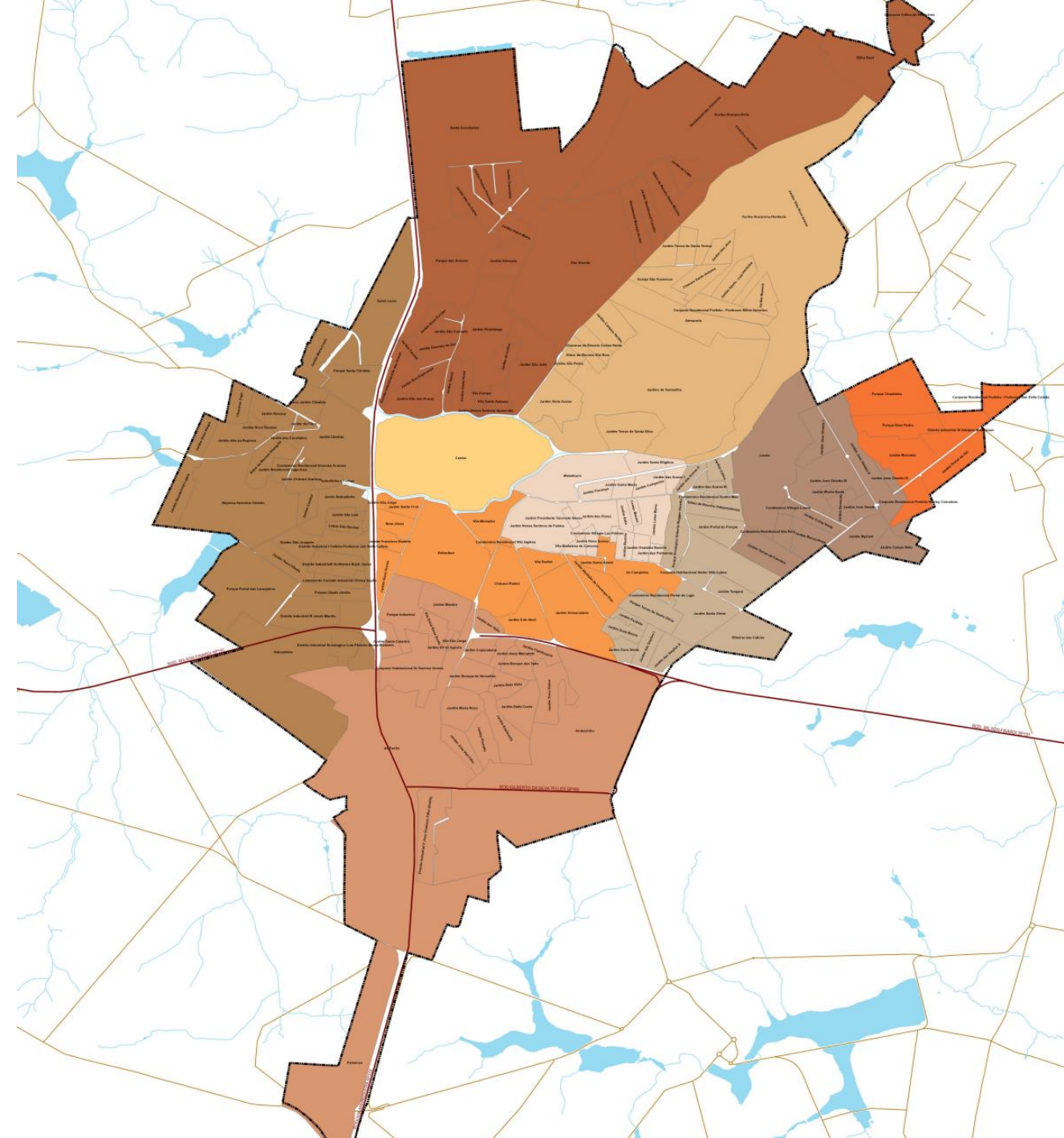
ÁREA URBANA E ÁREA RURAL



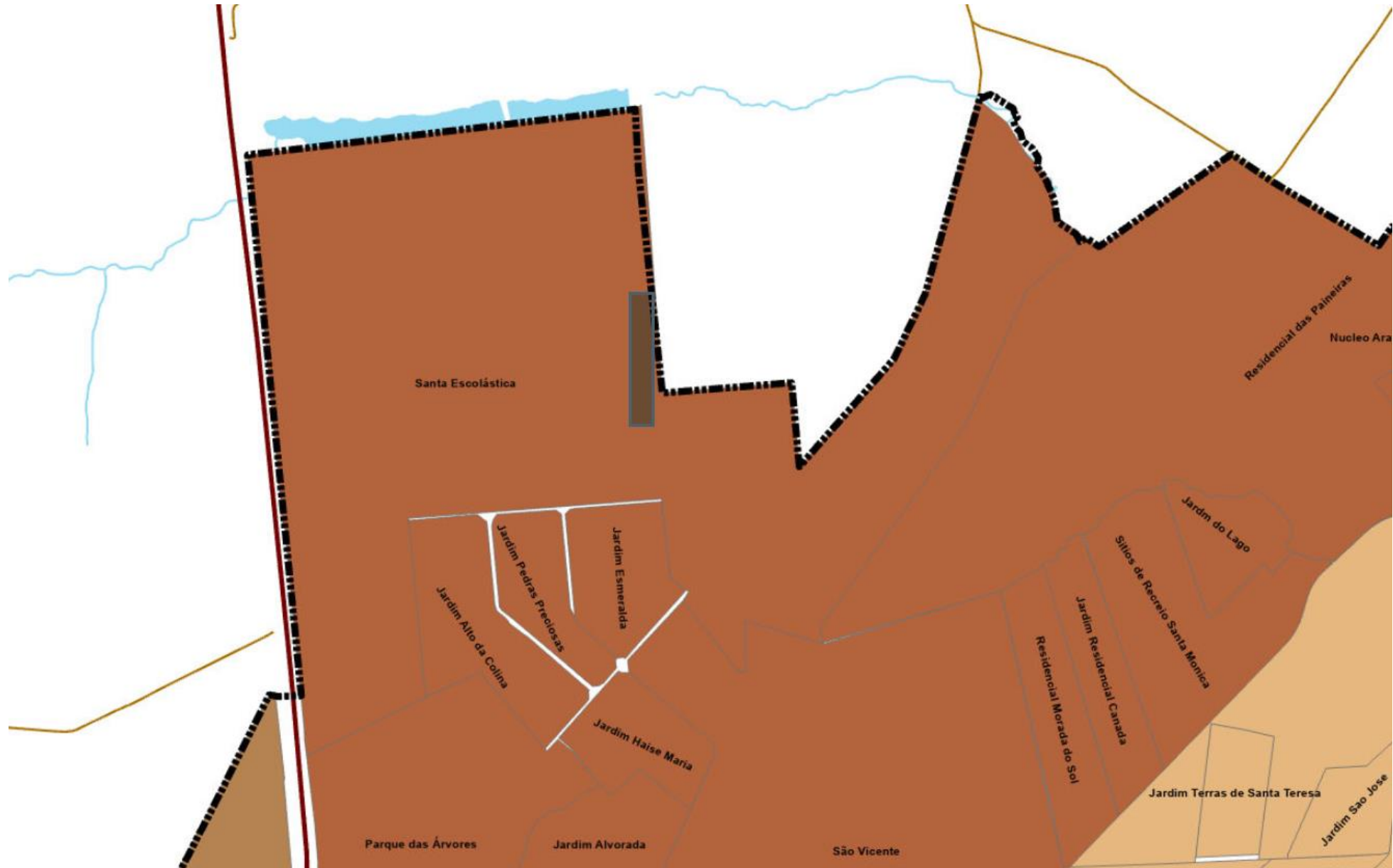


ÁREA URBANA E ÁREA RURAL

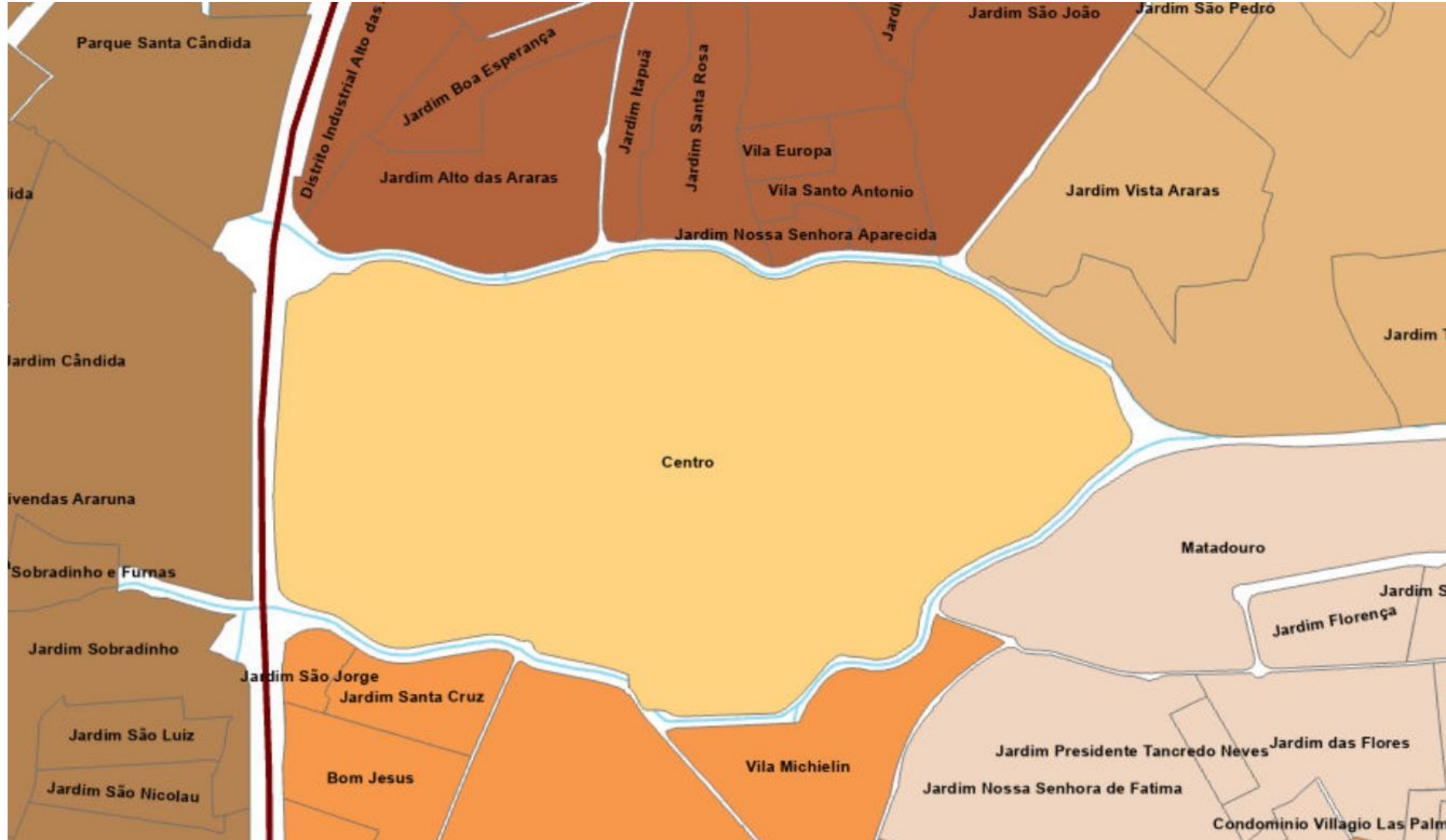
ABAIRRAMENTO E REGIONALIZAÇÃO



Abairramento



Abairramento



Ordenamento Territorial

MACROZONA DE PRESERVAÇÃO

Áreas focadas em proteger o patrimônio histórico, cultural e os recursos naturais da cidade.



MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO

Áreas já consolidadas que receberão investimentos para melhor aproveitamento da infraestrutura existente.



MACROZONA DE TRANSFORMAÇÃO

Zonas destinadas ao crescimento futuro, expansão urbana e forte desenvolvimento econômico.



ORGANIZAÇÃO E USO DO SOLO



Abairramento e Regionalização
A cidade é dividida em 12 regiões administrativas para facilitar a gestão pública e o planejamento.

CATEGORIAS DE USO DO SOLO



RESIDENCIAL (moradia) **NÃO RESIDENCIAL** (comércio, indústria, agro) **MISTO**



ZEIS (INTERESSE SOCIAL)
Habitação popular e regularização fundiária para baixa renda.



ZEA (AERÓDROMO)
Proteção e segurança do Aeroporto Municipal (restrições de altura).



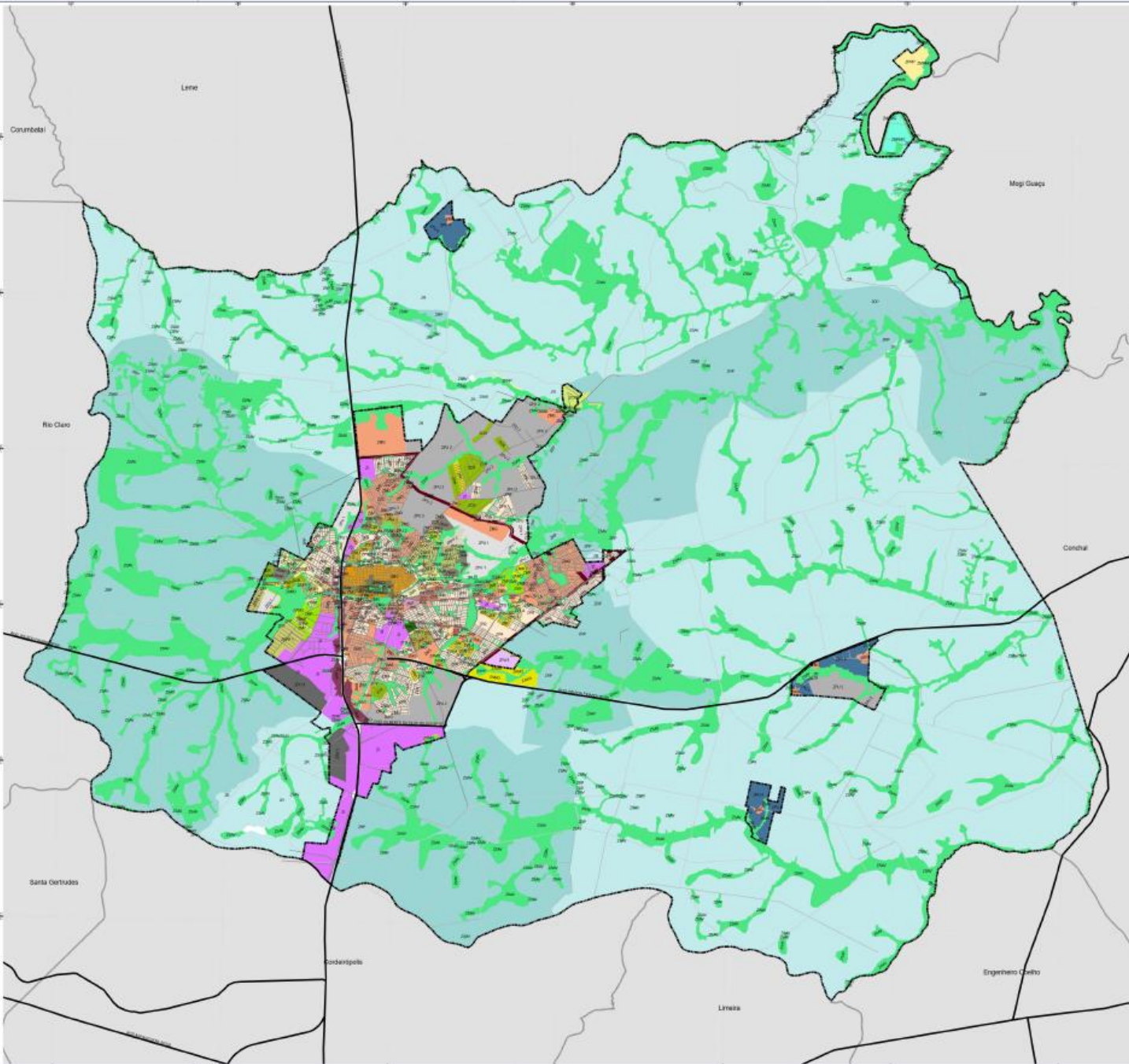
ZEPH (HELIPONTO)
Áreas com restrições para garantir a segurança de operações aéreas.



ZONAS INDUSTRIAIS (ZI)
Áreas exclusivas para indústrias, com exigência de zonas de amortecimento e logística de carga específica.



Zoneamento Ordinário



Legenda

Zoneamento Ordinário

- ZAM0 - ZONA DE ABORTO CIMENTO
- ZCC - ZONA DE COMÉRCIO COMERCIAL
- ZCR - ZONA DE CIRCUNDAÇÃO DE REDEDO
- ZCRP - ZONA DE CIRCUNDAÇÃO DE REDEDO DE PRESERVAÇÃO
- ZEPIC1 - ZONA ESPECIAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL 1
- ZEPIC2 - ZONA ESPECIAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL 2
- ZI - ZONA INDUSTRIAL
- ZIM - ZONA MARGINAL INDUSTRIAL
- ZIMV - ZONA MARGINAL INDUSTRIAL VARIADA
- ZMC - ZONA MISTA CENTRAL
- ZMG - ZONA MISTA GERAL
- ZMP - ZONA MISTA DE PRESERVAÇÃO
- ZMR - ZONA MARGINAL RESIDENCIAL
- ZMRMS - ZONA MARGINAL DO RIO MOGI GUAÇU
- ZMT - ZONA MISTA DE TRANSFORMAÇÃO
- ZRH - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
- ZRP - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE PRESERVAÇÃO
- ZFU 1 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 1
- ZFU 2 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 2
- ZFU 3 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 3
- ZFU 4 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 4
- ZR - ZONA RURAL
- ZRA 1 - ZONA RESIDENCIAL ABERTA 1
- ZRA 2 - ZONA RESIDENCIAL ABERTA 2
- ZRAP - ZONA RESIDENCIAL ABERTA DE PRESERVAÇÃO
- ZRF - ZONA RESIDENCIAL FECHADA
- ZRF 1 - ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 1
- ZRF 2 - ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 2
- ZRP - ZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO
- ZRV - ZONA RESIDENCIAL VERTICAL
- ZRV - ZONA RESIDENCIAL VERTICAL DE PRESERVAÇÃO
- ZSAV - ZONA DE SISTEMA DE ÁREAS VERDES
- ZVLA - ZONA VILA
- ZULS - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 5

Desenvolvimento e elaboração:
Núcleo Técnico - Rede do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado 2023 - Portaria 52.313/2023

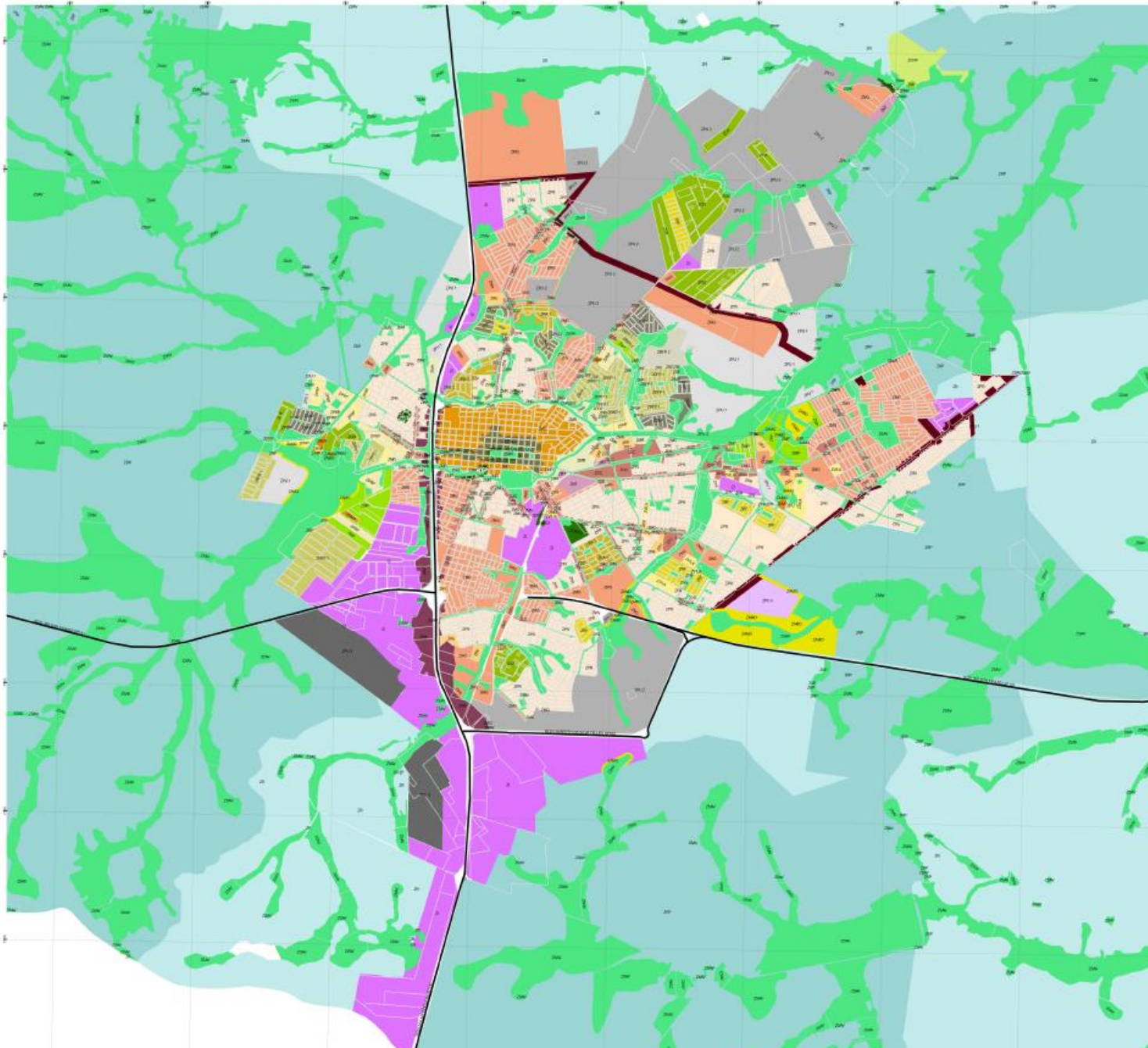
Base cartográfica:
Prefeitura Municipal de Araras
Cadastro Técnico - Lotes 2024
Departamento de Carteira de Registro - DER, 2019 in Portal OCIDEACE
Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo - IGC

Projeto: Terraviva de Mercado
UTM - Zona 23S - SRS2000

0 0,50 1,00 2,00 3,00 4,00
1:55.000

**ANEXO 07 - MAPA 06-A
ZONEAMENTO ORDINÁRIO**

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANO INTEGRADO - PDDI**



- Legenda**
- Zonamento Ordinário
- ZAK0 - ZONA DE AMORTECIMENTO
 - ZOC - ZONA DE CORREDORES COMERCIAIS
 - ZOR - ZONA DE CHAGARAS DE RESÍDUO
 - ZORP - ZONA DE CHAGARAS DE RESÍDUO DE PRESERVAÇÃO
 - ZOPAC1 - ZONA ESPECIAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL 1
 - ZOPAC2 - ZONA ESPECIAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL 2
 - ZI - ZONA INDUSTRIAL
 - ZIA - ZONA MARGINAL ANBAVIGUEIRA
 - ZIAM - ZONA MARGINAL AEL VAREZ
 - ZIC - ZONA MISTA CENTRAL
 - ZIG - ZONA MISTA GERAL
 - ZIP - ZONA MISTA DE PRESERVAÇÃO
 - ZIR - ZONA MARGINAL RIBEIRA
 - ZIRMG - ZONA MARGINAL DO RIO MOGI GUACU
 - ZIT - ZONA MISTA DE TRANSFORMAÇÃO
 - ZPR - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
 - ZPRP - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE PRESERVAÇÃO
 - ZPU1 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 1
 - ZPU2 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 2
 - ZPU3 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 3
 - ZPU4 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 4
 - ZR - ZONA RURAL
 - ZRA1 - ZONA RESIDENCIAL ABERTA 1
 - ZRA2 - ZONA RESIDENCIAL ABERTA 2
 - ZRAP - ZONA RESIDENCIAL ABERTA DE PRESERVAÇÃO
 - ZRF - ZONA RESIDENCIAL FECHADA
 - ZRFP1 - ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 1
 - ZRFP2 - ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 2
 - ZRP - ZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO
 - ZRV - ZONA RESIDENCIAL VERTICAL
 - ZRVF - ZONA RESIDENCIAL VERTICAL DE PRESERVAÇÃO
 - ZSA - ZONA DE SISTEMA DE ÁREAS VERDES
 - ZVA - ZONA VIA
 - ZPUS - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 5

Desenvolvimento e elaboração:
Núcleo Técnico - Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento
Urbano Integrado 2023 - Portaria 12.313/2023

Base cartográfica:
Prefeitura Municipal de Araras:
Cadastro Técnico - Lotas 2024
Departamento de Estradas e Rodagens - DER 2010 w Portal GEOSERAC
Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo - IGC

Projeção Transversal de Mercator
UTM - Zona 23S - SRGAS 2000

0 0,25 0,50 1,00 1,50 2,00
1:27.000

Zoneamento Ordinário

ANEXO 08 - MAPA 06-B
ZONEAMENTO ORDINÁRIO:
PERÍMETRO URBANO PRINCIPAL

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANO INTEGRADO - PDDI



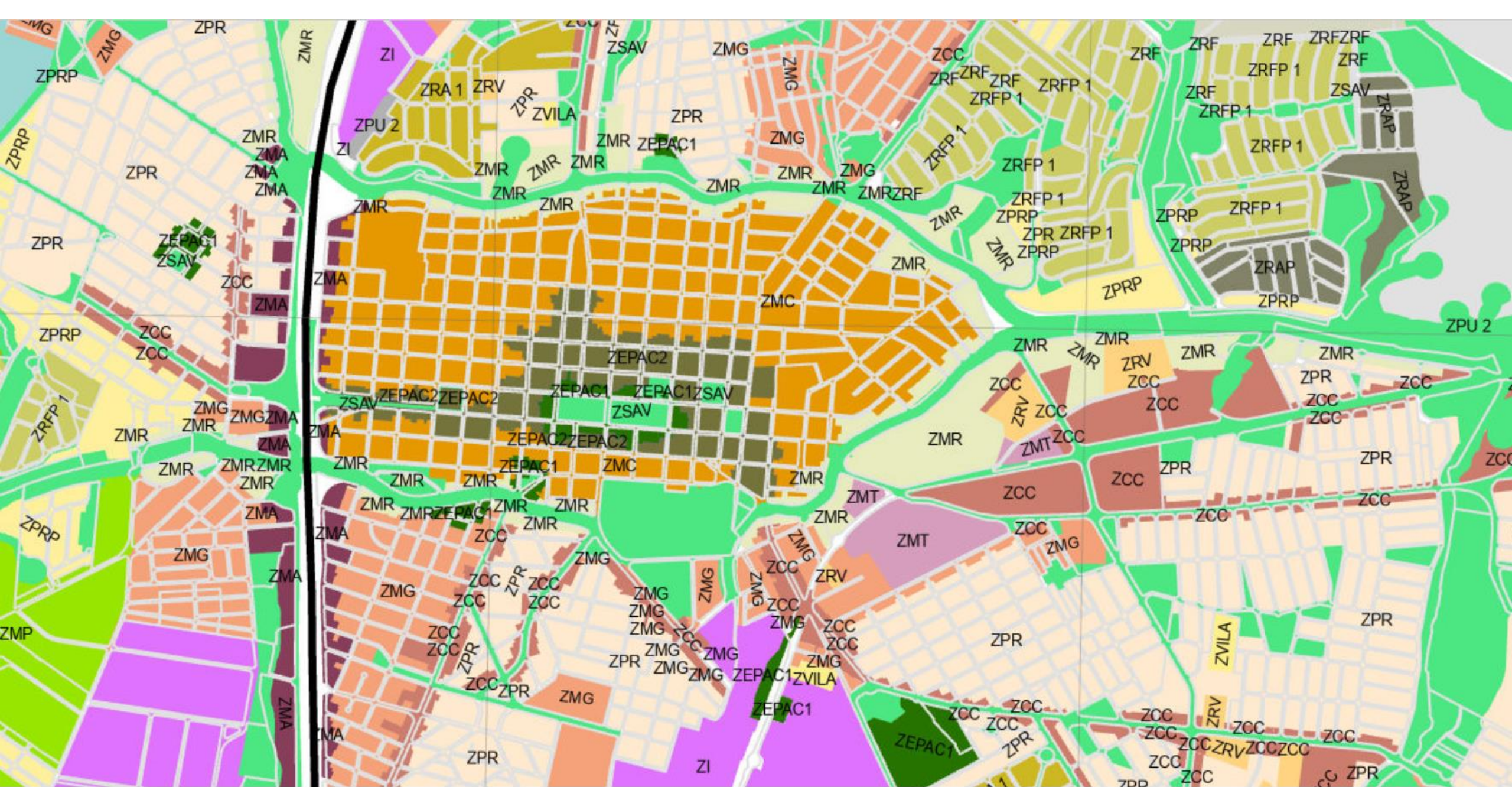
Legenda

Zoneamento Ordinário

	ZAMO - ZONA DE AMORTECIMENTO
	ZCC - ZONA DE CORREDORES COMERCIAIS
	ZCR - ZONA DE CHACARAS DE RECREIO
	ZCRP - ZONA DE CHACARAS DE RECREIO DE PRESERVAÇÃO
	ZEPAC1 - ZONA ESPECIAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL 1
	ZEPAC2 - ZONA ESPECIAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL 2
	ZI - ZONA INDUSTRIAL
	ZMA - ZONA MARGINAL ANHANGUERA
	ZMAV - ZONA MARGINAL ANEL VIÁRIO
	ZMC - ZONA MISTA CENTRAL
	ZMG - ZONA MISTA GERAL
	ZMP - ZONA MISTA DE PRESERVAÇÃO
	ZMR - ZONA MARGINAL RIBEIRA
	ZMRMG - ZONA MARGINAL DO RIO MOGI GUAÇU
	ZMT - ZONA MISTA DE TRANSFORMAÇÃO
	ZPR - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
	ZPRP - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE PRESERVAÇÃO

	ZPU 1 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 1
	ZPU 2 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 2
	ZPU 3 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 3
	ZPU 4 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 4
	ZR - ZONA RURAL
	ZRA 1 - ZONA RESIDENCIAL ABERTA 1
	ZRA 2 - ZONA RESIDENCIAL ABERTA 2
	ZRAP - ZONA RESIDENCIAL ABERTA DE PRESERVAÇÃO
	ZRF - ZONA RESIDENCIAL FECHADA
	ZRFP 1 - ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 1
	ZRFP 2 - ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 2
	ZRP - ZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO
	ZRV - ZONA RESIDENCIAL VERTICAL
	ZRVP - ZONA RESIDENCIAL VERTICAL DE PRESERVAÇÃO
	ZSAV - ZONA DE SISTEMA DE ÁREAS VERDES
	ZVILA - ZONA VILA
	ZPU5 - ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 5

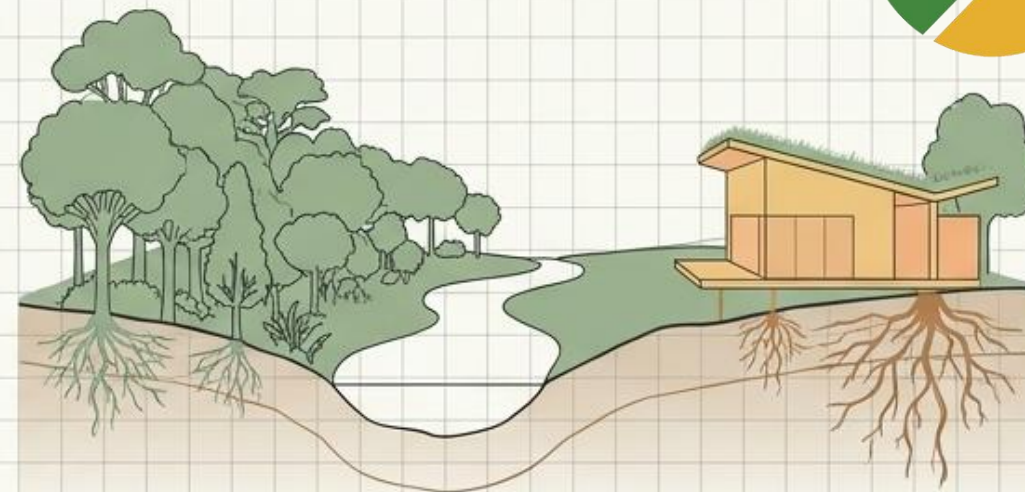








ZEPAC 1 & 2: Preservação de edifícios de valor histórico e vias de paralelepípedo no entorno da Praça Barão de Araras. Foco em estabelecimentos comerciais e patrimônio.



ZMRMG: Zona Marginal do Rio Mogi Guaçu

Margens do sistema de áreas verdes. Permitido uso residencial de lazer e comércio/serviços voltados ao turismo.

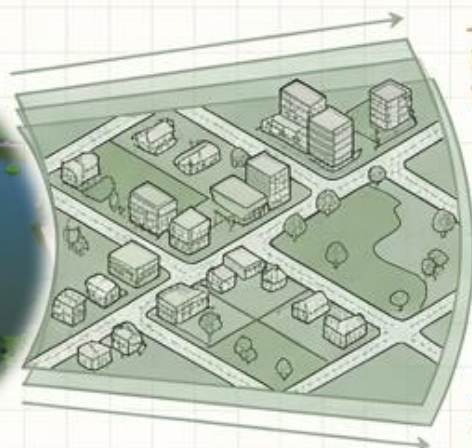
Densidade: Baixa

Permeabilidade: Alta

Exigência Extra: Destinação correta de efluentes.



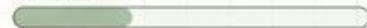
Tipo de Ocupação	Macrozona de Preservação	Macrozona de Qualificação
Predominante (Casas/Misto)	ZPRP Densidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at ~10%) Permeabilidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at ~90%)	ZPR Densidade: Slider from Baixa to Média (positioned at Média) Permeabilidade: Slider from Baixa to Média (positioned at Média)
Aberta (Maioria Residencial + Comércio local)	ZRAP Densidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at ~10%) Permeabilidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at ~90%)	ZRA1 Permeabilidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at Alta) ZRA2 Permeabilidade: Slider from Baixa to Média (positioned at Média)
Fechada (Loteamentos exclusivos)	ZRFP1 Permeabilidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at Alta) ZRFP2 Permeabilidade: Slider from Baixa to Média (positioned at Média)	ZRF Densidade: Slider from Baixa to Média (positioned at ~10%) Permeabilidade: Slider from Baixa to Média (positioned at Média)
Vilas (Condomínios horizontais)	ZVILAP Densidade: Slider from Baixa to Média (positioned at ~10%) Permeabilidade: Slider from Baixa to Média (positioned at Média)	ZVILA Densidade: Slider from Baixa to Média (positioned at ~10%) Permeabilidade: Slider from Baixa to Média (positioned at Média)
Vertical (Múltiplas torres)	ZRVP Densidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at Alta)	ZRV Densidade: Slider from Baixa to Alta (positioned at Alta)



ZPU 1 & 5

Margeiam áreas consolidadas.
Usos mistos toleráveis à habitação.
Gabarito baixo, densidade baixa/média.

Densidade



Permeabilidade



Baixa Média



ZPU 2:

Margeiam consolidadas. Usos mistos toleráveis à habitação.

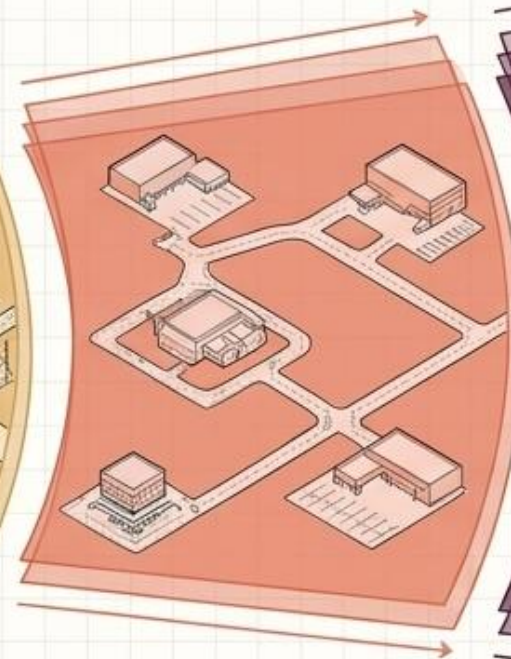
Densidade



Permeabilidade



Baixa Média



ZPU 4:

Margeiam núcleos urbanos isolados.
Foco em desenvolvimento econômico.

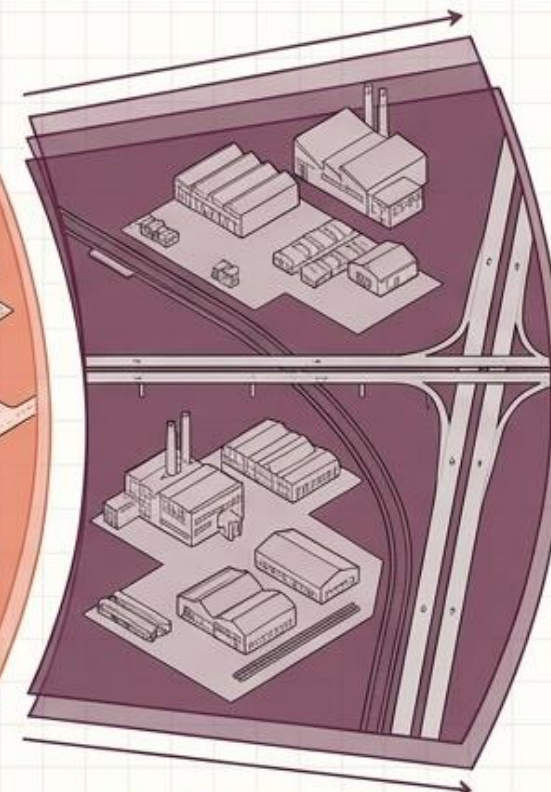
Densidade



Permeabilidade



Baixa Média Alta



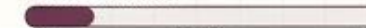
ZPU 3:

Destinadas ao desenvolvimento econômico intenso.
Futuros empreendimentos deverão obrigatoriamente se enquadrar como Zona Industrial (ZI).

Densidade



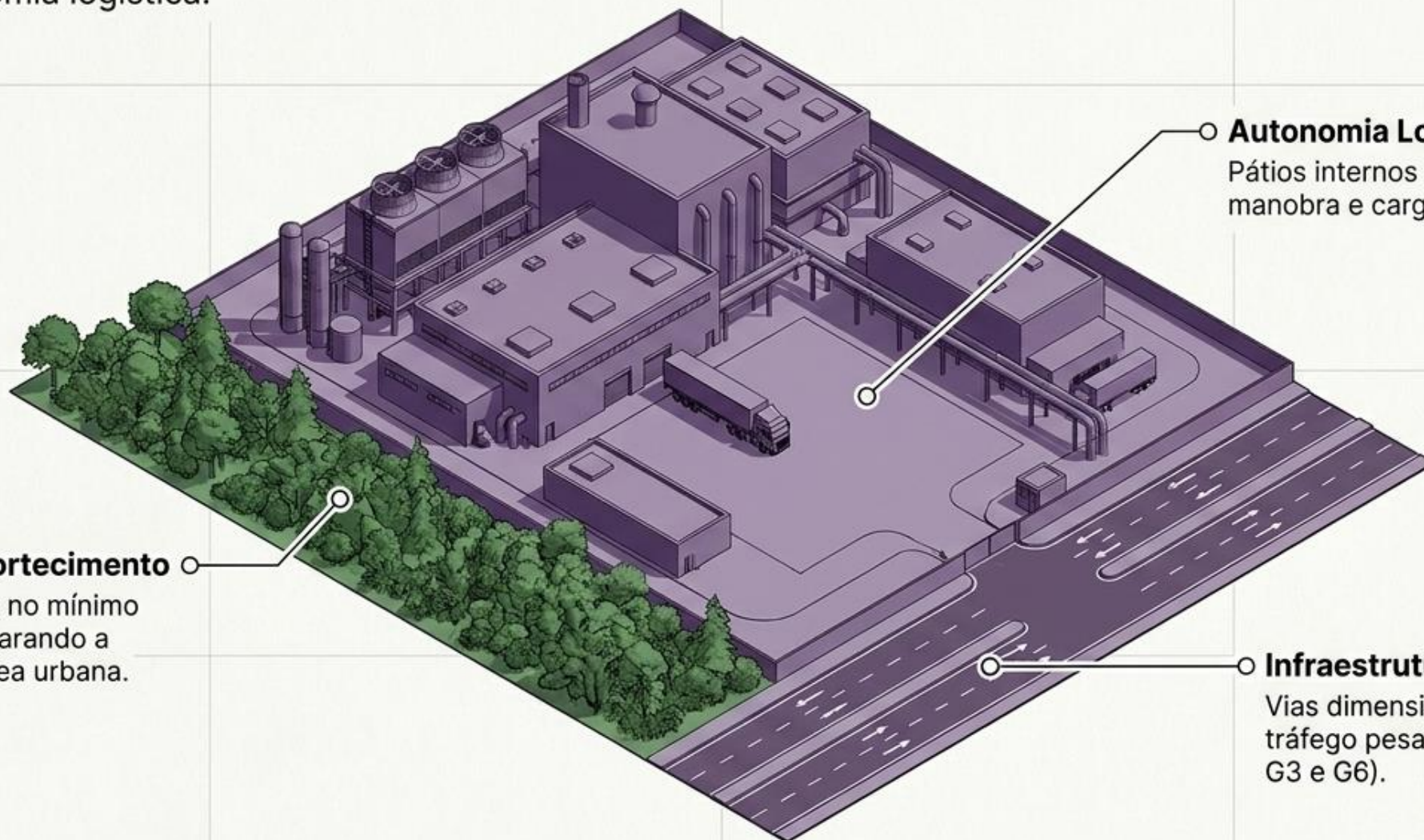
Permeabilidade



Baixa Média Alta

ZI: Zona Industrial

Atividades incompatíveis com o uso residencial exigem autonomia logística.



Zona de Amortecimento

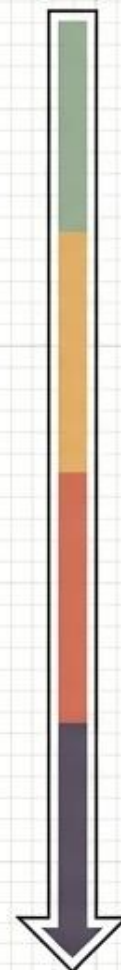
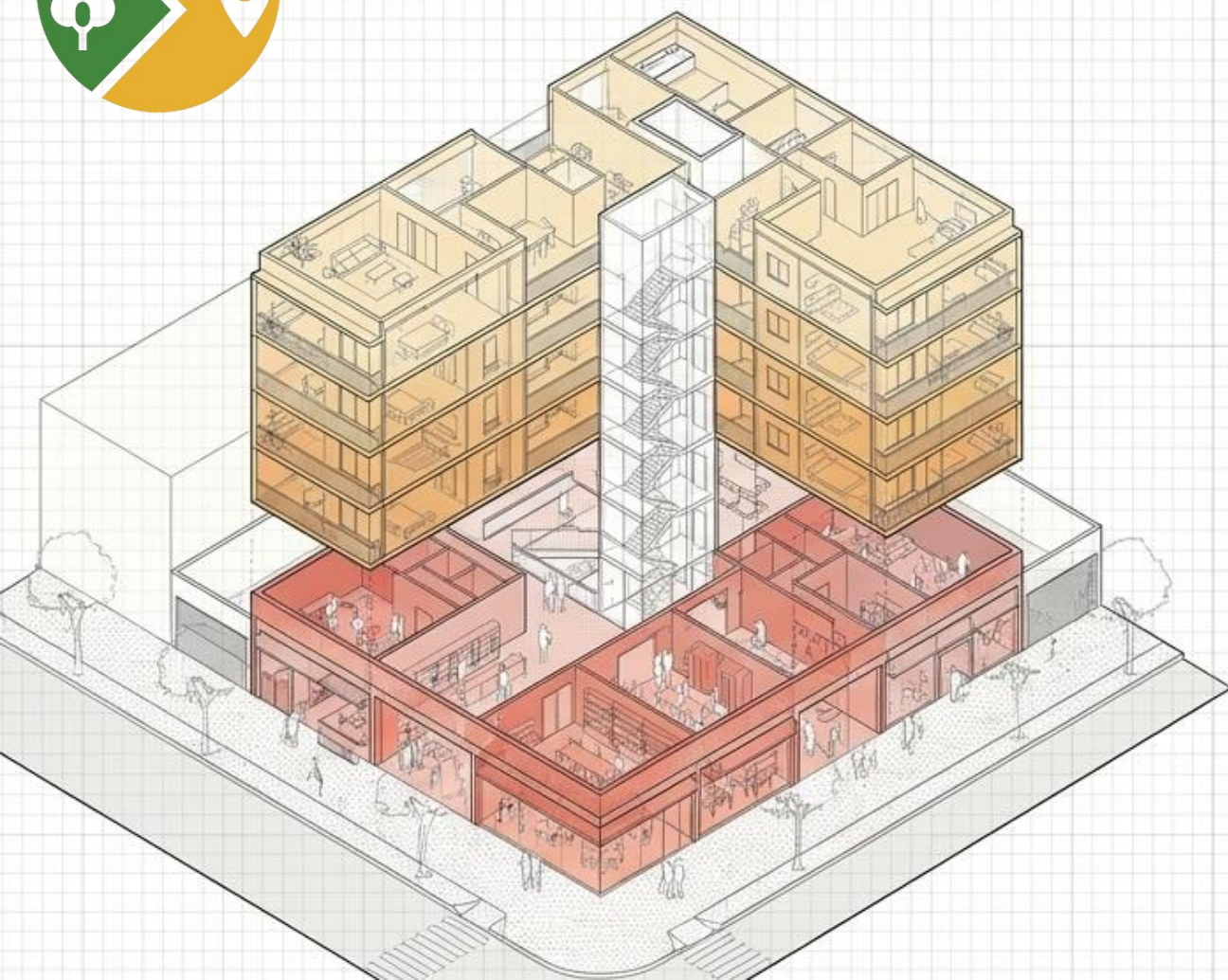
Faixa verde de no mínimo 30 metros separando a indústria da área urbana.

Autonomia Logística

Pátios internos obrigatórios para manobra e carga/descarga.

Infraestrutura Viária

Vias dimensionadas para tráfego pesado (Gabaritos G3 e G6).



ZMP (Preservação):

Densidade Baixa/Média.
Respeito à topografia.

Densidade

Permeabilidade

ZMC (Central):

Densidade Média/Alta. Estímulo direto à verticalização (Ribeirões das Araras/Furnas e Anhanguera).

Densidade

Permeabilidade

ZMG (Geral):

Densidade Média. Qualificação de usos toleráveis e indústrias não incomodativas.

Densidade

Permeabilidade

ZMT (Transformação):

Densidade Média. Intensificação para comércio, serviços e indústrias até geradoras de impacto.

Densidade

Permeabilidade

ZONA	SIGLA
-------------	--------------

TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO	
NOME	SIGLA

PARCELAMENTO		
FRENTE MIN (m)	LOTE MIN (m²)	FRAÇÃO MIN

ZONA MISTA DE PRESERVAÇÃO	ZMP
----------------------------------	------------

Habitação Unifamiliar	R1a
Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3a
Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3b
Habitação Multifamiliar Vertical 2	R4
Habitação Multifamiliar Vertical 3	R5
Habitação Multifamiliar Horizontal	R6
Habitação Multifamiliar Vertical 4	R7
Misto - Unifamiliar	MR1a
Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3a
Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3b
Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 4	MR7
Não Residencial Horizontal	NRH
Não Residencial Vertical	NRV1

8	160	-
10	250	40
15	500	30
18	750	20
20	1000	20
20	1000	80
20	1000	40
8	160	-
10	250	30
12	300	20
20	1000	20
8	160	-
15	500	-

PADRÕES DE OCUPAÇÃO

ALTURA MÁX	RECUO FRONTAL (m)	RECUO LATERAL (m)	RECUO FUNDO (m)	CA MIN	CA BASICO	CA MAX	TO MAX	TP MÍN	IFP MÍN	IARB MÍN	VAGAS MIN Automóveis
	G= garagem; T= térreo; 1º= primeiro andar										

2 PAV - 8M	5	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 8M	5	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 15M	5	0 (G) , 2	0 (G) , 2	0,1	1,8	2,6	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
10 PAV - 35M	5	0 (G) , 3	0 (G) , 3	-	2	4	0,8	0,05		0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (G), 10	0 (G) , 4	0 (G) , 4	-	2	4	0,6	0,05		0,05	Ver PGT
2 PAV - 8M	5	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 15M	5	0 (G) , 2	0 (G) , 2	0,1	1,8	2,6	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 10M	5	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 10M	5	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T,1°), 2	0 (T,1°), 2	0,1	2	3	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T,1°), 2	0 (T,1°), 2	0,1	2	3	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 10M	5	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T,1°), 2	0 (T,1°), 2	0,1	1,8	2,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT

ATIVIDADES
ECONÔMICAS
PERMITIDAS NAS

USOS NÃO RESIDENCIAIS

C1/PS1; C2/PS2;
C3/PS3; I1; AI1;
INFRA; AGR1; INS



ZONA	SIGLA	TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO		PARCELAMENTO		
		NOME	SIGLA	FRENTE MIN (m)	LOTE MIN (m²)	FRAÇÃO MIN
ZONA MISTA DE TRANSFORMAÇÃO	ZMT	Habitação Unifamiliar	R1a	8	160	-
		Habitação Unifamiliar	R1b	8	160	-
		Duas Habitações Unifamiliares Horizontal	R2a	10	250	-
		Duas Habitações Unifamiliares Sobreposta	R2b	10	250	-
		Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3a	10	250	35
		Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3b	15	500	25
		Habitação Multifamiliar Vertical 2	R4	18	750	20
		Habitação Multifamiliar Vertical 3	R5	20	1000	20
		Habitação Multifamiliar Horizontal	R6	20	1000	70
		Habitação Multifamiliar Vertical 4	R7	20	1000	40
		Misto - Unifamiliar	MR1a	8	160	-
		Misto - Unifamiliar	MR1b	10	250	-
		Misto - Duas Habitações Unifamiliares Horizontal	MR2a	12	250	-
		Misto - Duas Habitações Unifamiliares Sobreposta	MR2b	10	250	-
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3a	10	250	25
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3b	12	300	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 2	MR4	18	750	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 3	MR5	20	1000	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 4	MR7	20	1000	25
		Não Residencial Horizontal	NRH	8	160	-
Não Residencial Vertical	NRV	15	500	-		
Não Residencial Vertical 3	NRV3	20	1000	-		
Não Residencial Vertical 4	NRV4	20	1000	-		

PADRÕES DE OCUPAÇÃO

ATIVIDADES
ECONÔMICAS
PERMITIDAS NAS

USOS NÃO RESIDENCIAIS

ALTURA MÁX	RECUO FRONTAL (m)	RECUO LATERAL (m)	RECUO FUNDO (m)	CA MIN	CA BASICO	CA MAX	TO MAX	TP MÍN	IFP MÍN	IARB MÍN	VAGAS MIN Automóveis
	G= garagem; T= térreo; 1º= primeiro andar										

2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT
4 PAV - 15M	0 (G), 5	0 (G), 2	0 (T,1°), 2	0,1	1,8	2	0,8	0	-	-	Ver PGT
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT
4 PAV - 15M	5	0 (G), 2	0 (G), 2	0,1	2	3	0,8	0	-	-	ver PGT
10 PAV - 35M	5	0 (G), 3	0 (G), 3	-	2	4	0,8	0,05		0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (G), 10	0 (G), 4	0 (G), 4	-	2	4	0,6	0,05		0,05	Ver PGT
2 PAV - 8M	5	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT
4 PAV - 15M	5	0 (G), 2	0 (G), 2	0,1	2	3	0,8	0	-	-	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT
3 PAV - 12M	0 (G), 5	0 (T,1°), 2	0 (T,1°), 2	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T, 1°), 2	0 (T, 1°), 2	0,1	2	3	0,9	0	-	-	Ver PGT
10 PAV - 35M	5	0 (T, 1°), 3	0 (T, 1°), 3	-	2	4	0,85	0,05	0,1	0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (T, 1°), 10	0 (T, 1°), 4	0 (G, T, 1°), 4	-	2	4	0,7	0,05	0,1	0,05	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T, 1°), 2	0 (T, 1°), 2	0,1	2	3	0,9	0	-	-	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	2	2	1	0	-	-	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T, 1°), 2	0 (T, 1°), 2	0,1	2	3	0,9	0	-	-	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (T, 1°), 10	0 (T, 1°), 4	0 (G, T, 1°), 4	-	2	4	0,6	0,05	0,1	0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (T, 1°), 10	0 (T, 1°), 4	0 (G, T, 1°), 4	-	2	4	0,6	0,05	0,1	0,05	Ver PGT

C1/PS1; C2/PS2;
C3/PS3; I1; I2; AI1; AI2;
INFRA; AGR1; INS



ZONA	SIGLA	TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO		PARCELAMENTO		
		NOME	SIGLA	FRENTE MIN (m)	LOTE MIN (m²)	FRAÇÃO MIN
ZONA MISTA GERAL	ZMG	Habitação Unifamiliar	R1a	8	160	-
		Habitação Unifamiliar	R1b	8	160	-
		Duas Habitações Unifamiliares Horizontal	R2a	10	250	-
		Duas Habitações Unifamiliares Sobreposta	R2b	10	250	-
		Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3a	10	250	35
		Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3b	15	500	25
		Habitação Multifamiliar Vertical 2	R4	18	750	20
		Habitação Multifamiliar Vertical 3	R5	20	1000	20
		Habitação Multifamiliar Horizontal	R6	20	1000	70
		Habitação Multifamiliar Vertical 4	R7	20	1000	40
		Misto - Unifamiliar	MR1a	8	160	-
		Misto - Unifamiliar	MR1b	10	250	-
		Misto - Duas Habitações Unifamiliares Horizontal	MR2a	12	250	-
		Misto - Duas Habitações Unifamiliares Sobreposta	MR2b	10	250	-
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3a	10	250	25
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3b	12	300	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 2	MR4	18	750	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 3	MR5	20	1000	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 4	MR7	20	1000	25
		Não Residencial Horizontal	NRH	8	160	-
		Não Residencial Vertical	NRV	15	500	-
		Não Residencial Vertical 3	NRV3	20	1000	-
		Não Residencial Vertical 4	NRV4	20	1000	-
Não Residencial Vertical	NRV	15	500	-		

PADRÕES DE OCUPAÇÃO												ATIVIDADES ECONÔMICAS PERMITIDAS NAS
ALTURA MÁX	RECUO FRONTAL (m)	RECUO LATERAL (m)	RECUO FUNDO (m)	CA MIN	CA BASICO	CA MAX	TO MAX	TP MÍN	IFP MÍN	IARB MÍN	VAGAS MIN Automóveis	USOS NÃO RESIDENCIAIS
	G= garagem; T= térreo; 1º= primeiro andar											
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT	C1/PS1; C2/PS2; C3/PS3; I1; I2; AI1; AI2; INFRA; AGR1; INS
4 PAV - 15M	0 (G), 5	0 (G), 2	0 (T, 1º), 2	0,1	1,8	2	0,8	0	-	-	Ver PGT	
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT	
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT	
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT	
4 PAV - 15M	5	0 (G), 2	0 (G), 2	0,1	2	3	0,8	0	-	-	ver PGT	
10 PAV - 35M	5	0 (G), 3	0 (G), 3	-	2	4	0,8	0,05		0,05	Ver PGT	
18 PAV - 70M	5 (G), 10	0 (G), 4	0 (G), 4	-	2	4	0,6	0,05		0,05	Ver PGT	
2 PAV - 8M	5	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0	-	-	Ver PGT	
4 PAV - 15M	5	0 (G), 2	0 (G), 2	0,1	2	3	0,8	0	-	-	Ver PGT	
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT	
3 PAV - 12M	0 (G), 5	0 (T, 1º), 2	0 (T, 1º), 2	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	ver PGT	
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT	
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT	
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,8	1,8	0,9	0	-	-	Ver PGT	
4 PAV - 16M	5	0 (T, 1º), 2	0 (T, 1º), 2	0,1	2	3	0,9	0	-	-	Ver PGT	
10 PAV - 35M	5	0 (T, 1º), 3	0 (T, 1º), 3	-	2	4	0,85	0,05	0,1	0,05	Ver PGT	
18 PAV - 70M	5 (T, 1º), 10	0 (T, 1º), 4	0 (G, T, 1º), 4	-	2	4	0,7	0,05	0,1	0,05	Ver PGT	
4 PAV - 16M	5	0 (T, 1º), 2	0 (T, 1º), 2	0,1	2	3	0,9	0	-	-	Ver PGT	
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	2	2	1	0	-	-	Ver PGT	
4 PAV - 16M	5	0 (T, 1º), 2	0 (T, 1º), 2	0,1	2	3	0,9	0	-	-	Ver PGT	
18 PAV - 70M	5 (T, 1º), 10	0 (T, 1º), 4	0 (G, T, 1º), 4	-	2	4	0,6	0,05	0,1	0,05	Ver PGT	
18 PAV - 70M	5 (T, 1º), 10	0 (T, 1º), 4	0 (G, T, 1º), 4	-	2	4	0,6	0,05	0,1	0,05	Ver PGT	
4 PAV - 16M	5	0 (T, 1º), 2	0 (T, 1º), 2	0,1	2	3	0,9	0	-	-	Ver PGT	



ZONA	SIGLA	TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO		PARCELAMENTO		
		NOME	SIGLA	FRENTE MIN (m)	LOTE MIN (m²)	FRAÇÃO MIN
ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE PRESERVAÇÃO	ZPRP	Habitação Unifamiliar	R1a	8	200	-
		Habitação Unifamiliar	R1b	8	200	-
		Duas Hab. Unifamiliars Horizontal	R2a	10	250	-
		Duas Hab. Unifamiliars Sobreposta	R2b	10	250	-
		Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3a	10	250	40
		Habitação Multifamiliar Vertical 1	R3b	15	500	30
		Habitação Multifamiliar Vertical 2	R4	18	750	20
		Habitação Multifamiliar Vertical 3	R5	20	1000	20
		Habitação Multifamiliar Horizontal	R6	20	1000	80
		Habitação Multifamiliar Vertical 4	R7	20	1000	20
		Misto - Unifamiliar	MR1a	8	200	-
		Misto - Unifamiliar	MR1b	10	250	-
		Misto - Duas Hab. Unifamiliars Horizontal	MR2a	12	250	-
		Misto - Duas Hab. Unifamiliars Sobreposta	MR2b	10	250	-
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3a	10	250	30
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1	MR3b	12	300	20
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 2	MR4	18	750	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 3	MR5	20	1000	15
		Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 4	MR7	20	1000	15
		Não Residencial Horizontal	NRH	8	200	-
		Não Residencial Vertical	NRV1	15	500	-
Não Residencial Vertical 3	NRV3	20	1000	-		
Não Residencial Vertical 4	NRV4	20	1000	-		

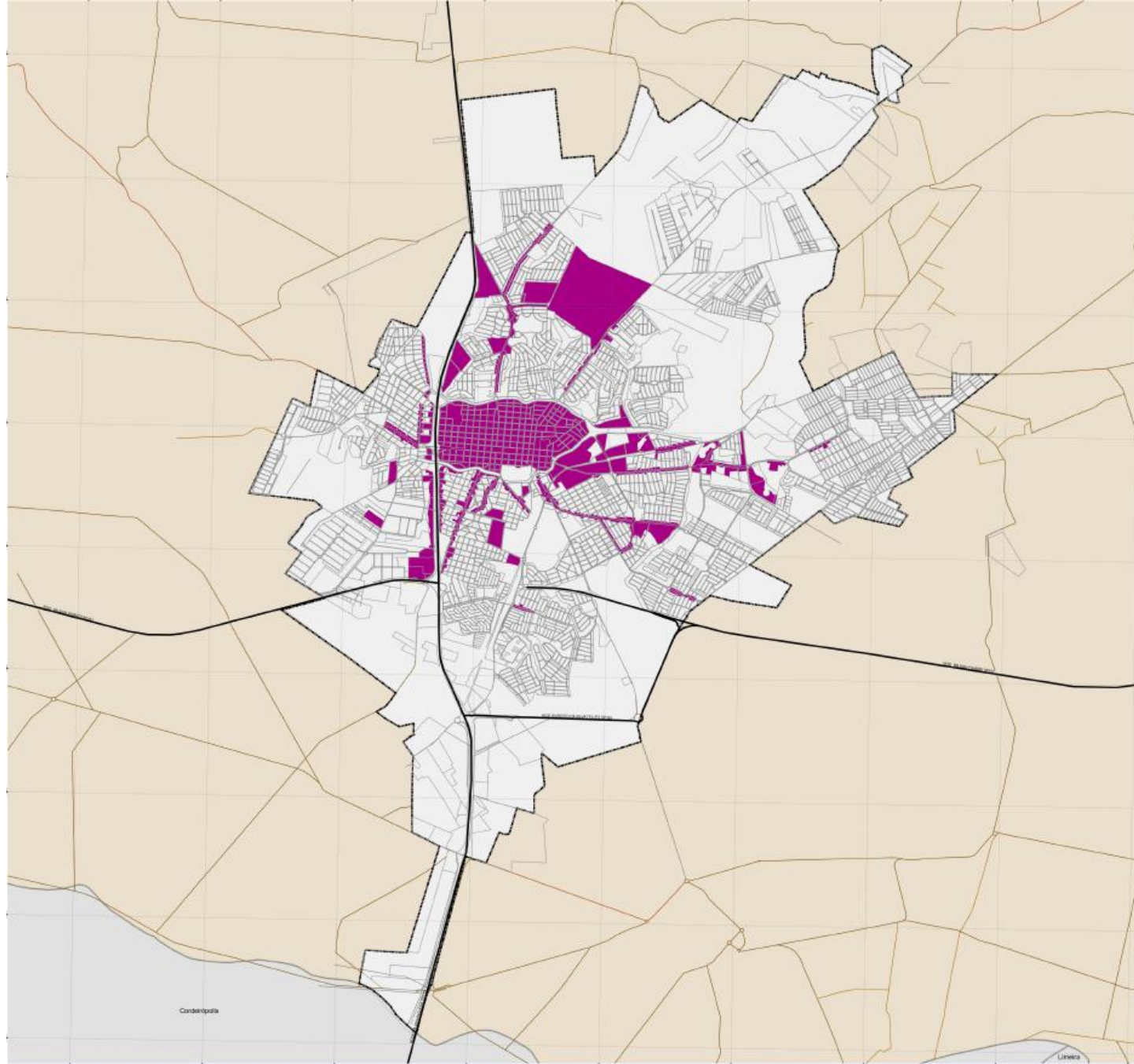
PADRÕES DE OCUPAÇÃO

ALTURA MÁX	RECUO FRONTAL (m)	RECUO LATERAL (m)	RECUO FUNDO (m)	CA MIN	CA BASICO	CA MAX	TO MAX	TP MÍN	IFP MÍN	IARB MÍN	VAGAS MIN Automóveis
	G= garagem; T= térreo; 1º= primeiro andar										
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
3 PAV - 12M	0 (G), 5	0 (G) , 1,5	0 (T,1°), 2	0,1	1,8	2	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 8M	0	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 15M	5	0 (G) , 2	0 (G) , 2	0,1	1,8	2,6	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
10 PAV - 35M	5	0 (G) , 3	0 (G) , 3	-	2	4	0,8	0,05		0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (G), 10	0 (G) , 4	0 (G) , 4	-	2	4	0,6	0,05		0,05	Ver PGT
2 PAV - 8M	5	0	0	0,1	1,4	1,4	0,7	0,1	-	0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (G), 10	0 (G) , 4	0 (G) , 4	-	2	4	0,6	0,05		0,05	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
3 PAV - 12M	0 (G), 5	0 (T,1°), 2	0 (T,1°), 2	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T,1°), 2	0 (T,1°), 2	0,1	2	3	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
10 PAV - 35M	5	0 (T, 1°), 3	0 (T, 1°), 3	-	2	4	0,85	0,05	0,1	0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (T, 1°), 10	0 (T, 1°) , 4	0 (G, T, 1°) , 4	-	2	4	0,7	0,05	0,1	0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (T, 1°), 10	0 (T, 1°) , 4	0 (G, T, 1°) , 4	-	2	4	0,7	0,05	0,1	0,05	Ver PGT
2 PAV - 10M	0	0	0	0,1	1,6	1,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
4 PAV - 16M	5	0 (T,1°), 2	0 (T,1°), 2	0,1	1,8	2,6	0,8	0,1	-	0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (T, 1°), 10	0 (T, 1°) , 4	0 (G, T, 1°) , 4	-	2	4	0,6	0,05	0,1	0,05	Ver PGT
18 PAV - 70M	5 (T, 1°), 10	0 (T, 1°) , 4	0 (G, T, 1°) , 4	-	2	4	0,6	0,05	0,1	0,05	Ver PGT

ATIVIDADES ECONÔMICAS PERMITIDAS NAS

USOS NÃO RESIDENCIAIS

C1/PS1; C2/PS2; I1;
AI1; INFRA; AGR1; INS



Legenda
■ Áreas sujeitas ao parcelamento, edificação e uso compulsórios - PEUC
□ Perímetro urbano

Desenvolvimento e elaboração:
Núcleo Técnico - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento
Urbano Integrado 2023 - Portaria 12.315/2023

Bases cartográficas:
Prefeitura Municipal de Araras:
Cadastro Técnico - Outubro 2024
Departamento de Serviços de Topografia - DERL 2019 in Portal ODD/DEADE
Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo - IGC

Projeção Transversal de Mercator
UTM - Zona 23S - SIRGAS 2000

1 0,25 0,50 1,00 1,50 2,00



1:25.000

ANEXO 10 - MAPA 08
ÁREAS SUJEITAS AO PARCELAMENTO,
EDIFICAÇÃO E USO COMPULSÓRIOS - PEUC

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANO INTEGRADO - PDI



CIDADE DE
ARARAS
Município de Araras - RJ

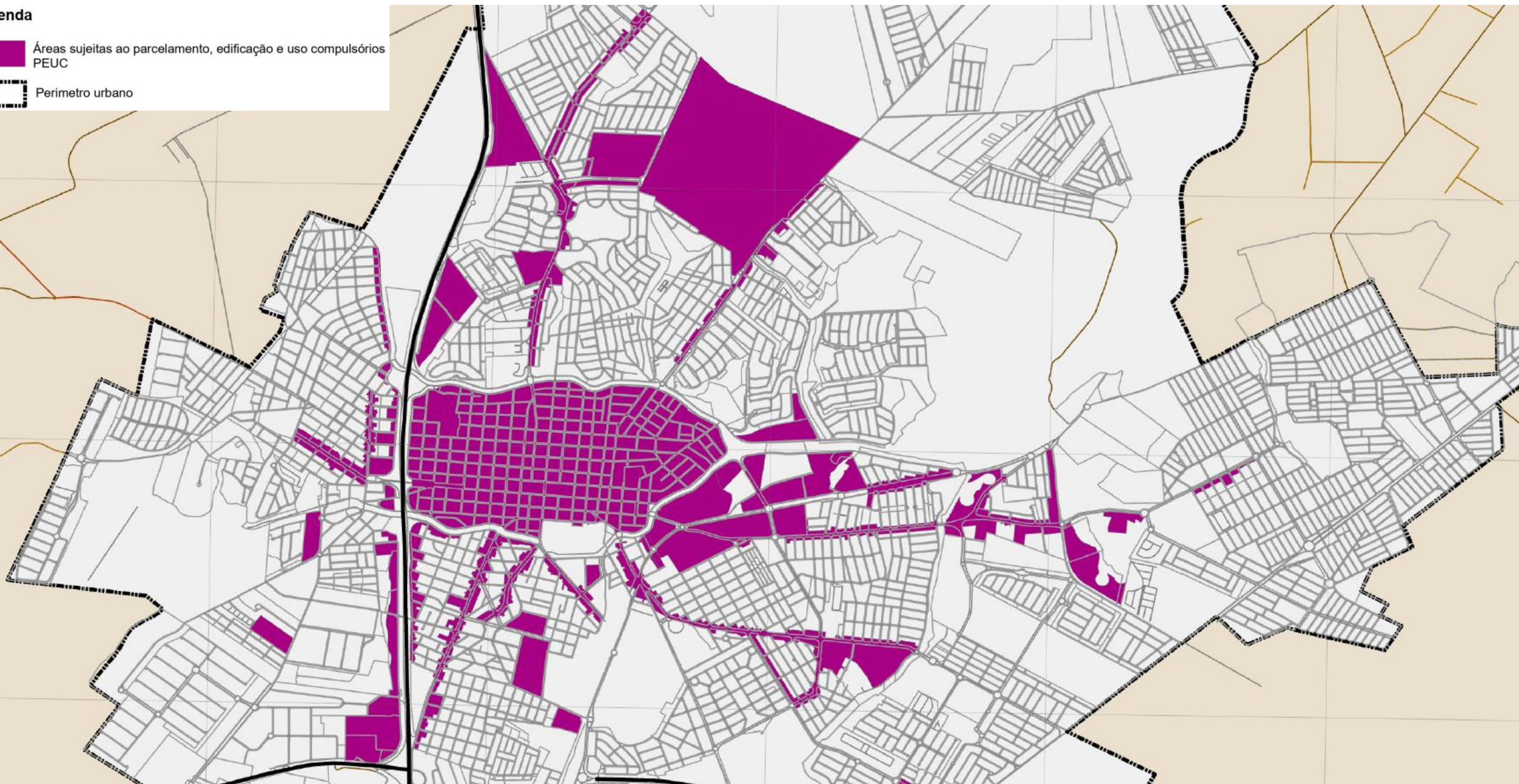


PLANO DIRETOR
URBANO INTEGRADO

Legenda

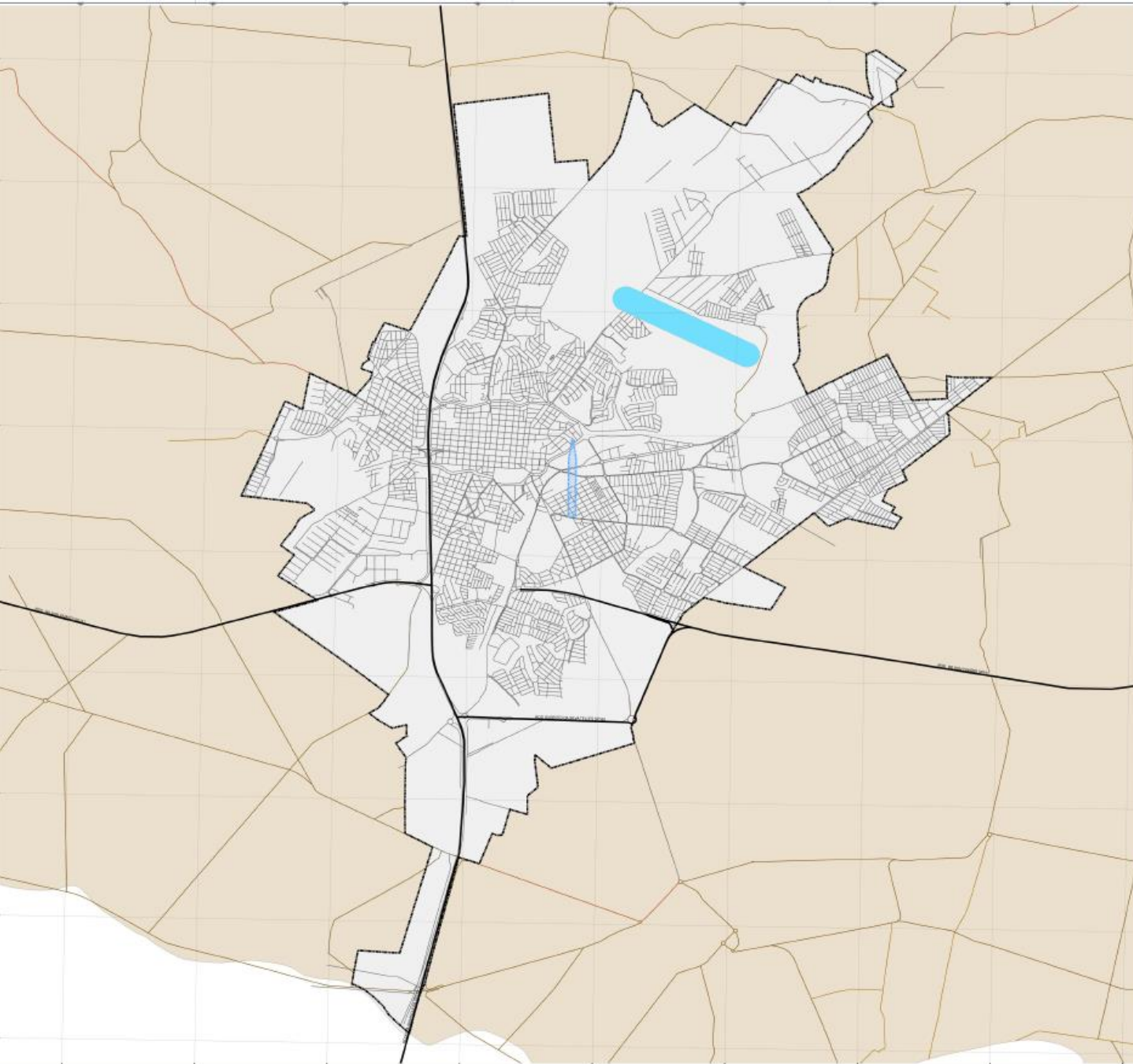
 Áreas sujeitas ao parcelamento, edificação e uso compulsórios PEUC

 Perímetro urbano





Zoneamento Extraordinário



- Legenda**
Zoneamento Extraordinário
- ZEI - ZONEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL
 - ZEPH - ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DE HORIZONTO
 - ZEA - ZONEAMENTO DE AGRICULTURA
 - PERÍMETRO URBANO



Zonas especiais de proteção de horizontos (ZEPH) e de interesse social (ZEI) no Município de Araras

Desenvolvimento e elaboração:
Núcleo Técnico - Divisão do Plano Diretor de Desenvolvimento
Urbano Integrado 2023 - Portaria 12.315/2023

Base cartográfica:
Platiburo Municipal de Araras
Carteira Técnica - Cadastro 2024
ZEPH - Instituto de Cartografia Aerofotogramétrica 2024
Departamento de Estradas de Rodagem - DER, 2019 in Planar GEOSERVIDE
Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo - IGC

Projeção Transversal de Mercator
1:28.000

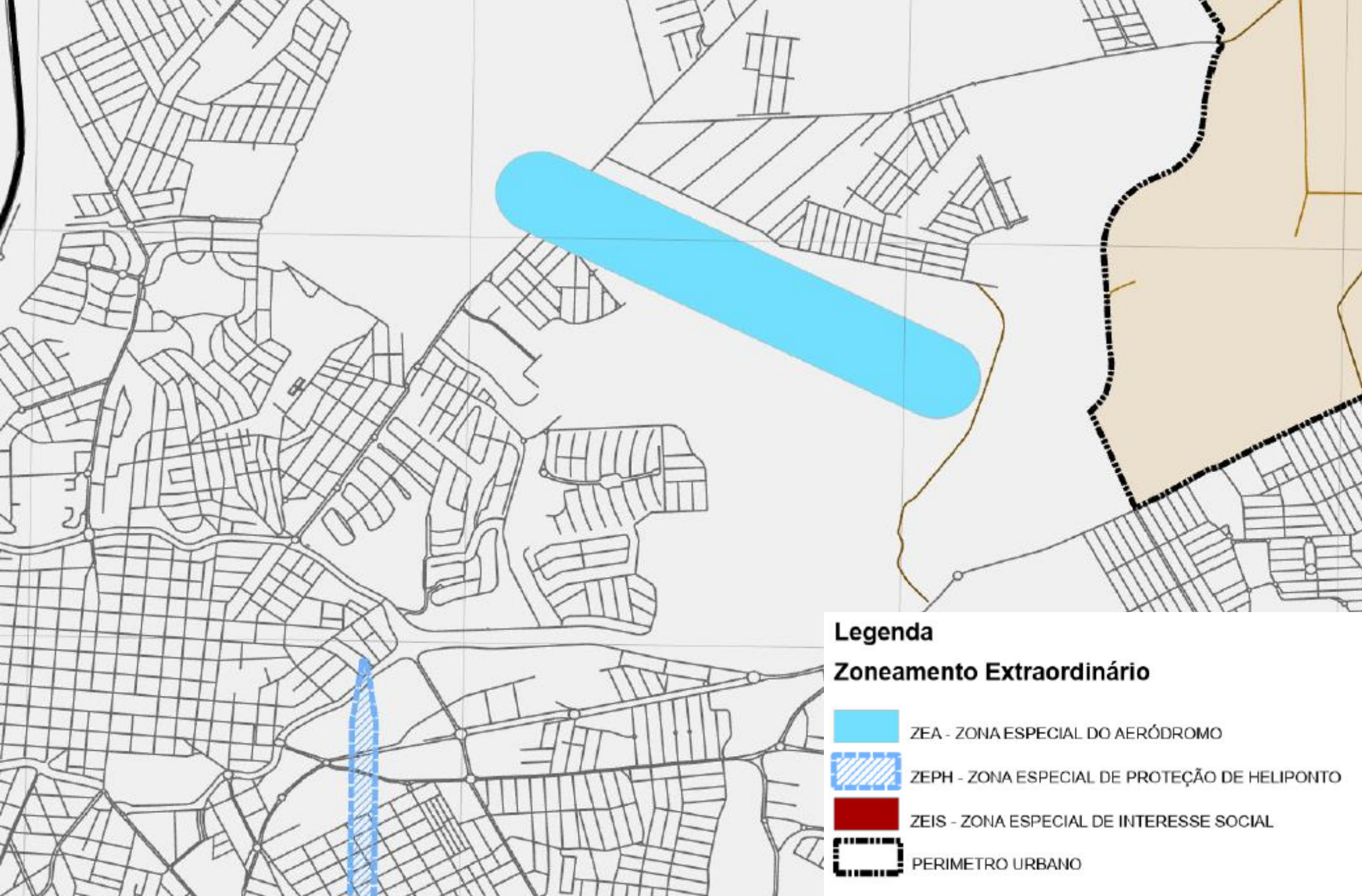
ANEXO 09 - MAPA 07
ZONEAMENTO EXTRAORDINÁRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANO INTEGRADO - PDDI






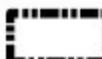


Zoneamento Extraordinário



Legenda

Zoneamento Extraordinário

-  ZEA - ZONA ESPECIAL DO AERÓDROMO
-  ZEPH - ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DE HELIPONTO
-  ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
-  PERIMETRO URBANO



Zoneamento Extraordinário

Áreas que exigem tratamento especial que sobrepõe as normas comuns.



ZEIS

Especial de Interesse Social

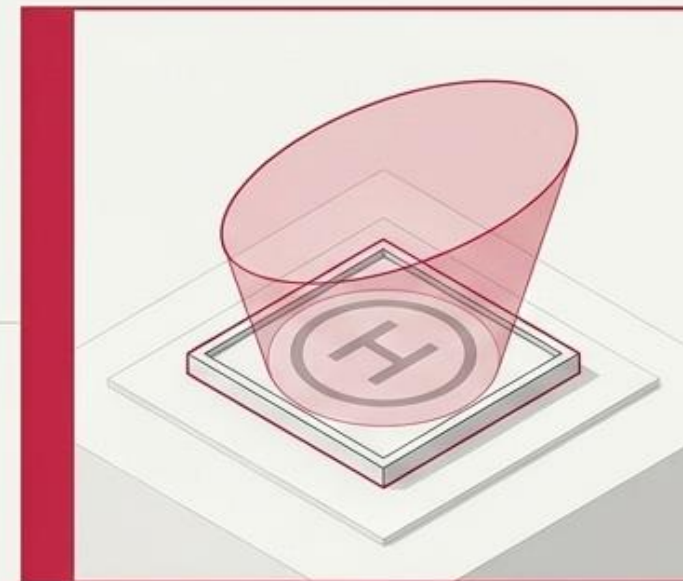
Foco na habitação popular e regularização fundiária.



ZEA

Especial do Aeródromo

Círculo de proteção do aeroporto.
Normas estritas sobre ruídos e altura.



ZEPH

Proteção de Heliponto

Restrições de altura no entorno para operações aéreas seguras.

Categorias de Uso

R (Residencial)

Moradia unifamiliar ou multifamiliar.

C-PS (Comercial e Serviços)

Comércio e serviços variados.

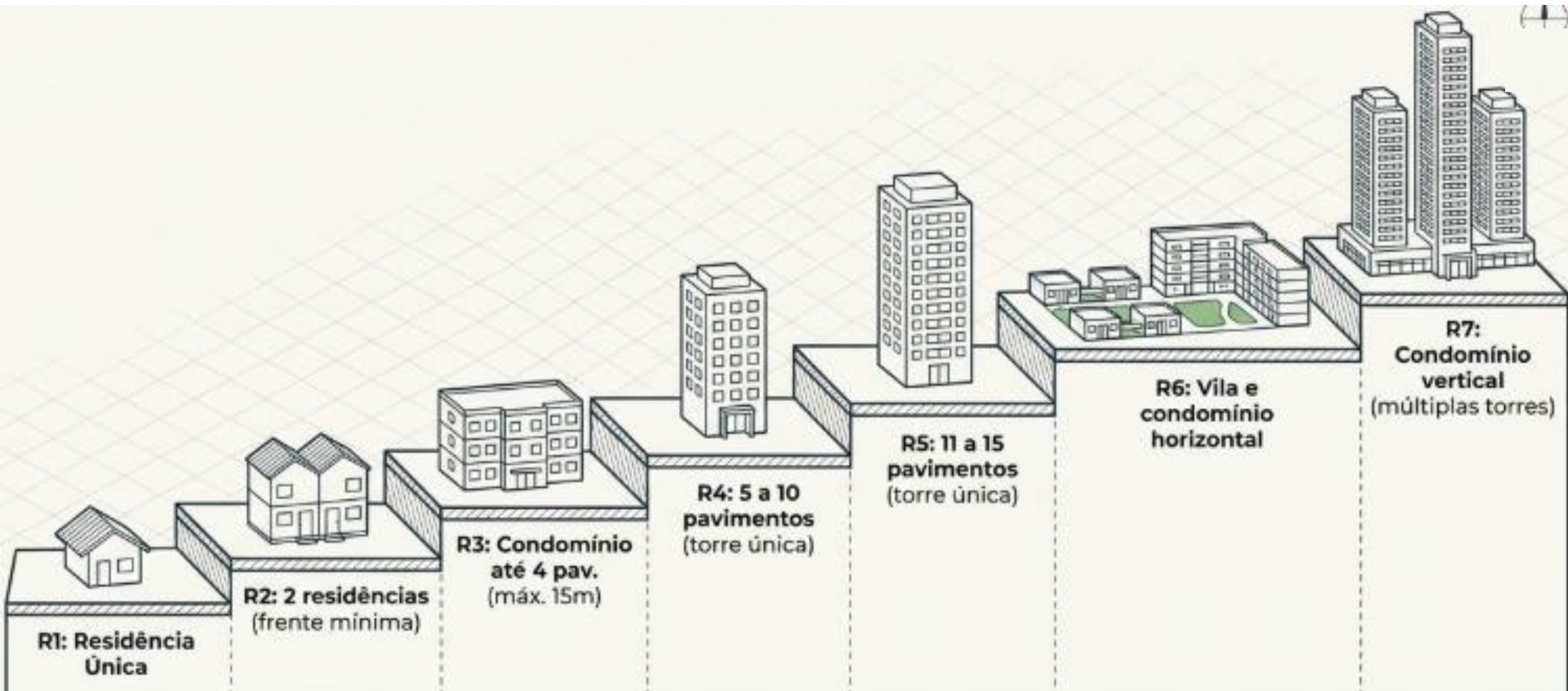
I, AGR, AI

Indústria, Agricultura e Agroindústria.

INS & INFRA

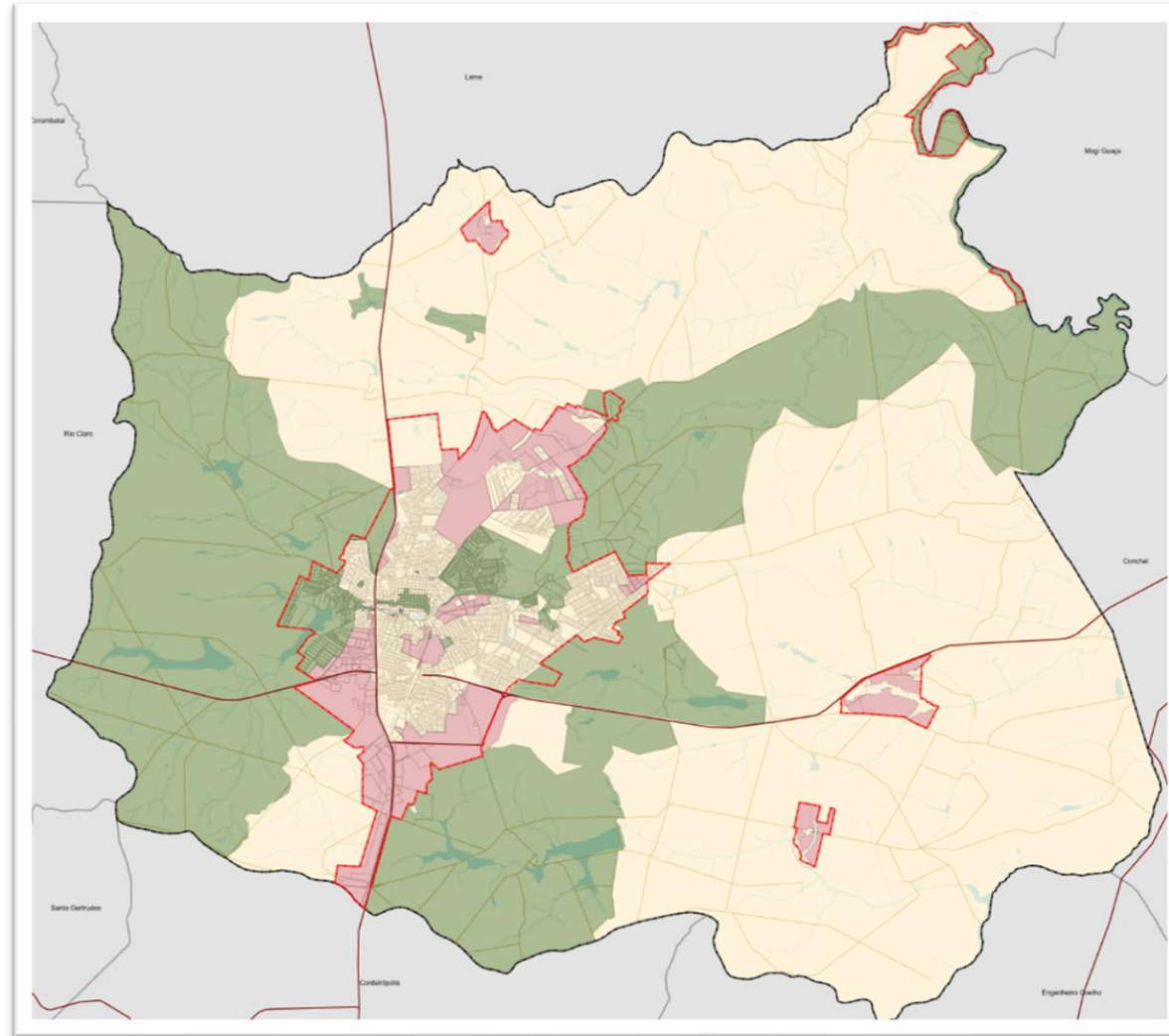
Institucional (Adm. Pública) e Infraestrutura (Saneamento, energia, telecom, transporte).

Categorias de Uso



Ordenamento Territorial Rural

Usos e Atividades



Art. 129 Zona Rural de Preservação (ZRP)

Usos:

- ✓ Residencial e Misto
- ✓ Comercial
- ✓ Prestação de Serviço
- ✓ Agroindústria de Baixo e Médio Impacto Ambiental
- ✓ Atividades Agrícolas, exceto Produção Florestal
- ✓ Infraestrutura
- ✓ Institucional

Parâmetros Urbanísticos Anexo 11 – Quadro 1

C1/PS1; C2/PS2; C3/PS3
AI1; AI2;
INFRA; INS
AGR1; AGR2

Art. 139 Zona Rural (ZR)

Usos:

- ✓ Residencial e Misto
- ✓ Comercial
- ✓ Prestação de Serviço
- ✓ Agroindústria
- ✓ Atividades Agrícolas
- ✓ Infraestrutura
- ✓ Institucional

Parâmetros Urbanísticos Anexo 11 – Quadro 1

C1/PS1; C2/PS2; C3/PS3
AI1; AI2; AI3;
IEXT; INFRA; INS
AGR1; AGR2; AGR3



Ordenamento Territorial Rural

Usos e Atividades

Art. 161 - Uso Agrícola (AGR)

Atividades primárias:

- Pecuária;
- Agricultura;
- Pesca e Aquicultura;
- Silvicultura/Produção Florestal;

AGR-1: compatível com o uso urbano e com o meio ambiente;

AGR-2: incomodativo ao uso urbano com baixo impacto ambiental;

AGR-3: incomodativo ao uso urbano e/ou com potencial de médio e alto impacto ambiental.



Art. 162 - Uso Agroindustrial (AI)

Transformação das Matérias Primas

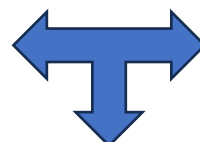
Agropecuárias:

- Pecuária;
- Agricultura;
- Pesca e Aquicultura;
- Silvicultura/Produção Florestal;

AI-1: não incômoda, compatível com vizinhança residencial;

AI-2: geradora de impactos urbanísticos e ambientais (exigem padrões específicos de ocupação, ruído, vibração e poluição);

AI-3: alto impacto ambiental (saúde, segurança de bem-estar público e integridade da fauna e flora).



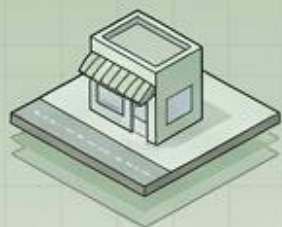
Enquadramento objetivo baseado na Classificação Nacional de Atividades Econômicas
Anexo 12 – Quadro 2



LEGENDA		
C1-PS1		Comércio e Prestação de Serviço de leve impacto
C2-PS2		Comércio e Prestação de Serviço de moderado impacto
C3-PS3		Comércio e Prestação de Serviço de alto impacto
C1-PS1 / C2-PS2		
C2-PS2 / C3-PS3		
I1		Indústria de baixo impacto
I2		Indústria de médio impacto
I3		Indústria de grande impacto
AGR 1		Agricultura I
AGR 2		Agricultura II (Pecuária)
AGR 3		Agricultura III
INS		Institucional
IEXT		Industria Extrativista
INFRA		Infraestrutura
I1 ou I2		
I2 ou I3		
AI 1 ou AI 2 ou AI 3		Agroindustria de leve impacto
AI 1 ou AI 2		
AI 2 ou AI 3		
AI 2		Agroindustria de moderado impacto
AI 3		Agroindustria de alto impacto

Categorias de Uso

Nível 1 (Compatível com Residencial)



C1-PS1: Comércio local



I-1: Indústria não incômoda, sem ruído/poluição



AGR-1: Agrícola compatível



AI1: Agroindústria não incômoda

Nível 2 (Tolerável / Gerador de Impacto Controlado)



C2-PS2: Comércio tolerável



I-2: Indústria com impacto urbanístico/ambiental que exige padrões de mitigação



AGR-2: Baixo impacto ambiental



AI2: Agro geradora de impactos

Nível 3 (Incomodativo / Alto Risco)



C3-PS3: Comércio incomodativo



I-3 / IEXT: Indústria nociva à saúde/fauna e extração de insumos



AGR-3 / AI3: Médio/alto impacto, risco à flora/fauna

Impacto Mínimo

Impacto Moderado / Controlável

Impacto Alto / Crítico

Comércio e Serviços (C-PS)



Nível 1 (C1-PS1) - Compatível



Nível 2 (C2-PS2) - Tolerável



Nível 3 (C3-PS3) - Incomodativo



Em harmonia com a vizinhança residencial. Baixo tráfego, sem ruído.

Gera movimentação, mas coexistência é administrável.

Alto tráfego ou ruído intenso. Restrito a áreas mistas específicas.

A FÓRMULA DO PROCESSO DIGITAL AUTOMÁTICO

A partir de agora a Lei levará em conta três parâmetros fundamentais para liberação digital.



1. LOCALIZAÇÃO
(R.C.)

+



2. CNAE
(ATIVIDADE)

+



3. ÁREA DE USO
(IMPACTO FÍSICO)

=

✓ APROVAÇÃO
AUTOMÁTICA

Categorias de Uso

	10.71-6		Fabricação de açúcar em bruto		
		1071-6/00	Fabricação de açúcar em bruto	AI 2	
	10.72-4		Fabricação de açúcar refinado		
		1072-4/01	Fabricação de açúcar de cana refinado	AI 2	
		1072-4/02	Fabricação de açúcar de cereais (dextrose) e de beterraba	AI 2	
10.8			Torrefação e moagem de café		
	10.81-3		Torrefação e moagem de café		
		1081-3/01	Beneficiamento de café	AI 2	
		1081-3/02	Torrefação e moagem de café	AI 2	
	10.82-1		Fabricação de produtos à base de café		
		1082-1/00	Fabricação de produtos à base de café	AI 1 ou AI 2	Até 100 m²: I1 / Acima 100 m²: I2
10.9			Fabricação de outros produtos alimentícios		
	10.91-1		Fabricação de produtos de panificação		
		1091-1/00	Fabricação de produtos de panificação	I1 ou I2	Até 750 m²: I1 / Acima 750 m²: I2
	10.92-9		Fabricação de biscoitos e bolachas		
		1092-9/00	Fabricação de biscoitos e bolachas	I1 ou I2	Até 750 m²: I1 / Acima 750 m²: I2
	10.93-7		Fabricação de produtos derivados do cacau, de chocolates e confeitos		
		1093-7/01	Fabricação de produtos derivados do cacau e de chocolates	I1 ou I2	Até 750 m²: I1 / Acima 750 m²: I2
		1093-7/02	Fabricação de frutas cristalizadas, balas e semelhantes	I1 ou I2	Até 750 m²: I1 / Acima 750 m²: I2
	10.94-5		Fabricação de massas alimentícias		
		1094-5/00	Fabricação de massas alimentícias	I1 ou I2	Até 750 m²: I1 / Acima 750 m²: I2
	10.95-3		Fabricação de especiarias, molhos, temperos e condimentos		
		1095-3/00	Fabricação de especiarias, molhos, temperos e condimentos	I1 ou I2	Até 750 m²: I1 / Acima 750 m²: I2
	10.96-1		Fabricação de alimentos e pratos prontos		
		1096-1/00	Fabricação de alimentos e pratos prontos	I1 ou I2	Até 200 m²: I1 / Acima 200 m²: I2
	10.99-6		Fabricação de produtos alimentícios não especificados anteriormente		
		1099-6/01	Fabricação de vinagres	I2 ou I3	Até 100 m²: I2 / Acima 100 m²: I3
		1099-6/02	Fabricação de pós alimentícios	I1 ou I2	Até 750 m²: I1 / Acima 750 m²: I2

Categorias de Uso

14			CONFECÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS		
	14.1		Confecção de artigos do vestuário e acessórios		
		14.11-8	Confecção de roupas íntimas		
		1411-8/01	Confecção de roupas íntimas	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2
		1411-8/02	Confecção de roupas íntimas	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2
		14.12-6	Confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas		
		1412-6/01	Confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2
		1412-6/02	Confecção, sob medida, de peças do vestuário, exceto roupas íntimas	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2
		1412-6/03	Confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2
		14.13-4	Confecção de roupas profissionais		
		1413-4/01	Confecção de roupas profissionais, exceto sob medida	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2
		1413-4/02	Confecção, sob medida, de roupas profissionais	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2
		1413-4/03	Confecção de roupas profissionais	I1 ou I2	Até 250 m²: I1 / Acima 250 m²: I2

46.9			Comércio atacadista não-especializado		
	46.91-5		Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios		
		4691-5/00	Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios	C2-PS2 / C3-PS3	Até 200 m²: C2 / acima de 200 m²: C3
	46.92-3		Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários		
		4692-3/00	Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários	C2-PS2 / C3-PS3	Até 200 m²: C2 / acima de 200 m²: C3
	46.93-1		Comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários		
		4693-1/00	Comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários	C2-PS2 / C3-PS3	Até 200 m²: C2 / acima de 200 m²: C3

A REGRA NA PRÁTICA: COMO A ÁREA DEFINE O IMPACTO

Exemplo 1: Alimentação (CNAE 5611-2/01)



Até
200 m²



C2-PS2
(Moderado impacto)



Acima de
200 m²



C3-PS3
(Alto impacto)

Exemplo 2: Indústria de Calçados (CNAE 1531-9)



Até
250 m²



I1
(Baixo impacto)



Acima de
250 m²



I2
(Médio impacto)



Densidades construtivas e habitacionais

- Coeficiente de Aproveitamento (CA)- Básico, Mínimo e Máximo
- Lote Mínimo
- Fração Mínima de Unidades Habitacionais (Fração Min)

FORMAS DE OCUPAÇÃO

- Edificação Horizontal
- Edificação Vertical
- Gabarito simples
- Gabarito composto
- Terreno natural
- Taxa de Ocupação (TO)
- Recuo
- Pavimento
- Térreo
- Subsolo
- Mezanino
- Área Permeável do Solo (AP)
- Taxa de Permeabilidade do Solo (TP)
- Espaço de Fruição Pública (EFP)
- Índice de Fruição Pública (IFP)
- Área de Cobertura Arbórea Equivalente
- Índice de Arborização (IARB)

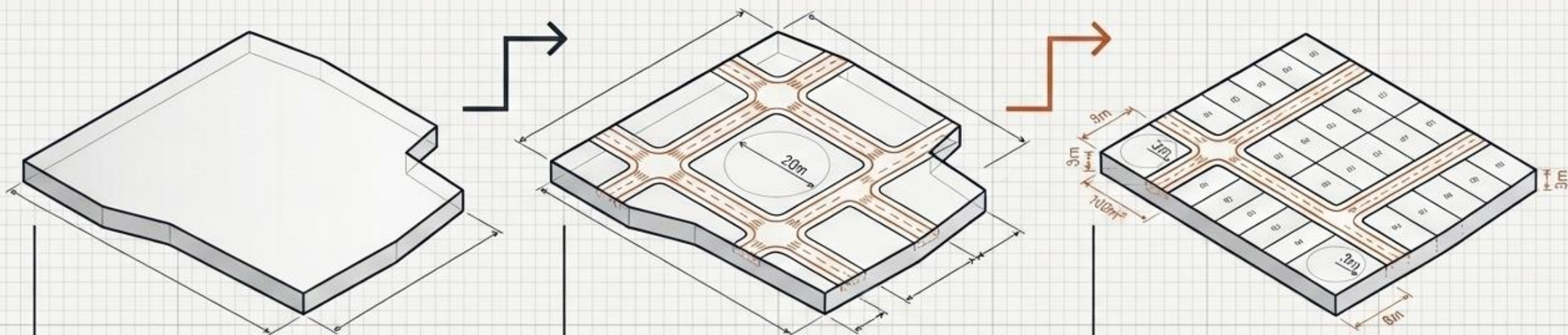


PARCELAMENTO DO SOLO

Para os efeitos desta Lei entende-se por parcelamento do solo a **subdivisão de gleba em lotes** para edificação de qualquer natureza, em qualquer uma das modalidades de parcelamento, urbanização e divisão de uma gleba ou lote em mais de um título de propriedade.



Divisão territorial



Gleba

A área de terreno original, bruta e não parcelada.

Requisito legal: deve confrontar no mínimo 20% de sua divisa com área urbana consolidada (ou em implantação) e possuir acesso por via pública.

Quadra

A área resultante do loteamento, delimitada integralmente pelo sistema viário urbano.

Perímetro máximo: 500m (com capacidade de inscrever um círculo de 20m de raio no centro).

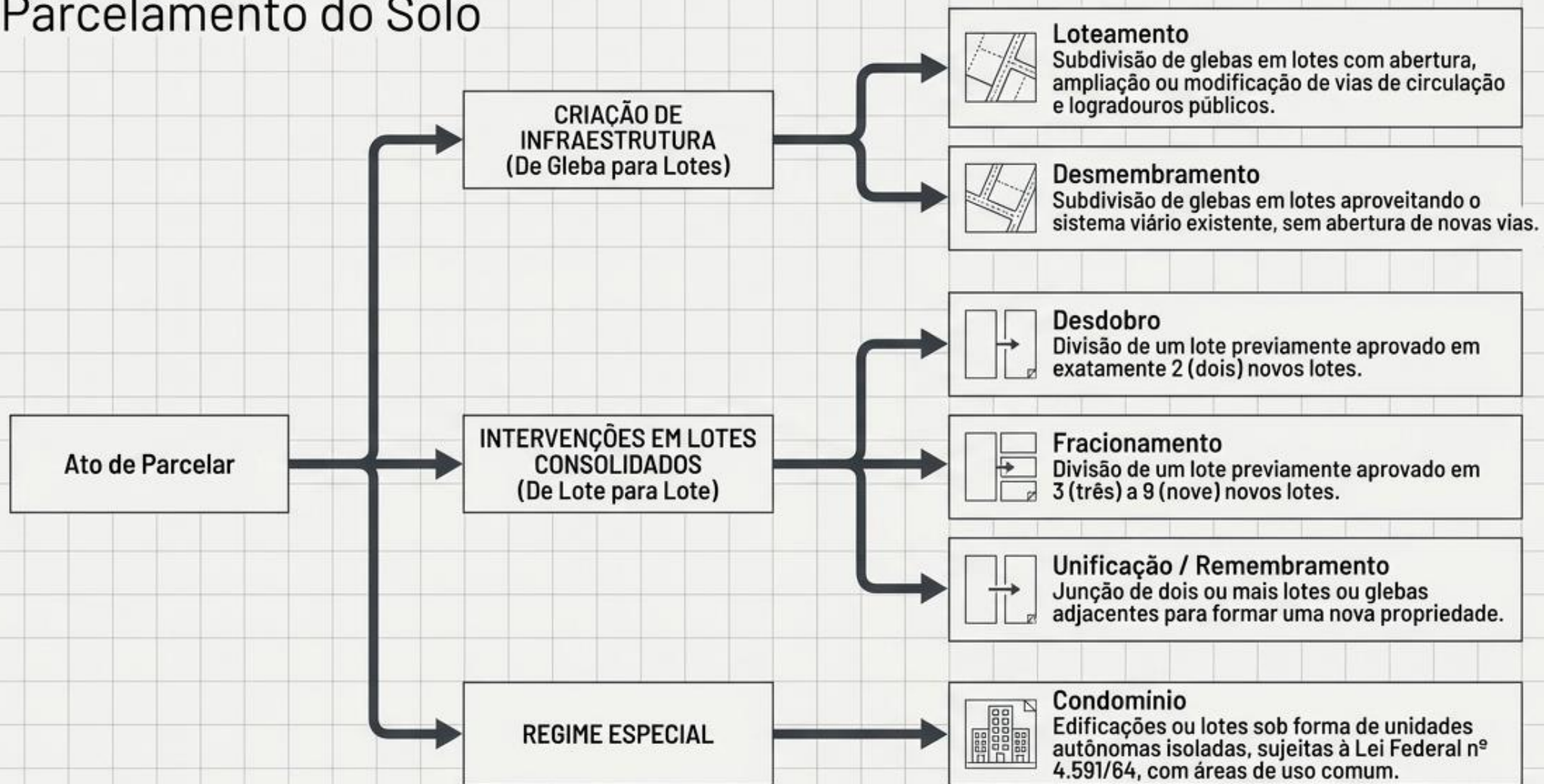
Lote

A parcela autônoma resultante.

Dimensões mínimas padrão: 160m² de área com 8m de frente (testada).



Tipologias de Parcelamento do Solo





Zonas de Exclusão:



Declividade Crítica

Terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo atendimento de exigências técnicas específicas da Prefeitura.



Áreas Alagadiças

Áreas sujeitas a inundação, exceto se aterradas e executada drenagem para rebaixar o lençol freático em, no mínimo, 1 metro.



Contaminação

Terrenos aterrados com materiais nocivos à saúde. Exige saneamento prévio comprovado por laudo técnico de entidade competente.



Risco Geológico

Condições geológicas e geotécnicas que não aconselham edificação, atestadas por parecer técnico, independentemente da declividade.



Degradação

Áreas degradadas sujeitas a condições ambientais e sanitárias inadequadas.



Interesse Paisagístico

Locais de qualidade paisagística de interesse público registradas pelo COMPHAC. É proibição total aterrar, tubular ou modificar cursos de água sem licença.

Áreas Públicas e Doações



PERCENTUAIS DE RESERVA PÚBLICA (Art. 226)

20% Sistema Viário

Se a via não atingir 20%, o saldo restante DEVE ser adicionado às Áreas Verdes.

10% Áreas Institucionais

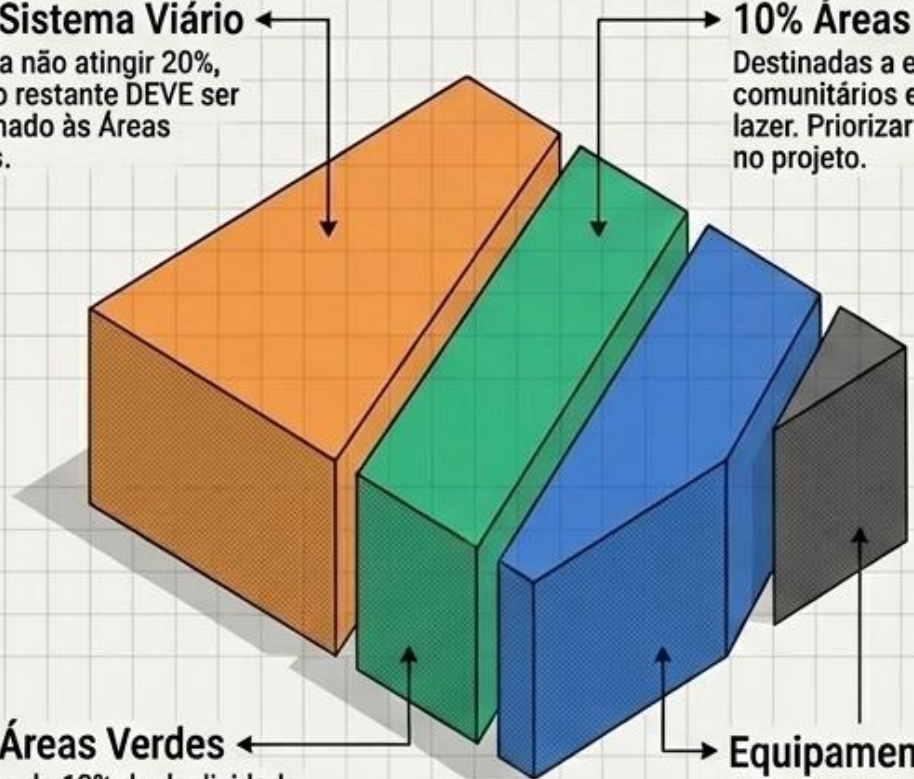
Destinadas a equipamentos comunitários e sistemas de lazer. Priorizar centralidade no projeto.

10% Áreas Verdes

Máximo de 12% de declividade.
APP pode compor até 75% desta cota (se integrada fisicamente como ZSAV).
Não é permitido lotes confinados com Áreas Verdes/APP (exige via entre eles).

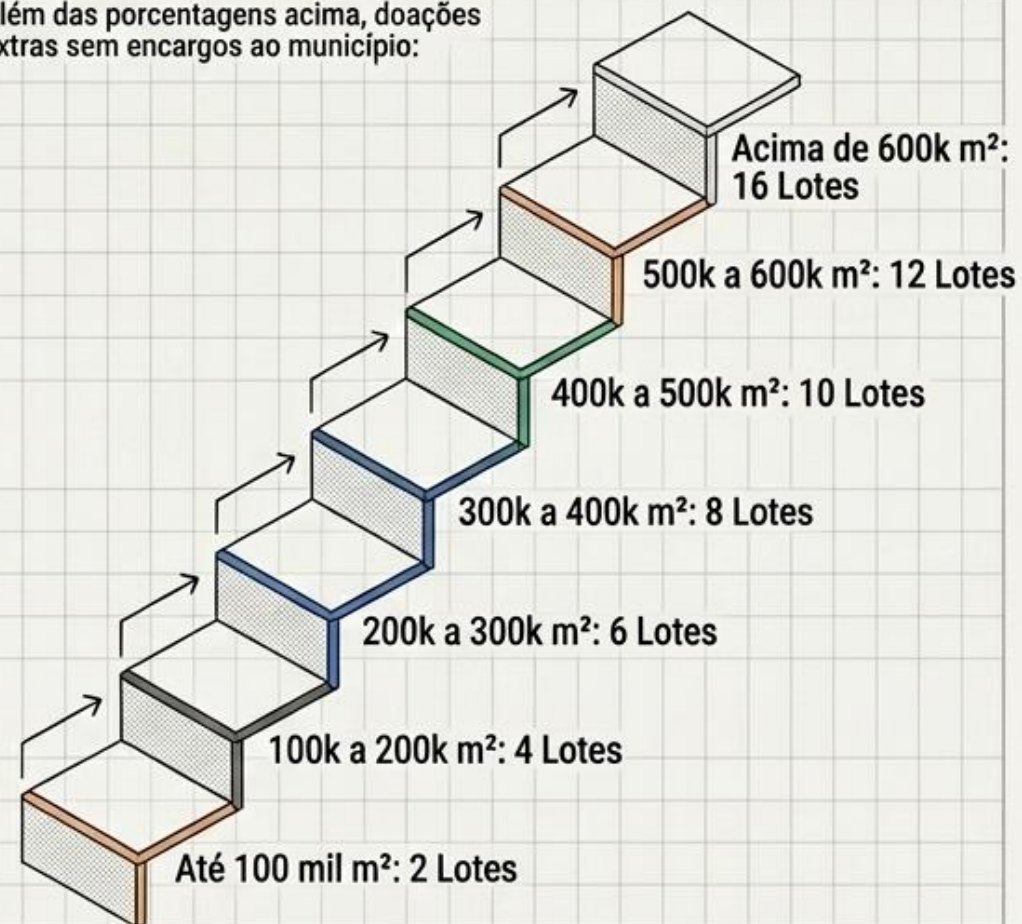
Equipamentos Urbanos

ETEs, piscinões, energia.
Dimensionados por necessidade técnica, sem porcentagem mínima fixa.

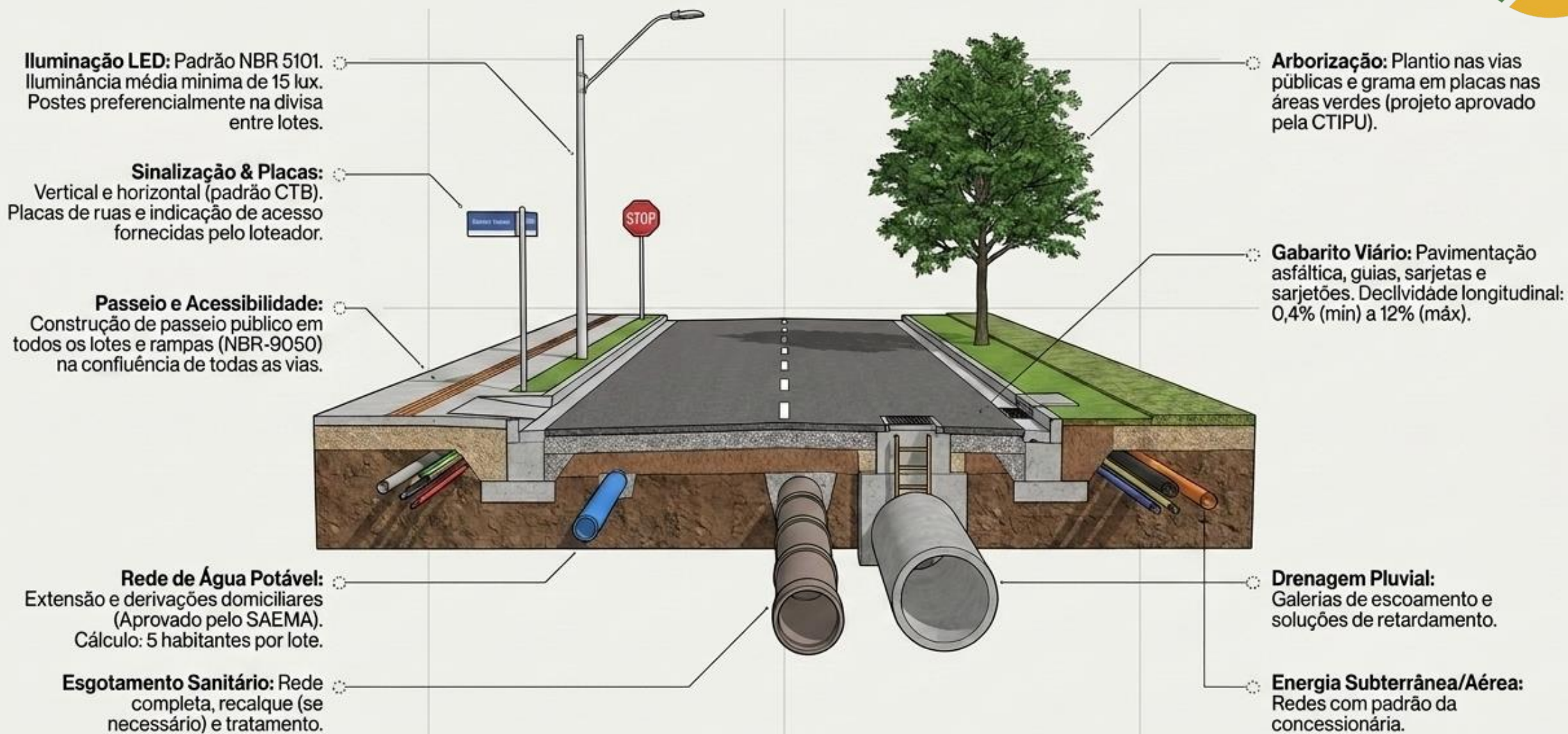


DOAÇÃO DE LOTES (§ 1º)

Além das porcentagens acima, doações extras sem encargos ao município:

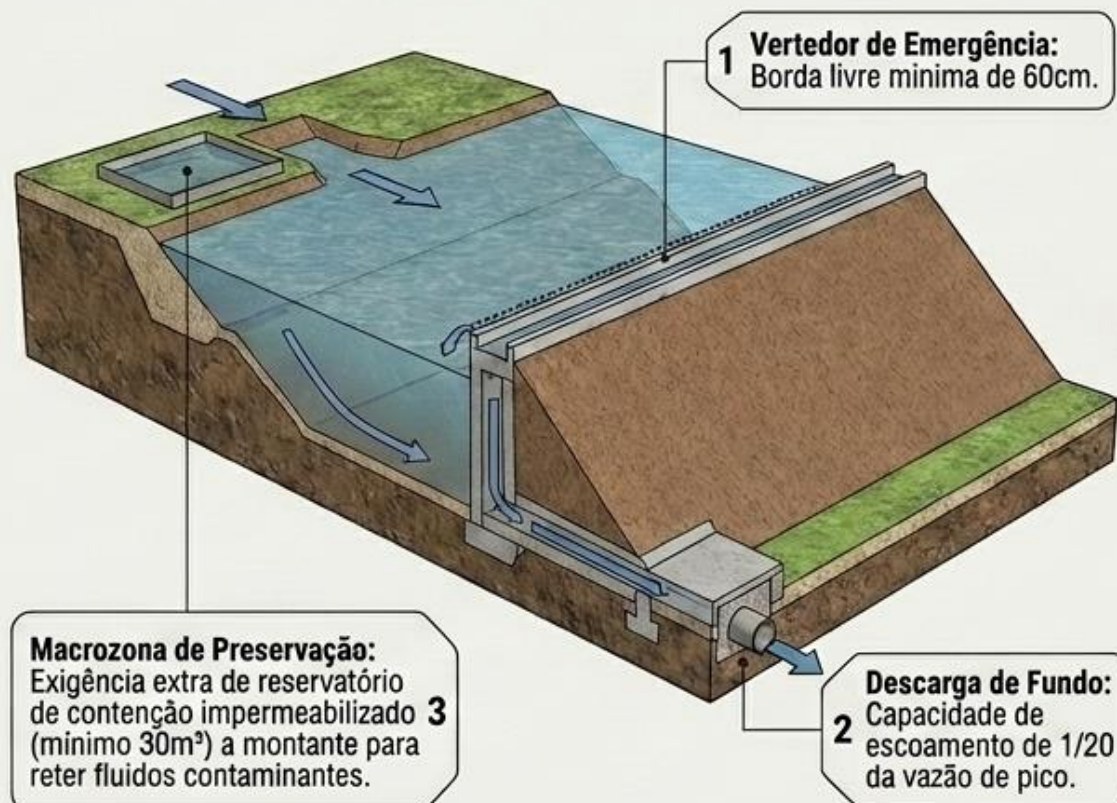


Infraestrutura Obrigatória





O DISPOSITIVO DE RETARDAMENTO



PARÂMETROS TÉCNICOS

Obrigatoriedade: Para todo parcelamento acima de 1 hectare (10.000m²).

Hidrograma: Manutenção obrigatória dos índices do escoamento superficial pré-urbanização. Tempo de detenção mínimo de 1,5 horas.

Período de Retorno: 10 anos (Redes de drenagem geral) / 100 anos (Cálculo de vertedor de barragem).

Velocidade Máxima: 5 m/s para escoamento.

Manutenção (TAC): Empreendedor assina Termo de Ajuste de Conduta assumindo manutenção por 5 anos, com prazo de resposta de 15 dias para reparos pós-notificação.



Licenciamento urbanístico

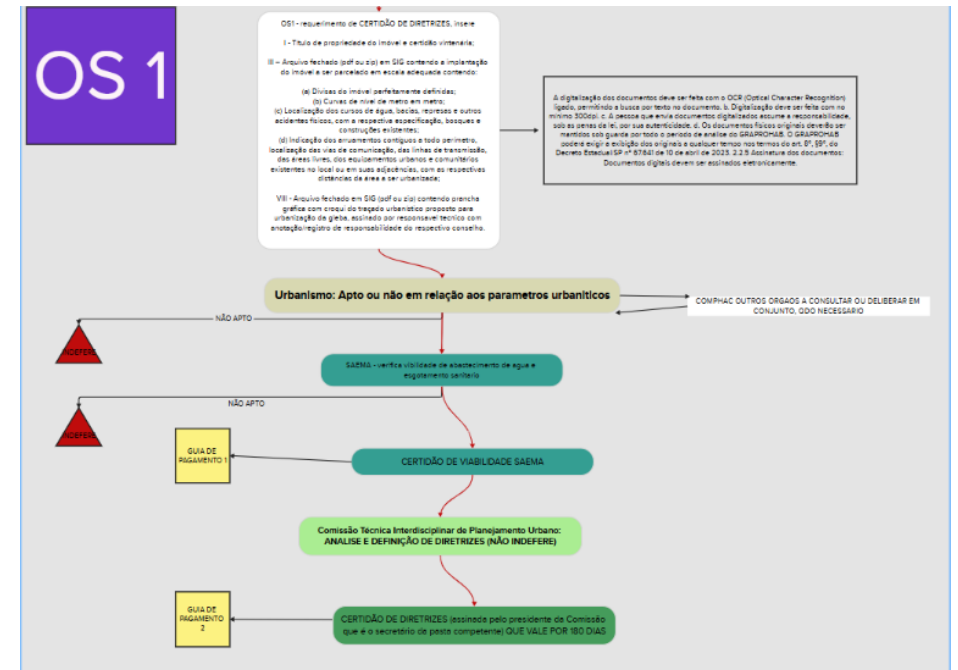
OS1 - CERTIDÃO DE DIRETRIZES

1- Urbanismo: Apto ou não em relação aos parâmetros urbanísticos (INDEFERE/DEFERE)

2- SAEMA: Viável ou não para abastecimento de água e esgotamento sanitário (INDEFERE/DEFERE)

3- Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano: ANÁLISE E DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES (NÃO INDEFERE)

4- Certidão de Diretrizes



Licenciamento urbanístico

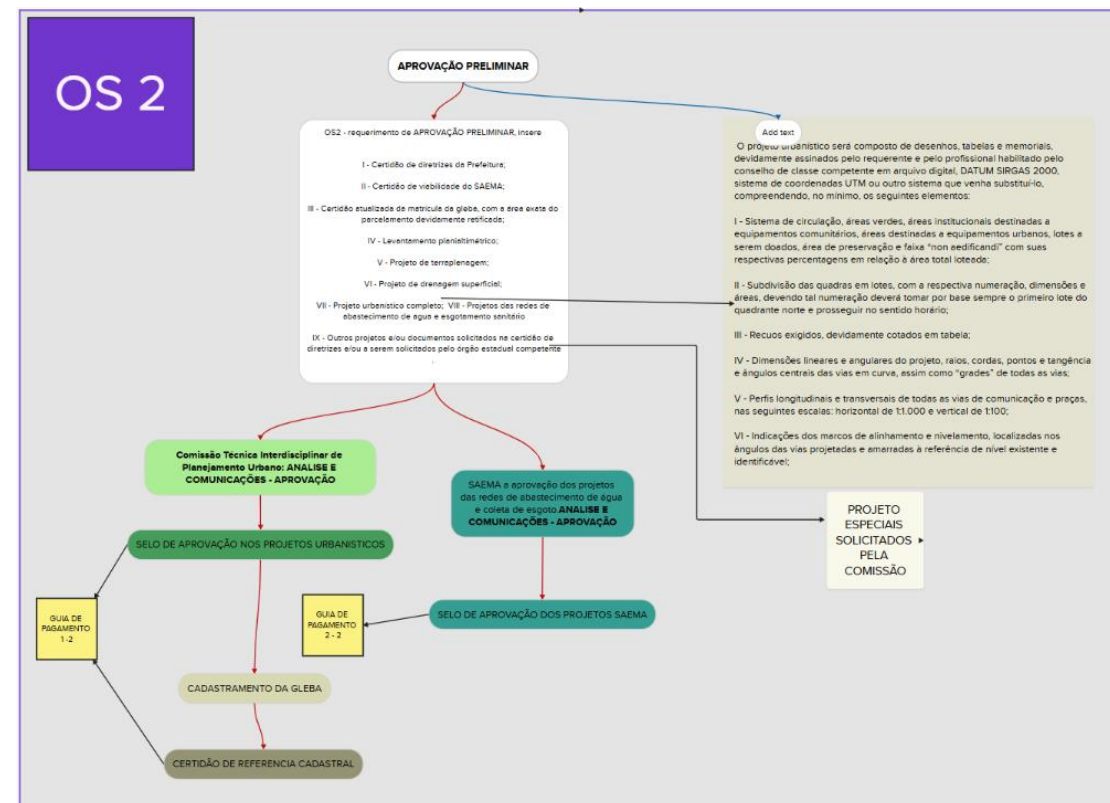


OS2 - APROVAÇÃO PRELIMINAR

1a- Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano: ANALISE E COMUNICAÇÕES - APROVAÇÃO SELO DE APROVAÇÃO PRELIMINAR URBANÍSTICA

1b- SAEMA: ANÁLISE E COMUNICAÇÕES SELO DE APROVAÇÃO PRELIMINAR dos projetos das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto

2- CADASTRAMENTO DA GLEBA
CERTIDÃO DE REFERÊNCIA CADASTRAL



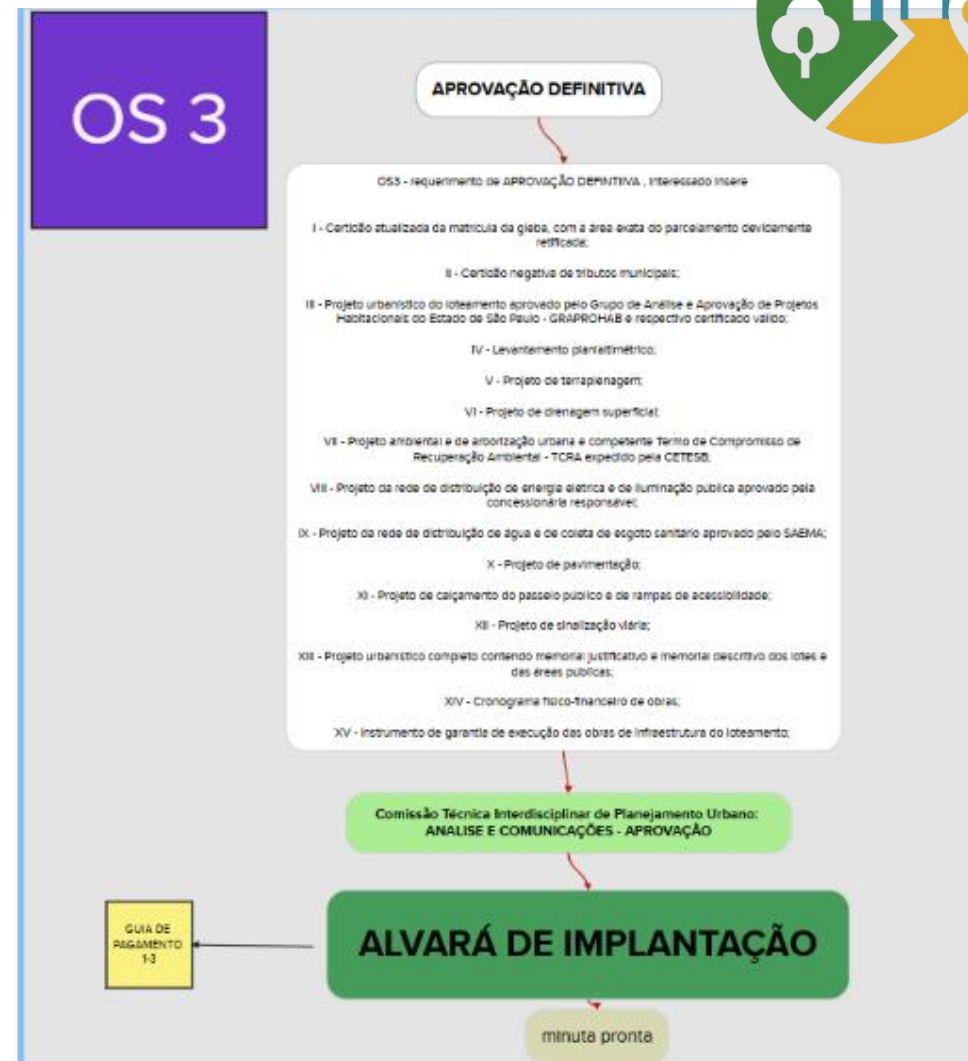
Licenciamento urbanístico

OS3 - APROVAÇÃO DEFINITIVA

1- Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano: ANÁLISE E COMUNICAÇÕES - APROVAÇÃO

2- ALVARÁ DE APROVAÇÃO

3- TERMO DE COMPROMISSO





SISTEMA MUNICIPAL DE MONITORAMENTO URBANO

Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano (CTIPU)

Comissão Permanente de Dados Espaciais e Geointeligência (CPDEG)

Fiscalização Urbana



Conselho da Cidade

Órgão deliberativo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em relação às políticas territoriais e de planejamento estratégico

Colegiado que reúne representantes do Poder Público e da Sociedade Civil

Disposições Finais

REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA PROJETOS

Direito de Escolha na Tramitação:

Projetos protocolados até a promulgação podem optar entre a lei antiga ou a nova.



Prazo de 2 Anos para Execução:

Projetos aprovados pela lei de zoneamento anterior devem ser executados em até 24 meses.



Manutenção de Projetos Aprovados:

Empreendimentos já aprovados antes desta Lei mantêm os prazos de suas legislações originais.



PRÓXIMOS PASSOS E NOVOS INSTRUMENTOS



PRAZO PARA OUTORGA ONEROSA

O Município tem 2 anos para criar a lei definitiva sobre o direito de construir.

21 NOVOS PLANOS SETORIAIS:

O Executivo enviará à Câmara planos prioritários e atualizações setoriais.



RECONSTRUÇÃO COM TRABALHO E TRANSPARÊNCIA



CIDADE DE
ARARAS

RECONSTRUÇÃO COM
TRABALHO E TRANSPARÊNCIA

