



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8/2024.

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal; do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

TÍTULO I: DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

CAPÍTULO I: DIRETRIZES GERAIS

Art. 1 Fica instituído, consubstanciado nos termos da presente Lei Complementar, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras PDDUI, que abrange a totalidade de seu território, observadas as diretrizes contidas na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Araras.

Art. 2 O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado de Araras (PDDUI) é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Gestão Territorial e do processo de planejamento do Município.

§ 1º A política de desenvolvimento e gestão territorial é o conjunto das políticas públicas municipais direcionadas ao meio físico, relacionadas com o uso e ocupação do solo, meio ambiente, saneamento e saúde pública, habitação, regularização fundiária, mobilidade, proteção do patrimônio e da paisagem e desenvolvimento humano/social.

§ 2º O PDDUI institui as diretrizes e objetivos das políticas de desenvolvimento e gestão territorial do Município, dos instrumentos urbanísticos, estabelece diretrizes e regramentos para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e dispõe sobre o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

§ 3º O PDDUI direciona as ações dos transformadores do espaço urbano, públicos ou privados, para que o desenvolvimento do município seja feito de forma planejada e organizada, atenda às necessidades coletivas de toda a população, e promova uma cidade sustentável, inclusiva, ambientalmente responsável, produtiva e, sobretudo, com qualidade de vida.

Art. 3 O PDDUI estabelece a estrutura do sistema de gestão participativa visando assegurar o cumprimento da função social da cidade e da função social da propriedade, tanto privada como pública.

§ 1º Fica instituída a Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano, composta por 7 (sete) entes da gestão pública, com formação técnica na área de planejamento urbano, construção civil, trânsito, meio ambiente e saneamento, para



executar atividades de acompanhamento e atualização constante das informações geográficas e avaliação prévia de novas urbanizações, assegurando a coerência e aderência do PDDUI ao território, a fim de avaliar o impacto da Lei e assegurar a sua implantação eficaz, a prestação de contas aos cidadãos e a transparência, de forma inclusiva, além de zelar por sua eficiência, eficácia e efetividade.

§ 2º Fica instituído o Conselho da Cidade, órgão colegiado de natureza deliberativa para as ações de Planejamento Urbano Integrado, para aconselhar sobre a implantação e prática desta Lei e sobre a necessidade de revisão antecipada do PDDUI.

Art. 4 O PDDUI deverá ser revisto no máximo a cada 10 (dez) anos, abordando o contexto da sustentabilidade: permanência da comunidade, valorização dos recursos ambientais, econômicos e sociais existentes, enfrentamento das desigualdades e função social da cidade.

CAPÍTULO II: PRINCÍPIOS

Art. 5 São princípios fundamentais e norteadores do PDDUI:

I - O planejamento se aplica no território integrado, urbano e rural de todo o município.

II - Estabelecer critérios de sustentabilidade no horizonte de Araras 200 anos.

III - Intersetorialidade.

IV - Sustentabilidade social:

- a) Função social da cidade;
- b) Função social da propriedade;
- c) Direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra, à moradia, ao saneamento básico, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer e à cultura;
- d) Justiça social;
- e) Equidade;
- f) Redução das desigualdades de gênero e raça;
- g) Gestão democrática e participativa;
- h) Fortalecimento do setor público e das suas funções de planejamento e fiscalização;
- i) Apoio na ciência, na investigação de dados e na inovação tecnológica e social;
- j) Acessibilidade digital.

V - Sustentabilidade econômica:

- a) Primazia por economias sustentáveis e inclusivas;
 - b) Pleno emprego e trabalho digno para todos;
 - c) Planejamento urbano para alta produtividade, competitividade e inovação;
-



- d) Valorização da agroindústria;
- e) Fortalecimento da atividade agrícola;
- f) Desenvolvimento do comércio local e regional;
- g) Fortalecimento da indústria;
- h) Desenvolvimento de polo de referência na prestação de serviços de saúde;
- i) Desenvolvimento do turismo;
- j) Aprimoramento da infraestrutura logística.

VI - Sustentabilidade ambiental:

- a) Integração dos ecossistemas e conservação da biodiversidade;
- b) Preservação dos mananciais;
- c) Recuperação e manutenção de fauna e flora;
- d) Saneamento eficiente e universal;
- e) Infraestrutura verde pública multifuncional interconectada à malha urbana;
- f) Resiliência urbana e adaptação às mudanças climáticas;
- g) Preservação do patrimônio cultural e da paisagem;
- h) Prioridade por energias limpas, pelo uso sustentável da terra e dos recursos no desenvolvimento urbano.

VII - Sustentabilidade espacial:

- a) Urbanização compacta;
- b) Desenvolvimento da mobilidade urbana;
- c) Universalização da acessibilidade;
- d) Acesso equitativo à infraestrutura urbana;
- e) Valorização da identidade urbana;
- f) Preservação do patrimônio urbanístico;
- g) Tratamento de áreas subutilizadas e/ou degradadas.

CAPÍTULO III: OBJETIVOS

Art. 6 São objetivos do PDDUI:

I - Desenvolver o planejamento urbano considerando a capacidade do meio ambiente de suportar o crescimento da população e suas atividades econômicas, minimizando a expansão descontrolada e a destruição de áreas naturais;

II - Definir as bases legais da política urbana como eixo estrutural permanente, ao prezar pela simplificação, clareza e unidade do regramento;

III - Formular políticas urbanas e territoriais através de mecanismos institucionalizados para a partilha e troca de informação, conhecimento e especialização, incluindo a coleta, análise, harmonização e disseminação de dados de base geográfica de elevada qualidade, atempados e fiáveis, recolhidos pela comunidade;



IV - Desenvolver a integração da gestão pública ao incorporar o PDDUI por todo organograma municipal através da aplicabilidade, facilitação de acesso e conhecimento coletivo desse instrumento legal, que deve estruturar as diversas políticas setoriais;

V - Democratizar a gestão do Município, ao criar instâncias para a participação da sociedade civil e dos cidadãos nas decisões sobre as transformações urbanas no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução;

VI - Promover o uso eficiente do solo, ao priorizar a utilização de áreas já urbanizadas e coibindo a ocupação de terras de alto valor ambiental;

VII - Promover a distribuição justa e equilibrada da infraestrutura e dos serviços públicos, repartindo as vantagens e ônus decorrentes da urbanização;

VIII - Promover ambientes urbanos seguros, saudáveis, inclusivos e protegidos, para todos viverem, trabalharem e participarem na vida urbana, sem medo de violência e intimidação, considerando particularmente a vulnerabilidade de mulheres e meninas, crianças, jovens e idosos;

IX - Promover acessibilidade universal à fruição urbana e aos equipamentos públicos;

X - Aprimorar a mobilidade urbana, com foco no pedestre e no transporte coletivo;

XI - Promover a integração ambiental de todo o território, com foco na preservação e recuperação da biodiversidade;

XII - Preservar a qualidade e disponibilidade hídrica;

XIII - Incorporar à paisagem urbana uma rede contínua de infraestrutura verde;

XIV - Promover infraestruturas e sistemas de fornecimento de serviços protetores, acessíveis e sustentáveis de água, saneamento e higiene, a fim de desenvolver a resiliência urbana, melhorar a saúde e garantir o acesso universal e equitativo à água potável e saneamento básico;

XV - Planejar o futuro urbano a partir do reconhecimento das potencialidades e fragilidades de Araras de ontem e de hoje, com foco na permanência das pessoas;

XVI - Preservar o patrimônio cultural e a paisagem ararense;

XVII - Fomentar a cultura e a diversidade cultural como fonte de enriquecimento social e engajamento dos cidadãos nas iniciativas de desenvolvimento sustentável;

XVIII - Estimular a criação de empregos e o acesso equitativo a recursos e oportunidades econômicos e produtivos;



XIX - Preservar o território agrícola e sua diversidade produtiva, estimulando tanto a economia quanto a segurança alimentar do município, por meio de tecnologia, meio científico e cooperação organizacional.

XX - Fomentar a indústria local, regional e global existente, e desenvolver novas oportunidades industriais sustentáveis;

XXI - Valorizar o comércio local e regional, priorizando o comércio tradicional de rua e a prestação de serviços;

XXII - Apoiar as economias urbanas pela promoção da diversificação, modernização tecnológica, investigação de dados e inovação, incluindo a criação de empregos dignos, produtivos e de qualidade, por meio da promoção de indústrias culturais e criativas, turismo sustentável, artes performativas e atividades de conservação do patrimônio;

XXIII - Estabelecer critérios para desenvolvimento digital no município ao reconhecer que a sociedade está organizada a partir de um sistema comunicacional mediado por tecnologias.

XXIV - Aprimorar a infraestrutura viária e logística reconhecendo a posição favorável no eixo centro norte do estado;

XXV - Reconhecer a potência da integração regional, especialmente a participação ativa como município membro da Região Metropolitana de Piracicaba (RMP) e do Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Mogi Guaçu (CBH Mogi).

TÍTULO II: DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES SETORIAIS

CAPÍTULO I: MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO E SAÚDE URBANA

Art. 7 São princípios da política setorial de meio ambiente, saneamento e saúde urbana:

I - Planejamento integrado de todo o território do município, reconhecendo a interdependência entre as áreas urbanas e rurais;

II - Promoção do equilíbrio entre os usos e ocupação do solo e os condicionantes naturais;

III - Abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de forma adequada à saúde pública, à conservação dos recursos naturais e à proteção do meio ambiente;

IV - Garantia universal de abastecimento de água potável;



V - Cobertura universal na coleta e tratamento de esgoto nas áreas urbanas e rurais;

VI - Eficácia da estação de tratamento de esgoto;

VII - Resolubilidade do encaminhamento e tratamento do esgotamento sanitário nas áreas rurais;

VIII - Drenagem adequada das águas pluviais resultantes da impermeabilização do solo e alterações no perfil topográfico natural;

IX - Visão sistêmica, na gestão dos resíduos sólidos, que considere as variáveis ambiental, social, cultural, econômica, tecnológica e de saúde pública;

X - Intensificação do enfrentamento das mudanças climáticas e suas consequências;

XI - Identificação e mitigação dos agentes poluidores atmosféricos;

XII - Fruição paisagística em todo município visando conforto ambiental e saúde mental;

XIII - Promoção da convivência ambientalmente positiva com a fauna silvestre em territórios antrópicos;

XIV - Incremento de fontes de energia renováveis na matriz energética urbana e rural e promoção de eficiência no consumo de energia;

XV - Preparação e aperfeiçoamento contínuo das atividades de resposta aos desastres naturais;

XVI - Intersetorialidade que resulte em ações integradas e articuladas especialmente no monitoramento ambiental com as políticas de segurança pública e fiscalização.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei considera-se área impermeabilizada a superfície do lote ou área de terras coberta por material de qualquer natureza que impeça a absorção natural da água pelo solo.

Art. 8 São objetivos da política setorial de meio ambiente, saneamento e saúde urbana:

I - Preservar os mananciais e reservatórios de água existentes;

II - Integrar a gestão de saneamento urbano e rural;



III - Garantir a efetiva prestação de serviços de abastecimento, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos e drenagem urbana;

IV - Controlar e reduzir as perdas de água, especialmente na distribuição de água tratada e estimular a racionalização de seu consumo pelos usuários;

V - Efetivar a ampliação e modernização dos sistemas de tratamento de esgoto, garantindo sua capacidade de atender às demandas crescentes da urbanização.

VI - Modernizar o sistema de captação, tratamento e distribuição de água para obtenção de maior eficiência energética e redução dos custos operacionais;

VII - Promover a não geração, a redução, a reutilização, a reciclagem e o tratamento dos resíduos sólidos, bem como a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos;

VIII - Aprimorar a dinâmica da operação de coleta e processamento do resíduo sólido reutilizável e reciclável como um bem econômico e de valor social, gerador de trabalho e renda e promotor de cidadania;

IX - Implantar, restaurar e regulamentar corredores ecológicos em todo território;

X - Coibir a urbanização e industrialização precárias derivadas da descontiguidade das malhas urbanas existentes;

XI - Assegurar que o lançamento na natureza de qualquer forma de matéria ou energia não produza riscos ao meio ambiente ou à saúde pública e que as atividades potencialmente lesivas ao ambiente tenham sua implantação e operação controlada;

XII - Articular as diversas políticas públicas de gestão e proteção ambiental, de áreas verdes, de recursos hídricos, de saneamento básico, de drenagem urbana e de coleta e destinação de resíduos sólidos à política de meio ambiente e recursos naturais do município;

XIII - Estimular e incentivar, ações, atividades, procedimentos e empreendimentos, de caráter público ou privado, que visem a proteção, manutenção e recuperação do meio ambiente e a utilização autossustentada dos recursos ambientais, mediante concessão de vantagens fiscais e creditícias, procedimentos compensatórios, apoio técnico, científico e operacional;

XIV - Articular e mobilizar órgãos municipais, estaduais e sociedade civil para o atuar com eficácia e eficiência em situações de risco de desastres;

XV - Efetivar o enfrentamento das mudanças climáticas e suas consequências.



Art. 9 - São diretrizes da política setorial de meio ambiente, saneamento e saúde urbana:

I - Criar o sistema municipal de licenciamento e aprovação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, estabelecendo os procedimentos necessários à avaliação dos impactos ambientais causados por sua instalação, bem como as respectivas medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem adotadas;

II - Instituir a Política Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais – PSA de forma a atender aos princípios do protetor-recebedor e do poluidor-pagador na recuperação dos serviços ecossistêmicos em todo o território;

III - Promover parcerias com a iniciativa privada, associação de moradores, Organizações não Governamentais - ONG's e entidades de classe para preservação e manutenção de praças e jardins, canteiros e afins;

IV - Promover a educação ambiental para conscientização da responsabilidade coletiva nos assuntos ambientais;

V - Promover a participação ativa da sociedade na fiscalização dos serviços ambientais, direcionando recursos para a comunicação efetiva e facilitando mecanismos de denúncia;

VI - Promover a realização do Plano Municipal de Biodiversidade, Restauração Florestal e Manejo de Fauna Silvestre, de forma a garantir a vitalidade de corredores ecológicos;

VII - Promover a realização do Plano Municipal de Conservação do Solo com enfoque na conscientização tanto das consequências da contaminação do solo como das alterações de relevo, nas urbanizações e agricultura;

VIII - Promover a realização do Plano Municipal de Eficiência Energética, com a perspectiva de redução de perdas e incentivo à utilização de formas alternativas de energia, especialmente a solar e a biomassa;

IX - Promover e publicar o inventário municipal de emissões de gases de efeito estufa com vistas a reduzir emissões de forma alinhada aos critérios do Programa Brasileiro GHG *Protocol*.

X - Integração com os planos de ação das forças de segurança ambiental estaduais;



XI - Promover a realização do Plano Municipal de Adaptação e Resiliência Climática com a perspectiva da constante mudança do clima e efeitos adversos afetando em especial a população mais vulnerável;

XII - Promover através da revisão do Plano Municipal de Resíduos Sólidos a instalação de Ecopontos na urbana e rural;

XIII - Promover a atualização e efetividade ambiental dos planos diretores setoriais:

- a) Plano Municipal de Saneamento Básico;
- b) Plano Municipal de Resíduos Sólidos;
- c) Plano Municipal de Drenagem Urbana;
- d) Plano de Segurança de Águas;
- e) Plano Municipal de Bacia Hidrográfica;
- f) Plano Municipal de Conservação do Solo;
- g) Plano Municipal Rural de Desenvolvimento Sustentável;
- h) Plano Municipal de Agricultura e Segurança Alimentar e Nutricional;

XIV - Participar ativamente das revisões dos Planos Regionais da RMP e CBH Mogi;

XV - Prover recursos e intensificar a fiscalização ambiental de forma a coibir ações clandestinas de lançamento de efluentes não tratados em cursos d'água e despejo irregular de resíduos.

CAPÍTULO II: DO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL

Art. 10 São princípios específicos da política municipal de preservação do patrimônio cultural e natural:

I - O patrimônio natural é constituído pelo conjunto de bens existentes no Município de Araras, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação seja de interesse comum, quer por seu valor paisagístico, natural, ambiental ou de saúde pública.

II - Constitui o patrimônio cultural do Município de Araras os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade ararense, nos quais se incluem:

- a) As formas de expressão;
 - b) Os modos de criar, fazer e viver;
 - c) As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
 - d) As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
-



e) Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

III - Constitui paisagem uma parte do território, tal como é apreendida pelas populações, cujo carácter resulta da ação e da interação de fatores naturais e/ou humanos, essencial para o sentido de pertencimento ao lugar;

IV - Caracteriza-se como resiliência urbana a capacidade de manter a coesão urbana e social adaptando-se a mudanças, riscos e carências através do esforço coletivo e senso de identidade;

V - Reconhecimento e valorização da vocação urbana como resultado das experiências acumuladas ao longo do tempo no território, possibilitando uma compreensão mais sólida e sustentável das tendências de transformação urbana;

VI - Intersetorialidade da atuação, articulando e integrando ações de preservação cultural com outras políticas públicas, visando promover convergência e eficiência.

Art. 11 São objetivos da política municipal de preservação do patrimônio cultural e natural:

I - Conservar os recursos naturais e culturais do município, visando a valorização da identidade do lugar e a permanência das pessoas;

II - Promover e proteger o patrimônio cultural ararense, com a colaboração da comunidade, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

III - Promover e proteger o patrimônio natural na perspectiva de paisagem cultural do município;

IV - Incentivar a participação da população na preservação da paisagem e do patrimônio cultural e natural, por meio da criação de espaços de diálogo e manifestação dos saberes tradicionais;

V - Estimular a criação e a manutenção de áreas de conservação ambiental e cultural;

VI - Realizar estudos e pesquisas para identificar e valorizar o potencial turístico da paisagem, do patrimônio cultural e natural e das vocações produtivas, fomentando o turismo sustentável como fonte de desenvolvimento econômico local;

VII - Empoderar o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural de Araras - COMPHAC, como colegiado consultivo e deliberativo, para validação da legislação de preservação cultural e interação direta com a sociedade sobre o tema.



Art. 12 - A política municipal de preservação do patrimônio cultural e natural tem como diretrizes:

I - Implantar política de preservação, revitalização e divulgação do patrimônio cultural e natural do município, em seus vários suportes, por meio de medidas públicas e incentivo à ação de particulares;

II - Instituir instrumentos específicos de incentivo à conservação, recuperação e restauração histórica e cultural do Município, além dos existentes nos âmbitos estadual e federal;

III - Priorizar a organização de acervos museológicos, artísticos e documentais, de forma a garantir sua acessibilidade e memória, nos critérios da legislação de arquivos públicos e do Sistema Brasileiro de Museus;

IV - Ampliar os instrumentos de proteção ao patrimônio histórico, artístico e cultural de Araras estabelecidos pelo COMPHAC no sentido de estratégia de preservação da paisagem, preservação cultural, preservação dos lugares, vocação econômica e permanência da população através de acessibilidade, coesão territorial, laços culturais e identidade;

V - Ampliar a atuação do Arquivo Público Municipal para preservar documentos e objetos de interesse histórico do Município, direcionando à museologia;

VI - Elaborar, através do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (COMPHAC) e dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal, programas para utilização de incentivos fiscais e urbanísticos para o financiamento contínuo na salvaguarda dos bens protegidos;

VII - Elaborar o Inventário de Proteção do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Araras – IPPHAC, identificando os bens materiais e imateriais representativos da memória do Município, validados pelas comunidades a que se relacionam;

VIII - Atualizar continuamente o mapeamento, identificação e registro, nos suportes adequados, dos bens culturais materiais e imateriais do município;

IX - Fomentar por meio de editais públicos todas as manifestações, expressões e repertório culturais de grupos, associações e instituições atuantes em Araras;

X - Coordenar estudos e pesquisas orientados à inserção do patrimônio cultural na dinâmica da produção social do espaço urbano;

XI - Fomentar parcerias que visem o desenvolvimento de técnicas, métodos e pesquisas que impactem positivamente a política de conservação do patrimônio cultural;



XII - Fomentar ações de educação patrimonial e as pesquisas e estudos que aprimorem o alcance e a efetividade dos suportes legais de proteção dos bens culturais;

XIII - Estimular a restauração e manutenção das edificações que possuam valor histórico, arquitetônico ou cultural, conforme manuais orientativos de Preservação do Patrimônio Cultural do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo ou conforme orientações dos órgãos de preservação do patrimônio cultural;

XIV - Integrar as ações de preservação;

XV - Desenvolver o Plano Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural;

XVI - Desenvolver o Plano Municipal de Cultura.

CAPÍTULO III: DA HABITAÇÃO E MORADIA DIGNA

Art. 13 - São princípios da política municipal de habitação e moradia digna:

I - O direito à moradia, ao saneamento básico, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer e à cultura;

II - A regulação urbana e do mercado imobiliário, a provisão da moradia e a regularização de assentamentos precários como responsabilidades estruturais do poder público municipal a partir de uma Política de Estado transgovernamental, democraticamente pactuada com a sociedade;

III - A cooperação federativa e estadual pelos programas Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e pelo Casa Paulista;

IV - Estimular o Programa Casa Ararense;

V - A redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

VI - A oferta de variadas opções de habitação social que sejam seguras, econômicas, saudáveis e fisicamente acessíveis a pessoas com diferentes níveis de rendimento e conformações familiares;

VII - A produção de habitação social plenamente integrada à urbanidade consolidada;

VIII - A integração socioeconômica e cultural de comunidades marginalizadas, sem-abrigo, e os que se encontram em situações vulneráveis, prevenindo a segregação;

Art. 14 São objetivos da política municipal de habitação e moradia digna:



I - Promover a oferta de habitação social nas suas diversas formas de atendimento;

II - Promover a inclusão social e territorial no município, por meio da ocupação de lotes vagos e de áreas subutilizadas, requalificação de áreas urbanas e regularização de assentamentos precários de interesse social, quando passíveis de regularização;

III - Garantir a fruição das áreas habitacionais aos equipamentos públicos e comunitários, mobilidade eficiente, sistema de áreas verdes e infraestrutura urbana;

IV - Integrar áreas habitacionais a usos mistos compatíveis, favorecendo oportunidades de trabalho pela proximidade ou no ambiente doméstico, apontando para geração de emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis;

V - Coibir a produção de áreas de habitação social segregadas espacialmente da malha urbana consolidada, bem como segregadas pela homogeneização de perfil social;

VI - Coibir construções clandestinas e precárias;

VII - Promover a melhoria de moradias existentes, com promoção de acessibilidade e saúde do edifício, para reparar as inadequações habitacionais;

VIII - Estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Art. 15 A política municipal de habitação e moradia digna tem como diretrizes:

I - Fortalecer a integração do município através do Programa Casa Ararense ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e ao Programa Estadual Casa Paulista;

II - Efetivar o Programa Moradia Econômica criando procedimentos de assistência técnica para habitação de interesse social (ATHIS), visando ações arquitetônicas e urbanísticas, jurídicas e de assistência social na implantação e qualificação das moradias;

III - Orientar a revisão do Plano de Habitação de Interesse Social para apuração da demanda atual de habitação social, diferenciando os níveis de vulnerabilidade da população da ação do mercado de produção de urbanização e promover a investigação dos edifícios e glebas desocupados nas regiões centrais e consolidadas, de forma a propor o uso de áreas infra estruturadas para a habitação social;

IV - Orientar o desenho urbano a priorizar a permeabilidade entre espaços privados e públicos, fortalecendo a percepção de apropriação da população, o que aumenta a responsabilidade pela vigilância natural e manutenção dos lugares;



V - Priorizar a moradia de interesse social em área de uso misto, promovendo eficiência de mobilidade urbana e oportunidades de desenvolvimento econômico;

VI - Integrar as ações de produção de habitação com as políticas ambientais, de saúde urbana, desenvolvimento econômico, preservação do patrimônio construído, e, principalmente das políticas de desenvolvimento humano, de assistência social, cultura, educação, saúde, esporte e lazer;

VII - Promover a alocação de recursos financeiros e humanos para a requalificação de lugares ociosos e para a prevenção de construções clandestinas e precárias, através de melhorias físicas e ambientais e integração nas dimensões sociais, econômicas, culturais e políticas, visando promover a regularização e a segurança da propriedade, bem como medidas para a mediação de conflitos;

VIII - Estimular a diversidade de soluções urbanísticas e arquitetônicas nos projetos habitacionais, considerando as necessidades e características específicas da demanda, do meio ambiente físico e natural.

CAPÍTULO IV: DA CIDADE EFICIENTE

Art. 16 São princípios da política de eficiência urbana:

I - Eficiência urbana como a capacidade de uma cidade utilizar de forma otimizada os seus recursos e serviços com base na qualidade de vida dos seus habitantes;

II - Reconhecimento de que a forma urbana compacta, as infraestruturas integradas e a concepção das construções interdependentes do contexto que se inserem estão entre os maiores promotores de eficiência de custos e de uso de recursos, através dos benefícios da economia de escala;

III - Promoção de desenho urbano, uso do solo e implantação de equipamentos que reduzam os riscos associados à vida urbana e promovam um ambiente onde as pessoas se sintam protegidas e confortáveis;

IV - Mobilidade urbana integradora e facilitadora;

V - Desenvolvimento de polos propulsores de suporte para conhecimento e inovação, da ampliação e diversificação de novos negócios;

VI - Segurança urbana como alicerce essencial para o desenvolvimento econômico e social, promovendo a confiança, a produtividade e a coesão comunitária;

VII - Eficiência energética, com a perspectiva de redução de perdas na transmissão e incentivo à utilização de formas alternativas de energia;



VIII - Gestão integrada apoiada em infraestrutura de dados segura e interoperável, assegurando a confidencialidade e integridade das informações, acesso e confiabilidade além de promover a confiança da população na utilização dos serviços digitais;

Art. 17 São objetivos da política municipal para eficiência urbana:

I - Promover a compactação da cidade, incentivando o uso dos espaços urbanos subutilizados e retendo a expansão em áreas contíguas à urbanização consolidada;

II - Integrar as infraestruturas de saneamento, energia, dados, sistema viário, iluminação pública e ambientais nas áreas urbana e rural;

III - Promover a edificação e renovação edilícia segundo critérios de harmonização de uso e paisagem com o entorno;

IV - Integrar e diversificar o uso de áreas subutilizadas visando a vigilância social espontânea;

V - Ampliar a implantação de equipamentos de monitoração urbana para gestão e vigilância dos fluxos urbanos integrados às forças de segurança e fiscalizatórias;

VI - Melhorar as condições de acessibilidade urbana, especialmente pelo ordenamento territorial e sistema viário;

VII - Promover deslocamento sustentável, visando conforto e saúde das pessoas, redução de custos individuais e coletivos e emissão de Gases de Efeito Estufa - GEE;

VIII - Desenvolver ambientes colaborativos visando propulsionar suporte para conhecimento e inovação, da ampliação e diversificação de novos negócios para as empresas existentes e recepcionar novas empresas aderentes à economia local;

IX - Promover um ambiente empresarial favorável, justo e responsável, com base nos princípios da sustentabilidade ambiental e da prosperidade inclusiva;

X - Avançar nos sistemas de gestão pública integrada que otimizem o uso de recursos, reduzam a burocracia e melhorem a prestação de serviços públicos;

XI - Avançar na coleta e integralização de dados informatizados, validados tecnicamente e pela população, visando credibilizar e dar acesso às informações públicas;

XII - Garantir critérios de eficiência energética nas urbanizações, nas construções públicas e equipamentos urbanos;

Art. 18 São diretrizes da política municipal para eficiência urbana:



I - Organizar o crescimento e desenvolvimento da cidade controlando a expansão territorial, evitando o uso inadequado de propriedades, a proximidade de atividades incompatíveis, o desequilíbrio entre urbanização e infraestrutura disponível, a retenção especulativa de propriedades, a deterioração de áreas urbanas e a degradação ambiental;

II - Estabelecer a contiguidade de novos processos de urbanização a partir de áreas já urbanizadas como forma do crescimento da cidade, evitando-se a criação de vazios urbanos que sirvam à especulação e que onerem os custos com extensão da malha viária e de redes de infraestrutura;

III - Orientar a política municipal em direção ao desenvolvimento de economias urbanas dinâmicas, sustentáveis e inclusivas, ancoradas no aproveitamento do potencial endógeno, nas vantagens competitivas, no patrimônio cultural e nos recursos locais;

IV - Fomentar a criação de polos de inovação e conhecimento que incentivem a pesquisa, o desenvolvimento tecnológico e a economia do conhecimento, promovendo a diversificação da economia local;

V - Integrar a produção acadêmica das Instituições de Ensino e Pesquisa, principalmente as locais, à prática da gestão pública, através de parcerias;

VI - Aumentar a produtividade econômica por meio da promoção de trabalho digno e oportunidades de subsistência, com especial atenção às necessidades e potencialidades de mulheres, jovens, pessoas com deficiência, especialmente os mais pobres e aqueles em situações vulneráveis, além de promover o acesso não discriminatório a oportunidades legais de criação de rendimentos;

VII - Abordar os desafios enfrentados pelas comunidades de empresários locais, por meio do apoio a micro, pequenas e médias empresas e cooperativas em toda a cadeia de valor, particularmente negócios e empresas da economia social e solidária;

VIII - Incentivar o uso de meios de transporte sustentáveis, como bicicletas, transporte público atraente e carros compartilhados, com o objetivo de reduzir a dependência de veículos particulares e, conseqüentemente, as emissões de poluentes atmosféricos e GEE;

IX - Investir em infraestrutura para pedestres e ciclistas, como cicloviárias, calçadas acessíveis e áreas verdes que incentivem o deslocamento a pé;

X - Realizar o Plano Municipal de Mobilidade que promova a acessibilidade universal e a inclusão social, garantindo que todos os cidadãos tenham acesso igualitário aos sistemas de transporte;



XI - Incorporar princípios de eficiência energética na gestão urbana, incentivando o desenvolvimento de edifícios e infraestruturas com baixo consumo de energia e geração mínima de resíduos.

XII - Utilizar tecnologias da informação para monitorar e relatar o progresso em relação às metas de sustentabilidade, tornando os dados acessíveis à população para promover a transparência;

XIII - Estimular a integração do sistema municipal de segurança aos programas de monitoramento digital dos governos federal e estadual.

CAPÍTULO V: DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Seção I: DA AGRICULTURA E AGROINDÚSTRIA

Art. 19 São princípios da Política Municipal de Desenvolvimento Agrário e Agroindustrial:

I - Preservação do território rural, seus recursos naturais e o patrimônio histórico, arquitetônico e cultural;

II - Produtividade agrícola aliada à preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;

III - Valorização do produtor rural;

IV - Fomento à agricultura familiar como instrumento de segurança alimentar e nutricional de Araras;

V - Reconhecimento da vocação agroindustrial da cidade;

VI - Potencial econômico das atividades existentes no espaço territorial rural, especialmente a produção agrícola alinhada à preservação ambiental;

VII - Integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, visando o desenvolvimento socioeconômico sustentável do município;

VIII - Estradas rurais como sistema estruturante do desenvolvimento do município;

IX - Proteção dos recursos hídricos para propiciar a manutenção da quantidade e qualidade de água (segurança hídrica);

X - Promoção da acessibilidade digital no campo;

XI - Incentivo à agregação de valor aos processos produtivos do campo através da tecnologia e do conhecimento científico;



XII - Aprimoramento da gestão e fiscalização municipal das áreas rurais e suas infraestruturas;

XIII - Criação de mecanismos de mitigação de impacto da ocupação urbana sobre a atividade rural, bem como o inverso;

XIV - Desenvolvimento sustentável dos núcleos urbanos isolados;

XV - Permanência e segurança da população rural;

XVI - Reconhecimento da potência da integração regional na dinâmica rural;

XVII - Estímulo às práticas agrícolas resilientes, como forma de enfrentamento às mudanças climáticas e garantia da produção e escoamento agrícola.

Art. 20 A política setorial de Desenvolvimento Agrário e Agroindustrial do município tem como objetivos:

I - Incentivar os produtores rurais em técnicas de cultivo e produção sustentáveis;

II - Promover o conhecimento científico no processo produtivo rural;

III - Implementar ações dirigidas à produção agrícola familiar, promovendo a educação ambiental, a capacitação no uso de defensivos agrícolas, o correto manejo do solo e o cooperativismo;

IV - Incentivar a diversificação de culturas e o consumo de produtos oriundos da produção rural local;

V - Estimular à instalação de pequenas e médias agroindústrias sustentáveis;

VI - Incentivar o desenvolvimento de atividades sustentáveis de turismo rural, gastronômico e recreativo ambiental nas propriedades rurais;

VII - Garantir a segurança hídrica municipal e o tratamento adequado de efluentes sanitários na área rural.

VIII - Estimular a preservação das reservas legais e áreas de preservação permanente, parte integrante do Sistema de Áreas Verdes;

IX - Garantir a mobilidade com manutenção permanente das estradas de propriedade municipal;



X - Ampliar o controle das atividades e infraestruturas existentes na área rural, garantindo registro das intervenções solicitadas e realizadas;

Art. 21 São diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Agrário e Agroindustrial:

I - Oferecer aos produtores rurais subsídios técnicos e econômicos que lhes permitam optar por atividades com maior valor agregado;

II - Desenvolver, participar e estimular a realização de projetos ou programas que contribuam para a popularização e conseqüentemente aumento do consumo de alimentos produzidos no município;

III - Incentivar o associativismo e o cooperativismo entre os produtores de modo a agregar valor e diversificação de produtos a serem oferecidos ao consumidor;

IV - Desenvolver canal aberto de diálogo com o produtor e entidades do setor rural, visando ampliar os canais de escoamento da produção, inclusive com possibilidade de venda direta no varejo, para propiciar melhor remuneração ao produtor agrícola;

V - Produzir e divulgar periodicamente os indicadores do setor rural ararense, inclusive com dados da Região Metropolitana de Piracicaba, quando possível e disponível, através da secretaria competente;

VI - Manter atualizado o cadastro dos produtores, rotas e banco de áreas para preservação ambiental com auxílio técnico da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento (SAA);

VII - Manter banco de dados das infraestruturas rurais, bem como seu estado de conservação e necessidade de melhorias a ser mantido pela secretaria competente;

VIII - Integrar a Guarda Civil Municipal às Polícias Civil, Militar e Ambiental para melhor segurança dos moradores e da produção rural;

IX - Desenvolver, em conjunto com o Conselho Municipal de Agricultura, o Plano Municipal de Agricultura e Segurança Alimentar e Nutricional;

X - Incorporar a área rural no Plano Municipal de Saneamento Básico e no Plano Municipal de Segurança de Águas;

XI - Consolidar o sistema de estradas rurais de Araras, bem como sua eficácia nos fluxos de bens e pessoas;

XII - Promover a conectividade digital dos moradores da área rural;



XIII - Promover o turismo rural sustentável, conciliando o escoamento da produção agrícola, o tráfego de turistas e a preservação do patrimônio cultural e natural.

Seção II: DA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

Art. 22 São princípios da política municipal voltada ao desenvolvimento industrial, comercial e prestação de serviços:

I - Prioridade ao desenvolvimento da indústria e comércio locais;

II - Fortalecimento da imagem atrativa da cidade nos mercados regional, estadual e nacional;

III - Adoção de práticas de planejamento e gestão participativa do desenvolvimento local, em parceria com o setor produtivo, com os órgãos de apoio, com as agências de fomento e com os centros de ciência e tecnologia;

IV - Desenvolvimento industrial, comercial e de serviços inclusivo, promovendo oportunidades para todos os segmentos da sociedade, incluindo grupos vulneráveis;

V - Integração das políticas de uso do solo e transporte para reduzir a fragmentação urbana;

VI - Compatibilização das atividades para lugares de uso misto, oferecendo oportunidades de moradia, trabalho e lazer em proximidade;

VII - Promoção do comércio tradicional por meio do aprimoramento do desenho urbano da área central e da otimização dos corredores de mobilidade;

VIII - Valorização do potencial de logística integrada intrínseco à posição privilegiada no eixo da Via Anhanguera;

Art. 23 A política setorial de indústria, comércio e serviços tem como objetivos:

I - Fortalecer as associações com a criação de condições favoráveis permanentes aos empresários, comerciantes, prestadores de serviços, estabelecidos ou novos empreendedores, para que se sintam apoiados e estimulados a investir em ampliações, diversificações e novos negócios;

II - Permanência e fortalecimento das indústrias presentes no município;

III - Instalar e ampliar os polos comerciais e a promoção de eventos voltados à divulgação e incremento de negócios;



IV - Implementar programas e projetos de apoio ao micro e pequeno empresário, em todas as suas formas;

V - Estabelecer critérios claros e objetivos para reger a instalação e funcionamento das atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços no município;

VI - Organizar uma política sustentável para o crescimento destes setores, assegurando sua preservação;

VII - Ampliação das políticas de incentivo à produção artesanal, ao comércio e ao setor de serviços de Araras;

VIII - Fomento de empregos acessíveis e promotores de diversidade nas empresas;

IX - Parcerias entre o setor industrial, instituições educacionais e entidades de pesquisa para criar um ambiente propício à inovação e à transferência de conhecimento;

X - Apoio à ecossistemas de startups e incubadoras para impulsionar a economia baseada no conhecimento;

XI - Fomento do desenvolvimento de setores industriais que estejam alinhados com as vocações da cidade, promovendo a especialização e a excelência em determinadas áreas de produção;

Art. 24 São diretrizes aplicáveis à política municipal de indústria, comércio e serviços:

I - Estimular a criação de incubadoras de empresas no município;

II - Qualificar os corredores comerciais existentes e os projetados em termos estéticos e funcionais, fortalecendo o comércio e principalmente o convívio, o lazer e a permanência das pessoas, criando neste eixo políticas para permitir maior permeabilidade visual e qualidade urbana, fundamentais para fortalecer o comércio e serviços dessas regiões;

III - Apoiar a formação de arranjos produtivos locais e regionais e promover o adensamento da cadeia produtiva;

IV - Estimular a realização de programas destinados à qualificação profissional;

V - Apoiar o potencial de desenvolvimento tecnológico;

VI - Apoiar os investimentos na produção de biocombustíveis e demais fontes de energia renovável;



VII - Apoiar à convergência de comércio e serviços de máquinas agrícolas existente;

VIII - Promover o desenvolvimento do setor de saúde e ciência da vida;

IX - Fomentar o associativismo e o cooperativismo;

Seção III: DO TURISMO

Art. 25 São princípios da política municipal de turismo:

I - Potencializar as atividades de turismo praticadas em Araras, como Estância Turística do Estado de São Paulo, respeitadas as condições de sustentabilidade ambiental no seu conceito mais amplo;

II - Oferta de novas opções de serviços e lazer aos habitantes e turistas do município;

III - Consolidação da imagem de Araras pela qualidade de vida da população, boa infraestrutura e atratividade para receber visitantes e investimentos;

IV - Valorização do patrimônio cultural, artístico e ambiental de Araras;

V - Criação de calendário de eventos culturais, esportivos e de negócios como promotor de regularidade de atratividade turística;

VI - Entendimento do Turismo rural como oportunidade de renda para permanência da população nas áreas rurais;

VII - Fortalecimento da rede hoteleira, de restaurantes, lanchonetes, cafeterias, entre outros, de maneira a atender ao turista com redes receptiva e gastronômica atrativas;

VIII - Potencialização de eventos setoriais na construção da imagem da cidade, ampliando itinerários de visitantes, aproveitando a oportunidade para destacar a riqueza histórica, natural e cultural do município;

IX - Integração das diretrizes municipais de turismo nas diretrizes regionais;

X - Valorização da fachada urbana para a Rodovia Anhanguera;

XI - Fortalecimento do Conselho Municipal de Turismo COMTUR.

Art. 26 A política setorial de turismo tem como objetivos:



I - Aprimorar e ampliar a oferta dos equipamentos, da infraestrutura receptiva e as condições de visitação no município;

II - Capacitar a popula o envolvida profissionalmente nas atividades de turismo;

III - Disponibilizar as informa es necessárias ao desenvolvimento das atividades relacionadas ao turismo;

IV - Incentivar o ecoturismo sustentável;

V - Implantar políticas de visita o turísticas aos patrim nios culturais, artísticos e ambientais de Araras.

VI - Integrar a es intersetoriais aproveitando a oportunidade de eventos para destacar a riqueza histórica, natural e cultural do município;

Art. 27 São diretrizes aplicáveis ao turismo:

I - Implementar projeto voltado ao conhecimento da popula o sobre os pontos turísticos do Município, para que possam tornar-se agentes colaboradores do desenvolvimento das atividades de turismo;

II - Implantar uma cultura de envolvimento e comprometimento de toda popula o voltada   orienta o, apoio e estímulo ao turista;

III - Realizar estudos de viabilidade para a cria o de programas culturais que envolvam atividades relacionadas a cultura e lazer;

IV - Garantir a preserva o do patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e ambiental;

V - Atender às necessidades de mobilidade e acessibilidade da popula o, inclusive os que apresentam limita es físicas, qualificando o sistema viário, as edifica es, a circula o de pessoas, o transporte de bens e mercadorias;

VI - Potencializar os eventos esportivos na constru o da imagem da cidade, ampliando itinerários dos visitantes, aproveitando a oportunidade para destacar a riqueza histórica, natural e cultural do município;

VII - Potencializar o turismo de negócios, principalmente no perfil agroindustrial, aliado aos setores produtivos;

VIII - Potencializar o turismo religioso em sua diversidade;

IX - Atualizar o Plano Municipal de Turismo alinhado às diretrizes da Associa o da Região Turística Encantos da Anhanguera Central (Arteac).



CAPÍTULO VI: DO DESENVOLVIMENTO HUMANO E SOCIAL

Seção I: DA EDUCAÇÃO

Art. 28 São princípios da política municipal de educação:

- I - Igualdade de condições para o acesso e permanência na escola;
- II - Liberdade de aprender, ensinar, pesquisar e divulgar a cultura, o pensamento, a arte e o saber;
- III - Pluralismo de ideias e de concepções pedagógicas;
- IV - Respeito à liberdade e apreço à tolerância;
- V - Coexistência de instituições públicas e privadas de ensino em todos os níveis escolares;
- VI - Valorização do profissional da educação escolar;
- VII - Gestão democrática do ensino público;
- VIII - Garantia de padrão de qualidade;
- IX - Vinculação entre a educação escolar, o trabalho e as práticas sociais;
- X - Promoção dos princípios do respeito aos direitos humanos, à diversidade étnico-racial e à sustentabilidade socioambiental;
- XI - Garantia do direito à educação e à aprendizagem ao longo da vida;
- XII - Superação das desigualdades educacionais, com ênfase na promoção da cidadania e na erradicação de todas as formas de discriminação;
- XIII - Respeito à diversidade humana, linguística, cultural e identitária das pessoas com deficiência, incluindo deficiências ocultas.

Art. 29 A política setorial de educação tem como objetivo:

- I - Favorecer a universalização e ampliação do atendimento escolar, da educação infantil à pós-graduação, inclusive a educação especial e escolarização dos jovens, adultos e idosos;
 - II - Favorecer a educação continuada preferencialmente integrada com a profissionalização;
-



III - Orientar a ampliação e manutenção dos equipamentos de educação existentes, adequando-os continuamente ao aumento da demanda e às inovações pedagógicas;

IV - Orientar a implantação de novos equipamentos de educação nos parâmetros de acessibilidade plena e integração de pessoas em vulnerabilidade social, reduzindo a segregação socioespacial;

V - Abordar os fortes vínculos entre educação, emprego, habitação e saúde no desenvolvimento de políticas de habitação e ordenamento territorial;

VI - Garantir acesso às unidades escolares, incluindo critérios de localização e facilitação de transporte;

VII - Promover segurança dos espaços escolares e vias de acesso, tanto na adequação dos espaços como por vigilância digital;

VIII - Garantir a ubiquidade de espaços públicos que ofereçam atividades monitoradas às crianças e adolescentes no período complementar às atividades escolares;

IX - Estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais;

X - Garantir a gestão democrática da educação.

Art. 30 São diretrizes aplicáveis à educação:

I - Promover o acesso equitativo e viável às infraestruturas físicas, sociais e digitais da educação, sem discriminação e de forma sustentável;

II - Ampliar a capacidade de atendimento das unidades escolares existentes, equilibrando a necessidade de novas salas de aula com a ampliação dos espaços comuns, como espaços destinados à prática de esportes e recreação, construção de laboratórios e melhoria dos existentes, bibliotecas e espaços de leitura; espaços de inovação educacional e acesso digital;

III - Resolver demanda reprimida de atendimento de crianças de 0 a 3 anos provenientes principalmente dos setores norte e leste do município;

IV - Estabelecer critério municipal na aprovação para novos conjuntos habitacionais e parcelamentos vinculado ao atendimento de vagas escolares;



V - Atualizar unidades escolares estabelecidas em bairros que envelheceram demograficamente para atender novas demandas e inovação educacional;

VI - Estabelecer, através de comissão técnica e colaboração dos conselhos relacionados à educação, padrões mínimos de infraestrutura para o funcionamento adequado das instituições educacionais e inovações ambientais possíveis, relevantes à acessibilidade, conforto, ludicidade e atualização pedagógica;

VII - Orientar a implantação de unidades de ensino fundamental, vias de acesso e uso das áreas lindeiras, evitando deslocamento excessivo, que acarreta dispersão intelectual e vulnerabilidade à assédios de drogas e sexuais;

VIII - Ampliar a disponibilidade de unidades de ensino médio para atendimento do quesito de horário estendido do Plano Estadual de Educação – PEE.

IX - Promover a educação continuada através de parcerias com o ensino profissionalizante disponível no município;

X - Consolidar o Centro de Educação e Formação Continuada "Prof. Dirçon Kammer", fortalecendo a instituição municipal de ensino superior e demais parcerias;

XI - Facilitar a articulação com instituições de ensino superior para que ofereçam cursos de capacitação, extensão, graduação e pós-graduação para profissionais da sociedade em geral;

XII - Promover a instalação e ampliação de instituições de ensino superior na cidade, a fim de facilitar o acesso da população a esse nível de ensino e disseminar pesquisa, tecnologia e conhecimento científico;

XIII - Garantir a alimentação escolar com premissas de valor nutricional e vínculo com a produção agrícola familiar no município;

XIV - Facilitar as práticas de projetos ambientais através da ubiquidade do sistema de áreas verdes no município;

XV - Incentivar a consciência urbanística em todos os níveis de escolaridade;

XVI - Fortalecer a integração dos Conselhos das Escolas e das Associação de Pais e Mestres à gestão das unidades, promovendo a interação e apropriação da sociedade local;

Seção II: DA SAÚDE

Art. 31 São princípios da política municipal de saúde:



I - Garantir que a saúde seja uma das condições essenciais da liberdade individual e da igualdade de todos perante a lei;

II - Garantir que a saúde seja um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício, o que não exclui o mesmo dever das pessoas, da família, das empresas e da sociedade;

III - Garantir que o estado de saúde, expresso em qualidade de vida, pressupõe condições dignas de trabalho, de renda, de alimentação e nutrição, de educação, de moradia, de saneamento, de assistência social, de transporte e de lazer, assim como o acesso físico e disponibilidade horários a esses bens e serviços essenciais;

IV - Promover a universalidade, a equidade e a integralidade do atendimento de saúde no município.

Art. 32 São objetivos da política municipal de saúde:

I - Universalizar o acesso à saúde no município;

II - Promover o cuidado integral às pessoas nos vários ciclos de vida (criança, adolescente, jovem, adulto e idoso);

III - Favorecer ações combinadas a partir da noção ampliada de saúde, da humanização das práticas e da atenção, e da interdisciplinaridade nos processos de trabalho, envolvendo projetos entre as secretarias do governo municipal;

IV - Garantir o acesso aos equipamentos públicos e prestadores de serviço de saúde, aproximando os profissionais de saúde com a comunidade;

V - Garantir o acesso aos equipamentos públicos e prestadores de serviço de saúde, aproximando os profissionais de saúde com a comunidade;

VI - Reduzir a segregação socioespacial, nos parâmetros de acessibilidade plena e integração de pessoas em vulnerabilidade social;

VII - Promover saúde urbana nos critérios de conforto ambiental, fruição de áreas verdes, abastecimento de água potável, saneamento, mobilidade e segurança;

VIII - Estabelecer condições urbanas adequadas de moradia, trabalho e lazer;

IX - Favorecer o atendimento de saúde animal;

X - Desenvolver critérios para coleta de resíduos de saúde.

Art. 33 São diretrizes aplicáveis ao setor de saúde:



I - Incluir no Plano Municipal de Saúde a qualificação dos espaços de saúde e relacionados, públicos e privados, no atendimento pleno da regulação da vigilância sanitária;

II - Priorizar investimentos nas unidades de atenção básica de saúde, considerando que são o acesso preferencial pela população e que, pela proximidade,

III - Permitem estratégias diferenciadas e distribuídas por todo o município com acesso local.

IV - Atualizar continuamente a regionalização de atendimento das unidades de atenção básica a partir das alterações demográficas e de concentração da população de baixa renda e garantir reserva de áreas de equipamentos comunitários de saúde para essa finalidade em novos parcelamentos do solo;

V - Especializar os equipamentos de saúde no nível secundário de assistência e garantir o acesso em escala municipal, preferencialmente implantando em vias coletoras atendidas por transporte público;

VI - Fortalecer as parcerias com as instituições de saúde não governamentais para implantar serviços e tratamentos de alta complexidade;

VII - Aprimorar a integração das informações da saúde, o acesso digital para agendamento e utilização da telemedicina para acompanhamento de adesão a tratamentos pelos médicos e enfermeiros;

VIII - Adequar as unidades de atenção à saúde mental priorizando o acesso facilitado e resguardado, nos critérios de acolhimento e dignidade;

IX - Articular os equipamentos municipais e regionais da Rede de Urgência e Emergência, públicos e privados, para atendimento ágil e oportuno, garantindo acesso regional por vias arteriais;

X - Articular as ações de saúde com os espaços públicos, prioritariamente os espaços vinculados ao Sistema de áreas verdes, no sentido da integração do indivíduo com a natureza.

XI - Estabelecer parcerias com as instituições de ensino, pesquisa e formação em áreas da saúde em Araras, qualificando a prestação de serviços de saúde ao reter profissionais e tecnologias;

XII - Colaborar na revisão do Plano Municipal de Resíduos Sólidos no sentido de planejar a coleta e destinação de resíduos sólidos de saúde.



Seção III: DA ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 34 São princípios da política municipal de assistência social:

I - Superação do legado assistencialista, consolidando a assistência social como política pública de direito do cidadão;

II - Garantia do acesso de todos os cidadãos, sem discriminação, à assistência social, assegurando atendimento prioritário aos mais vulneráveis e em situação de risco social.

III - Promoção da igualdade, considerando as desigualdades socioeconômicas, buscando corrigir disparidades por meio de ações específicas para grupos em situação de maior vulnerabilidade.

IV - Desenvolvimento de ações integradas e articuladas com outras políticas públicas, visando a promoção do bem-estar social, prevenção de situações de risco e superação de vulnerabilidades.

V - Fortalecimento da gestão local, promovendo a participação efetiva da comunidade na definição, execução e avaliação das políticas de assistência social.

VI - Estímulo à participação ativa da sociedade civil na formulação, acompanhamento e avaliação das ações e programas de assistência social, promovendo o controle social e a transparência.

VII - Priorização de ações que visem à superação das condições que levam à vulnerabilidade social, promovendo a autonomia e a inclusão social.

VIII - Garantia da divulgação ampla das informações relacionadas às políticas, programas e ações de assistência social, promovendo a transparência e o acesso à informação.

IX - Busca pela eficiência na gestão dos recursos destinados à assistência social, garantindo a eficácia das ações e programas implementados, com monitoramento constante e avaliação de resultados.

X - Estímulo à integração entre diferentes setores governamentais e não governamentais, promovendo ações conjuntas para enfrentamento das causas da vulnerabilidade social.

Art. 35 A política municipal de assistência social tem como objetivo:

I - Garantir que todos os cidadãos do município tenham acesso aos serviços e benefícios da assistência social, melhorando a localização e condições edilícias dos equipamentos de proteção social existentes;



II - Ações que respeitem as diversidades de arranjos familiares e a garantia de não discriminação no atendimento, em razão de questões relacionadas à raça, cor, origem, religião, cultura e orientação sexual, dentre outros;

III - Reduzir as desigualdades socio territoriais, implementando ações específicas para grupos em situação de maior vulnerabilidade, incluindo população em situação de rua.

IV - Erradicar as situações de acolhimento de crianças e adolescentes motivadas, exclusivamente, pela situação de pobreza de suas famílias, fortalecendo a dimensão protetiva das famílias por meio da inclusão em serviços e benefícios socioassistenciais;

V - Implementar estratégias que integrem as políticas de assistência social com outras políticas públicas, como saúde, educação e habitação, visando à abordagem integral das necessidades dos usuários.

VI - Desenvolver programas e ações que promovam a autonomia dos indivíduos e famílias, contribuindo para a superação das condições que geram vulnerabilidade social.

VII - Promover alternativas de apoio aos cuidados à primeira infância, às pessoas com deficiência e às pessoas idosas, em situação de dependência, minimizando a sobrecarga dos cuidadores;

VIII - Estimular a colaboração entre diferentes órgãos e setores, governamentais ou não, promovendo ações intersetoriais para enfrentar as causas estruturais da vulnerabilidade social.

Art. 36 - São diretrizes aplicáveis ao setor de assistência social:

I - Capacitar a gestão do Sistema Único de Assistência Social - SUAS de forma descentralizada e participativa;

II - Fomentar os Serviços de Proteção Social, básico e especializado, no domicílio para pessoas com deficiência e pessoas idosas e suas famílias, e em Centro Dia de Referência;

III - Avançar na vigilância socioassistencial e qualificar o diagnóstico socio territorial;

IV - Fortalecer e qualificar a operacionalização e a gestão do Cadastro Único na Assistência Social;



V - Fortalecer a relação intersetorial entre as políticas de Assistência Social, Educação e Trabalho e Emprego, com vistas à ampliação do acesso ao trabalho decente de grupos mais vulneráveis;

VI - Ampliar a atuação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos através dos CRAS.

Seção V: DA CULTURA

Art. 37 São princípios da política municipal de cultura:

I - O direito à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado;

II - A promoção da inclusão cultural, a redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

III - Reconhecimento e valorização da diversidade cultural ararense;

IV - Preservação do patrimônio histórico e artístico, material e imaterial;

V - Acesso universal à arte e à cultura;

VI - Compreensão da produção cultural como expressão simbólica;

VII - Reconhecimento da produção cultural como potencial para o desenvolvimento econômico.

Art. 38 São objetivos da política municipal de cultura:

I - Fortalecer a gestão democrática e participativa da cultura, respeitando as funções sociais da cidade, orientando as ações culturais para que sejam utilizadas para a coletividade, segurança, bem estar dos cidadãos e equilíbrio socioambiental;

II - Assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto ao acesso à cultura, à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas;

III - Democratizar o acesso aos bens históricos, culturais e simbólicos da cidade;

IV - Conceber a cultura como instrumento de integração da população em geral, especialmente da faixa em situação de vulnerabilidade social;

V - Promover a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos como mecanismo de descentralização e universalização da formação e difusão cultural;



VI - Favorecer o impacto dos aspectos culturais na competitividade de Araras como destino turístico.

Art. 39 A política municipal de cultura tem como diretrizes:

I - Orientar a realização do Plano Municipal de Cultura na investigação dos territórios criativos existentes públicos e privados, contemplando produções tradicionais, populares e inovadoras;

II - Assegurar o acesso de toda a população aos espaços culturais da cidade, promovendo a adequação física das instalações, especialmente em relação às pessoas com deficiência;

III - Promover a preservação e conservação do patrimônio histórico, artístico e cultural da cidade através de zonas de preservação e da orientação para a realização do Plano Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural;

IV - Integrar a gestão dos equipamentos de cultura da região central permitindo complementaridade de uso dos espaços;

V - Valorizar a Casa da Memória de Araras como equipamento de coletânea e registro de relatos e imagens de personalidades e do cotidiano;

VI - Favorecer a dinâmica urbana para o desenvolvimento da Escola de Artes e Ofícios por todo o território;

VII - Favorecer o potencial econômico e turístico dos espaços de produção cultural, estimulando a economia criativa.

Seção VI: DO ESPORTE

Art. 40 São premissas da política municipal de esporte:

I - Garantir o esporte como direito social;

II - Promover a valorização da prática esportiva para o desenvolvimento integral do ser humano;

III - Intensificar a colaboração entre agentes públicos e privados para o desenvolvimento do esporte;

IV - Garantir a ética em todas as formas de manifestação esportiva;



V - Garantir a intersetorialidade entre o esporte, a educação, a cultura, o turismo, a assistência social, a segurança pública e a saúde;

VI - Garantir e valorizar os mecanismos de gestão democrática e participação social nas políticas públicas esportivas.

Art. 41 São objetivos da política municipal de esporte:

I - Democratizar e universalizar o acesso ao esporte com vistas a melhorar a qualidade de vida da população e a promover a inclusão social;

II - Promover a construção e o fortalecimento da cidadania, com vistas a assegurar o acesso às práticas esportivas e ao conhecimento científico-tecnológico a elas inerente;

III - Fomentar a prática do esporte de caráter educativo e participativo para toda a população, além de fortalecer a identidade cultural esportiva, por meio de políticas e de ações integradas com outros segmentos;

IV - Incentivar o desenvolvimento de talentos esportivos e aprimorar o desempenho de atletas;

V - Qualificar a gestão na área desportiva nos setores público e privado;

VI - Combater o sedentarismo com o estímulo à criação de comunidades e de ambientes ativos, por intermédio de políticas e de ações articuladas com outros segmentos, que promovam a prática regular da atividade física;

VII - Otimizar o uso da infraestrutura esportiva existente no município e implantar novas edificações e espaços esportivos, mediante programa ou projeto de utilização e de manutenção;

VIII - Valorizar os profissionais de Educação Física e a prática esportiva no ambiente formal e não formal, em todos os seus níveis, garantindo orientação, estruturas e equipamentos adequados para isso;

IX - Promover a superação das desigualdades no acesso ao esporte;

X - Estimular a gestão participativa e democrática nas políticas públicas relacionadas ao esporte;

XI - Combater preconceitos relativos à origem, a cor, a idade, a crença e a quaisquer outras formas de discriminação;

XII - Combater o assédio moral e o abuso sexual no esporte;



XIII - Estimular a prática esportiva entre crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade e risco social, como forma de prevenção e combate à violência.

Art. 42 A política municipal de esporte tem como diretrizes:

I - Elaborar e implantar o Plano Municipal de Esportes;

II - Incentivar a prática da atividade física e do esporte, de forma a promover a saúde e a qualidade de vida dos jovens, adultos e idosos;

III - Construir trajetória estruturada de iniciação, especialização e aperfeiçoamento esportivo, com garantia de acesso a todas as crianças e adolescentes;

IV - Criar escolas esportivas aproveitando a estrutura existente nas escolas integrais;

V - Promover a integração entre o esporte e a educação, de forma a dar oportunidade para que jovens com talento esportivo possam desenvolver seus potenciais e terem acesso a uma educação de qualidade;

VI - Promover a acessibilidade e a adaptação dos equipamentos esportivos públicos;

VII - Incentivar a implantação, a preservação e a qualificação de equipamentos públicos para a prática de atividades físicas;

VIII - Promover campanhas contra a depredação de equipamentos esportivos;

IX - Incentivar e promover a reativação de espaços públicos em áreas urbanas e em ambientes naturais que favoreçam a prática de atividade física e de esporte, como pistas de corrida e de caminhada em parques, em praças, em áreas próximas de lagos, entre outras;

X - Promover campanhas de valorização do esporte e de incentivo à prática da atividade física, em conjunto com a área da saúde, com orientações sobre os benefícios e a importância da prática regular de atividade física;

XI - Incentivar a oferta de modos de transporte de propulsão humana, como ciclovias e pistas de corrida e caminhada, que conectem os espaços residenciais com os comerciais e industriais, e a oferta de espaços de apoio aos trabalhadores e usuários desses modos de transporte, tais como bicicletários e vestiários;

XII - Incentivar a integração dos programas de atividade física e de esporte às iniciativas de outras áreas como saúde e assistência social, desenvolvidas pelo poder público e por entidades privadas, na forma de uma rede de atendimento multidisciplinar;



XIII - Garantir que os equipamentos públicos destinados à prática de atividades físicas construídos ou reformados tenham acessibilidade;

XIV - Promover o esporte de alto rendimento.

TÍTULO III: DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 43 O ordenamento territorial será pautado pelos seguintes princípios:

I - Função Social da Cidade: o espaço urbano deve atender às necessidades da população em termos de moradia, trabalho, lazer, infraestrutura e serviços públicos, garantindo o acesso equitativo a esses recursos;

II - Desenvolvimento Sustentável: o ordenamento urbano deverá promover a sustentabilidade ambiental, econômica e social, considerando a conservação dos recursos naturais, a integração das potencialidades econômicas, a redução das desigualdades socioespaciais e a perspectiva de permanência das pessoas;

III - Participação Popular: a elaboração e implementação do ordenamento urbano devem contar com a participação ativa da população, por meio de mecanismos democráticos de consulta e decisão, visando a construção de uma cidade mais inclusiva e democrática;

IV - Integração Territorial: o ordenamento urbano deve buscar a integração entre os diferentes territórios do município, articulando o município como um todo e promovendo a igualdade de oportunidades para todos os cidadãos;

V - Preservação do Patrimônio Cultural e Ambiental: o ordenamento urbano deverá respeitar e preservar o patrimônio cultural e ambiental do município, garantindo a conservação dos mananciais, dos elementos históricos, arquitetônicos e naturais que compõem a identidade da cidade;

VI - Base de dados georreferenciada: O ordenamento deverá ser realizado em sistema de informações geográficas (SIG) com dados de elevada qualidade, atempados e fiáveis, validados pela comunidade.

Art. 44 São objetivos do Ordenamento Territorial:

I - Organizar o desenvolvimento sustentável da cidade, gerando qualidade das áreas urbanizadas e preservação dos recursos naturais;

II - Regulamentar as condições e restrições de uso, ocupação e parcelamento do solo;



III - Regular a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;

IV - Aproveitar a infraestrutura urbana instalada e prever sua implantação ou adequação onde haja necessidade;

V - Promover a ocupação de áreas desocupadas e/ou subutilizadas;

VI - Coibir o parcelamento descontínuo à malha urbana existente;

VII - Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art. 45 O desenvolvimento, a regulação e a indução do parcelamento, uso e ocupação do solo se organizam pelo:

I - Macrozoneamento;

II - Perímetro Urbano;

III - Abairramento;

IV - Sistemas Estruturantes;

V - Zoneamento Ordinário;

VI - Zoneamento Extraordinário;

VII - Parâmetros Urbanísticos para o Parcelamento, Uso e Ocupação.

CAPÍTULO I: DO MACROZONEAMENTO

Art. 46 O macrozoneamento é a primeira camada de organização territorial delimitada a partir dos condicionantes ambientais, topográficos, hidrográficos, de cobertura vegetal, de usos e atividades produtivas, da urbanização e dos vetores de expansão, reconhecendo vocações, valores, problemas e oportunidades; define os grandes objetivos e as primeiras funções sociais de cada porção do território, estabelecendo as regras fundamentais de uso e ocupação do território para direcionar o desenvolvimento futuro.

Art. 47 O território do Município fica dividido em três macrozonas conforme ANEXO 03 – MAPA 03 – Macrozoneamento:

I - Macrozona de Preservação;

II - Macrozona de Qualificação;



III - Macrozona de Transformação.

Seção I: DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO

Art. 48 A macrozona de preservação envolve a delimitação de áreas do território urbano ou rural com o objetivo principal de proteger e preservar ecossistemas naturais, recursos hídricos, áreas de valor cultural, histórico ou paisagístico significativo, bem como áreas de importância ecológica.

Art. 49 A macrozona de preservação tem os seguintes objetivos:

I - Controlar o desenvolvimento e a expansão urbana em áreas sensíveis, garantindo a conservação da biodiversidade, a manutenção da qualidade ambiental e a promoção da sustentabilidade a longo prazo;

II - Promover a conservação dos ecossistemas, do patrimônio cultural e da paisagem, evitando a degradação ambiental e garantindo a qualidade de vida das gerações presentes e futuras;

III - Criar regulamentações e diretrizes específicas que limitam e orientam as atividades humanas nessas áreas, visando minimizar o impacto negativo sobre o meio ambiente e manter a integridade dos recursos naturais;

IV - Buscar o equilíbrio entre o crescimento urbano necessário e a proteção do ambiente, contribuindo para uma cidade mais sustentável e resiliente;

V - Abranger áreas de relevância ambiental, cultural, histórica ou paisagística, que devem ser preservadas em sua forma original ou restauradas quando necessário;

Art. 50 As áreas pertencentes à macrozona de preservação devem atender os seguintes parâmetros de ocupação e uso:

I - Alterações na topografia até 1,5 metro de diferença do nível natural do terreno, para corte ou aterro;

II - Taxa de permeabilidade do solo mínima de 10%, exceto nas ZEPACs;

III - Proibição do uso I3 e IEXT;

IV - Caso não esteja interligado com os sistemas municipais existentes, fica obrigatória a instalação de sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de águas pluviais com outorga ambiental no nível municipal ou estadual e que tais sistemas estejam localizados na própria área de intervenção;



V - 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;

VI - Necessidade de compensação ambiental especial de, no mínimo, 10 mudas para 1 indivíduo nas solicitações de supressões arbóreas desde que devidamente justificadas quanto ao risco e conveniência da retirada;

VII - Restrição da instalação de novas redes de macro infraestrutura aérea ou subterrânea, exceto quando a localização for comprovadamente imprescindível pelo órgão respectivo em nível federativo.

Parágrafo Único. Define-se por redes de macro infraestrutura aérea ou subterrânea: dutos de transporte de combustível e redes de alta tensão.

Seção II: DA MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO

Art. 51 A macrozona de qualificação compreende áreas de uso consolidado que requerem melhorias em sua infraestrutura e serviços públicos, com o objetivo de promover a qualificação urbana ou rural.

Art. 52 A macrozona de qualificação tem por objetivo:

I - Promover o desenvolvimento controlado e a melhoria da qualidade urbana;

II - Direcionar investimentos, políticas e regulamentações específicas para áreas que necessitam de intervenção ou requalificação urbana;

III - Identificar áreas que enfrentam desafios urbanos, como infraestrutura inadequada, degradação urbana, falta de serviços públicos, ou a necessidade de revitalização econômica e social;

IV - Promover melhorias na infraestrutura, habitação, mobilidade, espaços públicos e qualidade de vida das comunidades que residem nessas áreas;

V - Orientar o crescimento urbano de forma mais sustentável, revitalizar bairros em declínio e criar ambientes mais atrativos e funcionais.

Art. 53 As áreas pertencentes à macrozona de qualificação devem atender os seguintes parâmetros de ocupação e uso:

I - A restrição de uso e ocupação do Sistema de Áreas Verdes;

II - A manutenção dos usos preexistentes, com prioridade à permanência do uso habitacional;

III - Manutenção e qualificação dos corredores comerciais existentes;



IV - Permissão de verticalização, definida na Zona Extraordinária de Verticalização, a partir dos estudos de sistemas viários compatíveis e paisagem urbana, incluindo análise de topografia, privacidade da vizinhança, ventilação e insolação;

V - Definição de áreas de aplicação de PEUC com foco no uso compulsório, estimulando a intensidade de uso.

Seção III: DA MACROZONA DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 54 A macrozona de transformação é constituída por áreas previamente designadas com o propósito de permitir e facilitar transformações significativas no uso do solo e no desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes estabelecidas nesta Lei.

Art. 55 A macrozona de transformação tem por objetivo:

I - Promover a requalificação e revitalização de áreas urbanas em declínio;

II - Aplicar instrumentos urbanísticos para promover uso de áreas desocupadas para conduzir à compactação do perímetro urbano;

III - Estimular o desenvolvimento econômico e social em áreas específicas do município;

IV - Facilitar intervenções urbanas que melhorem a infraestrutura, mobilidade e qualidade de vida;

V - Favorecer a atualização industrial nos distritos específicos para este fim.

Art. 56 Na macrozona de transformação estão definidas áreas não urbanizadas dentro do perímetro urbano com o objetivo de organizar no território esforços econômicos direcionados ao parcelamento do solo, industrialização e logística, objetivando a compactação da cidade;

Art. 57 Na macrozona de transformação estão definidas áreas de aplicação de PEUC com foco no uso compulsório, estimulando a intensidade de uso.

CAPÍTULO II: DO PERÍMETRO URBANO

Art. 58 O perímetro urbano é uma delimitação geográfica que estabelece os limites dentro dos quais ocorre o desenvolvimento urbano, ou seja, onde a infraestrutura, serviços públicos e regulamentações específicas da área urbana são aplicados.

Art. 59 O perímetro urbano do município de Araras está definido ANEXO 01 – MAPA



01 – Perímetro Urbano e Área Rural.

CAPÍTULO III: DO ABAIRRAMENTO

Art. 60 O abairramento é a divisão oficial das áreas urbanas em bairros, vinculados aos empreendimentos de parcelamento do solo urbano e se destina a instruir o histórico dos imóveis nos Cadastros Oficiais, não tendo qualquer implicação quanto ao uso e ocupação dos imóveis ou quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos através desta Lei.

Art. 61 Fica estabelecida a seguinte regionalização interna ao perímetro urbano com o objetivo de orientar a gestão territorial a partir do agrupamento de bairros, representados no ANEXO 02 – MAPA 02 – Abairramento:

- I - Região 1 – Centro;
- II - Região 2 – Nordeste;
- III - Região 3 – Norte;
- IV - Região 4 – Oeste;
- V - Região 5 – Sul;
- VI - Região 6 – Sudoeste;
- VII - Região 7 – Centro Leste;
- VIII - Região 8 – Sudeste;
- IX - Região 9 – Leste 1;
- X - Região 10 – Leste 2;
- XI - Região 11 – Núcleos Urbanos Isolados;
- XII - Região 12 – Rio Mogi Guaçu.

Art. 62 Fica estabelecido o abairramento na Área Urbana do Município de Araras, com a nomenclatura a seguir descritas e vinculados à regionalização estabelecida nesta lei, representados ANEXO 02 – MAPA 02 – Abairramento:



I - A Região 1- Bairro Centro é a área formada pelo perímetro dos Ribeirões das Araras (Avenida Dona Renata – Norte) e das Furnas (Avenida Dona Renata – Sul) e Rodovia Anhanguera – SP 330;

II - Os bairros contidos na Região 2 - Nordeste são: Núcleo Araruna-Nordeste, Jardim Terras de Santa Teresa, Jardim Vida Nova Araras, Jardim Manacá, Conjunto Residencial Prefeito – Professor Milton Severino, Jardim Apolo–Luiz Bertoline, Jardim São José, Chácara Santo Antonio, Granja São Francisco, Aeroporto, Jardim Campos Verdes, Chácaras de Recreio Colina Verde, Sítio de Recreio Vila Rica, Jardim São Pedro, Jardim Vista Araras, Jardins de Samantha e Jardim Terras de Santa Elisa;

III - Os bairros contidos na Região 3 - Norte são: Jardim Alto das Araras, Distrito Industrial Alto das Araras, Jardim Boa Esperança, Jardim Tarumã, Jardim Encosta do Sol, Jardim São Conrado, Jardim Nova Europa, Parque das Árvores, Santa Escolástica, Jardim Alto da Colina, Jardim Pedras Preciosas, Jardim Esmeralda, Jardim Haise Maria, Jardim Alvorada, Jardim Piratininga, Jardim da Colina, Jardim Itapuã, Jardim Santa Rosa, Jardim Nossa Senhora Aparecida, Vila Europa, Vila Santo Antônio, Jardim São João, Residencial Morada do Sol, Jardim Residencial Canadá, Sítio de Recreio Santa Mônica, Jardim do Lago, Núcleo Araruna-Norte, Chácaras Grevíleas, Residencial das Paineiras, Chácaras Colina de Santa Inês, São Vicente e Elihu Root;

IV - Os bairros contidos na Região 4 - Oeste são: Parque Santa Cândida, Jardim Maria Lúcia, Novo Jardim Cândida, Jardim Cândida, Jardim do Filtro, Jardim Rosana, Chácaras Zago, Jardim Nova Rosana, Jardim Alto da Represa, Jardim Vista Alegre, Jardim Residencial Lagoa, Sítios de Recreio Shangri-lá, Jardim dos Eucaliptos, Jardim Residencial Lago Azul, Jardim Chácara Araruna, Condomínio Residencial Vivendas Araruna, Sobradinho e Furnas, Jardim Cambuí, Jardim Sobradinho, Jardim São Luiz, Jardim São Nicolau, Distrito Industrial I – Prefeito Professor Jair Della Colleta, Distrito Industrial II – Guilherme Buck Júnior, Parque Cidade Jardim, Loteamento Fechado Industrial Clínica Sayão, Distrito Industrial III – Jacob Maretto, Núcleo São Joaquim, Sobradinho, Jardim Nova Olinda, Parque Portal das Laranjeiras, Distrito Industrial Tecnológico “Luiz Péricles Muniz Michielin”, Represa Hermínio Ometto e Santa Lúcia;

V - Os bairros contidos na Região 5 - Sul são: Parque Industrial, Jardim Marabá, Jardim Santa Catarina, Conjunto Habitacional Dr. Narciso Gomes, Vila Dona Rosa Zurita, Jardim XV de Agosto, Vila São Jorge, do Facão, Distrito Industrial V - José Graziano Filho (Zezito), Jardim José Viel Filho, Jardim Maria Rosa, Jardim Planalto, Jardim Esplanada, Jardim Dalla Costa, Jardim Terra Nobre, Jardim Bela Vista, Jardim Bosque dos Ipês, Jardim Bosque de Versailles, Jardim Copacabana, Jardim dos Ypês, Jardim Flamboyant, Jardim Geny Mercatelli, Andrezinho e Paineiras;

VI - Os bairros contidos na Região 6 - Sudoeste são: Jardim São Jorge, Jardim Santa Cruz, Bom Jesus, Jardim Francisco Buzolin, Jardim Nova Araras, Belvedere, Vila Michielin, Vila Rodini, Chácara Rodini, Condomínio Residencial Vila Inglesa, Jardim Universitário, Jardim 8 de Abril, Jardim Abolição de Lourenço Dias, Jardim Santo André e do Campinho;



VII - Os bairros contidos na Região 7 – Centro Leste são: Jardim das Palmeiras, Jardim Luiza Maria, Jardim Oswaldo Buzolin, Jardim Buzolin, Condomínio Villagio Las Palmas, Center Martini, Jardim Itália, Jardim das Flores, Jardim Nova Suíça, Jardim Presidente Tancredo Neves, Vila Madalena de Canossa, Jardim Nossa Senhora de Fátima,, Matadouro, Jardim Florença, Jardim Santa Marta, Jardim Campestre, Jardim Santa Efigênia e Jardim das Araras I;

VIII - Os bairros contidos na Região 8 - Sudeste são: Jardim Celina, Jardim das Araras II, Jardim das Araras III, Sítios de Recreio Independência, Condomínio Residencial Sonho Meu, Jardim Portal do Parque, Parque Ecológico Gilberto Rugger Ometto, Jardim Parque Ecológico, Conjunto Habitacional Heitor Villa Lobos, Jardim Tangará, Condomínio Residencial Portal do Lago, Jardim Santa Olívia, Parque Terras de Santa Olívia, Jardim Paulista, Jardim das Nações I, Jardim das Nações II, Jardim Ouro Verde, Jardim Dom Bosco e Ribeirão das Cabras;

IX - Os bairros contidos na Região 9 – Leste 1 são: Loreto, Jardim José Ometto I, Jardim José Ometto II, Jardim José Ometto III, Jardim José Ometto IV e Jardim José Ometto V, Jardim Itamaraty, Jardim Monte Verde, Jardim Costa Verde, Condomínio Villagio Loreto, Jardim Renascença, Jardim Myriam, Jardim Campo Belo, Condomínio Residencial Vila Rica e Jardim Terras de Carolina;

X - Os bairros contidos na Região 10 – Leste 2 são: Parque Tiradentes, Parque Dom Pedro, Jardim Morumbi, Distrito Industrial IV – Adolpho Matthiesen, Conjunto Residencial Prefeito - Professor Jair Della Colleta, Jardim Portal do Sol, Conjunto Residencial Prefeito Warley Colombini, Miraluna e Mundo Novo;

XI - Os bairros contidos na Região 11 – Núcleos Urbanos Isolados são: São Bento, Núcleo Caio Prado, Marimbondó e Morro Grande;

XII - Os bairros contidos na Região 12 – Rio Mogi Guaçu são: Cascata e Araguaia;

Art. 63 Fica estabelecido o abairramento na Área Rural do Município de Araras, com a nomenclatura a seguir descrita, representados ANEXO 02 – MAPA 02 – Abairramento: Assentamento I, Assentamento II, Assentamento III, Assentamento IV e Saltinho.

Art. 64 O Abairramento do Município de Araras poderá ser atualizado através de Decreto do Executivo.

CAPÍTULO IV: DOS SISTEMAS ESTRUTURANTES

Art. 65 Os sistemas estruturantes são vias, corredores ou áreas que desempenham um papel fundamental na organização do território, conectando diferentes porções do município e promovendo a integração ambiental e mobilidade eficiente de pessoas e bens.



Art. 66 Os sistemas estruturantes, síntese das principais estruturas físico-territoriais capazes de orientar o desenvolvimento, os usos e a ocupação do solo, são:

- I - Sistemas de Áreas Verdes (SAVs);
- II - Sistema Viário Municipal;

Seção I: DO SISTEMAS DE ÁREAS VERDES

Art. 67 O Sistema de Áreas Verdes (SAV) é configurado por corredores ecológicos orientados pelas Áreas de Proteção Permanente (APP) de rios, ribeirões, córregos e nascentes, acrescentadas de fragmentos florestais, zonas de amortecimento rurais, áreas verdes públicas e sistemas de lazer, onde o território deve ser mantido permeável e adequadamente vegetado, com restrições de uso e ocupação, cujo objetivo é manter ou restabelecer os processos naturais e culturais que asseguram a qualidade de vida no município, atendendo à função social da propriedade.

Parágrafo Único. Os perímetros do Sistema de Áreas Verdes estão definidos em SIG Datum Sirgas2000 S23 no ANEXO 04 – MAPA 04.

Art. 68 - São objetivos do Sistema de Áreas Verdes:

I - Definir na lei o perímetro do zoneamento referente ao Sistema de Áreas Verdes (ZSAV – Zona de Sistemas de Áreas Verdes) articulado nas áreas urbana e rural, para regulação de uso e ocupação do solo;

II - Garantir um meio ambiente equilibrado, a preservação dos mananciais e a proteção dos recursos naturais;

III - Promover o fluxo gênico da flora e fauna;

IV - Estabelecer conexão funcional aos fragmentos florestais;

V - Assegurar áreas verdes em ambiente urbano, com vistas a fruição paisagística, amenizar zonas de calor e melhoria da qualidade ambiental e de vida dos munícipes;

VI - Orientar a urbanização de praças no município;

VII - Determinar o perímetro atual de áreas de fragmentos florestais e APP;

VIII - Restringir ocupação e uso desordenados em áreas de fragilidade ambiental;

IX - Definir critérios na integração físico-territorial dos sistemas viário urbano e de estradas rurais, em especial as Vias Verdes;

X - Promover instrumentos de recompensa e consolidação para ações de conservação de flora através do Pagamento por Serviços Ambientais;

XI - Orientar a operacionalização do Código de Arborização Urbana;



XII - Participar dos corredores verdes regionais da Região Metropolitana de Piracicaba - RMP e do Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Mogi - CBH Mogi;

XIII - Orientar eixos de mobilidade não motorizada confortáveis e seguros.

Art. 69 As interligações do SAV acontecem preferencialmente pelos corpos hídricos.

Parágrafo único. Excepcionalmente, há áreas verdes públicas isoladas restritas às áreas centrais do município, devido a sua característica urbana, que podem ser integradas gradativamente por lineamento arbóreo, assim como, no espaço rural, podem ocorrer com as áreas de várzea.

Subseção Única: DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 70 Área de Preservação Permanente (APP) é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar da população.

Art. 71 As APP ocorrem radialmente no entorno das nascentes e paralelamente aos cursos d'água, configurando uma faixa que varia de tamanho conforme a largura dos mesmos, conforme segue:

I - Para nascentes deve ser respeitada uma área com 50,00 metros de raio;

II - Para os cursos d'água perenes ou intermitentes, exceto Rio das Araras e Rio Mogi Guaçu, a área de preservação permanente compreende a faixa marginal de 30 metros, em ambos os lados;

III - Para os Rios das Araras e Mogi Guaçu, a área de preservação permanente compreende a faixa marginal de 100 metros, em ambos os lados;

IV - Para os reservatórios artificiais, oriundos de barramento de cursos d'água, a área de Preservação Permanente compreende largura mínima em seu entorno de cem metros, tanto para àqueles localizados no perímetro urbano como os localizados em áreas rurais.

§ 1º Devido a escala do mapeamento realizado, o perímetro da Área de Preservação Permanente traçado em Sistema de Informação Geográfica (SIG) não inclui particularidades da Lei Federal nº 12651/2012 em relação aos imóveis rurais, sendo que, em caso de divergência, o proprietário deverá apresentar a inscrição validada do CAR – Cadastro Ambiental Rural à secretaria competente e comprovar a permanência de uso consolidado nos termos da referida lei.

§ 2º Quando as áreas rurais previstas no parágrafo anterior vierem a integrar o perímetro urbano ou forem objeto de parcelamento de solo estas deverão obedecer às



disposições impostas pelos incisos I a IV.

Seção II: DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Art. 72 O sistema viário do município é constituído pelas vias municipais, estaduais e federais, urbanas e rurais, existentes e projetadas.

Art. 73 O sistema viário municipal deve atender aos princípios de:

- I - Equidade social no acesso à cidade;
- II - Segurança na mobilidade;
- III - Desenvolvimento sustentável.

Art. 74 Esta seção identifica as vias e contempla as características geométricas, classificações e hierarquias do sistema viário com foco na estruturação e conectividade da malha urbana e sua integração com o sistema rodoviário regional e o sistema de estradas rurais.

Parágrafo Único. É imperativo que as diretrizes de fluxo, acessibilidade, segurança viária e intermodalidade sejam detalhadas no Plano Municipal de Mobilidade.

Art. 75 - As vias existentes no município podem ter suas larguras atuais ajustadas, assim como as novas vias são definidas por diretrizes emitidas pela secretaria competente, objetivando a melhoria da mobilidade, viabilidade técnica e o interesse público, respeitando-se os gabaritos mínimos previstos nesta Lei.

Subseção I: DO SISTEMA VIÁRIO RURAL

Art. 76 O Sistema Viário Rural garante acesso equitativo de pessoas e bens na área rural do município.

Parágrafo único. A Estrada Municipal quando atravessar o perímetro urbano mantém sua denominação, porém passa a intitular-se avenida e quando for objeto de urbanização deverá atender os parâmetros de vias de características urbanas.

Art. 77 O Sistema Viário Rural é constituído por vias descritas no ANEXO 04 – MAPA 04 e no ANEXO 13 – QUADRO 03, codificadas e nomeadas, com coordenadas SIG Datum Sirgas2000 S23 de início e fim e classificação de hierarquia de atendimento ao fluxo de circulação.

Art. 78 O Sistema Viário Rural organiza-se em geometrias com a seguinte classificação:

- I - GR1: 10,00 de leito carroçável totalizando 10,00 metros de domínio público e 9,00 metros de faixa não edificante em ambas as margens.
-



II - GR2: 8,00 metros de leito carroçável totalizando 8,00 metros de domínio público e 5,00 metros de faixa não edificante em ambas as margens.

III - GR3: 12,00 metros de leito carroçável, 2,50 metros de acostamento de ambos os lados e 1,50 metro de faixa de serviço de ambos os lados totalizando 20,00 metros de domínio público e 9,00 metros de faixa não edificante em ambas as margens.

Art. 79 O Sistema Viário Rural é classificado pela hierarquia de atendimento ao fluxo de circulação, representados no ANEXO 04 – MAPA 04:

I - ARR - Araras: estrada municipal principal, gabarito GR1, com 10,00 metros de largura de faixa de domínio público (5 metros para cada lado a partir do eixo central da estrada existente), utilizado como leito carroçável e 9,00 metros de faixa não edificante em ambas as margens, com declividade transversal mínima de 3% e máxima de 10%.

II - ARS - Araras Secundária: via rural secundária, gabarito GR2 com 8,00 metros de largura de faixa de domínio público (4 metros para cada lado a partir do eixo central da estrada existente) utilizado como leito carroçável e 5,00 metros de faixa não edificante em ambas as margens, com declividade transversal mínima de 3% e máxima de 10%.

III - ARE - Araras Especiais: estradas municipais especiais, de diferentes gabaritos, eleitas para responder as potencialidades turísticas e/ou ambientais por meio de projetos específicos aprovados pelo COMDEMA e COMTUR, atendendo plenamente as normas do Código de Trânsito Brasileiro - CTB, que visam:

a) Promoção de paisagismo nas faixas não edificantes (composição de corredores ecológicos para conexão ao sistema de áreas verdes, arborização linear e cercamentos verdes) através de parcerias ou Pagamento por Serviços Ambientais - PSA, podendo exercer função protetiva de fragmentos de floresta;

b) Criação de dispositivos de mirantes contemplativos e áreas de descanso para bicicleta e caminhantes;

c) Regulação de acesso a potenciais usos comerciais e/ou turísticos conforme solicitado pela secretaria competente, a partir do Plano Municipal de Turismo.

Parágrafo único. Define-se como:

I - Declividade: relação entre a diferença de cota de nível entre dois pontos e a distância horizontal entre eles, expressa em porcentagem.

II - Eixo: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos frontais dos terrenos;

III - Faixa de Domínio: área de propriedade do poder público com destinação para via pública ou reservada para a construção, ampliação e operação de uma via de circulação.

Art. 80 A "faixa não edificante" nas estradas rurais refere-se a área adjacente à via,



de propriedade pública ou privada, designada para promover a segurança viária, desempenhar função de drenagem, permitir a implantação de redes de infraestrutura aéreas ou subterrâneas, assegurar a conexão entre fragmentos florestais, preservar características específicas da paisagem do lugar e proteger acesso de animais ao longo da estrada.

Parágrafo único. O uso e ocupação da faixa não edificante são assim definidos:

I - Não é permitida construção de nenhum tipo de edificação permanente ou temporária, incluindo muros de qualquer altura;

II - Os cercamentos vazados e deformáveis ao impacto de veículos devem manter recuo de 2 metros a partir da margem do leito carroçável;

III - Alças de acesso à propriedade devem ser dimensionadas para comportar veículos de grande porte, de forma que a manobra de acesso desses veículos não bloqueie o tráfego nas vias;

IV - Porteiras e portarias devem ser instaladas além da área não edificante;

V - Destinação à implantação de dispositivos de drenagem de águas pluviais a partir de projeto específico, sendo vetado ao proprietário lindeiro à via pública realizar obras que bloqueiem o fluxo natural de águas pluviais sobre a faixa não edificante.

VI - Destinação à instalação de sinalização vertical pública nos conformes do Código de Trânsito Brasileiro - CTB;

Art. 81 A instalação de tráfego de redes de dados nas estradas, seja aérea ou subterrânea, poderá ser realizada no limite externo do leito carroçável ou na faixa não edificante, no sentido de atender a condição mais adequada de segurança e tráfego, e deverá obter diretriz de aprovação pela secretaria competente e ser autorizada por decreto.

§ 1º No caso de preexistência de redes de dados instaladas na estrada será obrigatório o compartilhamento de posteamento ou duto subterrâneo, ou alinhamento paralelo com duto/microduto existente, a partir de conciliação entre as empresas de telecomunicação envolvidas.

§ 2º Fica o Poder Público autorizado, nos termos de legislação específica, a constituir servidão não onerosa na faixa não edificante para execução de:

I Dispositivos de drenagem de águas pluviais mediante projeto específico de responsabilidade da secretaria competente;

II Iluminação pública;



III Sinalização vertical de interesse público nos conformes do Código de Trânsito Brasileiro - CTB;

IV Infraestruturas públicas ou privadas de tráfego em rede de dados;

V Dispositivos turísticos e/ou ambientais.

§ 3º A servidão não onerosa prevista no parágrafo anterior deverá ser precedida por projeto específico e justificado e não poderá inviabilizar o uso consolidado da área, com reparação e ou compensação de possíveis danos.

Art. 82 São disposições transitórias a essa subseção:

I - No prazo de até dois anos, os proprietários deverão proceder ao reposicionamento de cercamentos, portarias, e/ou porteiras e alças de acesso, conforme estabelecido nesta Lei.

II - As empresas de telecomunicação que detêm redes instaladas nas estradas rurais terão o prazo de um ano para apresentar à secretaria competente todos os pontos e percursos catalogados no Sistema de Informações Geográficas (SIG), datum SIRGAS 2000.

Subseção II: DA AMPLIAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO RURAL

Art. 83 A implantação de obras de arte especiais na transposição de vias e obstáculos naturais, a saber: pontes, viadutos, pontilhões e dispositivos de retorno em nível, deverão ter projeto que atenda às normativas técnicas, aprovado pela secretaria competente, e outros órgãos quando necessário.

Parágrafo único. Caso a implantação da obra de arte especial exceda os limites da faixa de domínio, haverá desapropriação por utilidade pública regulamentada por decreto.

Art. 84 A abertura de novas vias rurais de uso público ou a estatização de servidões de passagem existentes devem ser justificadas por darem acesso a espaços públicos ou interligarem vias e/ou estradas públicas, sejam ARR, ARS ou ARE, e que atendam ao escoamento agrícola, comprovando a unidade produtiva agrícola por meio de Cadastro Nacional da Agricultura Familiar - CAF, Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar - PRONAF ou Cadastro de Contribuintes de ICMS do Estado de São Paulo - CADESP, sendo obrigatória a solicitação de Certidão de Diretrizes junto a Prefeitura.

§ 1º A geometria deverá ser GR3, faixa de domínio de 20 metros, considerando 12 metros de leito carroçável mais 2,5 metros de acostamento mais 1,5 metros de faixa de serviço em ambas as margens do leito carroçável, com recuo de área não edificante



deverá ser de 9 metros em ambas as margens da faixa de domínio.

§ 2º A denominação será ARC e sua numeração ficará a critério da secretaria competente, sendo classificada como Via Complementar.

§ 3º O atendimento às atrações turísticas existentes na área rural se dará preferencialmente pelas estradas municipais existentes, em não sendo possível, e mediante autorização da secretaria competente, na forma estabelecida nesta seção, será autorizado a abertura de estrada rural gabarito GR3.

Art. 85 A secretaria competente fornecerá as diretrizes para abertura ou estatização de estrada, a partir do protocolo do pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - justificativa de interligação com comprovação de unidade produtiva ou atração / polo turístico;

II - projeto e memorial descritivo da estrada projetada, com gabarito GR3, informando coordenadas de início e fim em SIG, datum SIRGAS 2000, com altimetria completa, informação das propriedades lindeiras, das interseções com as vias existentes, além de indicação dos acidentes geográficos e demais elementos que identifiquem e caracterizem a referida faixa de domínio, desenhos em escala mínima de 1:2000, assinados pelo proprietário e profissional responsável pelo levantamento cadastral e projeto;

III - registro de responsabilidade técnica de levantamento cadastral, de projeto e da execução;

IV - termo de consentimento de todos os proprietários de terras por onde passará a estrada com o comprovante de registro no Sistema de Gestão Fundiária, caso possua, ou conforme lei federal 10267/2001 ou matrícula atualizada do imóvel.

V - envio de arquivo digital em SIG, datum SIRGAS 2000 S23.

Art. 86 A expedição de alvará de implantação da estrada será concedida pela secretaria competente após exame do requerimento, instruído com os seguintes documentos:

I - Certidão de diretrizes autorizando a abertura de estrada;

II - Título de propriedade dos imóveis marginais à estrada;

III - Projeto de microdrenagem da via: deverão ser observadas as condições técnicas de drenagem de águas pluviais contendo abaulamento transversal com inclinação mínima de 3% e máxima 10%, reservatórios de retenção, terraços, entre outras obras de contenção ou escoamento de águas pluviais;



IV - Perfis longitudinal e transversal da estrada projetada, nas escalas 1:1.000 e 1:100, respectivamente;

Parágrafo único. Os projetos deverão prever as condições de acesso às propriedades e recuo necessário para implantação de porteiros além da área não edificante, assim como as condições para atividades geradoras de tráfego;

Art. 87 Concluídas as obras, que devem ser entregues com todas as condições de drenagem, pavimentação e sinalização, conforme projetos, os interessados darão ciência de seu término mediante requerimento e apresentar arquivo em SIG com “as built”.

Art. 88 Após a aprovação definitiva, os proprietários dos terrenos lindeiros farão doação à Municipalidade da área utilizada e das obras executadas.

§ 1º Fica reservado à Municipalidade o direito de exercer fiscalização dos serviços e obras de construção da estrada projetada.

§ 2º A doação mencionada será formalizada em documento público devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sem que haja qualquer ônus ou indenização por parte da Prefeitura.

Subseção II: DA MANUTENÇÃO DAS ESTRADAS MUNICIPAIS

Art. 89 A gestão das estradas rurais públicas é de competência da municipalidade, mantendo boas condições de rolamento e aderência, assim como favorecer o acesso aos lugares de forma segura.

Art. 90 Nenhuma forma de obstáculo ou construção poderá ser feita ou executada no leito carroçável da estrada ou na faixa não edificante lindeira, sem a prévia autorização do órgão competente.

Art. 91 - O órgão municipal responsável pela conservação e manutenção das estradas deverá efetuar verificações "in loco", levantando-se seu estado de conservação e das obras nelas existentes e, quando for o caso, notificará os proprietários lindeiros sobre as eventuais irregularidades encontradas, responsabilizando-os pela correspondente correção.

§ 1º Cercas vivas ou qualquer forma de vegetação existente nas divisas das propriedades rurais com a via pública não poderão ser obstáculos para o acesso seguro ao leito carroçável, sendo a manutenção às expensas do proprietário.

§ 2º Fica o proprietário lindeiro à via pública obrigado a adotar técnicas conservacionistas de manejo do solo na faixa não edificante, para adequada condução de águas pluviais, sendo vedado o lançamento nas estradas municipais.



Subseção IV: DO SISTEMA VIÁRIO URBANO

Art. 92 O Sistema Viário Urbano é composto por todas as vias de tráfego urbano existentes e pelas diretrizes para implantação de novas vias, estabelecendo condições para implantação de infraestrutura, ordenação de fluxos, acessibilidade universal e mobilidade plena no território.

Art. 93 As vias de tráfego urbano são vias de pedestres (calçadas, praças, passarelas), vias de transporte não motorizado (ciclovias, ciclorrotas, passarelas), leito carroçável (faixas de rolamento, faixas compartilhadas, faixa exclusivas para transporte coletivo, faixas exclusivas para motocicletas, ciclofaixas), dispositivos de transposição em todos os níveis e estacionamentos.

Parágrafo Único. Complementam o sistema viário as infraestruturas de segurança e operação satisfatória, como drenagem, pavimentação, iluminação, sinalização, arborização e mobiliário urbano.

Art. 94 São objetivos do Sistema Viário Urbano:

I - Definir traçados e tipologias viárias para qualificar e integrar a malha urbana existente e projetada;

II - Promover a segurança e conforto dos pedestres em toda malha urbana, atualizando as geometrias praticadas garantindo condições de deslocamento seguro do pedestre na utilização de meios de transporte públicos e privados;

III - Ampliar e interligar a malha cicloviária;

IV - Compatibilizar o sistema viário com os corredores verdes através de parâmetros específicos;

V - Promover o comércio de rua através de uma configuração viária específica;

VI - Promover a liberação do fluxo de contorno no perímetro urbano consolidado, considerando as questões de logística empresarial no sistema viário, visando o desenvolvimento econômico;

VII - Estabelecer critérios de continuidade viária para áreas suscetíveis ao preenchimento urbano;

VIII - Estabelecer ligações para minorar tempo e distância, com economia de fontes de energia;

IX - Diferenciar as vias para organizar melhor os fluxos de circulação de pedestres, bicicletas, transporte coletivo, automóveis e cargas;



X - Promover a acessibilidade e a mobilidade nos núcleos urbanos isolados, considerando a melhoria das vias de acesso, o transporte público e alternativas sustentáveis, como ciclovias e vias de pedestres;

XI - Reservar áreas para vias marginais e acessos às rodovias SP-330, SP-165 e SP-191.

Art. 95 O sistema viário urbano é formado pelas geometrias de G-1 a G-6, definidas nesta lei.

§ 1º As vias de circulação pública que forem traçadas nos planos de urbanização e executadas, após sua aprovação pela Prefeitura, passarão a integrar o sistema viário urbano.

§ 2º As vias referidas no parágrafo anterior deverão respeitar os gabaritos mínimos previstos no caput de acordo com a classificação da via.

§ 3º Em qualquer parte da área urbana e de preenchimento urbano é proibida a abertura de vias de circulação pública, sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 96 As vias dos projetos de parcelamentos de solo e urbanizações especiais deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas de acordo com ANEXO 05 – MAPA 05-A e ANEXO 14 – QUADRO 04– Geometrias do Sistemas Viário, harmonizando-se com a topografia local, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução.

§ 1º A velocidade máxima permitida para cada via será indicada por meio de sinalização, obedecidas suas características técnicas e as condições de trânsito.

§ 2º As vias, para efeito de dimensionamento do pavimento asfáltico, devem seguir o estabelecido na Lei nº. 4.944, de 19 de dezembro de 2016.

Art. 97 O poder público e iniciativa privada devem atender as diretrizes viárias constantes no ANEXO 05 – MAPA 05-A, para interligação, duplicação e ampliação do sistema viário.

Subseção V: DOS GABARITOS DAS VIAS URBANAS

Art. 98 O Sistema Viário Urbano organiza-se em gabaritos com a seguintes geometrias, representadas no ANEXO 14 – QUADRO 04:

I - G1: 15,00 metros (calçada de 2,80m + leito carroçável de 9,40m + calçada de 2,80 m);

II - G2: 18,00 metros (calçada de 3,80 m + leito carroçável de 10,40m + calçada de 3,80 m);



III - G3: 28,00 metros (calçada de 3,80 m + leito carroçável de 9,40m + canteiro de 1,60 m + leito carroçável de 9,40m + calçada de 3,80 m);

IV - G4: 37,00 metros (calçada de 3,80 m + leito carroçável de 10,40m + canteiro de 8,60m + leito carroçável de 10,40m + calçada de 3,80 m);

V - G5: 31,00 metros (calçada de 3,80 m + leito carroçável de 9,40m + canteiro de 4,60m + leito carroçável de 9,40m + calçada de 3,80 m);

VI - G6: 16,00 metros (calçada de 2,80m + leito carroçável de 10,40m + calçada de 2,80m);

Parágrafo único. As novas vias a serem implantadas deverão respeitar os parâmetros do ANEXO 14 – QUADRO 04, e garantir, no mínimo, a continuidade à geometria de via que se pretende estender, ou alargá-la, caso necessário, para atendimento ao disposto no caput.

Subseção VI: DA CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS URBANAS

Art. 99 - As vias urbanas, de acordo com sua utilização, de acordo ANEXO 06 – MAPA 05-B, classificam-se em:

I - Via Arterial: vias de interligação entre as regiões intra urbanas, devendo atender os seguintes critérios:

a) Interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras, possibilitando o fluxo de trânsito entre as regiões da cidade.

b) Priorizar o fluxo de veículos, com número mínimo de cruzamentos, devendo estes, quando necessário, ter dispositivos físicos e/ou eletrônicos implantados, mediante projeto específico.

c) Priorizar o atendimento ao fluxo intra urbano de veículos sobre as qualificações específicas das vias industriais, vias comerciais e vias verdes.

d) Em futuros parcelamentos, caso haja continuidade a ser estabelecida por diretrizes fornecidas pela secretaria competente, a geometria da via arterial deverá ser G3, ou de dimensão superior.

II - Via Coletora: destinadas a coletar e distribuir o trânsito entre vias locais e arteriais, devendo atender os seguintes critérios:

a) A diretriz para melhorias nas vias coletoras é priorizar as qualificações específicas das vias verdes, vias comerciais e vias industriais.

b) Os cruzamentos devem permitir flexibilidade de acesso dos veículos às vias locais e aos atrativos, como comércio, escolas, postos de saúde e outros.

c) Em futuros parcelamentos, vias coletoras estabelecidas por diretrizes fornecidas pela secretaria competente, a geometria deverá ser G3, ou de dimensão superior.



III - Via Local: destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas, devendo atender os seguintes critérios:

a) Priorizar as qualificações específicas das vias verdes, vias comerciais e vias industriais;

b) A segurança do pedestre, o acesso aos imóveis e a disponibilidade de estacionamento devem orientar a sinalização e a implantação de dispositivos nessas vias;

c) Usos viários incomodativos à vizinhança deverão ser restringidos;

d) Em futuros parcelamentos, vias locais estabelecidas por diretrizes fornecidas pela secretaria competente, a geometria deverá ser G-1, ou de dimensão superior.

IV - Ciclovias: vias destinadas ao uso exclusivo por bicicletas, com uma ou duas mãos de direção, na largura mínima de 1,20 e 2,50 metros respectivamente, segregadas das vias destinadas ao tráfego motorizado;

V - Ciclofaixas: faixas contíguas às faixas de tráfego motorizado destinadas ao uso exclusivo por bicicletas, preferencialmente em sentido único equivalente ao da via contígua, demarcadas na largura mínima de 1,20 metro para cada sentido.

VI - Passeios ou Calçadas: parte da via pública ou via segregada destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, caracterizada conforme Código de Posturas do Município de Araras.

Parágrafo único. Deverão ser elaborados projetos específicos para adequação da Avenida Fábio da Silva Prado, Rua Emílio Pacagnella, Estrada Municipal José Baggio Primo (ARR-010) e Estrada Municipal José Estevam Zurita em seus trechos dentro do perímetro urbano determinado nesta Lei.

Art. 100 As rodovias de conexão regional e sub-regional, representadas pela SP-330 (Rodovia Anhanguera), SP-165 (Rodovia Gilberto da Silva Telles) e SP-191 (Rodovia Wilson Finardi) integram a malha urbana no trecho do perímetro urbano municipal.

Art. 101 O Sistema Viário Urbano apresenta tipos de vias, estabelecidas no ANEXO 05 – MAPA 05-A para implementação de projetos específicos multidisciplinares, descritos a seguir:

I - Marginais das Rodovias;

II - Vias Industriais;

III - Vias Comerciais;

IV - Vias Verdes;

V - Anel Viário.



§ 1º Deverão ser elaborados projetos específicos para as marginais das rodovias conforme os seguintes critérios:

I - A implantação e adequação das vias em ambas as margens da Rodovia Anhanguera SP-330, na Rodovia Wilson Finardi SP-191 e na Rodovia Gilberto Silva Telles SP-165, ocupando a faixa não edificante e parte da faixa de domínio da rodovia, perante aprovação na concessionária gestora da via, na Agência de Transporte do Estado de São Paulo - ARTESP e/ou no Departamento de Estradas de Rodagem - DER;

II - Geometria mínima de G-2, com calçada unilateral de 3,80 metros, leito carroçável de 10,40 metros, e faixa livre de no mínimo 3,80 metros para dispositivos de restrição de acesso à rodovia;

III - Atender aos objetivos:

a) evitar fluxo urbano na Rodovia Anhanguera SP-330, na Rodovia Wilson Finardi SP-191 e na Rodovia Gilberto Silva Telles SP-165, proporcionando acesso seguro de funcionários às indústrias existentes e a serem implantadas;

b) organizar o fluxo local atendendo a demanda de exposição comercial pretendida pelo Plano de Turismo – “Região Turística Encantos da Anhanguera Central”.

§ 2º Deverão ser elaborados projetos específicos para melhorias nas vias industriais conforme os seguintes critérios:

I - Atender o objetivo do fluxo de grandes veículos, na logística empresarial, inclusive com estacionamento para caminhões;

II - Sinalização específica com demarcação de estacionamentos, larguras e raios de conversão adequados aos grandes veículos, além de área de convivência de motoristas;

III - Em futuros parcelamentos devem apresentar as seguintes características:

a) Geometrias com dimensão mínima G-3 (28,00 metros) para vias coletoras e G-6 (16 metros) para vias locais;

b) Promover bolsões de estacionamento para veículos de grande porte.

§ 3º Deverão ser elaborados projetos específicos para melhorias nas vias comerciais conforme os seguintes critérios:

I - Atender o objetivo de qualificar o sistema viário de forma a favorecer o comércio de rua;

II - No leito carroçável regular a velocidade, implantar faixa de pedestres, sinalização e iluminação especiais para o uso comercial;



III - Implantar ou adequar calçadas largas, com faixa livre com mínimo de 1,70 metro de largura, observado que:

a) Caso seja possível e desejável, após 2,80m a partir da sarjeta, permitir a instalação de rampas, vasos, elementos publicitários;

b) O alargamento de calçadas, caso a calçada seja menor que 2,50m, poderá implicar na diminuição da largura do leito carroçável;

IV - Estacionamento rotativo;

V - Recuo frontal de 5,00 metros exclusivo para estacionamento de veículos;

VI - Coberturas removíveis sobre a calçada permitidas, com 2,10m de altura livre, até 50% da largura do passeio, conforme Código de Posturas Municipal, exceto nas ZEPACs;

VII - Instalação de parklets, que são uma extensão temporária do passeio público, conforme legislação em vigor;

VIII - Em futuros parcelamentos devem configurar a geometria com dimensão mínima de G-2 ou G-3, conforme prolongamento da via existente e critérios de fluxo.

§ 4º Deverão ser elaborados projetos específicos para melhorias nas vias verdes conforme os seguintes critérios:

I - Atender ao objetivo de interligar o Sistema de Áreas Verdes, promovendo corredor verde unificado pelas copas das árvores;

II - Priorizar conforto para percurso não motorizado, contemplando:

a) No leito carroçável, regular a velocidade, implantar faixa de pedestres e sinalização especial;

b) Ciclovias ou ciclofaixas;

c) Pracetas de contemplação;

III - Manter a permeabilidade do solo no canteiro ou nas margens e priorizar calçamento mais permeável;

IV - Implantar ou adequar as calçadas para a largura de 3,80 metros com faixa livre mínima de 1,70 metro ou 50% do passeio; faixa de serviço de 0,70 metro obrigatoriamente permeável e canteiro permeável;

V - Aplicar o Índice de Arborização Urbana - IARB, com projeto de arborização pela secretaria competente;

VI - Em futuros parcelamentos, quando as diretrizes definidas pela secretaria competente especificarem Vias Verdes, o gabarito deverá ser G-5 ou mais largo, com ciclovia ou ciclofaixa obrigatórias.



a) As vias a serem implantadas deverão garantir a continuidade do tipo e geometria de via existente limítrofe ou alargá-la.

b) As diretrizes de Vias Verdes estão vinculadas à continuidade das vias limítrofes e têm o sentido de interligar os sistemas de áreas verdes urbano e rural.

§ 5º Deverão ser elaborados projetos específicos para o **ANEL VIÁRIO** conforme os seguintes critérios:

I - Corresponder ao traçado estabelecido nesta Lei;

II - Atender às premissas de continuidade e contorno na porção leste-norte do município;

III - Implementar dispositivos de acesso à Rodovia Anhanguera SP-330 ao norte pelo km-175 e ao sul pelo km-165 e de acesso à Rodovia Wilson Finardi SP-191 pelo km-43;

IV - Atender aos objetivos de:

a) Escoar fluxo viário dessa região de alta intensidade habitacional, industrial e comercial para a Rodovia Anhanguera e Rodovia Wilson Finardi;

b) Interligar diretamente os bairros da zona leste e da zona norte;

c) Viabilizar eixo cicloviário;

d) Atender critérios para transporte coletivo expresso (corredores de ônibus);

e) Reservar espaço para implantação futura de VLT (veículo leve sobre trilhos).

V - Deve apresentar, em todo seu traçado, gabarito G-4 com largura de 37,00 metros considerando calçadas de 3,80 metros, leito carroçável de 10,40 metros em cada sentido, canteiro de 8,60 metros que incluirá a ciclovia segregada da via;

VI - Apresentar o mínimo de dispositivos de cruzamentos e retorno;

VII - Especificar faixas de pedestres e interligação da ciclovia com os bairros lindeiros com semaforização;

VIII - Havendo urbanização em um lado da via existente, o parcelamento na outra margem deverá completar toda a geometria referida.

IX - Os imóveis que confrontam com o anel viário e nos quais ainda não foram implantados empreendimentos imobiliários deverá ser respeitada uma faixa não edificante de 10,00 metros.

X - Deverá conter nos lotes lindeiros, faixa não edificante de 5,00 metros a partir do alinhamento predial, excluindo a calçada e a área destinada a implantação / complementação / duplicação do anel viário (para atendimento ao gabarito G-4).



§ 6º Para efeitos desta Lei define-se como alinhamento predial, a linha divisória entre o lote ou gleba, de propriedade particular ou pública, e o logradouro público.

Subseção VII: DOS RECUOS

Art. 102 – Para os efeitos desta lei, define-se:

I - Recuo: é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa do lote e o limite externo da área ocupada, com a finalidade de garantir ventilação e iluminação naturais à edificação;

II - Recuo de fundos: é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa de fundo do lote e o limite externo da área ocupada;

III - Recuo frontal: é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa de frente do lote e o limite externo da área ocupada;

IV - Recuo lateral: é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa lateral do lote e o limite externo da área ocupada;

Art. 103 Os lotes que têm sua frente voltada para Vias Comerciais, Vias Arteriais e Anel Viário, conforme MAPA 03 e MAPA 03-01, devem obedecer a um recuo frontal mínimo de 5,00 (cinco) metros, exclusivo para estacionamento de veículos, não sendo admitidas:

I - Construções ou barreiras arquitetônicas;

II - Descontinuidade do nível da calçada;

III - Inclinações acima do permitido na legislação de acessibilidade vigente.

Art. 104 - Os demais recuos dos lotes a serem respeitados referem-se à zona inserida e estão descritos no ANEXO 11 – QUADRO 01.

§ 1º Quando houver aberturas para iluminação e ventilação, o recuo lateral e de fundo deverá ser no mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º Para residências unifamiliares existentes, mantendo-se o uso, é permitido muro de fechamento na testada do lote.

Art. 105 Para os lotes de esquina, com duas ou mais frentes:

I - Quando o lote confrontar com Vias Comerciais, Vias Arteriais e/ou Anel Viário, será exigido recuo frontal obrigatório de 5 (cinco) metros para estas vias, independente do acesso do imóvel.



II - Quando o lote confrontar com a intersecção de duas ou mais Vias Comerciais, Vias Arteriais e/ou Anel Viário, este deverá respeitar o recuo obrigatório de 5 (cinco) metros por toda extensão que confrontar com estas vias, inclusive na confluência das mesmas.

III - Quando o lote não confrontar com Vias Comerciais, Vias Arteriais e/ou Anel Viário, mas for exigido recuo frontal obrigatório pelo zoneamento em que se insere, este será exigido para a via utilizada como acesso principal do imóvel.

§ 2º No lote de esquina os alinhamentos dos recuos frontal e laterais deverão ser ligados por curva de concordância e, no trecho correspondente a essa curva, os recuos devem ser concordados por linha curva, observada a seguinte fórmula:

$$RC = \frac{(Rv - rf) + (Rv - rl)}{2}$$

Onde:

RC = Raio de Concordância

Rv = raio da confluência das vias

rf = recuo frontal

rl = recuo lateral

CAPÍTULO V: DO ZONEAMENTO ESTRUTURANTE

Art. 106 O Zoneamento Estruturante permeia todo o território do município, sobrepondo macrozonas diferentes, possui características de uso e ocupação estruturais e é composto por:

- I - Zona do Sistema de Áreas Verdes (ZSAV);
- II - Zona de Amortecimento (ZAMO);
- III - Zona Marginais Ribeiras (ZMR);
- IV - Zona Marginal Anhanguera (ZMA);
- V - Zona Marginal do Anel Viário (ZMAV);
- VI - Zona de Corredores Comerciais (ZCC).

Parágrafo único. Os perímetros das zonas estruturantes estão definidos no ANEXO 07 – MAPA 06-A e no ANEXO 08 – MAPA 06-B, georreferenciados no referencial SIRGAS2000 Zona 23 S.

Art. 107 As seções deste capítulo de Zoneamento Estruturante definem os zoneamentos cujos usos, parâmetros urbanísticos e aplicação de instrumentos urbanísticos são definidos no ANEXO 07 – MAPA 06-A e no ANEXO 08 – MAPA 06-B.



Seção I: ZONA DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES (ZSAV)

Art. 108 A Zona do Sistema de Áreas Verdes (SAV) compreende a íntegra do sistema estruturante de áreas verdes e tem a finalidade de manter e restabelecer os corredores ecológicos.

Art. 109 Na referida Zona, serão permitidos usos de função ambiental que visem a preservação dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica e da biodiversidade, de forma a facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das pessoas.

§ 1º São permitidos os seguintes usos, desde que sua localização seja justificada e autorizada pela secretaria competente, de:

I - Utilidade pública desde que sua localização seja imprescindível, como dispositivos de segurança e proteção sanitária;

II - Utilidade pública para contiguidade do sistema viário, infra estruturas de saneamento, de energia e de telecomunicações com licenciamento prévio em órgão ambiental competente;

III - Interesse social para implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas;

IV - Exploração agroflorestal e o manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos florestais não madeireiros, desde que não descaracterizem a cobertura vegetal nativa existente nem prejudiquem a função ambiental da área.

§ 2º São tolerados usos consolidados em área de imóvel rural com ocupação antrópica preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris, admitida, neste último caso, a adoção do regime de pousio, porém o objetivo final destas áreas será a garantia da restauração ambiental.

§ 3º São tolerados usos consolidados em área da APP do Rio Mogi Guaçu com ocupação antrópica preexistente a 22 de julho de 2008, desde que não haja expansão ou alteração de seu uso sem análise de impacto ambiental e viabilidade por órgão competente.

§ 4º É permitido o parcelamento do solo na referida zona desde que o sistema de áreas verdes permaneça íntegro e contínuo, sem alteração funcional.

§ 5º Em futuros parcelamentos de solo e urbanizações especiais onde as áreas verdes e sistemas de lazer tenham continuidade físico-territorial com a ZSAV estes



passarão a integrar a referida zona.

Seção II: ZONA DE AMORTECIMENTO (ZAMO)

Art. 110 A Zona de Amortecimento (ZAMO) corresponde a uma faixa de transição entre as áreas de preservação e as áreas urbanas ou de exploração econômica, com o objetivo de minimizar os impactos negativos provenientes das atividades humanas nas áreas protegidas, devendo ser delimitada nas proximidades do sistema de áreas verdes e zonas industriais, considerando as características específicas de cada região, os aspectos ambientais, sociais e econômicos.

§ 1º Deverá ser criada zona de amortecimento de no mínimo 30 metros de largura paralelos ao perímetro de novos empreendimentos industriais separando-os da área urbana consolidada.

§ 2º A ZAMO deverá ser criada nos futuros parcelamentos de solo, ou qualquer tipo de urbanização não industrial, com no mínimo 30 metros de largura paralelos ao perímetro de empreendimentos industriais existentes e áreas agriculturáveis.

§ 3º A ZAMO, quando do parcelamento do solo ou qualquer outro tipo de urbanização, obrigatoriamente deverá constituir-se em Área Verde, Sistema de Lazer e/ou Sistema viário.

§ 4º Nas ZAMOs instituídas, e que não foram objeto de parcelamento do solo e urbanizações especiais e até que venham a ser, será permitido uso AGR1.

§ 5º Nas ZAMOs estabelecidas a montante de Sistemas de Áreas Verdes, com a finalidade de proteção de mananciais, o uso e ocupação de solo serão restritos à atividades não poluidoras de nenhuma natureza.

§ 6º As ZAMOs instituídas através do ANEXO 07 – MAPA 06-A e do ANEXO 08 – MAPA 06-B, possuem dimensões e formatos diferentes dos estabelecidos neste artigo, devendo ser respeitados os traçados georreferenciados no referencial SIRGAS2000 Zona 23 S constantes dos referidos anexos.

Seção III: DA ZONA DAS MARGINAIS RIBEIRAS (ZMR)

Art. 111 A Zona das Marginais Ribeiras (ZMR) é uma porção do território localizada nas vias existentes ao longo dos ribeirões das Araras e das Furnas, margeando o Sistema de áreas Verdes, onde se permite atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços compatíveis com a vulnerabilidade ambiental da área.

§ 1º As edificações instaladas na referida zona deverão possuir recuo frontal obrigatório de 5,00 metros, sendo proibido executar sobre o mesmo qualquer tipo de edificação.



§ 2º Os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços deverão oferecer no mínimo duas vagas de estacionamento, e poderão solicitar autorização na secretaria competente para o uso temporário do recuo e da calçada, desde que seja respeitada a faixa livre obrigatória para o trânsito de pedestres.

§ 3º Nos condomínios verticais não é permitido acesso direto da via marginal ao estacionamento interno, devendo este preferencialmente ocorrer nas outras vias lindeiras ou através de faixa de desaceleração adequada.

§ 4º A zona exige espaço árvore na faixa de serviço das calçadas, aplicado o Índice de arborização - IArb.

Seção IV: DA ZONA MARGINAL ANHANGUERA - (ZMA)

Art. 112 A Zona Marginal Anhanguera (ZMA) é uma área estratégica que se estende paralelamente à Rodovia Anhanguera com o objetivo de desenvolver estratégias para atrair investimentos comerciais e industriais, estimular o turismo regional e fortalecer o setor do agronegócio, aproveitando a vantajosa localização junto à rodovia.

§ 1º Os imóveis voltados para a ZMA deverão obrigatoriamente ter sua fachada principal voltada para a Rodovia Anhanguera.

§ 2º Os imóveis situados nesta zona deverão respeitar recuo frontal mínimo de 5,00 metros.

§ 3º No recuo frontal não será permitida a construção de nenhum tipo de edificação.

§ 4º O recuo frontal poderá ser utilizado como vaga de estacionamento.

§ 5º São tolerados os usos residenciais pré-existentes até a data de publicação desta Lei.

§ 6º Nos locais onde as áreas confrontam diretamente com a Rodovia, a urbanização está obrigatoriamente vinculada à implantação de via marginal.

§ 7º Nas áreas previstas no parágrafo anterior, fica obrigatória a reserva de 18 metros de faixa não edificante para implantação da referida via marginal.

Seção V: DA ZONA MARGINAL DO ANEL VIÁRIO - (ZMAV)

Art. 113 A Zona Marginal do Anel Viário (ZMAV) corresponde aos lotes que confrontam com a via expressa denominada Anel Viário, onde busca-se desenvolver atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços que aproveitem a localização estratégica e logística da área.



§ 1º Os imóveis situados nesta zona deverão respeitar recuo frontal mínimo de 5,00 metros.

§ 2º No recuo frontal não será permitida a construção de nenhum tipo de edificação.

§ 3º O recuo frontal poderá ser utilizado como vaga de estacionamento.

§ 4º São tolerados os usos residenciais pré-existentes até a data de publicação desta Lei, podendo ser aprovados projetos de regularização para este uso seguindo os parâmetros urbanísticos da zona limítrofe.

§ 5º Os imóveis que confrontam com o anel viário e nos quais ainda não foram implantados empreendimentos imobiliários deverá ser respeitada uma faixa não edificante de 10,00 metros.

Seção VI: DA ZONA DE CORREDORES COMERCIAIS (ZCC)

Art. 114 A Zona de Corredores Comerciais (ZCC) é uma área lindeira a determinada Via Comercial, destinada prioritariamente aos usos comerciais e de prestação de serviços, sendo tolerável o uso residencial e industrial.

§ 1º As edificações instaladas na referida zona deverão possuir recuo frontal obrigatório de 5,00 metros, sendo proibido executar sobre o mesmo qualquer tipo de edificação.

§ 2º Os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços deverão oferecer no mínimo duas vagas de estacionamento, e poderão solicitar autorização na secretaria competente para o uso temporário do recuo e da calçada, desde que seja respeitada a faixa livre obrigatória para o trânsito de pedestres.

§ 3º A fachada principal do estabelecimento deve estar obrigatoriamente voltada para a Via Comercial a que está vinculada.

CAPÍTULO VI: DO ZONEAMENTO ORDINÁRIO

Art. 115 O Zoneamento Ordinário institui as regras gerais de parcelamento, uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas Ordinárias, subdivididas pela Macrozona a que se referem, conforme listadas abaixo:

I - Macrozona de Preservação:

a) Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural 1 (ZEPAC1);

b) Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural 2 (ZEPAC2);



- c) Zona Marginal do Rio Mogi Guaçu (ZMRMG);
- d) Zona de Chácaras de Recreio de Preservação (ZCRP);
- e) Zona Mista de Preservação (ZMP);
- f) Zona Predominantemente Residencial de Preservação (ZPRP);
- g) Zona Residencial Fechada de Preservação 1 (ZRFP1);
- h) Zona Residencial Fechada de Preservação 2 (ZRFP2);
- i) Zona Residencial Aberta de Preservação (ZRAP);
- j) Zona Residencial Vertical de Preservação (ZRVP);
- k) Zona Vila de Preservação (ZVILAP);
- l) Zona de Preenchimento Urbano 1 (ZPU 1);
- m) Zona Rural de Preservação (ZRP);

II - Macrozona de Qualificação:

- a) Zona Predominantemente Residencial (ZPR);
- b) Zona Residencial Fechada (ZRF);
- c) Zona Residencial Aberta 1 (ZRA 1);
- d) Zona Residencial Aberta 2 (ZRA 2);
- e) Zona Vila (ZVILA);
- f) Zona Residencial Vertical (ZRV);
- g) Zona Mista Central (ZMC);
- h) Zona Mista Geral (ZMG);
- i) Zona de Chácaras de Recreio (ZCR);
- j) Zona Rural (ZR);
- k) Zona Especial do Aeródromo (ZEA);

III - Macrozona de Transformação:

- a) Zona de Preenchimento Urbano 2 (ZPU 2);
- b) Zona de Preenchimento Urbano 3 (ZPU 3);
- c) Zona de Preenchimento Urbano 4 (ZPU 4);
- d) Zona Industrial (ZI);
- e) Zona Mista de Transformação (ZMT).

§ 1º Os perímetros das zonas ordinárias estão definidos no ANEXO 07 – MAPA 06-A e no ANEXO 08 – MAPA 06-B, georreferenciados no referencial SIRGAS 2000 Zona 23 S.

§ 2º As seções que seguem neste capítulo de Zoneamento Ordinário definem os zoneamentos, cujos usos, parâmetros urbanísticos e aplicação de instrumentos urbanísticos são definidos no ANEXO 07 – MAPA 06-A e no ANEXO 08 – MAPA 06-B.

Seção I: ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E CULTURAL 1 (ZEPAC 1)

Art. 116 – A Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural 1 (ZEPAC 1), corresponde às áreas onde situam-se edifícios de valor histórico e cultural



e uma concentração significativa de estabelecimentos comerciais, especialmente os imóveis que possuem frente para a Praça Barão de Araras.

§ 1º A ZEPAC 1 visa preservar e valorizar o patrimônio histórico e cultural, protegendo a sua identidade e promovendo a sua utilização adequada.

§ 2º O limite de gabarito de altura de edificações nesta zona deverá atender aos critérios desta lei e os definidos pelo COMPHAC e/ou CONDEPHAAT.

Seção II: ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E CULTURAL 2 (ZEPAC 2)

Art. 117 – A Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural 2 (ZEPAC 2), corresponde a uma porção do território do município que circunda a ZEPAC1 da Praça Barão de Araras e estende-se a todos os imóveis que fazem frente às vias públicas pavimentadas com paralelepípedos tombadas pelo COMPHAC.

§ 1º A ZEPAC2 visa preservar e valorizar o patrimônio histórico e cultural do município, protegendo a sua identidade e promovendo a utilização adequada do lugar.

§ 2º O limite de gabarito de altura de edificações nesta zona deverá atender aos critérios desta lei e os definidos pelo COMPHAC e/ou CONDEPHAAT, que fazem referência aos bens tombados pelos órgãos colegiados citados.

Seção III: DA ZONA MARGINAL DO RIO MOGI GUAÇU - (ZMRMG)

Art. 118 A Zona Marginal do Rio Mogi Guaçu (ZMRMG) trata de áreas que margeiam o sistema de áreas verdes nas margens do Rio Mogi Guaçu e tem por objetivo promover o turismo na região na chave da preservação do meio ambiente, permitindo-se o uso residencial de lazer, usos comerciais e de prestação de serviços, respeitados os critérios de baixa densidade construtiva e habitacional, alta taxa de permeabilidade do solo e destinação correta de efluentes.

Art. 119 As intervenções nesta zona estão condicionadas a análise técnica dos impactos ambientais decorrentes da sua ocupação pelo órgão competente.

Seção IV: DA ZONA DE CHÁCARAS DE RECREIO DE PRESERVAÇÃO (ZCRP)

Art. 120 A Zona de Chácaras de Recreio de Preservação (ZCRP) trata de áreas do município destinadas exclusivamente à implantação de chácaras e sítios de recreio, localizadas na Macrozona de Preservação, com o objetivo de proporcionar espaços adequados para atividades de lazer, descanso e moradia, que preservem a paisagem natural e permeabilidade do solo.

§ 1º Na referida Zona, serão permitidos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços que sejam compatíveis com o uso residencial.



§ 2º As chácaras e sítios de recreio instalados ou que se instalarão no município deverão obrigatoriamente estar interligadas ao sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário municipal, ou possuir sistema individual ou coletivo de tratamento devidamente licenciados pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB.

§ 3º A Zona de Chácaras de Recreio (ZCRP) só poderá ser parcelada na modalidade de condomínio de lote, desdobro ou fracionamento.

Seção V: DA ZONA MISTA DE PRESERVAÇÃO - (ZMP)

Art. 121 A Zona Mista de Preservação (ZMP) trata-se de porções do território localizadas na macrozona de preservação destinadas aos usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços compatíveis, toleráveis e incomodativos, e industriais não incomodativos, observados os critérios de respeito à topografia existente, de proteção ao meio ambiente, com densidades construtiva e demográfica de baixa a média.

Seção VI: DA ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE PRESERVAÇÃO - (ZPRP)

Art. 122 A Zona Predominantemente Residencial de Preservação (ZPRP) trata-se de porções do município localizadas na macrozona de preservação, destinadas majoritariamente ao uso residencial, permitindo atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis e toleráveis, bem como atividades industriais de baixo impacto, com densidades construtiva e demográfica baixas e taxa de permeabilidade do solo alta.

Seção VII: DA ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 1 - (ZRFP 1)

Art. 123 A Zona Residencial Fechada de Preservação 1 (ZRFP 1) trata-se de porções do município localizadas nas macrozonas de preservação, onde situam-se os loteamentos de acesso controlado ou fechados, destinados exclusivamente ao uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e taxa de permeabilidade do solo alta.

§ 1º Na ZRFP1 será obrigatória a constituição, sob a forma de pessoa jurídica, de associação de moradores responsável pela administração e controle de acesso ao local.

§ 2º O poder público mediante decreto outorgará à associação referida no parágrafo anterior por tempo indeterminado a permissão de uso dos espaços livres de uso público e o sistema viário, sendo de inteira responsabilidade desta:

I - Os serviços de manutenção das árvores e poda;

II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da drenagem de águas pluviais, do calçamento e da sinalização de trânsito e demais infraestruturas;



III - A coleta e remoção de resíduos sólidos internos;

IV - A limpeza das vias públicas;

V - A preservação de sinistros;

VI - A manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - Outros serviços e obras internos;

§ 3º Nas Zonas Residenciais Fechadas de Preservação 1 (ZRFP 1) serão permitidas as atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, nas áreas de uso comum e em lotes de propriedade da associação de moradores, desde que aprovadas nas assembleias da dita associação.

Seção VIII: DA ZONA RESIDENCIAL FECHADA DE PRESERVAÇÃO 2 - (ZRFP 2)

Art. 124 A Zona Residencial Fechada de Preservação 2 (ZRFP 2) trata-se de porções do município localizadas nas macrozonas de preservação, onde situam-se os loteamentos de acesso controlado ou fechados, destinados exclusivamente ao uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e taxa de permeabilidade do solo média.

§ 1º Na ZRFP 2 será obrigatória a constituição, sob a forma de pessoa jurídica, de associação de moradores responsável pela administração e controle de acesso ao local.

§ 2º O poder público mediante decreto outorgará à associação referida no parágrafo anterior por tempo indeterminado a permissão de uso dos espaços livres de uso público e o sistema viário, sendo de inteira responsabilidade desta:

I - Os serviços de manutenção das árvores e poda;

II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da drenagem de águas pluviais, do calçamento e da sinalização de trânsito e demais infraestruturas;

III - A coleta e remoção de resíduos sólidos internos;

IV - A limpeza das vias públicas;

V - A preservação de sinistros;

VI - A manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - Outros serviços e obras internos;



§ 3º Nas Zonas Residenciais Fechadas de Preservação 2 (ZRFP2) serão permitidas as atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, nas áreas de uso comum e em lotes de propriedade da associação de moradores, desde que aprovadas nas assembleias da dita associação.

Seção IX: DA ZONA RESIDENCIAL ABERTA DE PRESERVAÇÃO - (ZRAP)

Art. 125 As Zonas Residenciais Abertas de Preservação (ZRAP) são porções do município localizadas nas macrozonas de preservação, destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e taxa de permeabilidade do solo alta.

Seção X: DA ZONA RESIDENCIAL VERTICAL DE PRESERVAÇÃO - (ZRVP)

Art. 126 A Zona Residencial Vertical de Preservação (ZRVP) trata-se de porções do município onde situam-se os condomínios residenciais verticais de mais de uma torre, destinados ao uso residencial, com densidades construtivas e demográficas altas, com taxa de permeabilidades médias.

§ 1º Nas Zonas Residenciais Verticais de Preservação (ZRVP) permite-se a implantação de um pavimento térreo ativo e com conexão com o sistema urbano, onde são permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis e toleráveis, não sendo este pavimento considerado para fins de observação do número máximo de pavimentos permitidos para o local.

§ 2º O térreo ativo fica dispensado do atendimento aos critérios de taxa de ocupação, respeitado o recuo frontal obrigatório exigido.

Seção XI: DA ZONA VILA DE PRESERVAÇÃO - (ZVILAP)

Art. 127 A Zona Vila de Preservação (ZVILAP) se trata de porções do município localizadas na macrozona de preservação, onde situam-se os condomínios e vilas residenciais fechados, horizontais, de acesso controlado, destinados exclusivamente ao uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e permeabilidade média.

§ 1º Na ZVILAP o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

§ 2º Na ZVILAP os espaços livres de uso comum e sistema viário são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros comuns;

§ 3º Na ZVILAP as áreas internas privativas e de uso comum são de inteira



responsabilidade, manutenção e operação dos condôminos;

§ 4º Na ZVILAP serão permitidas as atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, nas áreas de uso comum e em lotes de propriedade do condomínio, desde que aprovadas nas assembleias condominiais.

Seção XII: DA ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 1 (ZPU 1)

Art. 128 A Zona de Preenchimento Urbano 1 (ZPU 1) são porções do território na macrozona de preservação que margeiam as áreas urbanas consolidadas, e tem por objetivo o crescimento urbano sustentável, ao permitir a continuidade do sistema viário existente e a ampliação responsável das infraestruturas urbanas essenciais, destinados a usos mistos compatíveis e toleráveis ao uso habitacional, com densidades construtiva e demográfica baixa a média, gabarito baixo e taxa de permeabilidade do solo média a alta.

Art. 129 Na ZPU 1 os empreendimentos que vierem a ser instalados deverão adotar obrigatoriamente uma das seguintes zonas:

- I - ZPRP;
- II - ZRFP1;
- III - ZRAP;
- IV - ZVILAP;
- V - ZCRP.

Parágrafo único. Os empreendimentos e futuras ocupações que vierem a se instalar em ZPU1, independentemente da zona em que se enquadrar constante no caput, deverão respeitar o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos e 10 (dez) metros.

Seção XIII: DA ZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO - (ZRP)

Art. 130 A Zona Rural de Preservação (ZRP) corresponde a porções de terras destinadas à promoção da atividade rural, com sustentabilidade ambiental e preservação dos recursos naturais.

§ 1º A atividade agrícola e demais usos permitidos na ZRP, são:

I - Residencial, misto e não residencial para o produtor rural, gabarito horizontal e baixas densidades construtiva e habitacional;



II - Atividades agroindustriais desde que licenciadas perante ao órgão competente;

III - Atividades terciárias associadas às práticas agrícolas, como turismo rural, comércio de pequeno porte, prestação de serviço de baixo impacto (ex.: hoteleiro)

§ 2º É vedado o parcelamento urbano do solo na Zona Rural de Preservação (ZRP).

§ 3º O imóvel rural ao ser parcelado e seu remanescente para fins de transmissão a qualquer título não poderá ser inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), estabelecida pela legislação federal.

Seção XIV: DA ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - (ZPR)

Art. 131 A Zona Predominantemente Residencial (ZPR) trata-se de porções do município localizadas na macrozona de qualificação destinadas majoritariamente ao uso residencial, permitindo atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis e toleráveis, bem como atividades industriais de baixo impacto, com densidades construtiva e demográfica médias.

Seção XV: DA ZONA RESIDENCIAL FECHADA - (ZRF)

Art. 132 A Zona Residencial Fechada (ZRF) trata-se de porções do município localizadas nas macrozonas de qualificação, onde situam-se os loteamentos de acesso controlado fechados, destinados exclusivamente ao uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e taxa de permeabilidade do solo média.

§ 1º Nas ZRFs será obrigatória a constituição, sob a forma de pessoa jurídica, de associação de moradores responsável pela administração e controle de acesso ao local.

§ 2º O poder público mediante decreto outorgará à associação referida no parágrafo anterior por tempo indeterminado a permissão de uso dos espaços livres de uso público e o sistema viário, sendo de inteira responsabilidade desta:

I - Os serviços de manutenção das árvores e poda;

II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da drenagem de águas pluviais, do calçamento e da sinalização de trânsito e demais infraestruturas;

III - A coleta e remoção de resíduos sólidos internos;

IV - A limpeza das vias públicas;

V - A preservação de sinistros;

VI - A manutenção e conservação da rede de iluminação pública;



VII - Outros serviços e obras internos;

§ 3º Nas Zonas Residenciais Fechadas (ZRF) serão permitidas as atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, nas áreas de uso comum e em lotes de propriedade da associação de moradores, desde que aprovadas nas assembleias da dita associação.

Seção XVI: DA ZONA RESIDENCIAL ABERTA 1 - (ZRA1)

Art. 133 A Zona Residencial Aberta 1 (ZRA1) se trata de porções do município localizadas na macrozona de qualificação, destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e taxa de permeabilidade do solo alta.

Seção XVII: DA ZONA RESIDENCIAL ABERTA - (ZRA 2)

Art. 134 A Zona Residencial Aberta 2 (ZRA2) se trata de porções do município localizadas nas macrozonas de qualificação, destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e taxa de permeabilidade do solo média.

Seção XVIII: DA ZONA VILA - (ZVILA)

Art. 135 A Zona Vila (ZVILA) se trata de porções do município localizadas na macrozona de qualificação, onde situam-se os condomínios e vilas residenciais fechados, horizontais, de acesso controlado, destinados exclusivamente ao uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e permeabilidade média.

§ 1º Na ZVILA o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

§ 2º Na ZVILA os espaços livres de uso comum e sistema viário são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros comuns;

§ 3º Na ZVILA as áreas internas privativas e de uso comum são de inteira responsabilidade, manutenção e operação dos condôminos;

§ 4º Na ZVILA serão permitidas as atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, nas áreas de uso comum e em lotes de propriedade do condomínio, desde que aprovadas nas assembleias condominiais.



Seção XIX: DA ZONA RESIDENCIAL VERTICAL - (ZRV)

Art. 136 A Zona Residencial Vertical (ZRV) se trata de porções do município onde situam-se os condomínios residenciais verticais de mais de uma torre, destinados ao uso residencial, com densidades construtivas e demográficas altas.

§ 1º Na Zona Residencial Vertical (ZRV) permite-se a implantação de um pavimento térreo ativo e com conexão com o sistema urbano, onde são permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis e toleráveis, não sendo este pavimento considerado para fins de observação do número máximo de pavimentos permitidos para o local.

§ 2º O térreo ativo fica dispensado do atendimento aos critérios de taxa de ocupação, respeitado o recuo frontal obrigatório.

Seção XX - DA ZONA MISTA CENTRAL - (ZMC)

Art. 137 A Zona Mista Central (ZMC) é a porção do território localizada na macrozona de qualificação, entre os Ribeirões das Araras e Furnas e Rodovia Anhanguera, em que se pretende promover usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços compatíveis, usos industriais não incomodativos, com estímulo à verticalização, e onde se observa densidades construtiva e demográfica de média a alta.

Seção XXI: DA ZONA MISTA GERAL - (ZMG)

Art. 138 A Zona Mista Geral (ZMG) é a porção do território localizada na macrozona de qualificação em que se pretende qualificar os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços compatíveis, toleráveis e incomodativos, e industriais não incomodativos e geradores de impacto, com densidades construtiva e demográfica médias.

Seção XXII: DA ZONA DE CHÁCARAS DE RECREIO (ZCR)

Art. 139 A Zona de Chácaras de Recreio (ZCR) trata de áreas do município destinadas exclusivamente à implantação de chácaras e sítios de recreio, localizadas na Macrozona de Qualificação, com o objetivo de proporcionar espaços adequados para atividades de lazer, descanso e moradia, que preservem a paisagem natural e permeabilidade do solo.

§ 1º Na referida Zona, serão permitidos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços que sejam compatíveis com o uso residencial.

§ 2º As chácaras e sítios de recreio instalados ou que se instalarão no município deverão obrigatoriamente estar interligadas ao sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário municipal, ou possuir sistema individual ou coletivo de tratamento devidamente licenciados pela CETESB.



§ 3º A Zona de Chácaras de Recreio (ZCR) só poderá ser parcelada na modalidade de condomínio de lote, desdobro ou fracionamento.

Seção XXIII: DA ZONA RURAL - (ZR)

Art. 140 A Zona Rural (ZR) corresponde a porções de terras destinadas à atividade rural, com sustentabilidade ambiental e preservação dos recursos naturais.

§ 1º As atividades do setor primário de produção (agricultura, pecuária e extrativismo) e demais usos permitidos na ZR, são:

I - Residencial, misto e não residencial para o produtor rural, gabarito horizontal e baixas densidades construtiva e habitacional;

II - Atividades agroindustriais desde que licenciadas perante ao órgão competente;

III - Atividades terciárias associadas às práticas agrícolas, como turismo rural, comércio de pequeno porte, prestação de serviço de baixo impacto (ex.: hoteleiro).

§ 2º É vedado o parcelamento urbano do solo na Zona Rural (ZR).

§ 3º O imóvel rural ao ser parcelado e seu remanescente para fins de transmissão a qualquer título não poderá ser inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida pela legislação federal.

Seção XXIV: DA ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 2 (ZPU2)

Art. 141 A Zona de Preenchimento Urbano 2 (ZPU2) são porções do território na macrozona de transformação que margeiam as áreas urbanas consolidadas, e tem por objetivo o crescimento urbano sustentável, ao permitir a continuidade do sistema viário existente e a ampliação responsável das infraestruturas urbanas essenciais, destinados a usos mistos compatíveis e toleráveis ao uso habitacional.

Art. 142 Na ZPU2 os empreendimentos que vierem a ser instalados deverão adotar uma das seguintes zonas:

I - ZPR;

II - ZRF;

III - ZRA 1;

IV - ZRA 2;



V - ZVILA;

VI - ZMG;

VII - ZCR;

VIII - ZCC;

IX - ZRV.

Seção XXV: DA ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 3 (ZPU 3)

Art. 143 A Zona de Preenchimento Urbano 3 (ZPU 3) são porções do território que margeiam as áreas urbanas consolidadas, e tem por objetivo o crescimento urbano sustentável e desenvolvimento econômico, ao permitir a continuidade do sistema viário existente e a ampliação responsável das infraestruturas urbanas essenciais.

Art. 144 Na ZPU 3 os empreendimentos que vierem a ser instalados deverão se enquadrar em Zona Industrial – ZI.

Seção XXVI: DA ZONA DE PREENCHIMENTO URBANO 4 (ZPU 4)

Art. 145 A Zona de Preenchimento Urbano 4 (ZPU 4) são porções do território que margeiam os núcleos urbanos isolados, e tem por objetivo o crescimento urbano sustentável e desenvolvimento econômico, ao permitir a continuidade do sistema viário existente e a ampliação responsável das infraestruturas urbanas essenciais.

Art. 146 Na ZPU4 os empreendimentos que vierem a ser instalados deverão adotar uma das seguintes zonas:

I - ZMG;

II - ZCR.

Seção XXVII: DA ZONA INDUSTRIAL - (ZI)

Art. 147 A Zona Industrial (ZI) é uma área específica do território destinada a atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, sendo permitidas atividades incompatíveis ao uso residencial.

§ 1º O sistema viário na ZI pode ter suas larguras atuais ajustadas, objetivando a melhoria da mobilidade, viabilidade técnica e o interesse público, respeitando-se os gabaritos mínimos previstos nesta Lei no atendimento às vias industriais.

§ 2º Na implantação de novas Zonas Industriais, em futuros parcelamentos em ZPU3, deverá ser criada zona de amortecimento de no mínimo 30 metros de largura



paralelos ao perímetro de novos empreendimentos industriais, separando-os da área urbana consolidada.

§ 3º Na implantação de novas Zonas Industriais, em futuros parcelamentos em ZPU3, o sistema viário deverá atender a continuidade das vias de acesso, respeitando as dimensões mínimas contidas nos gabaritos das Vias Industriais, que são G3 e G6.

Seção XXVIII: DA ZONA MISTA DE TRANSFORMAÇÃO - (ZMT)

Art. 148 A Zona Mista de Transformação (ZMT) se trata de porções do território localizadas na macrozona de transformação em que se pretende intensificar os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços compatíveis, toleráveis e incomodativos, e industriais de não incomodativos e geradores de impacto, com densidades construtiva e demográfica médias.

CAPÍTULO VII: DO ZONEAMENTO EXTRAORDINÁRIO

Art. 149 O Zoneamento Extraordinário compreende áreas do território que exigem estratégias especiais de desenvolvimento urbano, social, econômico, ambiental, paisagístico e cultural com tratamento especial quanto à provisão de infraestrutura urbana, sobrepondo-se ao zoneamento ordinário, definidas com coordenadas UTM Sirgas 2000 S23, no ANEXO 09 – MAPA 07, e classificam-se em:

- I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- II - Zona Especial do Aeródromo (ZEA);
- III - Zona Especial de Proteção de Heliponto (ZEPH);
- IV - Zona Especial de Verticalização 1 (ZEV1);
- V - Zona Especial de Verticalização 2 (ZEV2).

Parágrafo Único. As Zonas Extraordinárias deverão obedecer aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação da Zona onde se localizam.

Seção I: DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 150 A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) engloba áreas delimitadas com o propósito de proporcionar habitação adequada à população de baixa renda por meio de intervenções urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, podendo ser destinadas também ao fomento de Habitações de Interesse Social (HIS).



§ 1º A regularização fundiária de áreas situadas em ZEIS, deverá seguir os critérios de REURB-S estabelecidos na Lei Federal nº. 13.465/2017.

§ 2º A instituição de novas ZEIS estão condicionadas ao estudo de demanda e a atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 3º Os parâmetros urbanísticos, critérios de parcelamento, tipologias de construção, uso e ocupação de solo devem atender ao estabelecido na Zona Ordinária em que se situam e constam no ANEXO 11 – QUADRO 01.

Seção II: DA ZONA ESPECIAL DO AERÓDROMO - ZEA

Art. 151 A Zona Especial do Aeródromo (ZEA), denominado “Aeroporto Municipal Armando Américo Fachini”, é a contida no “Plano de zona de proteção do aeródromo, o plano de zoneamento de ruído e a área de segurança aeroportuária do aeroporto de Araras”, aprovado pela Lei nº 4.197, de 30 de outubro de 2008, e nos termos da legislação aeronáutica específica.

§ 1º Para efeito de zoneamento de ruído, fica definido o Aeródromo Público de Araras, conforme determina legislação pertinente, sendo mantido o comprimento da pista, limitado ao hoje existente, porém com sua expansão ao comprimento máximo de 1.500 metros.

§ 2º Na ZEA o uso e ocupação são aqueles estabelecidos na legislação federal pertinente e na Lei nº 4.197, de 30 de outubro de 2008.

Seção III: DA ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DE HELIPONTO - ZEPH

Art. 152 A Zona Especial de Proteção de Heliponto (ZEPH), trata de áreas específicas do município que estão nos Planos Básicos de Zona de Proteção de Helipontos (PBZPH) aprovados pelo Instituto de Cartografia Aeronáutica do Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa, e que estabelece restrições impostas ao aproveitamento das propriedades localizadas dentro dos limites laterais das superfícies limitadoras de obstáculos definidas no PBZPH.

§ 1º Na ZEPH o uso e ocupação, gabaritos e tipologias das edificações são aqueles estabelecidos no Código Brasileiro de Aeronáutica – Lei Federal nº. 7.565, de 19 de dezembro de 1996, na Portaria nº. 957/GC3, de 9 de julho de 2015 e no PBZPH aprovado, se sobrepondo a qualquer zoneamento ordinário ou extraordinário existente.

§ 2º Quando da publicação de novos Planos Básicos de Zona de Proteção de Helipontos (PBZPH) no Município, a área destes passará a integrar a Zona Especial de Proteção de Heliponto (ZEPH).

Seção IV: DA ZONA ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO 1– ZEV1



Art. 153 A Zona Especial de Verticalização 1 (ZEV1) trata de áreas específicas dentro do município onde se permite o desenvolvimento vertical, tendo em vista que a infraestrutura e a paisagem urbana suportam o adensamento construtivo e demográfico.

§ 1º Nas referidas áreas poderão ser implantados empreendimentos imobiliários verticais de até 18 pavimentos, enquadrados nas tipologias residenciais, mistos e não residenciais, desde que o uso destes empreendimentos seja permitido na zona.

§ 2º A verticalização deverá respeitar o limite dos bens tombados estabelecido pelo COMPHAC e/ou CONDEPHAAT.

§ 3º Na Zona Extraordinária de Verticalização, as tipologias R7, MR7 e MR4, com conjunto de torres de qualquer número de pavimentos, a guarita poderá ser construída com recuo de 5,00 metros, em proporção de no máximo 25% da largura da testada.

Seção V: DA ZONA ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO 2– ZEV2

Art. 154 A Zona Especial de Verticalização 2 (ZEV2) trata de áreas específicas dentro do município onde se permite o desenvolvimento vertical, tendo em vista que a infraestrutura e a paisagem urbana suportam o adensamento construtivo e demográfico.

§ 1º Nas referidas áreas poderão ser implantados empreendimentos imobiliários verticais de até 10 pavimentos, enquadrados nas tipologias residenciais, mistos e não residenciais, desde que o uso destes empreendimentos seja permitido na zona.

§ 2º A verticalização deverá respeitar o limite dos bens tombados estabelecido pelo COMPHAC e/ou CONDEPHAAT.

§ 3º Na Zona Extraordinária de Verticalização, as tipologias R7, MR7 e MR4, com conjunto de torres de qualquer número de pavimentos, a guarita poderá ser construída com recuo de 5,00 metros, em proporção de no máximo 25% da largura da testada.

TÍTULO IV: DOS PARÂMETROS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I: DAS MATRIZES URBANÍSTICAS

Art. 155 O ordenamento do uso e da ocupação do solo dar-se-á pela combinação das seguintes matrizes urbanísticas:

- I - Usos: definidos pelas categorias residencial, não residencial e misto;
-



II - Densidades construtivas e habitacionais: definidas pelos coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e pelas frações mínimas de unidades habitacionais por área e pelas dimensões mínimas dos lotes;

III - Formas de ocupação: definidas pelas tipologias horizontais e verticais de edificações e seus respectivos parâmetros urbanísticos;

IV - Permissividade de uso: definidas pela compatibilidade e nível de impacto do uso não residencial e residencial entre si e com o meio ambiente.

Seção I: DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 156 São definições da matriz urbanística:

I - Uso Residencial: destinado exclusivamente à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - Uso Não Residencial: destinado a atividades voltadas ao comércio, serviços, indústria, institucional e rural com as seguintes siglas:

- a) Comercial e de Prestação de Serviços – C-PS;
- b) Industrial – I;
- c) Agrícola – AGR;
- d) Institucional – INS;
- e) Infraestrutura – INFRA.

III - Uso Misto: destinado à instalação, no mesmo lote ou edificação, de uso residencial e qualquer uso não residencial;

§ 1º É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais, devendo ser considerados os parâmetros urbanísticos da atividade mais restritiva.

§ 2º As atividades são classificadas de acordo com as categorias descritas no caput e a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

§ 3º No caso da criação de nova Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE a classificação desta atividade em uma das categorias acima se dará por similaridade e será efetuada pela Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano que encaminhará ao chefe do executivo, que dará publicidade à mesma, mediante decreto.

Subseção I: DO USO RESIDENCIAL – R



Art. 157 O Uso Residencial – R envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos, tendo como referência a unidade habitacional.

Parágrafo Único. Para o uso residencial (R), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes do ANEXO 11 – QUADRO 01 parte integrante desta Lei.

Subseção II: DO USO COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – C-PS

Art. 158 - O Uso Comercial e de Prestação de Serviços – C-PS compreende atividades de comércio e prestação de serviços e divide-se nas seguintes subcategorias:

I - C1-PS1: são atividades comerciais e de prestação de serviço compatíveis com a vizinhança residencial;

II - C2-PS2: são atividades comerciais e de prestação de serviço toleráveis à vizinhança residencial;

III - C3-PS3: são atividades comerciais e de prestação de serviço incomodativas à vizinhança residencial;

Parágrafo único. A divisão das atividades comerciais e de prestações de serviços nas subcategorias constantes do caput deste artigo são as constantes no ANEXO 12 – QUADRO 02 desta lei nos quais as referidas atividades estão de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Art. 159 - O Uso C1-PS1 corresponde a uma ou mais unidades por lote, com disposição horizontal ou vertical, com frente mínima de 1,20 (um vírgula vinte) m, área mínima de 10,00 (dez) m² e área máxima de 50,00 (cinquenta) m².

Parágrafo único. Se a área construída / utilizada da unidade comercial classificada como C1-PS1 superar 50,00 M², está será classificada como C2-PS2.

Art. 160 - O Uso C2-PS2 corresponde a uma ou mais unidades por lote, com disposição horizontal ou vertical, com frente mínima de 4,00 (quatro) m.

Art. 161 - O Uso C3-PS3 corresponde a uma ou mais unidades por lote, com disposição horizontal ou vertical, com frente mínima de 8,00 (oito) m.

Subseção III: DO USO INDUSTRIAL - I

Art. 162 O Uso Industrial – I compreende atividades de industrialização e fabricação de produtos e divide-se nas seguintes subcategorias:

I - I-1: atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização,



de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

II - I-2: atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

III - I-3: estabelecimento industrial cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional;

IV - IEXT: estabelecimento industrial que extrai da natureza recursos e insumos;

Parágrafo único: A divisão das atividades industriais nas subcategorias constantes do caput deste artigo são as constantes no ANEXO 12 – QUADRO 02 desta lei nos quais as referidas atividades estão de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Subseção IV: DO USO DE INFRAESTRUTURA – INFRA

Art. 163 O Uso de Infraestrutura – INFRA trata-se de edificação, equipamento ou instalação acima ou abaixo do nível do solo, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

§ 1º As atividades classificadas como INFRA são as constantes no ANEXO 12 – QUADRO 02 desta lei nos quais as referidas atividades estão de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

§ 2º O uso INFRA é permitido em todo o território do município, respeitados os parâmetros urbanísticos de cada zona, os recuos obrigatórios, as normas construtivas necessárias à sua instalação e a proteção aos bens tombados.

Subseção V: DO USO AGRÍCOLA – AGR

Art. 164 O Uso Agrícola - AGR é aquele destinado às atividades primárias de agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura e divide-se nas seguintes subcategorias:

I - AGR-1: trata-se do uso agrícola compatível com o uso urbano e com o meio ambiente;

II - AGR-2: trata-se do uso agrícola incomodativo ao uso urbano e/ou que pode causar impactos negativos ao meio ambiente.



Parágrafo único. A divisão das atividades agrícolas nas subcategorias constantes do caput deste artigo são as constantes no ANEXO 12 – QUADRO 02 desta lei nos quais as referidas atividades estão de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Subseção VI: DO USO INSTITUCIONAL – INS

Art. 165 Tratam-se de atividades ligadas à administração pública municipal, estadual, federal, órgãos, empresas públicas e autarquias.

§ 1º - As atividades classificadas como INS são as constantes no ANEXO 12 – QUADRO 02 desta lei nos quais as referidas atividades estão de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

§ 2º O uso INS é permitido em todo o território do município.

Seção II: DAS DENSIDADES CONSTRUTIVAS E HABITACIONAIS

Art. 166 São definições da matriz urbanística densidades construtivas e habitacionais:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote para obtenção da área máxima de construção permitida para uma edificação, não considerando as áreas usadas exclusivamente para garagem e seus acessos;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico): é o que resulta do potencial construtivo gratuito, não outorgado onerosamente definido pelo zoneamento ordinário ou extraordinário;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Max): é o limite máximo de aproveitamento definido pelo zoneamento ordinário e extraordinário e que pode ser adquirido mediante o pagamento de outorga onerosa do direito de construir;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA Min): é o limite mínimo exigido para que o imóvel não seja considerado subutilizado;

V - Lote Mínimo: são os tamanhos mínimos de lotes permitidos, que definem a estrutura fundiária e as densidades;

VI - Fração Mínima de Unidades Habitacionais (Fração Min): é o fator que determina o número máximo de unidades habitacionais permitidas no lote, definido pelo zoneamento ordinário, sendo que sua aplicação é feita dividindo a área do lote por este fator, observado arredondamento sempre para maior.



Art. 167 Insere os artigos 173-A e 173-B na lei n°. 3.362, de 27 de dezembro de 2021, com a seguinte redação:

“Art. 173-A. Para fins de lançamento do IPTU, para os imóveis prediais, a área territorial excedente, definida no § 1º deste artigo, fica sujeita à alíquota prevista para imóvel territorial, sobre seu valor venal.

§ 1º Considera-se área territorial excedente de terrenos a porção territorial do imóvel que exceder em 10 (dez) vezes a área edificada;

§ 2º A área territorial excedente se aplica somente aos terrenos que não atingirem o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo, previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDDUI.

§ 3º O disposto no caput e no §1º não se aplicam aos condomínios horizontais e verticais.

Art. 173-B. Não será aplicado o conceito de área excedente:

I – aos imóveis de interesse histórico devidamente tombados na esfera municipal, estadual ou federal.

II – aos imóveis onde 50% ou mais deste estiverem situados em Área de Preservação Permanente – APP ou no Sistema de Áreas Verdes – SAV instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDDUI.

§ 1º Os imóveis enquadrados em um dos incisos deste artigo, deverão requerer o enquadramento como imóveis exclusivamente prediais, não sujeitos à incidência de área territorial excedente, no período de julho à setembro de cada ano, para o exercício subsequente, com os documentos que comprovem tal enquadramento.

§ 2º A análise das solicitações será efetuada pelo Conselho Municipal de Tributos.

§ 3º Da análise pelo Conselho Municipal de Tributos, cabe recurso em segunda e última instância para o Secretário Municipal da Fazenda, no período de 5 (cinco) dias úteis.” (NR)

Seção III: DAS FORMAS DE OCUPAÇÃO

Art. 168 São definições da matriz urbanística as seguintes formas de ocupação:

I - Edificação Horizontal: todo edifício com gabarito de até 10m (dez metros) de altura e no máximo 2 (dois) pavimentos, descontadas casas de máquina e caixas d’água, contados desde o nível térreo;



II - Edificação Vertical: todo edifício com gabarito superior a 10m (oito metros) de altura e no máximo 18 (dezoito) pavimentos e gabarito máximo de 70 metros, descontados pavimentos exclusivamente técnicos e caixas d'água, contados desde o nível térreo;

III - Gabarito: altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia referente à testada do lote e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma e/ou pelo número de pavimentos;

IV - Taxa de Ocupação (TO): relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote, expressa em fator de área ocupada;

V - Recuo: a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa do lote e o limite externo da área ocupada;

VI - Espaço de Fruição Pública (EFP): espaço interno ao lote no térreo, destinado ao uso público, coberto ou descoberto, desimpedido de qualquer barreira física ou fechamento no período das 9h às 20h, com acesso público e acessível a todos, inclusive às pessoas com mobilidade reduzida ou deficiências;

VII - Índice de Fruição Pública (IFP): razão entre o espaço de fruição pública (EFP) e a área total do lote (AT) e pode se sobrepor à área permeável;

VIII - Área Permeável do Solo (AP): área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia, pedrisco ou pisos vazados de concreto ou similares;

IX - Taxa de Permeabilidade do Solo (TP): relação entre a parte permeável do lote, que permita a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;

X - Área de Cobertura Arbórea Equivalente (AARB): cálculo da área ocupada pela projeção das copas das árvores e tem por referência o porte das espécies, classificadas em pequeno, médio e grande porte, conforme ANEXO 15.

XI - Índice de Arborização (IARB): razão entre a área de cobertura arbórea equivalente (AARB) e a área total do terreno e pode se sobrepor à área permeável, ao espaço de fruição pública e ao passeio público, conforme ANEXO 15.

§ 1º Na utilização de pisos drenantes de concreto ou similares deve ser prevista a redução da permeabilidade especificada por material, ou considerada a redução da permeabilidade em 50%, e ampliada proporcionalmente a área permeável para atendimento a porcentagem mínima de permeabilidade prevista nesta lei.



§ 2º Equipamentos industriais e torres de infraestrutura não possuem restrição de gabarito desde que tecnicamente sejam justificados e que atendem aos critérios de segurança.

Art. 169 - A piscina descoberta não é computada no cálculo do CA e na Taxa de Ocupação (TO), mas computada no cálculo de área construída e é área impermeável.

Art. 170 - Os parâmetros urbanísticos estão definidos no ANEXO 11 – QUADRO 01.

Art. 171 –A arborização urbana seguirá os princípios e objetivos dispostos na lei vigente do Código de Arborização Urbana de Araras - Cidade das Árvores, na lei vigente do Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas.

Art. 172 No caso de edificação com impossibilidade de atendimento da área permeável mínima exigida no ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei, esta deverá ser substituída ou complementada por caixa de retenção ou absorção de águas pluviais, com o volume calculado conforme preconiza a Lei vigente do Código de Obras e Edificações de Araras.

Parágrafo único. Nos casos em que for comprovado o não atendimento aos índices mínimos de permeabilidade previstos nesta lei e a não implantação da caixa de retenção ou absorção de águas pluviais, será facultado ao proprietário a contribuição com o Fundo Municipal de Meio Ambiente – FMMA, devendo a contrapartida financeira, ser calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Contrapartida} = \text{VV} \times \text{AP} \times 20\%$$

Onde:

VV = Valor Venal por metro quadrado do terreno, previsto na Planta Genérica de Valores do Município.

AP = Área Permeável do Solo não executada para atendimento ao índice mínimo de permeabilidade, previsto no ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei.

Art. 173 No caso de edificação com impossibilidade de atendimento do Índice de Arborização mínimo (I Arb) previsto no ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei, será facultado ao proprietário a contribuição com o Fundo Municipal de Meio Ambiente – FMMA, devendo a contrapartida financeira, ser calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Contrapartida} = \text{VV} \times \text{ACA E} \times 25\%$$

Onde:



VV = Valor Venal por metro quadrado do terreno, previsto na Planta Genérica de Valores do Município.

ACAE = Área de Cobertura Arbórea Equivalente (AARB), não atingida.

Seção IV: DAS TIPOLOGIAS E PERMISSÃO DE USO NAS ZONAS

Art. 174 As tipologias permitidas para cada zona do município são as constantes no ANEXO 11 – QUADRO 01 desta Lei.

Art. 175 Para esta lei, tipologias são classificações de homogeneidade de uso e sua forma edificada que constituem fisicamente a cidade.

Art. 176 As tipologias residenciais seguem as subcategorias de uso residencial, conforme descrito nesta lei:

I - R1: Habitação Unifamiliar, edificação destinada a apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote.

- a) R1 a - até 2 pavimentos;
- b) R1 b- 3 e 4 pavimentos.

II - R2: Duas unidades de Habitação Unifamiliar, agrupadas horizontalmente ou superpostas, com entrada independente e frente para a via oficial de acesso, não configurando vila ou condomínio, sendo subdividido em:

a) R2a: Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, isoladas ou conjugadas, de um (01) ou dois (02) pavimentos inclusive o térreo, com frente mínima de cada unidade habitacional de cinco (5,00) metros.

b) R2b: Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, sobrepostas, sendo o térreo e mais um pavimento, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.

III - R3: Habitação Multifamiliar Vertical 1, com duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em uma torre única de edifício de apartamento, com até 4 pavimentos incluindo o térreo e gabarito máximo de 15 metros, subdivididas em:

- a) R3a – com gabarito de 2 pavimentos.
- b) R3b – com gabarito de 3 ou 4 pavimentos.

IV - R4: Habitação Multifamiliar Vertical 2, com várias unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em uma torre única de edifício de apartamento, com gabarito de altura superior a 15,00 metros ou de 5 (cinco) a 10 (dez) pavimentos incluindo o térreo.

V - R5: Habitação Multifamiliar Vertical 3, com várias unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em uma torre única de edifício de apartamento, de 11 (onze) a 18 (dezoito) pavimentos incluindo o térreo.



VI - R6: Habitação Multifamiliar Horizontal, constituído em condomínio ou vila por casas isoladas, geminadas ou sobrepostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos e de pedestres, internas ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.

VII - R7: Habitação Multifamiliar Vertical 4, com várias unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, e com mais de uma torre.

VIII - Habitação de Interesse Social - destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, em empreendimentos que se utilizem do regime jurídico previsto na legislação vigente, de promoção pública ou privada, observadas as seguintes faixas:

a) HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal;

b) HIS 2: até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal;

§ 1º Para o uso R7 a distância entre as torres será de no mínimo 6 metros acrescido de 1 metro a cada pavimento a partir do quarto pavimento.

§ 2º O mezanino, o duplex e o triplex são considerados pavimentos para contagem do número máximo de pavimentos e sua classificação.

§ 3º Será admitido pavimentos comuns às várias torres de uso coletivo sendo dispensados a exigência do §1º para estes, desde que atendidos os critérios de iluminação e ventilação.

§ 4º As tipologias habitacionais HIS deverão seguir umas das tipologias de R1 a R7 e atender os parâmetros da zona que se inserirem.

Art. 177 As tipologias não residenciais organizam-se em:

I - NRH: Não Residencial Horizontal, edificação horizontal, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, incluindo o térreo, e no máximo 10 (dez) metros;

II - NRV 1: Não Residencial Vertical 1, edificação vertical com gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, incluindo o térreo, e no máximo 16 (dezesesseis) metros;

III - NRV 2: Não Residencial Vertical 2, edificação vertical com gabarito de altura superior a 16 (dezesesseis) metros ou com mais de 4 pavimentos e até 10 pavimentos, incluindo o térreo, com no máximo 45 (quarenta e cinco) metros;

IV - NRV 3: Não Residencial Vertical 3, edificação vertical com gabarito de altura superior a 45 metros ou com mais de 11 (onze) pavimentos e até 18 (dezoito) pavimentos incluindo o térreo;



V - NRV 4: Não Residencial Vertical 4, com várias unidades, agrupadas verticalmente em edifícios ou conjuntos verticais com áreas comuns, e com várias unidades agrupadas em conjunto de torres.

§ 1º Para o uso NRV4 a distância entre as torres será de no mínimo 6 metros acrescido de 1 metro a cada pavimento a partir do quarto pavimento.

§ 2º O mezanino, o duplex e o triplex são considerados pavimentos para contagem do número máximo de pavimentos e sua classificação.

§ 3º Será admitido pavimentos comuns às várias torres sendo dispensados a exigência do §1º para estes, desde que atendidos os critérios de iluminação e ventilação.

Art. 178 As tipologias mistas organizam-se em:

I - MR1: Misto Habitação Unifamiliar, edificação horizontal destinada aos usos residencial e não-residencial e apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote, subdividido em:

a) MR1a: Corresponde ao uso não residencial de uma (1) unidade habitacional por lote, de um (01) ou dois (02) pavimentos inclusive o térreo.

b) MR1b: Corresponde ao uso não residencial de uma (1) unidade habitacional por lote, de três (03) ou quatro (04) pavimentos inclusive o térreo.

II - MR2: Misto - Duas unidades de Habitação Unifamiliar, edificação horizontal destinada ao uso não residencial e duas unidades habitacionais, com entrada independente e frente para a via oficial de acesso, não configurando vila ou condomínio, sendo subdividido em:

a) MR2a: Corresponde ao uso não residencial e duas (2) unidades habitacionais por lote, isoladas ou conjugadas, de um (01) ou dois (02) pavimentos inclusive o térreo, com frente mínima de cada unidade habitacional de cinco (5,00) metros.

b) MR2b: Corresponde ao uso não residencial e a duas (2) unidades habitacionais por lote, sobrepostas, sendo o térreo e mais um pavimento, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

III - MR3: Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 1, edificação destinada ao uso não residencial e com duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em uma torre única, com até 4 pavimentos incluindo o térreo e gabarito máximo de 16 metros, sendo subdividido em:

a) MR3a – com gabarito de 2 pavimentos.

b) MR3b – com gabarito de 3 ou 4 pavimentos.

IV - MR4: Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 2, edificação destinada ao uso não residencial e várias unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em uma torre única, com gabarito de altura superior a 16,00 metros ou de 5 (cinco) a 10 (dez) pavimentos incluindo o térreo.



V - MR5: Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 3, edificação destinada ao uso não residencial e várias unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em uma torre única, de 11 (onze) a 18 (dezoito) pavimentos incluindo o térreo.

VI - MR7: Misto - Habitação Multifamiliar Vertical 4, edificações destinadas ao uso não residencial e várias unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios verticais com áreas comuns, e com mais de uma torre.

VII - MHIS: Misto - Habitação Interesse Social, edificações destinadas ao uso não residencial e várias unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, em empreendimentos que se utilizem do regime jurídico previsto na legislação vigente, de promoção pública ou privada, agrupadas verticalmente em edifícios verticais com áreas comuns, com torre única ou com várias unidades agrupadas em conjunto de torres.

§ 1º A tipologia de uso misto deverá ter no mínimo 5% (cinco) por cento de área destinada ao uso não residencial.

§ 2º Para o uso MR7 a distância entre as torres será de no mínimo 6 metros acrescido de 1 metro a cada pavimento a partir do quarto pavimento.

§ 3º O mezanino, o duplex e o triplex são considerados pavimentos para contagem do número máximo de pavimentos e sua classificação.

§ 4º Será admitido pavimentos comuns às várias torres sendo dispensados a exigência do §1º para estes, desde que atendidos os critérios de iluminação e ventilação.

§ 5º A tipologia MHIS deverá seguir umas das tipologias de MR3 a MR7 e atender os parâmetros da zona que se inserirem.

Art. 179 Para os usos mistos em formas de ocupação verticais, sendo no mínimo parte do pavimento térreo dos edifícios destinado a atividade comercial e de prestação de serviços, este não será considerado pavimento, para efeitos de restrição de número de pavimentos, e sua área não será considerada para o cálculo do limite do coeficiente de aproveitamento, da zona ordinária e/ou extraordinária em que se situa, se atender aos critérios de fachada ativa que são:

I - localizar-se no nível do logradouro;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1(um) acesso direto ao logradouro a cada 10m (dez metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.



III - O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, podendo este ser utilizado para abrigar vagas de estacionamento de veículos.

Art. 180 Os parâmetros de ocupação e a estrutura fundiária estabelecida pelos diferentes tamanhos de lotes permitidos seguirá os parâmetros estabelecidos neste capítulo e no ANEXO 11 – QUADRO 01, que define os parâmetros por zona e tipologias de ocupação.

CAPÍTULO II: DO CONTROLE DE USOS E TIPOLOGIAS NAS ZONAS

Art. 181 - As atividades permitidas para cada zona do município são as constantes no ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei.

Parágrafo único. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais (uso misto), desde que todas as categorias e subcategorias sejam enquadradas como permitidas para a zona.

Art. 182 - Para os lotes existentes e que forem objeto de desdobro ou fracionamento que resulte em dimensões menores que as estabelecidas no ANEXO 11 – QUADRO 01 serão permitidos somente as tipologias R1a, R1b, NRH, MR1a e MR1b.

Art. 183 A pedido do interessado, a Prefeitura emitirá Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, da qual conste que para o local e o tipo de empreendimento ou atividade estão em conformidade ou não com o previsto neste plano diretor e na legislação municipal aplicável quanto ao uso e ocupação do solo e parâmetros urbanísticos, com validade de 180 dias.

Parágrafo único. Expirado o prazo constante no caput, poderá o interessado, solicitar a revalidação do referido documento, se sujeitando:

I - No caso de atividade não desenvolvida no prazo de validade do referido documento, a nova análise seguirá os critérios da legislação em vigor quando da solicitação.

II - No caso de atividades em desenvolvimento regular, antes da entrada em vigor deste plano diretor, a prefeitura poderá emitir certidão de diretrizes de uso e ocupação de solo, declarando como conforme a atividade em questão, mesmo que esta não seja mais permitida para o local.

III - No caso de atividade em regular funcionamento, a prefeitura poderá emitir certidão de diretrizes de uso e ocupação de solo, declarando como conforme a atividade em questão, mesmo que esta passe a não ser mais permitida para o local, salvo em caso de impedimento previsto na lei que a alterou.



Art. 184 O uso do lote poderá ser alterado, mediante requerimento do proprietário do imóvel, desde que o novo uso seja permitido para a Zona em que este se insere.

CAPÍTULO III: DAS NORMAS PARA EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Seção I: DAS NORMAS PARA CONSTRUÇÃO NAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E CULTURAL 1 E 2 – ZEPAC1 E ZEPAC2

Art. 185 Somente serão autorizadas as construções em imóveis situados nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC1 e ZEPAC2, que respeitem os seguintes gabaritos máximos de altura:

I - Em ZEPAC I: 8,00 metros, máximo de 2 pavimentos;

II - Em ZEPAC II: altura definida pelo COMPHAC e/ou CONDEPHAAT, porém não superior a 16 metros.

§ 1º Todos os projetos, obras e concessão de alvará de construção e licença de publicidade, em imóveis públicos ou privados nas Zona Especiais de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural 1 e 2, deverão ser previamente submetidos à aprovação do COMPHAC.

§ 2º Os bens imóveis tombados nas Zona Especiais de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural 1 e 2 impõem limitações aos imóveis do entorno quanto à altura, modulação, volumetria, escala, cor, materiais construtivos e revestimentos utilizados nas fachadas e coberturas, devendo a nova edificação manter uma aparência neutra e ficar inserida harmoniosamente na paisagem urbana, competindo ao COMPHAC a análise e definição das referidas limitações.

§ 3º As construções poderão ser dotadas de marquise, detalhes arquitetônicos e elementos de publicidade e sinalização, que obedecerão às seguintes especificações:

I - Será construída de material incombustível;

II - Terá balanço máximo de 2/3 (dois terços) da largura do passeio e altura mínima de 3,00 (três) metros;

III - Deverá permitir o escoamento de águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites da construção ou do lote, sendo as águas encaminhadas para a sarjeta do logradouro públicos encaminhadas para o logradouro perto dos limites da construção mediante canalização sob o passeio.

Art. 186 Especialmente na ZEPAC1 somente serão autorizadas construções, que sejam destinadas a atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais, recreativas, mista e residenciais, de interesse da coletividade.



§ 1º As edificações deverão ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 10m (dez metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 2º As construções de uso misto terão o pavimento térreo obrigatoriamente destinado às atividades comerciais ou de prestação de serviços e obedecerão ainda aos seguintes requisitos:

I - Não será permitida a utilização de residência com outro uso no mesmo pavimento;

II - Os acessos às unidades de usos diversos serão independentes.

Seção II: DOS ESTACIONAMENTOS E PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

Art. 187 - Os Polos geradores de tráfego (PGT) são edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica.

Parágrafo único. Até que a municipalidade venha a traçar em legislação específica os PGTs, o número de vagas de estacionamento mínimas para as atividades residenciais, mistas e não residenciais são as estabelecidas nesta seção.

Art. 188 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos são classificados conforme segue:

I - Privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação;

II - Coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III - Comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 189 - Para fins do disposto na presente Seção, consideram-se as seguintes disposições:

I - Acesso de veículos: o espaço compreendido entre a guia da via pública e o alinhamento predial;



II - Circulação interna de veículos: a faixa interna ao terreno, em nível ou em rampa, que começa no alinhamento e vai até o espaço de manobra fronteiro às vagas, inclusive nos trechos onde não exista acesso a vaga;

III - Espaço de manobra de veículos: a área fronteira às vagas;

IV - Vaga: espaço delimitado destinado à parada de veículo.

Art. 190 - Deverão ser garantidos aos pedestres e pessoas com deficiência - PCD circulação e acesso à edificação independentes daqueles destinados aos veículos, exceto na habitação unifamiliar.

Art. 191 - Os estacionamentos coletivos e comerciais deverão dispor de área de acomodação localizada no interior do imóvel de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) entre o alinhamento e a rampa interna de veículos.

Art. 192 - O espaço mínimo necessário para estacionar veículos, excetuadas as áreas de circulação e acessos, obedecerá às dimensões e áreas abaixo estabelecidas, de acordo com o tipo de veículo e posição de estacionamento, conforme abaixo:

I - Veículos de passeio ou utilitários:

a) em ângulos de: 30°, 45°, 60° e 90°:

(a) - veículos grandes: área mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados), largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 5,00 m (cinco metros);

(b) - veículos médios e pequenos: área mínima de 9,90 m² (nove metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

b) em paralelo:

(a) - veículos grandes: área mínima de 14,40 m² (catorze metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 6,00 m (seis metros);

(b) - veículos médios e pequenos: área mínima de 12,10 m² (doze metros e dez centímetros quadrados), largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

II - Veículos leves de carga e/ou micro-ônibus:

a) - em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 24,80 m² (vinte quatro metros e oitenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 8,00 m (oito metros);

b) - em paralelo: área mínima de 27,90 m² (vinte sete metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 9,00 m (nove metros).

III - Veículos médios de carga:



a) - em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados), largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 10,00 m (dez metros);

b) - em paralelo: área mínima de 38,50 m² (trinta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 11,00 m (onze metros).

IV - Ônibus:

a) - em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 38,40 m² (trinta e oito metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 12,00 m (doze metros);

b) - em paralelo: área mínima de 41,60 m² (quarenta e um metros e sessenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 13,00 m (treze metros).

Art. 193 A taxa de ocupação, determinação do número de pavimentos máximos e coeficiente de aproveitamento do lote não se aplicam aos subsolos e/ou pavimentos utilizados mais de 90% para estacionamento de veículos, podendo ocupar todo o lote, desde que observada a permeabilidade máxima do solo prevista nesta lei e a existência de recuo frontal obrigatório na via e/ou zona.

§ 1° - A área construída para estacionamento de veículos não entra no cálculo para efeito de verificação do número de vagas necessárias.

§ 2° - No subsolo poderá ser feita a execução de reservatório para captação de água pluvial e posterior lançamento ao solo, mediante apresentação de projeto, como alternativa de obra para permeabilidade do solo no local.

§ 3° Para efeitos desta Lei entende-se por subsolo àquele pavimento ou àqueles pavimentos de uma edificação situada abaixo do pavimento térreo, sendo este último o pavimento situado em qualquer cota entre os níveis +1,5 metro e -1,5 metro em relação ao nível mediano da guia do logradouro público, na testada frontal do lote.

Art. 194 As edificações existentes que não atendam às disposições desta Lei Complementar, em relação à reserva de espaço para estacionamento de veículos, deverão atender às referidas exigências, quando da reforma com ampliação de área construída, maior que 10% (dez por cento) do total de sua área.

Art. 195 É exigido reserva de espaços cobertos ou não para estacionamento de veículos de passeio, utilitários, de carga, micro-ônibus e ônibus, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diversos usos, obedecidos os seguintes mínimos:

I - Uso residencial unifamiliar:

a) - 1 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada unidade de habitação até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;



b) - 02 (dois) espaços para veículos médios ou pequenos para unidades de habitação acima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

c) - 03 (três) espaços para veículos médios ou pequenos para unidades habitacionais que ultrapassem 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

II - Uso residencial multifamiliar:

a) - 1 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada unidade de habitação até 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área útil construída, considerando-se que, do total de espaços necessários, 30% (trinta por cento) devem possuir dimensões para veículos grandes;

b) - 02 (dois) espaços para veículos médios ou pequenos para cada unidade de habitação acima de 100,00 m² (cem metros quadrados) e até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área útil construída, considerando-se que, do total de espaços necessários, 30% (trinta por cento) devem possuir dimensões para veículos grandes;

c) - 03 (três) espaços para veículos para cada unidade de habitação que ultrapasse 200,00 m² (duzentos metros quadrado) de área útil construída, considerando-se que, do total de espaços necessários, 30% (trinta por cento) devem possuir dimensões para veículos grandes;

d) - reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para PCD;

e) - construção de bicicletário com no mínimo a quantidade de vagas equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do número total de unidades habitacionais, podendo ser estacionadas no sentido horizontal ou vertical.

f) - para empreendimentos de 20 (vinte) até 99 (noventa e nove) unidades habitacionais, deverão ser reservadas, no mínimo: 04 (quatro) vagas para visitantes, sendo 01 para idoso e 01 para PCD.

g) - para empreendimentos entre 100 (cem) e 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga para visitantes a cada 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD.

h) - para empreendimentos acima de 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga para visitantes a cada 20 (vinte) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD.

III - Supermercados, bancos, lojas, conjunto de lojas, galerias:

a) - 01(um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada 80,00 m² (oitenta metros quadrados) de área construída, ficando isenta a edificação com até 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área construída;

b) - reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para PCD, 5% (cinco por cento) para idoso e 5% (cinco por cento) do total de vagas destinadas para motocicletas, incluindo a instalação de bicicletário com no mínimo 10% das vagas de veículos.

IV - Serviços em geral: 01 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída, observando-se o mínimo de 01 (um) espaço por unidade, ficando isenta a edificação com até 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área construída;



V - Uso industrial: 01 (um) espaço para um veículo de passeio ou utilitário para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída e, de acordo com as necessidades da atividade industrial, deverão ser deixados espaços para estacionamento ou guarda de veículos de carga leves ou médias, micro-ônibus ou ônibus, ficando isenta a edificação com até 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área construída;

§ 1º Se tecnicamente não for possível implantar vagas externas para visitantes do empreendimento, pode-se solicitar através de justificativa assinada por responsável técnico para que as vagas de visitantes possam ser, parcialmente ou totalmente, internas ao empreendimento.

§ 2º Quando do cálculo do número de vagas estabelecidas no caput, for observado parte fracionada do número deverá ser efetuado arredondamento sempre para maior.

Art. 196 - Nos edifícios de habitação coletiva (apartamentos) ou de serviços deverá ser indicado o esquema de circulação de veículos na garagem, bem como demonstrada a possibilidade de acesso, saída e estacionamento nas vagas.

§ 1º - Nos edifícios comerciais e prestação de serviços a circulação de veículos poderá ser realizada por serviço de manobrista permitindo vagas presas desde que estas vagas estejam em local apropriado para estacionamento.

§ 2º - As rampas de acesso à garagem terão declividade máxima de 20% (vinte por cento), sem alteração de nível da calçada.

§ 3º - Os elementos estruturais, indicados na planta da garagem, não poderão ter suas posições e dimensões alteradas em relação ao projeto aprovado e, caso ocorram quaisquer alterações, deverá ser feita nova análise da área de estacionamento, verificando-se a obediência às disposições deste artigo.

§ 4º O nível do passeio público (calçada) não deve ser alterado para acomodar o acesso ao estacionamento, devendo ser atendido as inclinações máximas previstas na NBR-9050 e no Código de Posturas do Município.

§ 5º Nos condomínios comerciais e residenciais fica proibido a instalação de vaga presa, salvo nos casos em que estas sejam vinculadas a mesma unidade autônoma.

Seção III: DA APROVAÇÃO DE HABITAÇÕES MÍNIMAS

Art. 197 Fica denominado habitação mínima o equivalente a estúdio, *kitnet* ou unidade congênere que contém no máximo 4 cômodos, sendo permitidas reduções em suas áreas mínimas e unificados quarto-sala ou sala-cozinha.

§ 1º A área mínima do estúdio é de 15,00 (quinze) metros quadrados e a área



máxima inferior a 35,00 (trinta e cinco) metros quadrados.

§ 2º A área de serviço poderá ser comum a todas as unidades imobiliárias que compõem o edifício.

§ 3º Os estúdios deverão possuir no mínimo uma instalação sanitária completa.

§ 4º As edificações deverão seguir os padrões urbanísticos definidos no ANEXO 11 – QUADRO 01 e o número máximo de unidades por lote será definido pela fração mínima.

§ 5º Poderão ser implantados estúdios em contêineres, desde que respeitados os limites desta lei, a salubridade das edificações, executados os tratamentos térmicos e acústicos.

§ 6º Para cada habitação mínima deverá ser previsto no mínimo uma vaga de veículo, com a seguinte composição:

I - 50 % das vagas, arredondado sempre para maior, destinadas a veículos de passeio ou utilitários médios.

II - 50 % das vagas destinadas a motocicletas e bicicletas.

III - Vagas para visitantes deverão obedecer ao disposto para empreendimento residencial multifamiliar previsto no PGT e nesta lei.

Seção IV: DOS LAVA-JATOS E LOCAIS DE LAVAGEM COMERCIAL DE VEÍCULOS

Art. 198 - Para os efeitos desta Lei, entende-se por lava-jato o estabelecimento cuja atividade é o serviço de lavagem de veículos, sendo considerado como potencialmente gerador de interferência no tráfego e de incômodo à vizinhança, pela natureza de som e ruído, poluição atmosférica e resíduos, com exigências sanitárias, devendo atender os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei e nas legislações estadual e federal pertinentes.

Parágrafo único. O lava-jato deverá dispor de área para os veículos à espera de atendimento, que deverão permanecer estacionados no interior do estabelecimento, de modo a permitir a livre circulação interna e não interferir no trânsito local.

Art. 199 - Os projetos para a instalação de lava-jatos deverão atender às seguintes condições:

I - Obedecer os afastamentos mínimos previstos nesta lei, exceto a área de lavagem e serviços que deverá respeitar o afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) para as divisas laterais e de fundos;



II - Construir canaleta com a largura e profundidade mínimas de 0,10m (dez centímetros), coberta por grelha, em toda a extensão das áreas de funcionamento das atividades fins e em toda a extensão dos limites do terreno com o logradouro público;

III - Possuir revestimento impermeável e resistente a derivados de petróleo e álcool, nos pisos das áreas de descarga, lavagem de veículos e troca de óleo, com sistema de escoamento independente da drenagem de águas pluviais;

IV - Canalizar e conduzir as águas provenientes da lavagem de carros às caixas separadoras de retenção e tratamento dos resíduos de areia, óleos e graxas, antes de serem lançados na rede pública geral;

V - Possuir reservatório exclusivo para armazenamento de óleo lubrificante usado e/ou contaminado, sendo proibido o lançamento desses produtos nas galerias pluviais ou no meio ambiente, respeitando as determinações do órgão ambiental estadual competente;

VI - Disciplinar os acessos de entrada e saída de veículos através de rebaixamento do meio-fio que poderá ser contínuo, devendo manter a distância mínima de 5,00m (cinco metros) a partir das esquinas.

Seção V: DAS NORMAS PARA CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÃO DE POSTOS REVENDEDORES DE COMBUSTÍVEIS COM FINALIDADE AUTOMOTIVA

Art. 200 - A construção e instalação ou relocação de postos revendedores de combustíveis para fins automotivos terão seus projetos regularmente aprovados, mediante o cumprimento da legislação específica, compatibilidade com a zona a que refere, aprovação de EIV e atendimento às seguintes normas:

I - Distância mínima de 30,00 (trinta) m, a partir do alinhamento predial, de asilos, creches, hospitais, escolas, quartéis, templos religiosos e congêneres;

II - Distância mínima de 50,00 (cinquenta) m dos trevos e viadutos, quando localizados nas principais vias de acesso ou saída da cidade;

III - O terreno deverá possuir, no mínimo, 40,00 metros de testada para a principal via pública e área mínima de 800,00 metros quadrados;

IV - Recuo mínimo de 5,00 (cinco) metros do alinhamento predial para a instalação das bombas de abastecimento, excetuando-se a projeção da cobertura.

§ 1º Constituem-se em postos de serviço de abastecimento as instalações destinadas à lavagem, lubrificação, troca de óleo, polimento, abastecimento de combustíveis, borracharia e congêneres.

§ 2º Os compartimentos destinados à lavagem de veículos obedecerão além do



disposto nesta seção, o disposto na Seção IV - Dos Lava-jatos e locais de lavagem comercial de veículos.

§ 3º É vedado o lançamento direto de detritos de lavagem ou resíduos de combustíveis nos esgotos ou na rede hídrica do Município, sendo obrigatória a instalação de caixa separadora, cujo projeto deverá ser submetido à aprovação do setor competente.

§ 4º Os acessos e saídas ocuparão até o limite de 35% (trinta e cinco por cento) da(s) testada(s), ficando o restante fechado por canteiro com revestimento permeável (grama) com largura mínima de 1,50 metros.

Seção VI: DOS HELIPONTOS

Art. 201 Para obtenção do alvará de licença para implantação de helipontos, o interessado deverá solicitar a aprovação do projeto, bem como observar recuos mínimos de 10 (dez) metros em relação a todas as divisas do lote, inclusive para vias públicas.

Parágrafo único. Além do disposto no caput do presente artigo, a implantação de heliponto dependerá de prévia autorização da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e do Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa, observadas as competências de cada um deles e, ainda, de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção VII: DAS ATIVIDADES POTENCIALMENTE POLUIDORAS

Art. 202 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, mencionadas atualmente na Resolução SMA nº 10/2017, ou a que venha a sucedê-la, deverão ter licenciamento prévio no órgão ambiental competente.

§ 1º Será montado banco de dados de todas as atividades potencialmente poluidoras existentes no município de Araras a ser realizado pela secretaria competente.

§ 2º O banco de dados servirá como instrumento de direcionamento para fiscalização urbana e ambiental que deverá analisar os atendimentos das licenças concedidas.

§ 3º O não atendimento das licenças ensejará em denúncia ao órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

Seção VIII: DA NUMERAÇÃO

Art. 203 Os prédios existentes, bem como os que vierem a ser construídos, serão obrigatoriamente numerados.

§ 1º Nos prédios a serem numerados oficialmente serão distribuídos números que



correspondam à distância em metros entre o início do logradouro e o centro da entrada do imóvel sobre o alinhamento, sendo que os imóveis situados à direita do logradouro, no sentido crescente de numeração, terão números pares e os situados à esquerda terão números ímpares.

§ 2º Os terrenos não edificadas terão a sua numeração referida ao centro do mesmo.

§ 3º Os terrenos com mais de um prédio, com ocupação independente, receberão números distintos, com referência à numeração da entrada pela via pública.

§ 4º As entradas dos parcelamentos de solo e urbanizações especiais terão numeração pela via pública em que fazem frente.

§ 5º A numeração dos prédios e terrenos deve ser requerida ao Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras - SAEMA.

Seção IX: DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS REFERENTES AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 204 Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as disposições desta lei.

Parágrafo único. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos:

I - Nos casos previstos no Código de Obras e Edificações (COE) e alterações posteriores;

II - Se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise após data de promulgação desta lei, nos seguintes termos:

- a) alteração de tipologia, uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 205 As edificações e atividades regularizadas e em funcionamento antes da entrada em vigor desta lei poderão assim permanecer, sendo possível inclusive a transferência da mesma a terceiros, desde que não seja observado fechamento do estabelecimento por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias.

CAPÍTULO V: DA URBANIZAÇÃO



Seção I: DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 206 Toda aprovação e licença de execução de urbanização de terrenos no Município dependerá de análise da Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano e aprovação da secretaria competente.

§ 1º Fica dispensado da análise da Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano os casos de desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento e unificação de lote(s) ou gleba(s), que resultem em menos de 10 (dez) lotes.

§ 2º 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.

Art. 207 Quanto à urbanização de terrenos, é competência do Executivo, na forma da legislação federal vigente:

I - obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive no que se refere à destinação dos terrenos, para permitir o desenvolvimento do Município de forma equilibrada e harmônica, com os pareceres técnicos pertinentes;

II - recusar a sua aprovação ainda que seja para evitar excessivo número de lotes, com o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura com custeio de serviços em condições antieconômicas;

Subseção I: DOS PARÂMETROS GERAIS DE PARCELAMENTO

Art. 208 - O Parcelamento do Solo Urbano poderá ser realizado por meio das seguintes modalidades:

I - Loteamento, que consiste na subdivisão de Glebas em lotes para efeito de edificação com abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, ampliação ou modificação de vias existentes;

II - Desmembramento, que consiste na subdivisão de glebas em lotes com o aproveitamento do sistema viário existente;

III - Desdobro, que consiste na subdivisão de lote resultante de loteamento ou de desmembramento aprovado anteriormente em dois lotes.

IV - Fracionamento, que consiste na subdivisão de lote resultante de loteamento ou de desmembramento aprovado anteriormente em três ou mais lotes.

V - Unificação ou Remembramento, consiste na junção de dois ou mais lotes ou glebas.



VI - Condomínio, consiste em edificações, conjuntos de edificações ou lotes, constituídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, constituindo-se, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei e da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 209 - Considera-se:

I - Gleba: a área de terreno não parcelada;

II - Lote: o terreno decorrente de parcelamento do solo na modalidade loteamento, desmembramento, desdobro, fracionamento ou remembramento.

III - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;

Art. 210 A gleba objeto de qualquer modalidade de parcelamento deve possuir acesso por via pública construída, constituída e consolidada ou confrontar a divisa com alguma área urbana com infraestrutura consolidada, ou com algum loteamento existente ou já aprovado.

Art. 211 O projeto de parcelamento deverá considerar as diretrizes viárias destinadas à abertura, prolongamento, modificação, ampliação ou reestruturação do sistema viário, bem como a hierarquia viária definida nesta lei e nas demais legislações urbanísticas municipais vigentes.

§ 1º Todo e qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de terrenos no Município são regidos por esta lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 2º A implantação de um parcelamento aprovado deverá ser iniciada pela adequação das vias públicas imprescindíveis para acesso ou ligação com o sistema viário existente conforme projeto executivo aprovado, custeadas pelo empreendedor, com vistas a mitigar as consequências ambientais.

Art. 212 O projeto de parcelamento deverá incluir as Zonas de Sistema de Áreas Verdes, definida nesta lei no ANEXO 07 – MAPA 06-A – Zoneamento Ordinário e no ANEXO 08 – MAPA 06-B.

Art. 213 Nas Zonas de Chácaras de Recreio (ZCR) não serão permitidos loteamentos.

Art. 214 A denominação dos loteamentos obedecerá às seguintes normas de identificação:



I - Jardim: Quando a área loteada for inferior a 50 (cinquenta) ha;

II - Parque: Quando a área loteada for igual ou superior a 50 (cinquenta) ha;

III - Bairro: Quando a área loteada for igual ou superior a 50 (cinquenta) ha e a Prefeitura autorizar esta denominação.

§ 1º Os parcelamentos de solo e urbanizações especiais não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

§ 2º A identificação de vias e logradouros públicos, antes da sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

§ 3º Quando do cadastramento de novos loteamentos, a via pública considerada como prolongamento natural de outra via existente e denominada, receberá igual denominação.

§ 4º A via pública existente, sem denominação e que se constate como prolongamento natural de outra via pública já denominada, receberá o mesmo nome.

Subseção II: DOS TERRENOS A URBANIZAR

Art. 215 – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos no perímetro urbano, mediante análise pela Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano.

§ 1º - Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - Alagadiços e sujeitos a inundação, sem que sejam previamente aterrados ou executadas as obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol freático a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo;

II - Que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, medida a ser devidamente comprovada por laudo técnico fornecido por entidade competente;

III - Com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;

IV - Nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da secretaria competente, independentemente de sua declividade;

V - Localizados em áreas degradadas sujeitas a condições ambientais e sanitárias inadequadas;



VI - Localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público registradas pelo COMPHAC.

§ 2º - Os cursos de água não poderão ser aterrados, tubulados, modificados ou impedidos sem prévia autorização da Prefeitura e dos órgãos ambientais competentes.

§ 3º - Quando necessário, a Prefeitura com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 216 Em nenhum caso os arruamentos, loteamentos ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, bem como o caminhamento do esgotamento sanitário e seu recalque, se for o caso, e obrigatoriamente, o projeto de drenagem e o projeto de esgotamento sanitário e suas respectivas implantações deverão estar consoantes com normativa municipal específica, sem ônus ao Município.

§ 1º Nos casos de instalação de dispositivo de retenção e/ou sistema de recalque de esgotamento sanitário deverá ser celebrado TAC onde o empreendedor assume a responsabilidade pela manutenção dos referidos dispositivos por prazo não inferior a cinco anos.

§ 2º No referido TAC constará que o empreendedor terá prazo não superior a 15 (quinze dias) para solucionar possíveis problemas nos dispositivos constantes neste Artigo após notificação do Poder Público, exceto em casos, devidamente comprovados, em que a urgência exigir prazos exíguos ou em que a técnica exigir prazos maiores.

§ 3º No referido TAC constará a obrigatoriedade de ressarcimento ou reparo pelo empreendedor de possíveis danos ambientais ou materiais causados pelo mau funcionamento dos dispositivos no prazo de garantia previsto no parágrafo primeiro.

Art. 217 Nos fundos de vales e talvegues nas áreas urbanas, é obrigatória a reserva de faixa não edificada com no mínimo 15 metros a ser registrada como servidão pública, sem ônus para o Município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação das canalizações, dos equipamentos urbanos e a construção de vias de circulação, com preferência à formatação de áreas verdes e integração ao SAV.

Art. 218 Serão reservadas, especificamente, as seguintes faixas “non aedificandi” (não edificantes):

I - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutovias que atravessam ou que venham a atravessar o município, bem como às margens das faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão da Concessionária de Energia Elétrica, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;



II - Quando do respectivo licenciamento ambiental, poderá ser solicitada uma reserva de faixa não edificante maior do que a estabelecida no inciso I, vinculada a dutovias, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes;

III - Na integridade do Sistema de Áreas Verdes conforme ANEXO 04 – MAPA 04;

IV - Ao longo das águas correntes e dormentes, deverá ser respeitada faixa non-aedificandi de 30 metros de cada lado;

V - Nas margens das estradas rurais com as dimensões previstas nesta Lei.

§ 1º Nas áreas urbanas consolidadas que atendam aos critérios estabelecidos no Art. 3º, XXVI, da Lei Federal nº. 12.651, de 25 de maio de 2012, poderão ser admitidas, quando da implantação de parcelamentos de solo e urbanizações especiais, faixas marginais non-aedificandi de 30,00 (trinta) metros ao longo dos córregos, sendo os primeiros 15,00 (quinze) metros caracterizados como Área de Preservação Permanente e os demais 15,00 (quinze) metros caracterizados como Zona de Amortecimento – ZAMO.

§ 2º No perímetro urbano do município, constatada a inexistência de fragmentos de mata nativa, de cursos d'água e de nascentes, não tendo sido constatado dano ambiental ao sistema, poderá, o titular da área requerer a descaracterização desta como Sistema de Áreas Verdes e o cancelamento da faixa “non aedificandi”, situação que será analisada pela secretaria competente, ouvido o Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMDEMA.

Art. 219 Na fixação da largura mínima da faixa “non aedificandi” não são computados os recuos das edificações.

Parágrafo único. Na urbanização de terrenos, quando julgado conveniente pela secretaria competente, será reservada faixa não edificada na frente e/ou no fundo dos lotes, para efeito de implantação e manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana.

Subseção III: DAS ÁREAS A SEREM RESERVADAS

Art. 220 As áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a seguinte distribuição em porcentagem da área total dos terrenos:

I - 20% (vinte por cento) para o sistema viário;



II - 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (área verde e sistemas de lazer);

III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários);

IV - Áreas institucionais destinadas à instalação de equipamentos urbanos (ETE, reservatório de água, piscinões, entre outros), sem reserva de porcentagem mínima, de acordo com a necessidade de projeto.

§ 1º Além das áreas mencionadas no “caput”, serão igualmente doados sem encargos para o Município lotes com área e frente mínima exigidas para parcelamento, de acordo com o ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei, conforme segue:

- I - Área a lotear até 100.000 m² - 02 (dois) lotes;
- II - Área a lotear acima de 100.000 m² até 200.000 m² - 04 (quatro) lotes
- III - Área a lotear acima de 200.000 m² até 300.000 m² - 06 (seis) lotes;
- IV - Área a lotear acima de 300.000 m² até 400.000 m² - 08 (oito) lotes;
- V - Área a lotear acima de 400.000 m² até 500.000 m² - 10 (dez) lotes;
- VI - Área a lotear acima de 500.000 m² até 600.000 m² - 12 (doze) lotes;
- VII - Área a lotear acima de 600.000 m² - 16 (dezesesseis) lotes;

§ 2º Fica facultado ao empreendedor a doação mencionada no parágrafo anterior em pecúnia, mediante autorização do Chefe do Executivo e competente avaliação da Prefeitura Municipal de Araras.

§ 3º Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer).

§ 4º As áreas de preservação permanente poderão contribuir com 75% (setenta e cinco por cento) para a formação do índice dos espaços livres de uso público (área verde), para composição do percentual exigido no inciso II deste artigo, e:

I - As áreas verdes deverão se integrar fisicamente com o sistema de áreas verdes o mais diretamente possível, passando estas a constituir-se como ZSAV;

II - O sistema de áreas verdes deverá permanecer íntegro e contínuo, sem alteração funcional.

§ 5º A Prefeitura não poderá alienar a área prevista no inciso II deste artigo, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso III, dentro do mesmo loteamento.

§ 6º A Prefeitura poderá alienar a área prevista no inciso III deste artigo ou proceder com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso



institucional indicado no Planejamento do Município, podendo, ainda, permutar a área acima descrita com a do inciso II, dentro do mesmo loteamento.

§ 7º Dependendo da área total dos terrenos ou da sua localização, a secretaria competente poderá dispor dos 5% (cinco por cento) destinados às áreas institucionais, bem como de eventual complementação dos 20% (vinte por cento) exigidos para o sistema de circulação e acrescentá-los ao montante dos espaços livres de uso público ou ao patrimônio público, como bens dominiais.

§ 8º As áreas previstas neste artigo não poderão ficar encravadas entre lotes nem possuir declividade superior a 12% (doze por cento).

§ 9º Cabe à Secretaria Municipal competente estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas em todos os loteamentos, de modo a garantir sua otimização de acordo com os fins a que se destinam.

§ 10º As áreas institucionais destinadas a equipamentos comunitários, constantes do inciso III, bem como, os espaços livres de uso público (área verde e sistemas de lazer), constantes do inciso II, não poderão ser utilizados pelo empreendedor para instalação dos equipamentos urbanos constantes do inciso IV.

§ 11º Excepcionalmente, em caso de interesse público, após a constituição do loteamento, poderá, o poder público permutar áreas institucionais e áreas verdes / sistemas de lazer do loteamento com outras áreas do município.

§ 12º A localização do espaço livre de uso público deverá atender às seguintes disposições:

I - Para área a ser loteada até 200.000,00 (duzentos mil) m², no mínimo a metade do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em uma única porção;

II - Para área a ser loteada acima de 200.000,00 (duzentos mil) m² até 400.000,00 (quatrocentos mil) m², no mínimo a metade do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em até duas porções, com um mínimo de 4.000,00 (quatro mil) m² cada porção;

III - Para área a ser loteada acima de 400.000,00 (quatrocentos mil) m², no mínimo a metade do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em até três porções, com um mínimo de 5.000,00 (cinco mil) m² cada porção;

IV - No caso das alíneas “a”, “b” e “c” anteriores, os espaços livres de uso público reservados serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentam declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplanagem para adequar os terrenos à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;



V - A localização do restante da área exigida poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como espaço livre de uso público quando, em todos os pontos da área, puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 (dez) m, inclusive no caso de área livre de terreno resultante de confluência de via de circulação. Não poderá ser localizado em parcela de terreno que apresente declividade superior a 12% (doze por cento), a menos que haja interesse paisagístico do órgão municipal competente, caso em que a declividade poderá ser superior, porém inferior a 30% (trinta por cento);

§ 13° A localização da área institucional, constante do inciso III do caput, deverá atender às seguintes disposições:

I - Para área a ser loteada até 200.000,00 (duzentos mil) m², no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em única porção;

II - Para área a ser loteada acima de 200.000,00 (duzentos mil) m² até 400.000,00 (quatrocentos mil) m², no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido serão localizados pela Prefeitura em até duas porções, com um mínimo de 6.000,00 (seis mil) m² cada porção;

III - Para área a ser loteada acima de 400.000,00 (quatrocentos mil) m², no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido serão localizados pela Prefeitura em até três porções, com um mínimo de 7.000,00 (sete mil) m² cada porção;

IV - No caso das alíneas “a”, “b” e “c” anteriores, as áreas institucionais reservadas serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 2% (dois por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar o terreno a declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

V - A localização do restante da área exigida poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como área institucional quando a área for igual ou superior a 500,00 (quinhentos) m² e tiver frente mínima de 10,00 (dez) m, não podendo ser localizado em parcela de terreno que apresente declividade superior a 10% (dez por cento);

VI - Na hipótese de toda área institucional reservada ser inferior a 5.000,00 (cinco mil) m², a mesma deverá concentrar-se em uma única porção, de forma a viabilizar seu uso.

§ 14° - Nos loteamentos com área inferior a 10.000,00 (dez mil) m², as reservas previstas poderão ser doadas à Prefeitura, a critério da secretaria competente, sob forma de lotes para permitir intercâmbio com outros terrenos destinados a espaços livres de uso público ou áreas institucionais.



§ 15º Para os efeitos desta Lei, o uso institucional poderá ser comunitário ou equipamento urbano, conforme definição a seguir:

I - Uso Institucional para Equipamento Comunitário refere-se à destinação de áreas ou edificações para a implementação de instituições e serviços de uso coletivo para o desenvolvimento social, cultural e educacional da população.

II - Uso Institucional para Equipamento Urbano refere-se especificamente à destinação de áreas ou edificações para a implantação de equipamentos dos sistemas de infraestrutura urbana.

§ 16º As áreas reservadas ao poder público contidas nos incisos II, III e IV do caput deste artigo deverão ter frente para a via pública (sistema viário) na proporção de 1 (um) metro para cada 250,00 (duzentos e cinquenta) m² de área e não inferior a 10,00 (dez) metros.

Art. 221 As áreas de domínio do Município mencionadas no artigo antecedente poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura Municipal, por doação pura e simples, no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pela Secretaria Municipal competente e haja interesse público.

§ 1º - Poderá ser admitida, sempre priorizando o atendimento do interesse público a ser devidamente justificado pela secretaria competente, a substituição parcial de até 50% (cinquenta por cento) da doação prevista no inciso III do artigo anterior desta Lei, através das seguintes formas de compensação:

I - Implantação de equipamentos públicos destinados à educação, esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edificação e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do empreendimento;

II - Doação de área(s) em outro(s) local(is) no Município, em região(ões) que apresente(m) déficit(s) de atendimento à demanda existente, quando o empreendimento for implantado em região cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

III - Doação de máquinas, veículos e/ou equipamentos;

IV - Pagamento em pecúnia.

§ 2º Em qualquer das hipóteses previstas nos incisos I, II, III e IV do § 1º deste artigo, as compensações serão em valores equivalentes ao valor de mercado da área prevista no no inciso III do artigo anterior desta Lei, a ser devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação do Município.

§ 3º O Termo de Verificação Final de Obras - TVO fica condicionado à comprovação da incorporação dos bens previstos no inciso III do artigo anterior desta



Lei e nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo ao patrimônio do Município e/ou à comprovação do pagamento em pecúnia previsto no inciso IV do § 1º deste artigo.

Subseção IV: DAS VIAS E LOGRADOUROS

Art. 222 A abertura de vias e logradouros obedecerá às seguintes disposições:

I - Os gabaritos, classificação e hierarquia são os definidos na presente Lei;

II - As vias urbanas deverão ter início em via de mesma classificação, devendo, caso necessário ser alargada para atender as geometrias estabelecidas nesta Lei, podendo terminar nas divisas do loteamento, desde que dotadas de praças de retorno definidas no inciso III;

III - As praças de retorno retangulares terão o comprimento mínimo fixado em 30 (trinta) m e a largura mínima igual à largura de sua via de acesso, acrescida de 14,00 (quatorze) m; as praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m;

IV - As praças citadas no inciso anterior somente serão necessárias, quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lotes voltados para seu leito.

Art. 223 A largura de uma via que constitui prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior à largura desta última, ainda que, pela sua função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 224 As vias dos loteamentos seguirão as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal competente, de modo a integrarem-se na estrutura urbana e darem continuidade aos arruamentos já existentes, respeitando-se os requisitos da topografia local, e segurança no trânsito.

§ 1º - As vias terão declividade longitudinal mínima de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) e máxima de 12% (doze por cento).

§ 2º - A concordância nos cruzamentos das vias urbanas será feita por um arco de círculo com raio mínimo de 9,00 (nove) m.

Art. 225 Qualquer via ou logradouro terá obrigatoriamente projeto de alinhamento e nivelamento amarrados, topograficamente, em posição e altitude de referência firme, obedecidas as especificações do Plano Diretor.

Parágrafo único. O alinhamento e o nivelamento têm como finalidade garantir a continuidade e a conexão entre vias e logradouros, bem como assegurar que qualquer edificação seja executada em concordância com a via ou logradouro que lhe corresponde.



Subseção V: DAS QUADRAS E DOS LOTES

Art. 226 As quadras terão um perímetro máximo de 500,00 (quinhentos) m, de conformação tal que seja sempre possível inscrever um círculo de 20,00 (vinte) m de raio.

Art. 227 Os lotes resultantes dos loteamentos deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I - As dimensões mínimas dos lotes são: área de 160,00 (cento e sessenta) m² e frente de 8,00 (oito) m para usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços, quando o zoneamento não definir lotes com maiores dimensões;

II - As áreas de lote e frentes mínimas para cada uso estão definidos no ANEXO 11 – QUADRO 01 da presente lei;

III - Terem forma tal que possa ser inscrito, em planta, um círculo de 3,00 (três) m de raio e que não haja linhas divisórias entre lotes contíguos, formando ângulo inferior a 70° (setenta graus) em relação ao alinhamento;

IV - Terem, no caso de lotes de esquina ou meio de quadra, com frente para eixos viários estruturais, as dimensões de frente ou de fundo, acrescidas dos recuos obrigatórios a que estiver sujeita a edificação, de acordo com esta Lei;

Subseção VI: DOS SERVIÇOS E OBRAS OBRIGATÓRIOS

Art. 228 - São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário dos loteamentos, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

I - Terraplenagem do terreno, guias, sarjetas, sarjetões, pavimentação asfáltica em todo sistema viário, em conformidade com a Legislação Municipal, Normas Técnicas em vigor, orientação e projeto aprovado pela prefeitura;

II - Arborização e plantio de grama em placas nos espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento conforme orientação e projeto aprovado pela secretaria competente;

III - Extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública obrigatoriamente em diodo emissor de luz (“LED”) com projeto e aprovação da concessionária de energia elétrica e desta prefeitura;

a) Rede de iluminação pública são todos os equipamentos e aparelhos utilizados para realizar a iluminação de vias, logradouros e demais bens públicos, incluindo praças, parques, jardins, monumentos e assemelhados.

b) A iluminação pública em diodo emissor de luz (“LED”) deverá estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e sua eficiência



comprovada por órgão técnico credenciado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO.

c) Nas urbanizações executadas com rede aérea de distribuição de energia e iluminação pública, os postes deverão ser de concreto armado, no padrão e critérios adotados pela concessionária e preferencialmente instalados na divisa entre lotes.

d) Nas urbanizações executadas com rede subterrânea de distribuição de energia, para os pontos de iluminação pública serão admitidos postes em concreto armado ou postes ornamentais metálicos.

e) As redes de iluminação pública deverão atender os critérios estabelecidos pela NBR 5101, ou norma que vier a substituí-la, e iluminância média mínima das vias públicas de 15 (quinze) lux com fator de uniformidade mínimo de 0,2 (zero vírgula dois).

IV - Extensão da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduo ou de tratamento, além de derivações domiciliares de água e esgoto e colocação de hidrantes, conforme especificações e projeto aprovado pelo Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras – SAEMA;

V - Redes e galerias de escoamento de águas pluviais conforme projeto aprovado pela secretaria municipal competente;

VI - Sinalização vertical e horizontal de trânsito conforme critérios estabelecidos pelo Código de Trânsito Brasileiro - CTB.

VII - Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo loteamento, conforme modelos e relação fornecidos pela secretaria competente, podendo, a critério da Prefeitura ser recolhido o valor correspondente ao número de placas, caso não haja as denominações dos logradouros públicos em tempo hábil;

VIII - Construção de passeio público em todos os lotes e áreas públicas do empreendimento, de acordo com o estabelecido no Código de Posturas.

IX - Construção, na confluência de todas as vias públicas, de rampa de acesso para cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida, conforme critérios estabelecidos na NBR-9050 e no CTB.

§ 1º - O loteador deverá apresentar ao final de cada etapa do cronograma de obras, relativa às obrigações exigíveis neste artigo, relatório circunstanciado de todos os serviços executados, inclusive com comprobatório fotográfico, com a assinatura do profissional técnico, o registro de responsabilidade técnica no conselho competente, do término dessas obrigações em conformidade com os projetos e memoriais aprovados pela Prefeitura Municipal, podendo ser exigidos ensaios tecnológicos e laudos técnicos dos materiais empregados.



§ 2º - O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III, após liberação definitiva do empreendimento em conformidade com o Termo de Verificação Final de Obras - TVO.

§ 3º - Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAEMA considerará no mínimo 5 (cinco) habitantes por lote e ou unidade habitacional;

§ 4º - Deverá ser instalada placa em local indicado pela secretaria competente com dimensões mínimas de 3 (três) m de largura por 2 (dois) m de altura, com texto legível, indicado: nome do loteamento; razão social ou nome do empreendedor com endereço completo; nome do profissional responsável e seu número de registro no conselho de classe competente; data prevista para o término das obras de infraestrutura; menção dos lotes porventura caucionados com a inscrição: "Lotes caucionados à Prefeitura Municipal de Araras (não poderão ser vencidos antes da liberação pelo poder público)";

§ 5º - A partir do recebimento definitivo do loteamento através de Termo de Verificação Final de Obras - TVO, o proprietário do empreendimento ficará obrigado às correções necessárias caso haja problemas com as obras de infraestrutura do parcelamento recebido, nos termos da legislação civil e específica em vigor.

Art. 229 - Em todos os parcelamentos de solo e urbanizações especiais, até que seja aprovado o Plano Municipal de Drenagem, os projetos das redes de drenagem deverão obedecer, minimamente:

- I - Tempo de retorno de 10 anos;
- II - Velocidade de escoamento máxima de 5 m/s.

Art. 230 Todos os parcelamentos de solo e urbanizações especiais com área superior a 1 (um) hectare (10.000,00 m²) a serem aprovados no Município, deverão apresentar projeto para a construção de reservatórios de retenção de águas pluviais.

§ 1º É necessário que o projeto dos reservatórios apresente vertedor devidamente dimensionado, considerando para efeito de cálculo período mínimo de retorno de 100 (cem) anos e demais elementos que forneçam segurança à barragem, além de preferencialmente não serem impermeabilizados, devendo observar:

I - Cuidados especiais, notadamente medidas que evitem a sucção expondo ao risco eventual pessoas que estejam próximas às saídas de água, proteção de entrada de objetos que possam obstruir as tubulações de controle de vazão.

II - Deverá sempre existir um vertedor de emergência de modo a jamais ocorrer o aumento do nível da água até a crista da barragem. Todo barramento deverá dispor de



uma borda livre (distância entre o nível d' água máximo até a crista da barragem) mínima de 60 (sessenta) cm.

§ 2º As barragens dos reservatórios de retenção deverão ser de material adequado, devidamente dimensionado conforme projeto específico, que assegure a estabilidade da mesma.

§ 3º O projeto deverá apresentar o cálculo do tempo previsto para acúmulo de detritos sólidos carregados pelas águas de chuvas provenientes da bacia de contribuição que descarregam nos reservatórios, sendo admissível um prazo mínimo de 10 (dez) anos para seu completo preenchimento.

§ 4º Para o dimensionamento do sistema deverá ser considerado tempo de retenção de no mínimo uma hora e meia, sendo no mínimo o volume, em metros cúbicos, do reservatório de retenção igual a 0,020 vezes a área total urbanizada (em metros quadrados) sempre considerando o hidrograma do escoamento superficial, as curvas cota-volume do reservatório e do vertedor, bem como todos os demais aspectos técnicos necessários para este tipo de obra sendo que a descarga de fundo do reservatório deverá ter uma capacidade de escoamento 1/20 (ou menos) da vazão de pico.

§ 5º O órgão municipal responsável pelas aprovações, sempre que achar necessário, poderá determinar maiores detalhes no projeto do reservatório de retenção.

§ 6º Os reservatórios de retenção poderão ser construídos nas áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos.

§ 7º O sistema de retenção por barragem poderá ser substituído por sistema de infiltração ou percolação desde que devidamente comprovado sua eficácia durante sua vida útil através de projeto específico desenvolvido por especialistas na área.

§ 8º Estando o parcelamento do solo ou urbanização especial inseridos na Macrozona de Preservação será obrigatória a instalação de reservatório impermeabilizado de contenção de fluidos contaminantes com capacidade mínima de 30,00 (trinta) m³, a montante do dispositivo de retenção, para proteção do manancial caso ocorram acidentes ambientais.

Art. 231 Como garantia das obras de infraestrutura mencionadas na presente lei, o interessado deverá proceder conforme uma das opções abaixo:

I - Hipoteca de 50% (cinquenta por cento), no mínimo, dos lotes previsto no projeto urbanístico;

II - Garantia através de carta de fiança bancária, depósito bancário caucionado em favor da Prefeitura Municipal ou ainda contratação de seguro que certifique a sua realização.



§ 1º O valor da garantia exigida neste artigo deverá ser, no mínimo, 20% (vinte por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura.

§ 2º O valor total das obras de infraestrutura do parcelamento deverá ser calculado pelo responsável técnico do empreendimento a partir de orçamento elaborado com bases oficiais de preços e Benefício e Despesas Indiretas - BDI de 29,76% (vinte e nove e setenta e seis por cento).

Art. 232 Poderá ser aceita, a critério da Secretaria competente, garantia hipotecária sobre imóveis de propriedade do interessado, desde que sejam localizados no Município de Araras, Estado de São Paulo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, mediante a devida comprovação através de certidões expedidas pela circunscrição imobiliária competente.

Parágrafo Único. O valor dos imóveis do caput deverá ser, no mínimo, 20% (vinte por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura.

Art. 233 No decorrer da execução das obras, o Município poderá exigir do loteador, no prazo de 30 dias após notificação, o reforço ou a substituição da garantia, sempre que aquela originariamente oferecida tornar-se insuficiente para os fins a que se destina.

Art. 234 As garantias oferecidas poderão ser liberadas gradativa e proporcionalmente à efetiva execução das obras de infraestrutura, sempre mediante atestado expedido pela Secretaria competente.

Art. 235 O loteador responderá, exclusivamente e integralmente, pelas despesas da lavratura e do registro da escritura pública de hipoteca e/ou da carta de fiança, bem como pelos tributos incidentes sobre a operação.

Art. 236 No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, no prazo fixado no termo de compromisso, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tenha cumprido as exigências mencionadas.

Parágrafo Único. Findos os prazos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura se obrigará a fazê-lo, avaliando a competente execução, garantindo-a por uma das formas previstas nesta lei.

Art. 237 - É condição necessária à aprovação de qualquer plano de urbanização de loteamento a execução pelo interessado, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, de todas as obras de infraestrutura exigidas.

Art. 238 - A Prefeitura poderá regulamentar por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta lei.



Seção II: DO PLANO DE PARCELAMENTO DO SOLO, SUA DOCUMENTAÇÃO E PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 239 - O plano de parcelamento do solo compreende:

I - Certidão de diretrizes;

II - Aprovação preliminar mediante emissão de certidão vinculada para análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB;

III - Aprovação Definitiva do Plano de Parcelamento do Solo.

Subseção I: DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 240 - O interessado deverá requerer à Prefeitura a certidão de diretrizes para viabilidade ou não de urbanização de imóvel, apresentado para este fim:

I - Título de propriedade do imóvel e certidão vintenária;

II - Certidão de diretrizes ou viabilidade expedida pelo SAEMA;

III - Planta do imóvel em escala adequada, contendo:

IV - Divisas do imóvel perfeitamente definidas;

V - Curvas de nível de metro em metro;

VI - Localização dos cursos de água, bacias, represas e outros acidentes físicos, com a respectiva especificação, bosques e construções existentes;

VII - Indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, localização das vias de comunicação, das linhas de transmissão, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser urbanizada;

VIII - Traçado urbanístico proposto para urbanização da gleba, contendo a subdivisão de quadras e lotes, arruamento, localização das áreas públicas e demais equipamentos urbanos.

Art. 241 - A secretaria competente fornecerá as diretrizes de urbanização, de acordo com as exigências desta Lei, podendo solicitar alterações na disposição dos lotes, das áreas públicas e do sistema viário.

Parágrafo único. As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.



Subseção II: DA APROVAÇÃO PRELIMINAR MEDIANTE EMISSÃO DE CERTIDÃO VINCULADA PARA ANÁLISE DO GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO - GRAPROHAB

Art. 242 - Para aprovação do loteamento e a emissão de certidão vinculada para aprovar no órgão estadual competente, o interessado deverá abrir expediente próprio, apresentando os seguintes documentos:

I - Certidão de diretrizes da Prefeitura;

II - Certidão de diretrizes do SAEMA;

III - Certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada;

IV - Levantamento planialtimétrico;

V - Projeto de terraplenagem;

VI - Projeto de drenagem superficial;

VII - Projeto urbanístico completo; e

VIII - Outros projetos e/ou documentos que poderão ser solicitados pelo órgão estadual competente.

Parágrafo único. Concomitante a este procedimento o interessado deverá solicitar ao SAEMA a aprovação dos projetos das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto.

Art. 243 - O projeto urbanístico será composto de desenhos, tabelas e memoriais, devidamente assinados pelo requerente e pelo profissional habilitado pelo conselho de classe competente em arquivo digital, DATUM SIRGAS 2000, sistema de coordenadas UTM ou outro sistema que venha substituí-lo, compreendendo, no mínimo, os seguintes elementos:

I - Sistema de circulação, espaço livre de uso público (áreas verdes/sistema de lazer), áreas institucionais destinadas a equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, lotes a serem doados, área de preservação e faixa “non aedificandi” com suas respectivas percentagens em relação à área total loteada;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas, devendo tal numeração deverá tomar por base sempre o primeiro lote do quadrante norte e prosseguir no sentido horário;



III - Recuos exigidos, devidamente cotados em tabela;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos e tangência e ângulos centrais das vias em curva, assim como “grades” de todas as vias;

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;

VI - Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizadas nos ângulos das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;

VII - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - Descrição sucinta do loteamento, com suas características e destinação;

IX - Condições urbanísticas do loteamento e limitações que indicam sobre os lotes e suas construções, além das já constantes nas normas de planejamento do Município;

X - Indicação dos equipamentos de infraestrutura urbana, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no local e adjacências, bem como o modo de estabelecer as conexões necessárias à sua utilização;

XI - Nome, assinatura, número do conselho profissional e número do documento de responsabilidade técnica do responsável técnico;

XII - Documento de responsabilidade técnica.

Art. 244 - A Secretaria Municipal competente, atendidas as exigências desta lei e das demais normas e regulamentos existentes, aprovará o projeto urbanístico preliminarmente e emitirá a competente certidão vinculada, com validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Subseção III: DA APROVAÇÃO DEFINITIVA DO PLANO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 245 - Atendidas as indicações das Diretrizes Urbanísticas e aprovado o loteamento pelo órgão estadual competente, o interessado deverá apresentar para análise da aprovação definitiva, os seguintes documentos:

I - Certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada;

II - Certidão negativa de tributos municipais;

III - Projeto urbanístico do loteamento aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB e



respectivo certificado válido;

IV - Levantamento planialtimétrico;

V - Projeto de terraplenagem;

VI - Projeto de drenagem superficial;

VII - Projeto ambiental e de arborização urbana e competente Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA expedido pela CETESB;

VIII - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública aprovado pela concessionária responsável;

IX - Projeto da rede de distribuição de água e de coleta de esgoto sanitário aprovado pelo SAEMA;

X - Projeto de pavimentação;

XI - Projeto de calçamento do passeio público e de rampas de acessibilidade;

XII - Projeto de sinalização viária;

XIII - Projeto urbanístico completo contendo memorial justificativo e memorial descritivo dos lotes e das áreas públicas;

XIV - Cronograma físico-financeiro de obras;

XV - Instrumento de garantia de execução das obras de infraestrutura do loteamento;

Parágrafo único. Em casos de loteamentos sujeitos a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança, a aprovação definitiva deste fica condicionada à prévia aprovação do referido estudo.

Art. 246 Aprovados os projetos previstos no artigo anterior, pelas secretarias competentes, deverá ser firmado Termo de Compromisso com o município, no qual o empreendedor se obrigará:

I - a executar, no prazo estabelecido pelo cronograma de obras, os serviços e obras obrigatórios, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, e a execução dos equipamentos de infraestrutura urbana exigidos por lei;

II- a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;



III- a não alienar qualquer lote antes de registrado o loteamento e a não alienar os lotes caucionados antes de ser liberada a caução;

IV - Atender eventuais contrapartidas do Estudo de Impacto de Vizinhança e demais exigências estabelecidas pelos órgãos técnicos da prefeitura;

V - Cumprir com as exigências da Lei n°. 4.348, de 27 de julho de 2010, e alterações nela introduzidas.

§ 1º Nenhum alvará ou licença para executar o loteamento urbano será concedido sem que o loteador assine o Termo de Compromisso referido neste artigo, bem como preste a garantia prevista na presente Lei.

§ 2º O prazo a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser de até 2 (dois) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos, dependendo do estágio das obras, a ser avaliado pelos órgãos competentes, sendo que a presente prorrogação dependerá de requerimento devidamente fundamentado da parte interessada e será formalizado através da aprovação de novo cronograma físico-financeiro das obras e assinatura de aditivo do termo de compromisso inicial.

§ 3º A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

a) o termo de compromisso e o cronograma fixarem as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, bem como os lotes caucionados e sua posterior liberação;

b) forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

§ 4º Quando não estiver inicialmente prevista a execução por etapas, poderá haver liberação parcial do loteamento, desde que as obras previstas estejam executadas para o mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes, respeitada a continuidade dos mesmos, ou seja, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Subseção VI: DA EXECUÇÃO DO PLANO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 247 Pagos os emolumentos devidos, assinado o Termo de Compromisso, prestada a garantia, será expedido o Alvará de Implantação através da secretaria competente.

Art. 248 - Todas as áreas objeto de doações, bem como as obras e serviços exigidos passarão, no ato do registro do plano de parcelamento do solo, a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Parágrafo único. Os lotes doados deverão ser sem encargos ao Município, mediante escritura pública devidamente registrada às expensas do loteador, antes da



liberação da caução e do Termo de Verificação Final de Obras - TVO que disporá sobre a aprovação e liberação do loteamento.

Art. 249 A Prefeitura só expedirá alvará para construção, demolição, reconstrução, bem como reformas ou ampliação de construções em terrenos localizados em parcelamentos de solo e urbanizações especiais aprovados, liberados e recebidos pelo Município.

Parágrafo Único. As disposições do caput não se aplicam nos casos de parcelamentos de solo e urbanizações especiais que serão entregues já com a unidade imobiliária construída.

Art. 250 Os planos de urbanização poderão ser modificados antes do registro e mesmo durante sua execução, mediante proposta dos interessados e aprovação prévia da Secretaria Municipal competente.

Subseção VII: DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 251 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seus órgãos competentes, verificará se as obras e serviços foram executados de acordo com os projetos e normas, para que o loteador obtenha a liberação da caução.

Parágrafo Único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de:

I - Planta retificada na escala indicada no projeto urbanístico e seu arquivo digital, que será considerada oficial para todos os efeitos;

II - Plantas das quadras na escala 1:500;

III - Cópia dos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento ou escritura pública, bem como o registro dos lotes doados sem encargos ao Município;

IV - Croqui individualizado de cada lote do empreendimento e das áreas públicas na escala 1:100 ou 1:200, em formato digital, com a devida descrição do loteamento, logradouro, lote, quadra, área e medidas lineares.

Art. 252 O Poder Executivo, através do Termo de Verificação Final de Obras - TVO, receberá as obras de infraestrutura e publicará o mesmo no Diário Oficial dando conhecimento aos interessados da aprovação e liberação do empreendimento.

§ 1º Ficará a cargo do empreendedor a apresentação do Termo de Verificação Final de Obras - TVO, ao Oficial de Registro Imobiliário nos termos e prazos previstos na legislação federal.



§ 2º Através de TVO será estabelecido o descaucionamento dos lotes, ficando o Oficial de Registro Imobiliário autorizado a efetuar o referido descaucionamento.

Art. 253 Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o comprador venha a encontrar em relação às medidas dos planos de parcelamentos do solo aprovados.

Subseção VIII: DO DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO, REMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO DE LOTES E GLEBAS

Art. 254 - Em qualquer caso de desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento e unificação de lote(s) ou gleba(s), devidamente cadastrados na Prefeitura, será indispensável sua aprovação, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado, bem como matrícula registrada do imóvel em nome do proprietário(s).

Parágrafo único. Em qualquer caso, a aprovação de projeto só será permitida quando o lote objeto de desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento e unificação, a parte restante do lote ou dos lotes restantes tenham área e frente mínima prevista para o zoneamento ao qual estão inseridos.

Art. 255 - Ficam autorizados o desdobro e o fracionamento de lote urbano com área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) m² e 5 (cinco) metros de testada nas seguintes zonas:

- I - Zona Mista Geral – ZMG;
- II - Zona Predominantemente Residencial - ZPR;
- III - Zona Mista Central - ZMC;
- IV - Zona Mista de Preservação - ZMP;
- V - Zona Predominantemente Residencial de Preservação - ZPRP.

Art. 256 No caso de remembramento de lotes em zonas diferentes, o lote resultante deverá:

I - agregar toda a área para a Zona Extraordinária configurada em qualquer um dos lotes, quando for o caso;

II - assumir a zona em que se situa a frente principal do imóvel, a ser definida na aprovação do projeto de remembramento ou unificação.



Art. 257 - Em todo e qualquer projeto de desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento e unificação, a ser apresentado na escala adequada, deverão constar no mínimo:

- I - Indicação das vias existentes que circundam a quadra objeto do pedido;
- II - Confrontantes;
- III - Indicação das alterações solicitadas;
- IV - Curvas de nível de metro em metro;
- V - Indicação do norte magnético;
- VI - Quadro de áreas resultantes;
- VII - Referência cadastral;
- VIII - Memoriais descritivos dos lotes resultantes;
- IX - Requerimento devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) (com cópia do CPF e RG);
- X - Nome, assinatura, número do conselho profissional e número do documento de responsabilidade técnica do responsável técnico;
- XI - Documento de responsabilidade técnica emitido pelo competente conselho profissional;
- XII - Deliberação favorável do SAEMA – Serviço de Água, Esgoto do Município Araras;
- XIII - CND – Certidão Negativa de Débito Municipal, do(s) lote(s) ou gleba(s) envolvido(s).

§ 1º Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser parcelado com as informações que constarem do registro, exigindo-se prévia retificação, em caso de desconformidade.

§ 2º A situação pretendida e a situação intermediária nos projetos mencionados no caput deste artigo somente será atualizada no Cadastro Imobiliário do município mediante apresentação das certidões de matrícula geradas após o registro do projeto junto ao Oficial de Registro de Imóveis e mediante quitação de todos os tributos que incidem sobre os imóveis envolvidos, inclusive do exercício corrente.



Subseção IX: DA RETIFICAÇÃO

Art. 258 – Nos casos de retificação de lote(s) ou glebas(s), em que o Município é confrontante, deverá ser obtida anuência da Prefeitura.

Parágrafo único - Nas retificações de áreas onde o confrontante é o sistema viário urbano municipal, deverão, entre outros, serem atendidos os seguintes requisitos:

I - A largura do passeio público deve possuir no mínimo a dimensão constante no plano de urbanização inicialmente aprovado pela municipalidade;

II - Nos casos de áreas de terras que não foram objetos de planos de urbanização, ou nas que no plano de urbanização não se fez constar a dimensão do passeio público, esta deve manter o mesmo alinhamento dos imóveis lindeiros e respeitar as condições de acessibilidade previstas no Plano de Mobilidade Urbana, no Código de Posturas e no Código de Obras e Edificações;

III - Nos casos em que se tratam de lotes de “esquina”, deverá ser respeitado o raio mínimo na confluência das vias públicas constante no Plano de Urbanização inicialmente aprovado pela municipalidade;

IV - Nos casos de lotes de “esquina”, onde o plano de urbanização inicialmente aprovado não prevê raio mínimo na confluência das vias públicas de 5,00 (cinco) metros, ou em áreas que não foram objeto de plano de urbanização, e ainda onde não se observa construções consolidadas, deverá ser respeitado raio mínimo de 5,00 (cinco) metros.

V - Não poderão ser aprovados projetos de construção/ ampliação em lotes de esquina, onde não se observa o perímetro constante no documento de propriedade do imóvel e o raio mínimo de 5,00 (cinco) metros na confluência das vias públicas.

Art. 259 Os processos de georreferenciamento e/ou retificação de áreas rurais que confrontam com o sistema de estradas municipais ou ainda com imóveis de propriedade da municipalidade, deverão ser precedidos de prévia anuência da prefeitura.

Parágrafo único. Nos processos especificados no caput, onde se tem como confrontante o sistema de estradas municipais, deverá ser respeitado o gabarito mínimo da via e fazer constar em toda porção que confronta com o referido sistema, a faixa non-aedificandi exigida de acordo com o gabarito da via.

Seção II: DAS URBANIZAÇÕES ESPECIAIS

Subseção I: DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 260 - O Condomínio de Lotes, caracteriza-se pelo fracionamento de área maior, com testada para o sistema viário existente, e são regidos pelo Código Civil e, subsidiariamente pela Lei nº 4.561/64 e NBR 12.721 e suas atualizações, gerando



frações de propriedade exclusiva e frações de propriedade comum dos condôminos, sendo regidas pela Convenção de Condomínio, devendo ser atendidas as seguintes condições:

I - quota mínima exclusiva de terreno por unidade habitacional será igual à área do lote mínimo previsto na zona de uso;

II - o número de unidades autônomas é no mínimo 3 (três) e a área máxima do Condomínio de 30 (trinta) ha;

III - reserva de áreas para equipamentos comunitários e espaços livres conforme disposto nesta Lei;

IV - compete aos condôminos a responsabilidade pela manutenção de todas as áreas, sistemas e infraestruturas internos do Condomínio;

V - não será permitida, em qualquer hipótese, a obstrução de vias que integram o sistema viário principal e secundário; e,

VI - o empreendedor deverá atender às instruções técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, e demais exigências das concessionárias de serviços públicos.

Art. 261 – Os projetos e a execução de Condomínios de Lotes dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei e normas federais, estaduais e municipais.

Art. 262 - Os projetos destinados à execução de Condomínios de Lotes, por meio de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei, e nas legislações estaduais e federais pertinentes.

Parágrafo único. Cada lote resultante do condomínio de lotes será considerado como unidade autônoma, e a ele será atribuída uma fração ideal de gleba e de coisas de uso comum.

Art. 263 - Os Condomínios de Lotes adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental, determinadas pelo município, nesta presente lei, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º Os Condomínios devem possuir frente para via oficial efetivamente implantada.

§ 2º Serão permitidos condomínios de lotes residenciais, comerciais de prestação de serviços, industriais e mistos, desde que o zoneamento onde serão implantados o permitam.



§ 3º Os índices para ocupação, aproveitamento, recuos e tamanho de lotes, propostos pelo empreendimento deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos para a zona em que se irá inserir a gleba, conforme diretriz urbanística emitida pela Prefeitura e ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei.

§ 4º Caso o condomínio a ser implantado esteja localizado nas Zonas de Preenchimento Urbano 1, 2, 3 ou 4, deverá ser previamente adotada a zona em que este se situará, e os parâmetros urbanísticos serão os contidos no ANEXO 11 – QUADRO 01.

§ 5º Não serão permitidos lotes confinados com áreas verdes ou APP (Área de Preservação Permanente), devendo existir obrigatoriamente uma via entre eles.

Art. 264 - Os Condomínios de Lotes atenderão obrigatoriamente a seguintes exigências:

I - O raio de concordância entre as vias públicas (sistema viário) do condomínio deverá ser, no mínimo, de 9,00 (nove) metros;

II - O acesso ao empreendimento deverá prever uma faixa de desaceleração e o afastamento mínimo do controle de acesso deverá ser de 5 (cinco) metros da via pública.

III - Os limites externos dos Condomínios de Lotes deverão ser vedados, podendo ser feito por grades, muros, cercas vivas ou outras formas de vedação que deverão ser definidas no projeto;

IV - A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica nas áreas comuns e privativas, pavimentação asfáltica e calçamento dos passeios públicos que deverão ser executados em conformidade com os projetos aprovados pela municipalidade, sendo a manutenção e a gestão interna de responsabilidade do condomínio;

V - Do total da área a ser urbanizada deve-se destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) de áreas verdes;

VI - Doação de 5% (cinco por cento) para área de bem dominial, sendo no mínimo um lote com dimensões mínimas de acordo com a zona que se situa e que consta no ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei.

VII - Os 5% (cinco por cento) de área de bem dominial deverão ser integrados aos próprios municipais;

VIII - A área de bem dominial, referida no inciso anterior deste artigo, deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento,



necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente;

IX - Nos lotes integrantes do condomínio poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;

X - Para empreendimentos de até 25 (vinte e cinco) unidades a largura mínima das vias internas principais serão: faixa de rolamento de 6 (seis) metros e passeios de 2 (dois) metros de cada lado;

XI - Para empreendimentos com mais de 25 (vinte e cinco) unidades a largura mínima das vias internas deverá obedecer uma faixa de rolamento de 8 (oito) metros e passeios de 2 (metros) de cada lado;

XII - As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2 (dois) metros para instalação da respectiva vedação / fechamento.

XIII - Os terrenos ou glebas destinados à implantação dos condomínios de lotes deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14 (quatorze) metros.

§ 1º Poderá ser admitida, sempre priorizando o atendimento do interesse público mediante parecer da secretaria competente que justifique a compensação por uma das formas previstas nos incisos deste parágrafo, e, por meio de autorização do Chefe do Executivo, a substituição parcial ou total da doação mencionada no inciso VI deste artigo, através das seguintes formas de compensação:

I - implantação de equipamentos públicos destinados à educação, esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edifício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do empreendimento;

II – doação de área(s) em outro(s) local(is) no Município, em região(ões) que apresente(m) déficit(s) de atendimento à demanda existente, quando o empreendimento for implantado em região cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

III – doação de máquinas, veículos e/ou equipamentos;

IV – pagamento em pecúnia.

§ 2º Em qualquer das hipóteses previstas nos incisos I, II, III e IV do § 1º deste artigo, as compensações serão em valores equivalentes ao valor de mercado da área



prevista no caput deste artigo, a ser devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação.

§ 3º O Termo de Verificação Final de Obras - TVO do empreendimento ficam condicionados à comprovação da incorporação dos bens previstos no caput deste artigo e nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo ao patrimônio do Município e/ou à comprovação do pagamento em pecúnia previsto no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 265 Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização ou aprovação do Poder Público Municipal.

Art. 266 Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas detalhadas, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Art. 267 Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, iluminação, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como todas as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.

Parágrafo único. O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender às exigências da legislação em vigor.

Art. 268 Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Art. 269 O órgão público competente deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o Termo de Verificação Final de Obras - TVO depois de concluída a implantação da infraestrutura.

Parágrafo único. A execução da infraestrutura fica condicionada à apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a quatro anos, contados da data de aprovação do empreendimento.

Art. 270 Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura do condomínio de lotes, o empreendedor deverá requerer à Municipalidade a emissão de Termo de Verificação Final de Obras - TVO, o qual deverá ser apresentado ao Oficial de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

§ 1º A expedição do TVO do empreendimento fica condicionada ao aceite das obras de infraestrutura das concessionárias e dos demais órgãos competentes.



§ 2º A concessão do alvará de construção das unidades privativas integrantes do condomínio de lotes fica condicionada à expedição do TVO de que trata este artigo.

Subseção II: DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 271 Fica devidamente regulamentado, no âmbito municipal, a modalidade de loteamento de acesso controlado, conforme dispõe o § 8º, do Art. 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e a Lei Estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018.

§ 1º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por esta Lei, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º Conceitua-se, para fins de aprovação e registro, o loteamento de acesso controlado como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte, de modo a permitir o controle do acesso à porção fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços internos ao loteamento.

Art. 272 Os espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e o sistema viário (via de circulação), que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidos por ocasião da aprovação do loteamento, nos termos da legislação pertinente.

Art. 273 A permissão de uso dos espaços livres de uso público e do sistema viário, dentro da porção fechada, somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração dos mesmos à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 274 As áreas institucionais sobre as quais não incidirá permissão de uso serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto até que a Prefeitura desempenhe esta função.

Art. 275 Os espaços livres de uso público e o sistema viário, dentro da porção fechada, definidos por ocasião da aprovação do loteamento serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo esta medida ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Araras, se houver necessidade, devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único. A permissão de uso será outorgada, direta e exclusivamente, à Associação dos Proprietários.



Art. 276 - Fica a Prefeitura Municipal de Araras autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo anterior, nos seguintes termos:

I - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

II - A outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento em Cartório de Registro de Imóveis;

III - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

IV - Igualmente deverá constar do mesmo decreto, estabelecendo que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal de Araras.

Art. 277 - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I - Os serviços de manutenção das árvores e poda;

II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - A conservação e manutenção das redes de drenagem de águas pluviais e seus dispositivos de retenção;

IV - Coleta e remoção de lixo domiciliar internas;

V - Limpeza das vias públicas;

VI - Preservação de sinistros;

VII - Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VIII - Conservação, manutenção e preservação do Sistema de Áreas Verdes;

IX - Outros serviços e obras internos;

§ 1º A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênio ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas.

§ 2º O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública após liberação definitiva do empreendimento nos termos do TVO.



§ 3º Será garantido a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas de fiscalização e as que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 278 Caberá à Prefeitura Municipal de Araras a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras.

Art. 279 Quando a Associação dos Proprietários omitir-se na prestação desses serviços e houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Araras assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - Perda do caráter de loteamento de acesso controlado;

II - Pagamento de multa correspondente a 100% (cem por cento) do imposto imobiliário calculado no último exercício, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento de acesso controlado.

§ 1º Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, estas obras e serviços serão de responsabilidade dos proprietários.

§ 2º Caso não cumprido o parágrafo anterior nos prazos determinados, as obras e serviços serão executados pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 280 Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Parágrafo único. Para que a Associação promova o controle descrito no caput, a entidade poderá construir guaritas em suas entradas, precedidas de faixa de desaceleração e com afastamento de no mínimo 5,00 metros da via pública de acesso.

Art. 281 As despesas do fechamento do loteamento, do controle de acesso, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 282 As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas por esta lei e pelas demais leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 283 Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria normatizada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo único. A fim de dar a devida publicidade ao regulamento da vida comunitária e de uso dos espaços livres, documento este assinado por todos os



adquirentes dos lotes, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base no disposto na Lei de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

Art. 284 Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e os espaços livres de uso público do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem quaisquer ônus.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 285 Aprovação e a licença para execução de loteamento de acesso controlado seguirá as normas de aprovação de loteamentos, incluindo a doação e a reserva das áreas públicas previstas nesta Lei.

Art. 286 Para aprovação do loteamento de acesso controlado, além dos projetos exigíveis para os loteamentos sem controle de acesso, deverá ser apresentado o projeto de fechamento, no qual deverá constar os detalhes do fechamento e os demais requisitos estabelecidos nesta subseção.

Art. 287 O projeto urbanístico de loteamento de acesso controlado obedecerá aos seguintes parâmetros:

I - Os lotes possuem área mínima de 324,00 m² e frente mínima de 12,00 metros ou seguirão as dimensões prevista para o zoneamento, se mais restritivas;

II - Número máximo de unidades habitacionais (domicílios) na parte fechada: 500 (quinhentos);

III - Área máxima fechada: 30 (trinta) hectares, podendo a ela ser acrescida área verde ou destinada a equipamentos comunitários.

§ 1º As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 3,00 (três) m das divisas para implantação da vedação e/ou fechamento.

§ 2º A faixa mínima, descrita no parágrafo anterior, poderá compor o percentual de espaços de uso público destinados a sistema de lazer.

§ 3º Fica o empreendedor, em caso de novos loteamentos, ou a associação de proprietários, em caso de loteamentos já implantados, obrigados a construir passeios públicos acessíveis em toda a porção do loteamento que confronte com as vias e logradouros públicos.



Art. 288 O encaminhamento do pedido de aprovação, implantação e registro de loteamento de acesso controlado deverá ser feito pelo proprietário da gleba, investido na forma de pessoa jurídica.

§ 1º A utilização dos espaços internos no loteamento de acesso controlado de uso comum e privativo, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto da regulamentação própria da entidade promotora do empreendimento, cujos termos constarão do instrumento de venda e compra.

§ 2º Os espaços livres de uso público poderão ser distribuídos dentro ou fora do loteamento de acesso controlado e as áreas institucionais deverão ser distribuídas fora do loteamento de acesso controlado e serão consideradas, em seu conjunto, para efeito de atendimento das exigências legais.

§ 3º Os lotes reservados sem ônus para o Município, deverão ser distribuídos na porção aberta do loteamento.

Art. 289 - As cláusulas restritivas à utilização de imóveis deverão constar dos instrumentos de venda, bem como do registro da escritura pública.

Art. 290 Os loteamentos existentes poderão solicitar o acesso controlado desde que atendam às exigências previstas nesta Lei.

Art. 291 Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura o empreendedor deverá requerer a emissão de Termo de Verificação Final de Obras - TVO do loteamento de acesso controlado, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis.

Subseção III: DA VILA OU CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL

Art. 292 - Entende-se por Vila ou Condomínio Residencial Horizontal o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas, agrupadas ou geminadas, com perímetro fechado, sendo identificado pelas seguintes características:

I - O objeto de venda ou aluguel é a edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;

II - O objeto de direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

III - As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;



IV - O perímetro do Condomínio é fechado, podendo ser feito por grades, muros, cercas vivas ou outras formas de vedação que deverão ser definidas no projeto;

V - O acesso ao empreendimento deverá prever uma faixa de desaceleração e o afastamento mínimo do controle de acesso deverá ser de 5 (cinco) metros da via pública.

VI - O registro do Condomínio junto ao Cartório de Imóveis segue trâmites previstos na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e NBR 12.721 e suas atualizações;

VII - O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo 3 (três) e a área máxima do Condomínio de 10 (dez) ha;

VIII - Os terrenos ou glebas destinados à implantação dos Condomínios deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14 (quatorze) metros.

IX - Os terrenos ou glebas destinados à implantação dos Condomínios deverão possuir dimensões e frente mínimas compatíveis com o uso R6.

X - As densidades serão definidas pela fração mínima de cada zoneamento definidas para o uso R6.

Art. 293 São obrigatórias a elaboração de projetos e a execução – pelo proprietário do Condomínio – dos equipamentos de infraestrutura necessários à urbanização, assim como os custos de sua manutenção, a serem executados conforme projetos aprovados pelo município.

Art. 294 Entende-se por área de uso privativo no Condomínio a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma, devendo contar abrigo para veículo, coberto ou descoberto, de uso exclusivo.

Art. 295 O projeto urbanístico da Vila ou Condomínio Residencial Horizontal considerará os seguintes parâmetros:

I - Área mínima de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma de 125 (cento e vinte e cinco) m² com frente mínima de 5 (cinco) metros;

II - Acesso independente a cada unidade habitacional, através de via particular de circulação de veículos, internas ao conjunto;

III - Área mínima de circulação de veículos e pedestres 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;

IV - Do total da área a ser urbanizada deve-se destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) de áreas verdes;



V - Para empreendimentos de até 50 (cinquenta) unidades a largura mínima das vias internas principais serão: faixa de rolamento de 6 (seis) metros e passeios de 2 (metros) e para vias secundárias igual a: faixa de rolamento para 5 (cinco) metros e passeios de 1,50 (um e meio) metros;

VI - Para empreendimentos com mais de 50 (cinquenta) unidades a largura mínima das vias internas deverá obedecer uma faixa de rolamento de 8 (oito) metros e passeios de 2 (dois) metros de cada lado;

VII - Os parâmetros para as vagas de estacionamento deverão atender o disposto para estacionamento e polos geradores de tráfego estabelecidos nesta Lei;

VIII - Bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da vila, e local adequado para depósito de lixo;

IX - A implantação de Condomínios contíguos não poderá resultar em área total superior a 10 (dez) ha, nem tampouco em dimensão linear superior a 400 (quatrocentos) metros, caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do poder público;

X - As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2 (dois) metros para instalação da respectiva vedação / fechamento.

Art. 296 É obrigatório a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial, de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento ou no mínimo um lote com dimensões de acordo com a zona em que está inserido, respeitado a ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei.

§ 1º Poderá ser admitida, sempre priorizando o atendimento do interesse público a ser devidamente justificado pela secretaria competente mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação por uma das formas previstas nos incisos deste parágrafo, e, por meio de autorização do Chefe do Executivo, a substituição parcial ou total da doação mencionada no caput deste artigo, através das seguintes formas de compensação:

I - Implantação de equipamentos públicos destinados à educação, esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edifício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do empreendimento;

II - Doação de área(s) em outro(s) local(is) no Município, em região(ões) que apresente (m) déficit(s) de atendimento à demanda existente, quando o empreendimento for implantado em região cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;



III - Doação de máquinas, veículos e/ou equipamentos;

IV - Pagamento em pecúnia.

§ 2º Em qualquer das hipóteses previstas nos incisos I, II, III e IV do § 1º deste artigo, as compensações serão em valores equivalentes ao valor de mercado da área prevista no caput deste artigo, a ser devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação.

§ 3º O Termo de Verificação Final de Obras - TVO e o Habite-se do empreendimento ficam condicionados à comprovação da incorporação dos bens previstos no caput deste artigo e nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo ao patrimônio do Município e/ou à comprovação do pagamento em pecúnia previsto no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 297 Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, iluminação, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como todas as obras de infraestrutura básica previstas nesta Lei.

Parágrafo único. O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender às exigências da legislação em vigor.

Subseção IV: DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL NÃO RESIDENCIAL

Art. 298 Entende-se por Condomínio Horizontal Não Residencial o conjunto de unidades edilícias autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas, agrupadas ou geminadas, fechada, no todo ou em parte do seu perímetro, sendo identificado pelas seguintes características:

I - O objeto de venda ou aluguel é a edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;

II - O objeto de direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

III - As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;

IV - O perímetro é fechado, podendo ser feito por grades, muros, cercas vivas ou outras formas de vedação que deverão ser definidas no projeto;

V - O acesso ao empreendimento deverá prever uma faixa de desaceleração e o afastamento mínimo do controle de acesso deverá ser de 5 (cinco) metros da via pública;



VI - O registro junto ao Cartório de Imóveis segue trâmites previstos na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e NBR 12.721 e suas atualizações;

VII - A área máxima do condomínio é de 30 (trinta) há.

§ 1º São obrigatórias a elaboração de projetos e a execução – pelo proprietário – dos equipamentos de infraestrutura necessários à urbanização, assim como os custos de sua manutenção, a serem executados conforme projetos aprovados pelo município.

Art. 299 Entende-se por área de uso privativo, a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade edilícia autônoma e suas áreas de uso exclusivo.

Art. 300 O projeto urbanístico do Condomínio considerará os seguintes parâmetros:

I - Área mínima de uso privativo da unidade deverá ser a prevista na zona em que se situa;

II - Acesso independente a cada unidade, através de via particular de circulação de veículos, internas ao conjunto;

III - Do total da área a ser urbanizada deve-se destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) de áreas verdes;

IV - A largura mínima das vias internas deverá atender a geometria das vias previstas no ANEXO 14 – QUADRO 04 desta Lei;

V - As vagas de estacionamento deverão atender ao disposto nesta lei para estacionamentos e polos geradores de tráfego.

VI - A implantação de condomínios contíguas não poderá resultar em área total superior a 30 (trinta) ha.

VII - O acesso ao empreendimento deverá contar com faixa de desaceleração e o controle de acesso deverá estar a no mínimo 10 (dez) metros da via pública oficial.

Art. 301 É obrigatório a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial, de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento ou no mínimo um lote com dimensões de acordo com a zona em que está inserido, respeitado a ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei.

§ 1º - Poderá ser admitida, sempre priorizando o atendimento do interesse público a ser devidamente justificado pela Secretaria Municipal competente mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação por uma das formas previstas nos incisos deste parágrafo, e, por meio de autorização do Chefe do Executivo,



a substituição parcial ou total da doação mencionada no caput deste artigo, através das seguintes formas de compensação:

I - Implantação de equipamentos públicos destinados à educação, esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edifício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do empreendimento;

II - Doação de área(s) em outro(s) local(is) no Município, em região(ões) que apresente (m) déficit(s) de atendimento à demanda existente, quando o empreendimento for implantado em região cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

III - Doação de máquinas, veículos e/ou equipamentos;

IV - Pagamento em pecúnia.

§ 2º Em qualquer das hipóteses previstas nos incisos I, II, III e IV do § 1º deste artigo, as compensações serão em valores equivalentes ao valor de mercado da área prevista no caput deste artigo, a ser devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação.

§ 3º O Termo de Verificação Final de Obras - TVO e o Habite-se do empreendimento ficam condicionados à comprovação da incorporação dos bens previstos no caput deste artigo e nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo ao patrimônio do Município e/ou à comprovação do pagamento em pecúnia previsto no inciso IV do § 1º deste artigo.

Subseção IV: DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL

Art. 302 Entende-se por condomínio edilício vertical o conjunto de unidades dispostas verticalmente, em mais de uma torre, fechado no todo ou em parte do seu perímetro, com as seguintes características:

I - O objeto da venda uma edificação autônoma, à qual está integrada área de terreno;

II - O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

III - As vias de comunicação, praças, áreas verdes e espaços livres internos ao condomínio são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros comuns;

IV - O perímetro de área de condomínio é fechado e o acesso ao mesmo está sujeito à fiscalização condominial;



V - O registro de condomínio fechado está regulamentado pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e NBR 12.721 e suas atualizações;

VI - Os terrenos ou glebas destinados à implantação de condomínios edifícios residenciais deverão possuir dimensões e frente mínimas compatíveis com os usos R7, MR7 ou NRV, de acordo o empreendimento a ser implantado;

VII - As densidades, quando do uso habitacional, serão definidas pela fração mínima de cada zoneamento definido para os usos R7 ou MR7;

VIII - São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário do condomínio, dos equipamentos de infraestrutura necessários para a urbanização;

IX - Os custos da manutenção da infraestrutura da parte privativa são de responsabilidade do condomínio;

X - Os limites externos dos Condomínios deverão ser vedados, podendo ser feito por grades, muros ou outras formas de vedação que deverão ser definidas no projeto.

Art. 303 Não será permitida a implantação de condomínios edifícios verticais fechados com divisa comum, quando a soma das áreas dos mesmos for igual ou maior que a área máxima determinada por esta lei.

§ 1º A área máxima interna dos condomínios é de 2,5 (dois vírgula cinco) ha para condomínio vertical.

§ 2º - A área máxima fechada, resultante da junção de condomínios fechados com loteamentos de acesso controlado, não consideradas para este cálculo as áreas destinadas a sistema de lazer, é de 30 ha.

§ 3º - A área máxima fechada, resultante da junção dos condomínios edifícios verticais entre si e com condomínios horizontais, é de 10 (dez) ha, não consideradas para este cálculo as áreas destinadas a sistema de lazer.

§ 4º - Se atingidos os limites determinados nos parágrafos anteriores, caberá ao órgão municipal competente determinar o sistema de vias que interrompa a continuidade física de empreendimentos do tipo fechado.

Art. 304 O interessado na implantação do condomínio edifício deverá solicitar as diretrizes prévias ao Município acompanhado da certidão de diretrizes ou viabilidade expedida pelo SAEMA.

§ 1º A documentação e os elementos necessários à análise para fornecimento das diretrizes serão determinados pela secretaria competente.



§ 2º Constatada a inviabilidade de suporte da infraestrutura existente na área de implantação do condomínio, o ônus para sua adequação será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 305 O projeto urbanístico de condomínio edilício vertical obedecerá aos seguintes parâmetros:

I - O acesso ao empreendimento deverá prever uma faixa de desaceleração e o afastamento mínimo do controle de acesso deverá ser de 5 (cinco) metros da via pública;

II - A reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para via pública, a ser doado ao Município como área de bem dominial, com área mínima de 5% (cinco por cento) da área total do terreno do empreendimento e no mínimo um lote com dimensões de acordo com a zona em que está inserido, respeitado o ANEXO 11 – QUADRO 01 desta lei;

III - As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico a ser aprovado pela Secretaria Municipal competente, devendo o fechamento respeitar a distância mínima de 3,00 (três) m;

IV - Poderá ser admitida, sempre priorizando o atendimento do interesse público a ser devidamente justificado pela Secretaria Municipal competente, mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação por uma das formas previstas nas alíneas deste inciso, e, por meio de autorização do Chefe do Executivo, a substituição parcial ou total da doação mencionada no inciso II do caput deste artigo, através das seguintes formas de compensação:

a) Implantação de equipamentos públicos destinados à educação, esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edilício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do empreendimento;

b) Doação de área(s) em outro(s) local(is) no Município, em região(ões) que apresente(m) déficit(s) de atendimento à demanda existente, quando o empreendimento for implantado em região cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

c) Doação de máquinas, veículos e/ou equipamentos;

d) Pagamento em pecúnia.

§ 1º Em qualquer das hipóteses previstas nas alíneas a, b, c e d do inciso IV deste artigo, as compensações serão em valores equivalentes ao valor de mercado da área prevista no inciso II do caput deste artigo, a ser devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação.

§ 2º O Habite-se do edifício fica condicionado à comprovação da incorporação dos bens previstos no inciso II do caput deste artigo e nas alíneas a, b, c e d do inciso IV deste artigo ao patrimônio do Município e/ou à comprovação do pagamento em pecúnia.



Subseção V: DAS CHÁCARAS E SÍTIOS DE RECREIO

Art. 306 Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de Chácaras e Sítios de Recreio, na modalidade de condomínio de lotes, nas Zonas de Preenchimento Urbano 1, 2 e 4, nas Zonas de Chácaras de Recreio - ZCR e nas Zonas de Chácaras de Recreio de Preservação – ZCRP.

Art. 307 Para os condomínios de lotes desta subseção são obrigatórias as infraestruturas mínimas exigidas para os condomínios de lotes e a pavimentação deverá ser:

I - Preferencialmente projetada e executada prevendo revestimento que permita a absorção de parte das águas pluviais, como elementos de concreto intertravados ou outras soluções compatíveis;

II - Projetada e executada com revestimento asfáltico.

Subseção VI: DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Art. 308 Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, na Zonas Industrial - ZI e na Zona de Preenchimento Urbano 3 - ZPU 3.

Art. 309 As áreas reservadas para os loteamentos para implantação de indústrias, comércio e de prestação de serviços, sem ônus para o Município, corresponderão a 30% (trinta por cento), no mínimo, da área total da gleba, assim distribuídas:

I - 10% (dez por cento) para o sistema viário;

II - 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (área verde e sistemas de lazer).

§ 5º Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 6º Deverão ser reservadas áreas institucionais para os equipamentos urbanos (reservatório de água, ETE, piscinão, entre outros) na proporção mínima exigida, de acordo com o projeto a ser executado.

§ 7º - Deverá ser criada uma zona de amortecimento ZAMO de no mínimo 30 metros de largura paralela ao perímetro do loteamento industrial, que confronta com a área urbana consolidada, podendo esta área ser utilizada pelo sistema viário ou integrar faixa de proteção tipo área verde, atendendo parâmetros definidos no ANEXO 11 – QUADRO 01.



Art. 310 Os lotes resultantes de planos de loteamentos industriais, comerciais e de prestadores de serviços deverão respeitar os parâmetros do ANEXO 11 – QUADRO 01.

Art. 311 Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, visando sua real utilização.

§ 8º Para os planos de arruamento, o gabarito mínimo das vias será G6.

§ 9º As praças de retorno retangulares terão o comprimento mínimo fixado em 40,00 (quarenta) m e a largura mínima igual à largura de sua via de acesso, acrescida de 25,00 (vinte e cinco) m; as praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 35,00 (trinta e cinco) m.

§ 10º As praças de retorno somente serão necessárias quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.

Art. 312 São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, das infraestruturas mínimas exigidas para todos os loteamentos, devendo estas comportarem as características de uso e tráfego de ambientes industriais.

Seção III: DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA MODALIDADE DE REURB

Art. 313 Nos termos da legislação aplicável a regularização fundiária no Município de Araras poderá se dar em quaisquer das macrozonas e zonas inseridas no perímetro urbano e na área rural, desde que os órgãos licenciadores constatem que o núcleo urbano informal se consolidou em data anterior a 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Para fins da regularização fundiária de que trata esta Lei, considera-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas



pelo Município.

§ 2º Desde que observadas todas as condições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e desta Lei Complementar, fica o Poder Executivo, no âmbito de sua competência municipal, autorizado a proceder a todos os atos decorrentes da regularização fundiária, incluindo, enquadramento dos núcleos nas modalidades respectivas, processamento dos projetos de regularização, expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), compensações urbanísticas e ambientais, dispensa de exigências relativas aos percentuais e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edífícios.

§ 3º As unidades não edificadas pertencentes ao núcleo a ser regularizado e que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, desde que comprove sua aquisição e que a delimitação dos núcleos tenha sido feita com abertura de vias, divisão de lotes e implantação de melhoramentos, devendo ser excluídas de seu perímetro quaisquer áreas de terrenos contíguos que não apresentarem tais características.

Art. 314 Os núcleos urbanos informais consolidados em data anterior a 22 de dezembro de 2016, de acordo com suas características urbanísticas e sociais, poderão ser enquadrados pelo Poder Executivo na modalidade de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), destinada a atender à população de baixa renda ou na modalidade de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E), destinada a atender à população não enquadrada como baixa renda, devendo tal condição constar do projeto de regularização e da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida.

§ 1º Para atendimento ao disposto no caput do presente artigo os proponentes da regularização deverão comprovar através de levantamento fotográfico (fotos aéreas e/ou imagens de satélite) ou através de documento com eficácia comprobatória que ateste a existência do núcleo urbano informal em data anterior ao marco legal estabelecido pela legislação federal aplicável, bem como pelos padrões urbanísticos (tamanho das construções, dos lotes e benfeitorias realizadas) e sociais (renda familiar) deverão demonstrar seu enquadramento na modalidade respectiva.

§ 2º Para fins do enquadramento dos núcleos na modalidade Reurb-S no Município de Araras fica estabelecido que a renda familiar não poderá ser superior a 03 (três) salários mínimos vigentes no país ou à faixa 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida, destes o que for maior.

Art. 315 - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - Na Reurb-S:

a) - operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de



regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) - operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

§ 2º Na Reurb-E correrão por conta dos beneficiários todas as despesas decorrentes da execução da infraestrutura essencial descrita no § 1º do art. 36 da Lei Federal nº 13.465/17 e suas alterações, quais sejam: implantação dos sistemas de água potável e de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivos ou individuais; rede de energia elétrica domiciliar; guias, sarjetas e calçadas, além de soluções viáveis para o pavimento das vias públicas e para a drenagem, o que será indicado pelos órgãos técnicos da Prefeitura de Araras, de acordo com as características urbanísticas de cada núcleo.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, exigidos no processo de regularização, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, conforme disposto na presente Lei.

§ 4º O cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, não poderá ter prazo de conclusão das obras superior a 04 (quatro) anos, seja na modalidade de Reurb-E ou na Reurb-S.

Art. 316 Com o objetivo de garantir a execução das obras de infraestrutura essencial, os proponentes da Reurb-E poderão obter a aprovação antecipada da regularização, com emissão do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), devendo para tanto apresentar carta de fiança bancária ou seguro-garantia, de instituições idôneas, com garantia a ser dada no valor e nos prazos de execução constantes da planilha orçamentária das obras de infraestrutura, acrescidos de 20% (vinte por cento) para cobrir as despesas administrativas.

§ 1º - A liberação da garantia prestada se dará apenas depois da aceitação pela Prefeitura de Araras de todas as obras de infraestrutura essenciais devidamente concluídas.

§ 2º - No caso de inexecução das obras de infraestrutura essenciais ou de execução inadequada ou insuficiente pelos proponentes da Reurb-E, depois de decorrido o prazo do cronograma, serão tomadas as providências pela Prefeitura de Araras para levantamento das garantias prestadas e execução diretamente pela Administração Municipal das obras ainda não executadas ou executadas irregularmente.

Art. 317 No caso de Reurb-E, a Prefeitura de Araras fica autorizada, com base em



levantamento técnico e na supremacia do interesse coletivo, a definir os percentuais de áreas de uso público que deverão ser destinados em cada núcleo a ser regularizado ou, ainda, definir sua dispensa.

§ 1º - Para a definição dos percentuais de áreas públicas exigíveis dos proponentes da Reurb-E ou da dispensa destas áreas deverão ser consideradas as características urbanísticas e sociais de cada um dos núcleos, o adensamento populacional e as deficiências de áreas ou de equipamentos públicos no entorno dos empreendimentos a serem regularizados, tudo atestado por parecer técnico no âmbito do processo de regularização.

§ 2º - Toda a área de preservação permanente existente no núcleo, se houver, assim definida pela legislação pertinente, deverá ser destinada ao Município de Araras, não sendo computadas estas áreas no cálculo das áreas públicas acima descritas.

§ 3º - Os percentuais destinados a sistema de circulação deverão observar o que já se encontra implantado no local, podendo a Secretaria competente estabelecer novas diretrizes viárias, apenas quando necessário e tecnicamente viável.

§ 4º - Ficará a cargo da Prefeitura de Araras a afetação das áreas para implantação dos equipamentos comunitários e do sistema de lazer ou recreio, no próprio núcleo ou em áreas próximas, caso fique comprovada por estudos técnicos que os equipamentos já existentes não são suficientes para o atendimento da demanda populacional, sendo que neste caso, os proponentes da Reurb-E poderão proceder à aquisição de área em local indicado pelo órgão licenciador.

Art. 318 O processo do Reurb obedecerá a etapas precisas, específicas e indispensáveis para sua conclusão, sendo:

I - Requerimento dos legitimados;

II - Processamento administrativo do requerimento, etapa em que será conferido o prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre a unidade imobiliária objeto da Reurb, seus confrontantes e quaisquer terceiros interessados;

III - Elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - Saneamento do processo administrativo;

V - Ato formal, da autoridade competente, autorizando ou não a constituição da Reurb, ao qual se dará publicidade;

VI - Expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município;



VII - Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O processamento de eventuais impugnações será por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Art. 319 - A elaboração do projeto de regularização fundiária consiste nos trabalhos técnicos produzidos pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações previstas na competência municipal ou de outras áreas.

§ 1º - Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição do competente documento de responsabilidade técnica, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro UTM Sirgas 2000 S23.

§ 2º - O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas nos trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada e por eventuais prejuízos causados a terceiros em razão de sua atividade.

Art. 320 - O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de documento de responsabilidade técnica, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

III - Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - Projeto urbanístico;

V - Memorial descritivo;

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;



VIII - Estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico.

§ 1º - Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput deste artigo.

§ 2º - Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º - O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Art. 321 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá indicar:

I - As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

II - As unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - As áreas já usucapidas;

VI - As medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;



VIII - As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

IX - Outros requisitos solicitados pela Prefeitura de Araras.

Art. 322 O memorial descritivo do núcleo urbano informal deverá conter:

I - a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações.

Art. 323 Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais consolidados ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, sendo que:

I - na hipótese descrita neste artigo é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados;

II - na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 324 A aprovação ambiental da Reurb prevista no art. 12 da Lei Federal nº 13.465/2017 será feita mediante a apresentação pelo requerente de estudo técnico ambiental, com apreciação da secretaria competente, a qual caberá analisar todos os aspectos ambientais, podendo autorizar a Reurb e declarar cumpridos os requisitos previstos na legislação ambiental ou exigir medidas de compensação ambiental para a aprovação da Reurb, as quais não cumpridas implicarão em seu indeferimento.

§ 1º O Estudo Técnico Ambiental descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência da secretaria competente.

§ 2º Os estudos técnico-ambientais e os respectivos licenciamentos obedecerão o estabelecido nesta Lei, a legislação ambiental competente, bem como promoverão a regularização de áreas ambientalmente sensíveis.

Art. 325 - O saneamento do procedimento de regularização consistirá na



verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela legislação federal e municipal aplicáveis.

Parágrafo único. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima etapa do procedimento.

Art. 326 Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretenso beneficiário da Reurb, o Município formulará Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta, descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo proponente.

§ 1º Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o processo da Reurb poderá, conforme os compromissos assumidos, ser arquivado sem conclusão ou, se houver sido prestada garantia, o Município executará as benfeitorias, levantando o valor garantido posteriormente, promover a execução do Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta ou, ainda, enviar ao Ministério Público, para que se tomem as providências cabíveis, podendo todas essas ações se dar de forma individual ou concomitante.

§ 2º Comprovadamente cumpridas as condições ou encargos constantes do Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta, o Município expedirá a Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 327 A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

- I - O nome do núcleo urbano regularizado;
- II - A localização do núcleo urbano regularizado;
- III - A modalidade da Reurb;
- IV - Os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- V - A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
- VI - A listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de legitimação de posse, nos termos dos arts. 25, 26 e 27 da Seção IV da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.

Art. 328 O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.



Art. 329 Aplicam-se à regularização fundiária de que trata a presente Lei, todas as demais disposições constantes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 e suas respectivas alterações e, ainda, as normas regulamentares baixadas pela Prefeitura de Araras e demais órgãos licenciadores e fiscalizadores do processo de regularização fundiária.

Art. 330 A prefeitura considera como regularizadas as construções existentes até 22 de dezembro de 2016 no núcleo urbano informal consolidado objeto de regularização fundiária na modalidade de REURB-E ou REURB-S.

§ 1º A secretaria competente expedirá certidão para averbação / registro no Oficial de Registro de Imóveis das construções existentes descritas no caput, e que constam no cadastro técnico municipal e/ou em levantamento aprovado pela municipalidade e apresentado pelo responsável pela regularização.

§ 2º A secretaria competente somente expedirá alvarás de construção para ampliações ou novas edificações no núcleo urbano informal consolidado objeto de regularização fundiária na modalidade de REURB-E ou REURB-S após o competente registro da regularização no Oficial de Registro de Imóveis.

Seção IV: DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DE SOLO

Art. 331 Será permitida a regularização de parcelamentos de solo irregulares constituídos até a entrada em vigor desta lei, localizados no perímetro urbano, desde que não localizados no Sistema de Áreas Verdes, e que atendam aos critérios mínimos estabelecidos na legislação ambiental em vigor e na Lei nº. 6.766/79.

§ 1º Poderão ser aceitos diminuições dos percentuais de áreas públicas, inclusive do sistema viário, exigíveis nesta lei ou até mesmo a dispensa destas áreas, desde que as características urbanísticas e sociais, o adensamento populacional e as áreas ou equipamentos públicos no entorno dos empreendimentos a serem regularizados, o comportem.

§ 2º A regularização dos referidos parcelamentos dependerá da implantação das infraestruturas mínimas exigidas nesta lei, de acordo com o tipo de urbanização implantada.

§ 3º Como objetivo de garantir a execução das obras de infraestrutura previstas no parágrafo anterior, os proponentes poderão obter a aprovação antecipada da regularização, devendo para tanto apresentar carta de fiança bancária ou seguro-garantia, de instituições idôneas, com garantia a ser dada no valor e nos prazos de execução constantes da planilha orçamentária das obras de infraestrutura, acrescidos de 20% (vinte por cento) para cobrir as despesas administrativas.

§ 4º Os percentuais destinados a sistema de circulação deverão observar o que já se encontra implantado no local, podendo a secretaria competente estabelecer novas



diretrizes viárias, apenas quando necessário e tecnicamente viável.

§ 5º - Ficará a cargo da Prefeitura de Araras a afetação das áreas para implantação dos equipamentos comunitários e do sistema de lazer ou recreio, no próprio parcelamento ou em áreas próximas, caso fique comprovada por estudos técnicos que os equipamentos já existentes não são suficientes para o atendimento da demanda populacional, sendo que neste caso, os proponentes da regularização do parcelamento poderão proceder à aquisição de área em local indicado pela Prefeitura de Araras.

§ 6º Os projetos e procedimentos de regularização dos referidos parcelamentos, deverão atender o estabelecido nesta Lei para parcelamentos de solo e urbanizações especiais.

TÍTULO V: DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I: DA ADOÇÃO DE INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA URBANA

Art. 332 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I - Instrumentos de planejamento municipal:
 - a) Plano Plurianual - PPA;
 - b) Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO
 - c) Lei Orçamentária Anual - LOA;
 - d) Definições contidas neste Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDDUI, especialmente:
 - (a) Zoneamento
 - (b) Perímetro Urbano
 - (c) Uso e Ocupação do Solo
 - (d) Parcelamento do Solo
 - (e) Sistema Viário Municipal
 - (f) Sistema de Áreas Verdes
 - (g) Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social;
 - e) Planos, programas e projetos setoriais;
 - II - Instrumentos Indutores do Cumprimento da Função Social da Propriedade, definidos nesta Lei:
 - a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;
 - c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
 - d) direito de preempção;
 - e) arrecadação de bens imóveis abandonados;
 - f) consórcio imobiliário.
 - III - Instrumentos de Planejamento e Financiamento do Desenvolvimento Urbano, definidos nesta Lei:
-



- a) Estudo de Impacto de Vizinhança;
- b) outorga onerosa do direito de construir;
- c) transferência do direito de construir;
- d) Operações urbanas consorciadas.
- e) direito de superfície;

IV - Instrumentos jurídicos e políticos:

- a) servidões administrativas;
- b) desapropriação;
- c) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- d) limitações administrativas;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) concessão de direito real de uso;
- g) usucapião especial de imóvel urbano;
- h) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- i) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- j) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- k) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- l) dação de Imóveis em pagamento da dívida.

V - Instrumentos de regularização fundiária:

- a) concessão de uso especial para fins de moradia;
- b) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
- c) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- d) legitimação fundiária e de posse.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) gestão orçamentária participativa;
- d) debates, fóruns, audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo popular e plebiscito;
- h) orçamento participativo.

VII – Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

VIII – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Piracicaba - RMP;

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



Seção I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC

Art. 333 O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 334 - As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas por esta lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar o efetivo aproveitamento de acordo com este Plano Diretor em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 335 São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, os imóveis:

I - não edificados, subutilizados e não utilizados localizados nas áreas delimitadas no ANEXO 10 – MAPA 08 desta Lei.

II - não edificados, subutilizados e não utilizados no perímetro urbano, com mais de 5.000,00 m² de área de terreno.

§ 1º São considerados imóveis não edificados, terrenos e glebas, onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º Os imóveis serão considerados subutilizados se o coeficiente de aproveitamento for menor que o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido para a respectiva zona de uso, conforme os parâmetros urbanísticos constantes no ANEXO 11 – QUADRO 01 desta Lei.

§ 3º Os imóveis serão considerados não utilizados quando tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.



§ 4º Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 3º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 5º Os proprietários notificados deverão:

I - 1 (um) ano a partir da notificação para protocolar o projeto junto ao órgão municipal competente;

II - 2 (dois) anos a partir da emissão da licença de parcelamento ou construção, para iniciar as obras do empreendimento;

III - 4 (quatro) anos a partir da emissão do previsto no inciso II, para a obtenção do Termo Verificação Final de Obras - TVO, nos casos de loteamento e urbanizações especiais;

IV - 5 (cinco) anos a partir da emissão do previsto no inciso II, para a obtenção do habite-se e/ou aceite, nos casos de construção.

§ 6º As edificações enquadradas no parágrafo 3º deste artigo deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 336 Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados serão notificados pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º A notificação de que trata o caput será feita como segue:

I - Por fiscal urbano do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, no endereço da sede da empresa;

II - Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - Por edital, quando frustrada, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste artigo.

§ 2º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, deverá se efetuar o cancelamento da averbação prevista no caput.

§ 3º A transmissão do imóvel, por atos intervivos, causa mortis, ou por qualquer outra forma, posterior à data de notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 4º Cabe ao proprietário dos imóveis não edificados, subutilizados ou não



utilizados comunicar ao Poder Executivo Municipal a data de ocupação dos imóveis, a data de início e de conclusão das obras.

Seção II – DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 337 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior, iniciando-se no primeiro ano com o dobro do valor de alíquota constante do Código Tributário do Município de Araras.

§ 2º A alíquota máxima a ser aplicada não ultrapassará 15% (quinze por cento).

§ 3º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar e/ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção ou sobre os quais não incide o IPTU.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Araras.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

§ 8º Serão suspensas quaisquer isenções ou não incidências do IPTU em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Seção III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 338 Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento



em títulos da dívida pública, na forma estabelecida no Artigo 8º do Estatuto das Cidades.

Seção IV – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 339 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

§ 1º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para:

- I - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - Regularização fundiária;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento do preenchimento urbano;
- V - Implantação de infraestrutura urbana e social;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação; e
- VIII - Preservação e/ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 340 Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do Direito de Preempção.

§ 1º O Poder Executivo Municipal terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao Direito de Preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 2º A definição prevista pelo caput levará em conta os projetos previstos para execução de obras de infraestrutura urbana e social constantes dos Planos Setoriais.

§ 3º Independente da elaboração da lei prevista pelo caput aplica-se o Direito de Preempção às ampliações e duplicações do Sistema Viário, previstas no ANEXO 14 – QUADRO 04 desta Lei.

Art. 341 O Poder Executivo Municipal dará publicidade à incidência do Direito de Preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle através de sistemas



informatizados e a averbação da incidência do Direito de Preempção na matrícula.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente do Poder Executivo Municipal em até 30 (trinta) dias, contados da proposta de compra assinada entre o proprietário e o terceiro interessado.

§ 2º A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente; e

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

Art. 342 Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo anterior, o Poder Executivo Municipal deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste PDDUI.

§ 2º O Poder Executivo Municipal fará publicar o edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada, na forma que prevê o Estatuto das Cidades.

§ 3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Poder Executivo Municipal, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total da alienação.



Art. 343 Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I - Anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II - Imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros, apesar da manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal em exercer o direito de preferência.

Parágrafo único. Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo Municipal poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V – DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 344 A arrecadação de bens imóveis situados no Município de Araras em situação de abandono se submeterá a processo administrativo preparatório de ação de arrecadação, na forma da Lei nº 5.638, de 8 de maio de 2023.

I - Seção VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 345 O Poder Executivo Municipal poderá realizar Consórcios Imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios nos termos desta Lei.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de Consórcio Imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§ 3º O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I - refletir o valor de mercado, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do Consórcio Imobiliário; e



II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do Consórcio Imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados para o PEUC, devendo o Poder Executivo Municipal expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

Art. 346 O Município regulamentará os procedimentos acerca dos consórcios imobiliários por iniciativa do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IV: DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I - DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 347 - Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV como instrumento obrigatório de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades promovidas pelo poder público ou pela iniciativa privada que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

§ 1º Os empreendimentos de impacto dependerão da elaboração e aprovação do EIV, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

§ 2º Dependendo das características do empreendimento e mediante análise detalhada dos impactos, o Poder Executivo Municipal poderá indeferir ou requerer adequações de projeto para minimizar os impactos na vizinhança.

§ 3º Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes ou quadras lindeiros;

II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

Art. 348 São considerados Empreendimentos de Impacto:



I - área construída superior a 1.500,00 (um mil e quinhentos) m², situada nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural - ZEPAC (ZEPAC 1 e ZEPAC2) e na Zona Mista Central - ZMC.

II - projetos de parcelamento do solo ou urbanizações especiais que resultem em mais de 50 unidades;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos: Transferência do Direito de Construir e Operações Urbanas Consorciadas;

IV - empreendimentos com área construída maior que 5.000,00 (cinco mil) m², situados nas Macrozonas de Qualificação e Preservação;

V - empreendimentos com guarda de veículos que comportem mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

Parágrafo único. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída os itens subsequentes ou similares:

I - Shopping-centers;

II - Centrais de carga e logística;

III - Centrais de abastecimento;

IV - Estações de tratamento;

V - Terminais de transporte;

VI - Transportadoras;

VII - Garagens de veículos de transporte de passageiros;

VIII - Helipontos;

IX - Cemitérios e necrotérios;

X - Presídios;

XI - Postos de serviço com venda de combustível;

XII - Depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;

XIII - Hipermercados;

XIV - Hotéis e pousadas acima de 40 unidades;



XV - Casas de show e casas noturnas;

XVI - Autódromos e hipódromos;

XVII - Complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não, e similares;

XVIII - Matadouros e abatedouros;

XIX - Atividades classificadas como IEXT.

Art. 349 O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos, neutros e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo, no mínimo as seguintes questões:

I - descrição detalhada do empreendimento;

II - delimitação da área de influência do empreendimento, considerando entre outros aspectos:

a) aspectos demográficos e adensamento populacional;

b) uso e ocupação do solo;

c) valorização imobiliária;

d) geração de tráfego e demanda por transporte público;

e) ventilação e iluminação do entorno;

f) geração de ruídos, resíduos e outros efeitos sobre o meio ambiente, inclusive relativos à segurança;

g) aspectos socioeconômicos, ambientais, históricos, culturais, urbanísticos e arquitetônicos; e

h) infraestrutura urbana e social instalada e as necessidades de sua ampliação;

i) Equipamentos urbanos e comunitários instalados e sua compatibilização com o empreendimento;

j) sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

k) vibração;

l) periculosidade e insalubridade;

m) geração de resíduos sólidos;

n) tratamentos e cuidados com as águas pluviais;

III - identificação dos impactos negativos, neutros ou positivos, a serem causados pelo empreendimento ou atividade, bem como suas medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá apresentar a relação de todos os técnicos da equipe multidisciplinar responsável pelo estudo e respectivo relatório, com nome, formação profissional e documento comprobatório de responsabilidade técnica.



Art. 350 Todas as despesas pela execução do EIV são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 351 A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA/RIMA, requeridos nos termos da legislação ambiental.

Subseção única: DA APROVAÇÃO E ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO À VIZINHANÇA

Art. 352 A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo, considerando parecer da Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano.

Art. 353 Os empreendimentos de impacto definidos nesta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pela Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano.

Art. 354 Visando a eliminação, minimização ou compensação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade, poderão ser determinadas medidas mitigadoras e compensatórias, entre elas:

I - Doação de terreno ou imóvel edificado para instalação de equipamentos comunitários, como de: educação, saúde, segurança, cultura e lazer;

II - Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

III - Execução de melhorias e ampliação dos serviços de infraestrutura urbana;

IV - Implantação e recuperação do mobiliário urbano;

V - Ampliação e adequação da estrutura viária, e de mitigação dos impactos no tráfego, como: faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

VI - Preservação e recuperação do patrimônio paisagístico, histórico e cultural;

VII - Recuperação e/ou compensação ambiental da área e preservação dos elementos naturais;

VIII - Destinação de recursos para apoiar e dar suporte financeiro a projetos e programas de desenvolvimento e renovação urbana;



IX - Oferecimento de equipamentos e serviços visando acessibilidade de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

X - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

XI - Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação definitiva do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º Para a obtenção do TVO, Habite-se, Aceite e/ou autorização de funcionamento serão exigidas as comprovações da execução de todas as medidas exigidas na aprovação do estudo.

§ 4º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, na Secretaria competente, por qualquer interessado.

Art. 355 A forma de apresentação e aprovação do EIV poderá ser regulamentado por Decreto.

Seção II - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 356 A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida em todas as Zonas contidas nas Macrozonas de Preservação, Qualificação e Transformação, previstas neste Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras, e regulamentada pela Lei Complementar 163/2020 e suas alterações.

Art. 357 A Lei Complementar nº 163, de 29 de outubro de 2020, que "Dispõe sobre a outorga onerosa do Direito de Construir no Município de Araras, e dá outras providências", passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º A outorga onerosa do direito de construir no Município de Araras rege-se por esta Lei Complementar, conforme especificações do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras e em conformidade com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades.



§ 1º A outorga onerosa é o instrumento para a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo e, para a alteração de padrões de ocupação, mediante pagamento de contrapartida financeira.

§ 2º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para novas construções acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras, atendidas as disposições do Capítulo II desta lei.

§ 3º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para regularização de construções edificadas sem licenciamento da Prefeitura Municipal de Araras, acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras, ou nos casos de alteração dos padrões de ocupação, atendidas as disposições do Capítulo III desta lei.

Art. 2º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida em todas as Zonas contidas nas Macrozonas de Preservação, Qualificação e Transformação, no qual o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras.

§ 1º A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando as dimensões mínimas do lote estabelecidas na legislação urbanística vigente.

§ 2º Nos casos de alterações de padrões de ocupação e parâmetros urbanísticos, constantes deste plano, a outorga onerosa do direito de construir incidirá sobre a área edificada constante destas alterações, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 3º A outorga onerosa para a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural 1 e 2 (ZEPAC1 e ZEPAC2), deverá respeitar as normas e os gabaritos de altura do Conselho Municipal do patrimônio Histórico, Artístico e Cultural - COMPHAC e do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT, conforme o caso.

§ 4º A outorga onerosa do direito de construir se limita a edificações com no máximo 18 pavimentos e gabarito de altura de 70 metros.

(...)

Art. 6º A contrapartida financeira que viabilizará a Concessão da Outorga Onerosa para novos empreendimentos, será calculada utilizando a seguinte fórmula:



Valor da Contrapartida = $VV \times AE \times Fs \times Fp$

Onde:

VV = Valor Venal por metro quadrado do terreno.

AE = Área a ser edificada acima do coeficiente urbanístico básico permitido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município.

Fs = Fator de interesse social.

Fp = Fator de planejamento.

§ 1º O Fator de interesse social tem seu valor variável, onde a definição do seu índice é caracterizada pela sua categoria de uso predominante, conforme a seguir:

I - Para Edificações Residenciais:

- a) Habitação de Interesse Social - HIS 1 - 0,0
- b) Habitação de Interesse Social - HIS 2 - 0,6
- c) Unidade habitacional até 70 m² - 0,9
- d) Unidade habitacional acima de 70 m² - 1,0

II - Para Edificações Não Residenciais:

- a) Para órgãos públicos - 0,0
- b) Entidades sem fins lucrativos da área de assistência social e de saúde - 0,0
- c) Serviços de Educação, Cultura e Esportes - 0,6
- d) Hotelaria - 0,7
- e) Outros usos não especificados - 1,0

§ 2º O fator de planejamento tem seu valor variável, onde a definição da aplicação do seu índice é caracterizada dentro das diferentes zonas de uso, para os usos residenciais e não residenciais, conforme a seguir:

I - Zona de Corredor Comercial (ZCC):

- a) Uso Residencial: 1,2
- b) Uso Não Residencial: 0,5
- c) Uso Misto: 0,6

II - Zona Mista Central (ZMC):

- a) Uso Residencial: 0,6
- b) Uso Não Residencial: 0,6
- c) Uso Misto: 0,5

III - Zona Marginal Anhanguera:

- a) Uso Não Residencial: 0,6

IV - Zona Marginal Anel Viário:

- a) Uso Não Residencial: 0,6
-



V - Demais Zonas:

- a) Uso Residencial: 1,0
- b) Uso Não Residencial: 1,0
- c) Uso Misto: 0,9

(...)

Art. 12. Poderá ser objeto de solicitação Certidão de Regularização de Obra, observadas as disposições do Código de Obras e Edificações, as edificações construídas sem o devido licenciamento da Prefeitura Municipal de Araras, acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município, mediante quitação do valor da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir, desde que satisfaçam as condições de estabilidade estrutural, habitabilidade e de segurança para o uso a que se destinam.

§ 1º São consideradas condições de habitabilidade para fins desta Lei:

- I - Higiene;
- II - Salubridade;
- III - Respeito ao direito de vizinhança;

§ 2º As condições de estabilidade estrutural, de segurança de uso e de habitabilidade da área construída, objeto de regularização, deverão ser atestadas mediante Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito em seu conselho de classe, e registrado na Prefeitura do Município de Araras.

Art. 13. Não serão passíveis de regularização as edificações que:

- I - Estejam construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos;
 - II - Estejam localizadas em faixas não edificantes ou servidões de passagem de qualquer tipo, junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;
 - III - Que possam ser caracterizadas como edificações provisórias ou não permanentes;
 - IV - Que estejam dispostas nos vetores de prolongamento do sistema viário urbano ou de expansão urbano;
 - V - Que contrariem o interesse público.
-



Art. 14. A contrapartida financeira que viabilizará a concessão da outorga para regularização de edificações, será calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Contrapartida} = [(1,5 \times A) + B + C] \times VV \times 15\%$$

Onde:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município;

B = Área edificada superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município;

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município; e,

VV = Valor Venal por metro quadrado de terreno

Art. 15. Autuado o processo administrativo solicitando Outorga Onerosa, de edificação objeto de regularização, acompanhado dos documentos previstos para regularização de obras pelo Código de Obras e Edificações, o processo será analisado pela Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir e estando a construção em condições de regularização, o Processo Administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda, informando os valores necessários para obtenção do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa utilizando a fórmula do art. 14.

(...)

Art. 27. O valor total da contrapartida financeira, poderá ser quitado em até 36 (trinta e seis) parcelas iguais, sucessivas, com vencimento mensal e corrigidas anualmente pelo IPCA-E, ou em caso da execução de obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, no prazo fixado por cronograma elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade.

(...)” (NR)

Seção III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 358 A Transferência do Direito de Construir correspondente ao Potencial Construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, observará as disposições estabelecidas nesta Lei, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de infraestrutura urbana e social;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e



III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar à Prefeitura seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º O controle da transferência de Potencial Construtivo será realizado pela secretaria competente, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§ 3º A Declaração de Potencial Construtivo deverá ser averbada na matrícula do imóvel.

Art. 359 Os fatores de incentivo, critérios de aplicação, bem como os perímetros de aplicação do Potencial Construtivo Passível de Transferência serão detalhados em Lei específica.

Art. 360 Nas Operações Urbanas Consorciadas, a utilização da Transferência do Direito de Construir, bem como os parâmetros máximos e mínimos de Coeficiente de Aproveitamento e altura em cada intervenção serão definidos em lei específica.

Seção IV: DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 361 As operações urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 362 As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
 - II - Otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
 - III - Implantação de programas habitacionais de interesse social para população de baixa renda;
 - IV - Ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
 - V - Implantação de espaços públicos;
-



VI - Valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII - Melhoria e ampliação de infraestruturas e do sistema viário.

Art. 363 - Cada operação urbana consorciada será criada por lei municipal específica e, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, e conterà:

I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - Finalidade da operação;

III - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo de Impacto Ambiental, se a lei o exigir;

V - Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

VII - Forma de controle e monitoramento da operação;

VIII - Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

IX - Seção V: DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 364 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.



§ 4º O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 365 Em caso de alienação do terreno, ou do Direito de Superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 366 Extingue-se o Direito de Superfície:

I - pelo advento do termo; e

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 367 Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

CAPÍTULO V: DO INSTRUMENTO JURÍDICO E POLÍTICO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Art. 368 O Município deverá celebrar, sempre que necessário, por meio da secretaria competente, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985 e suas alterações, Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta (TAC) com pessoas físicas e jurídicas responsáveis, dentre outros, por:

I - Construções, ampliações, modificações, instalações e operações de empreendimentos imobiliários, bem como de atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanísticos, ao patrimônio histórico, cultural, natural do Município de Araras e socioeconômicos de vizinhança;

II - Localizações, construções, instalações, ampliações, modificações e operações de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental;



III - Áreas, imóveis, edificações e lugares de valor cultural e social necessários à proteção e valorização do patrimônio histórico, cultural, natural do Município de Araras.

§ 1º O Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta deverá prever medidas mitigadoras e compensatórias de minimização dos impactos negativos nas áreas descritas neste artigo, ajustando o compromisso do responsável pela obrigação imposta pelo órgão municipal competente, sob pena de execução do título.

§ 2º Nos empreendimentos imobiliários a serem implantados em áreas contendo o Sistema de Áreas Verdes, deverá ser firmado TAC onde o empreendedor assume a responsabilidade pela manutenção e proteção do referido sistema por prazo não inferior a cinco anos.

§ 3º O não cumprimento do TAC poderá ensejar, além da execução do título, a aplicação das penalidades previstas nesta lei.

§ 4º O Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta deverá conter as responsabilidades do empreendedor, as obrigações, os prazos, restrições administrativas e as penalidades cabíveis no caso de descumprimento dos compromissos assumidos, e poderá contar com a participação de terceiros interessados e do Ministério Público.

TÍTULO VI: DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE MONITORAMENTO URBANO

Art. 369 O Sistema Municipal de Monitoramento Urbano visa coordenar informações urbanísticas e gerenciais para subsidiar o acompanhamento do desenvolvimento urbano.

§ 1º O processo de monitoramento urbano de que trata este artigo compreende a implantação de um processo de planejamento permanente e sistematizado de monitoramento, revisão, avaliação e atualização das diretrizes, instrumentos e normas previstas neste PDDUI com a participação da sociedade civil.

§ 2º Cabe à Comissão Técnica Interdisciplinar de Planejamento Urbano executar atividades de acompanhamento e atualização constante das informações geográficas e avaliação prévia de novas urbanizações, assegurando a coerência e aderência do PDDUI ao território, a fim de avaliar o impacto da Lei e assegurar a sua implantação eficaz, a prestação de contas aos cidadãos e a transparência, de forma inclusiva, além de zelar por sua eficiência, eficácia e efetividade.

Art. 370 O monitoramento deste PDDUI deverá contemplar, por meio da definição de indicadores, as diferentes dimensões de desempenho dos planos, programas e projetos previstos nesta Lei, considerando:



- I - Os objetivos estabelecidos para as Macrozonas e as Zonas;
- II - O desempenho dos instrumentos urbanísticos previstos;
- III - A implantação da infraestrutura urbana e social;
- IV - As tendências de uso e ocupação do solo;
- V - A dinâmica socio territorial identificando vetores de desenvolvimento urbano e econômico; e
- VI - A oferta de unidades habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. O processo de monitoramento do Plano Diretor deverá atender ao disposto no artigo 43 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 371 O Sistema Municipal de Monitoramento Urbano tem como objetivos:

- I - Definir e atualizar periodicamente indicadores urbanos, relativos à qualidade de vida e ao espaço urbano;
- II - Analisar a dinâmica socioespacial no município, identificando vetores de desenvolvimento urbano e econômico;
- III - Acompanhar a produção de dados relativos ao monitoramento e avaliação da implementação do plano diretor;
- IV - Subsidiar a gestão urbana participativa.

Art. 372 O detalhamento do Sistema Municipal de Monitoramento Urbano poderá ser regulamentado por Decreto.

CAPÍTULO II- DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 373 O Executivo Municipal criará e manterá o Sistema de Informações Municipais seguindo os padrões da Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais - INDE conforme normas e legislações vigentes, visando:

- I - promover o adequado ordenamento na geração, armazenamento, acesso, compartilhamento, disseminação e uso dos dados geoespaciais;
 - II - promover a utilização, na produção dos dados geoespaciais pelas diferentes áreas da Prefeitura, dos padrões e normas homologados pela Comissão Nacional de Cartografia - CONCAR; e,
-



III - evitar a duplicidade de ações e o desperdício de recursos na obtenção de dados geospaciais e decorrentes da utilização dos mesmos, por meio da divulgação da documentação (metadados) dos dados disponíveis nas diferentes áreas seguindo a lógica do Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM como forma de integração e arquitetura de organização de dados e informações.

§ 1º O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 2º O Sistema de Informações Municipais buscará, progressivamente, permitir:

I - Desenvolvimento e implantação de ferramentas de acesso à informação com adequação às soluções de inteligência geográfica e de tecnologia da informação - TI;

II - Integração dos bancos de dados das diversas áreas do Poder Executivo Municipal;

III - Padronização e sistematização das informações cartográficas e mapas temáticos;

IV - Sistematização dos dados de todos os órgãos da administração pública, direta e indireta;

V - Sistematização dos dados dos censos demográficos e pesquisas correlatas realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados - SEADE, garantindo a série histórica;

VI - Desenvolvimento, estruturação, produção e manutenção de Banco de Dados, inclusive geográficos, em consonância com as Políticas Municipais;

VII - Fortalecimento do processo de produção, sistematização e análise de estatísticas e indicadores de forma a subsidiar a elaboração de diagnósticos do Município e políticas públicas incidentes sobre o território;

VIII - Implantação e acompanhamento dos sistemas de Gestão Municipal promovendo a integração às soluções de Inteligência geográfica e de TI;

IX - Padronização dos Projetos com integração aos mapeamentos estratégicos das Secretarias.

§ 3º O Sistema de Informações Municipais adotará a lógica de Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM para a organização de todos os dados, indicadores e cadastros relativos ao território municipal, devendo, quando possível, dispor de informações desagregadas por setor censitário.



§ 4º O Sistema de Informações Municipais buscará a compatibilização topológica entre lotes, quadras, setores censitários e áreas de ponderação do IBGE e demais divisões territoriais dos órgãos públicos das três esferas de governo.

§ 5º O Sistema de Informações Municipais promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo e com a utilização de recursos tecnológicos adequados, articulando o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive aquelas sobre planos, programas e projetos.

Art. 374 O Sistema de Informações Municipais poderá ser regulamentado por Decreto.

CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO

Seção I: DA AÇÃO FISCALIZADORA

Art. 375 A infração a qualquer dos dispositivos desta Lei Complementar fica sujeita a punição.

§ 1º Os fiscais urbanos, poderão inspecionar obras, imóveis, documentos de qualquer espécie, desde que relacionados com as legislações específicas ou relativas à presente lei.

§ 2º O desrespeito ou desacato ao fiscal urbano no exercício de sua função ou empecilho imposto a inspeção a que se refere o parágrafo anterior, sujeitará o infrator não só às multas previstas nesta lei, como também a autuação pela autoridade policial.

Seção II: DAS INFRAÇÕES

Art. 376 - São consideradas infrações ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras:

I - Executar obras em desacordo com as normas técnicas, com o disposto nesta Lei ou com o projeto aprovado: 0,10 UFESP/m² da área total do empreendimento e no mínimo 1.000 UFESP;

II - Executar qualquer obra de parcelamento ou condomínio sem o respectivo alvará 0,20 UFESP/m² da área total do empreendimento e no mínimo 2.000 UFESP;

III - Executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado: 0,10 UFESP/m² da área total do empreendimento e no mínimo 1.000 UFESP;



IV - Faltar com as preocupações necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a vias, logradouros e demais áreas públicas, em razão da execução de obras: 0,15 UFESP/m² da área do empreendimento e no mínimo 2.000 UFESP, além da reparação dos danos causados;

V - Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, ou realizar a venda, sem aprovação do empreendimento: 0,50 UFESP/m² da área total do empreendimento e no mínimo 5.000 UFESP;

VI - Descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: 0,10 UFESP/m² da área total do empreendimento e no mínimo 1.000 UFESP;

VII - Iniciar serviços de execução de equipamentos urbanos, sem a competente licença da Prefeitura: multa de 1.000 UFESP;

VIII - Não afixar a placa de obra na forma prevista nesta Lei: multa de 100 UFESP;

IX - Impedir o acesso de servidores públicos ao interior de condomínios e de loteamentos de acesso controlado: multa de 500 UFESP;

X - Impedir ou causar embaraço à ação fiscalizadora de qualquer natureza: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de 500 UFESP;

XI - Constatação de não veracidade nas declarações apresentadas nos pedidos de licenciamento: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de 500 UFESP;

XII - Não atendimento a qualquer disposição desta Lei Complementar: multa de 100 UFESP;

XIII - Não atendimento ao auto de embargo ou interdição: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de 1.000 UFESP;

XIV - Utilizar madeira sem Documento de Origem Florestal – DOF: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de 100 UFESP;

XV - Descarte de material em desacordo com a legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de 500 UFESP;

XVI - Não prestar ao poder público a garantia pelas obras e serviços executados no empreendimento: multa de 0,10 UFESP/m² da área total do empreendimento e no mínimo 1.000 UFESP;

XVII - Danificar as vias, logradouros e demais áreas públicas: multa de 500 UFESP, além da reparação dos danos causados; e



XVIII - Impedir, obstruir ou prejudicar o escoamento natural das águas pluviais nas suas respectivas bacias hidrográficas por ocasião de projeto e/ou execução de drenagem ou dispositivo de retenção ineficientes: multa de 0,10 UFESP/m² da área total do empreendimento e no mínimo 1.000 UFESP.

Seção III: DAS NOTIFICAÇÕES

Art. 377 - Verificada, pela Fiscalização Urbana do Município, infração a esta Lei, será lavrada notificação, que conterà os seguintes itens:

- I - Identificação e endereço do imóvel;
- II - Descrição da Infração cometida;
- III - Data e Local;
- IV - Identificação do fiscal pela Matrícula;
- V - Nome do proprietário ou responsável pelo imóvel; e
- VI - Prazo para adequar a infração cometida às disposições deste código.

§ 1º A notificação será feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento, ao proprietário ou responsável pelo imóvel.

§ 2º Havendo recusa do infrator em assinar o recebimento da notificação, o servidor fará constar o fato no mesmo.

§ 3º Na impossibilidade da notificação ao infrator por uma das formas elencadas no Parágrafo 1º deste artigo, as mesmas deverão ser publicadas por edital no Diário Oficial do Município.

Art. 378 O prazo para cumprimento da notificação será de 30 dias.

§ 1º O prazo para cumprimento da notificação poderá ser ampliado, a critério da Comissão de Análise de Recursos interpostos no Município, desde que solicitado e fundamentado pelo infrator, tempestivamente.

§ 2º Em casos de riscos ou de excepcional interesse público o prazo para cumprimento da notificação poderá ser reduzido conforme gravidade da situação.

Seção IV: DAS PENALIDADES



Art. 379 - O não cumprimento da notificação acarretará, em uma ou mais, cumulativas ou não, nas seguintes penalidades:

- I - Auto de Infração e Imposição de Multa;
- II - Auto de Embargo;
- III - Auto de Interdição; e
- IV - Auto de Demolição.

§ 1º Os Autos serão lavrados em 03 (três) vias, constando o local (nome da rua, número do prédio, bairro e inscrição municipal, quando houverem), data, artigo infringido.

§ 2º A primeira via de qualquer espécie de Auto, será destinada ao proprietário ou responsável pelo imóvel.

§ 3º O não cumprimento da notificação gerará o Auto de Infração e consequente imposição de multa.

Seção V: DOS AUTOS DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA

Art. 380 O não cumprimento da notificação expedida em conformidade com esta lei acarretará na aplicação do Auto de Infração e Imposição de Multa.

§ 1º As multas lançadas e aplicadas em razão de irregularidades nas obras e edificações não poderão ser anistiadas, salvo o excepcional interesse público, devidamente fundamentado em ato da secretaria municipal competente.

§ 2º A reincidência da infração gerará a aplicação de nova penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

§ 3º Considera-se reincidência, para duplicação do valor da multa, após decorrido o prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento do Auto e, o proprietário ou dirigente técnico não regularizar a situação pela qual foram autuados.

§ 4º O valor máximo da infração limita-se à 100.000 UFESP.

§ 5º A pena de multa poderá ser imposta cumulativamente com qualquer das outras penalidades previstas.

§ 6º A aplicação do Auto de Infração não isenta o responsável por danos ao patrimônio público e particular que vierem a ocorrer, mantendo a este a necessidade de fazer cumprir a notificação.



Art. 381 Imposto do auto de Infração e Imposição de Multa, poderá o proprietário ou seu responsável técnico interpor recurso no prazo de 15 dias da sua lavratura ficando seus efeitos suspensos, conforme o caso, até a análise da Comissão de Análise de Recursos interpostos no Município.

Parágrafo único. Decorrido o prazo de 15 dias sem a apresentação de recurso será lançada a multa.

Art. 382 A prefeitura poderá representar junto ao conselho de classe profissional, contra os responsáveis técnicos das obras efetuadas infringindo algum dos dispositivos desta lei.

Seção VI: DOS EMBARGOS

Art. 383 - A obra ou edificação em andamento será embargada quando:

- I - Estiver sendo executado empreendimento imobiliário sem alvará / autorização;
- II - For desrespeitado o respectivo projeto, em um ou mais dos seus elementos essenciais;
- III - Não forem observadas os recuos, alinhamento e nivelamento do lote e do passeio público;
- IV - Estiver em risco a sua estabilidade e / ou salubridade, causando risco de segurança ou a saúde, do proprietário ou de terceiros, mediante parecer prévio da Defesa Civil e/ ou das equipes de Vigilância em Saúde.

Parágrafo único. Os casos previstos no caput, dispensam notificação prévia, devendo o fiscal urbano, de imediato, proceder com o embargo.

Art. 384 Ocorrendo um ou mais casos, listados no artigo precedente, o fiscal urbano, depois ou ao mesmo tempo em que for lavrado o Auto de Infração e Imposição de Multa, fará o Auto de Embargo da obra por simples comunicação escrita ao construtor, ao proprietário, ou ao responsável técnico, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior.

Art. 385 O embargo da obra cessará, mediante solicitação devidamente comprovada, com:

- I - Pagamento das multas, tributos e preços públicos devidos; e
- II - Regularização da obra.

Parágrafo único. Durante o embargo será permitida somente a execução de



serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do poder público.

Seção VII: DAS INTERDIÇÕES

Art. 386 A interdição poderá ser efetuada, pelo fiscal urbano, quando verificada uma das seguintes irregularidades:

I - Não possuir o Termo de Verificação Final de Obras - TVO ou a competente Certidão de "Habite-se" / "Aceite" / "Regularização";

II - Verificar o descumprimento de qualquer disposição pertinente ao uso pretendido; e

III - Verificar perigo à população e ao proprietário por ausência das condições mínimas de salubridade e estabilidade, mediante parecer da defesa civil.

Parágrafo único. O Auto de Interdição cessará com a regularização da situação perante os órgãos competentes.

Seção VIII: DOS RECURSOS

Art. 387 Os recursos interpostos contra as Notificações ou Autuações serão dirigidos à secretaria competente.

Art. 388 O prazo para interpor recurso:

I - Tratando-se de multa, será de 15 (quinze) dias, a contar de seu recebimento, ou de sua publicação no Diário Oficial, mediante requerimento; e

II - Tratando-se de notificação será de 30 dias, a contar de seu recebimento, ou de sua publicação no Diário Oficial, mediante requerimento.

Art. 389 - Se o infrator, desobedecendo qualquer Auto, frustrar o regulamento desta lei, ou tornar mais difícil sua execução, os fiscais farão de imediato representação a autoridade policial e / ou judicial.

Art. 390 O recurso contra auto de interdição e/ou embargo não possuem efeito suspensivo.

Art. 391 Os recursos contra as penalidades aplicadas por esta lei serão analisados:

I - Em primeira instância pela Comissão de Análise de Recursos interpostos no Município, instituída pela Lei Complementar nº. 162/2020;



II - Em segunda e última instância pelo titular responsável pela secretaria atuante.

CAPÍTULO VI DO SISTEMA MUNICIPAL DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 392 O Sistema Municipal de Participação Popular tem por objetivo fortalecer e articular os mecanismos e as instâncias democráticas de diálogo, bem como promover a atuação conjunta entre o Poder Público Municipal e a sociedade civil.

Parágrafo único. O sistema de que trata o caput será coordenado pelo órgão municipal responsável pela política municipal de participação popular.

Seção I DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 393 Será assegurada a participação da sociedade e associações representativas na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá estimular a criação de espaços de participação popular para discussão de questões inerentes ao desenvolvimento urbano.

Art. 394 Os Conselhos Municipais são espaços públicos de composição plural entre Estado e sociedade civil.

§ 1º Além das atribuições previstas nas leis específicas de cada Conselho, são funções dos Conselhos Municipais:

I - propor e acompanhar a execução das políticas públicas setoriais;

II - acompanhar a aplicação dos recursos dos fundos vinculados, quando houver.

§ 2º Os conselhos municipais de Araras são sediados pela Casa dos Conselhos, Lei nº 4.286, de 22 de outubro de 2009.

Art. 395 A audiência pública consiste em mecanismo participativo de caráter presencial, consultivo, aberto a qualquer interessado, com a possibilidade de manifestação oral dos participantes, cujo objetivo é subsidiar decisões governamentais e deverá observar as seguintes diretrizes:

I - divulgação ampla e prévia do documento convocatório, especificando seu objeto, metodologia e o momento de realização;

II - apresentação dos estudos e propostas;

III - livre acesso às pessoas afetadas e demais interessados;



IV - sistematização das contribuições recebidas;

V - publicidade, com ampla divulgação de seus resultados, e a disponibilização do conteúdo dos debates; e

VI - compromisso de resposta às propostas recebidas.

Seção II: DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 396 Fica instituído o Conselho da Cidade, órgão deliberativo e colegiado que reúne representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, vinculado à secretaria responsável pelo planejamento urbano e territorial do município.

Art. 397 O Conselho da Cidade é órgão deliberativo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em relação às políticas territoriais e de planejamento estratégico para:

I - debater e acompanhar o planejamento e a política de desenvolvimento urbano do município;

II - acompanhar a implantação, monitorar a gestão e supervisionar as políticas indutoras de desenvolvimento urbano, contidas neste PDDUI;

III - emitir pareceres sobre proposta de alteração desta Lei;

IV - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

V - articular as ações dos Conselhos Municipais vinculados à política urbana e ao orçamento participativo, visando à integração e compatibilização das políticas de transporte, habitação, meio ambiente, saneamento ambiental, proteção ao patrimônio histórico e cultural, e uso do solo para a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;

VI - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;

VII - convocar audiências públicas.

Art. 398 O Conselho da Cidade será composto por 21 (vinte) membros, de acordo com os seguintes critérios:

I - 9 (nove) representantes do Poder Público e respectivos suplentes das áreas relacionadas à Política Urbana, indicados pelo Chefe do Executivo;

II - 12 (doze) representantes da Sociedade Civil e respectivos Suplentes, distribuídos pelos seguintes segmentos:



- (a) dois representantes de movimentos populares;
- b) dois representantes de trabalhadores por suas entidades sindicais;
- c) dois representantes do setor empresarial;
- d) três representantes de entidades profissionais ligadas à técnica, política e legislação urbana;
- e) dois representantes de entidades acadêmicas e de pesquisa; e
- f) um representante de organizações não governamentais – ONGs.

§ 2º Para nomeação de representantes da sociedade civil, quando não houver associação de classe organizada, a representatividade se dará mediante carta indicação com assinaturas dos representados, contendo CNPJ para representantes do setor comercial e industrial, número de registro em Conselho Profissional (CAU, CREA, OAB, etc.) para representantes de classes profissionais e, para os demais, assinatura e endereço que comprovem a residência no Município.

§ 3º A nomeação e a posse dos conselheiros serão feitas por Decreto do Poder Executivo, respeitadas as regras estabelecidas nesta Lei.

Art. 399 O Conselho da Cidade será regido por regulamento interno, a ser elaborado pelo primeiro conselho.

§ 1º O presidente do Conselho da Cidade e mesa diretora deverão ser eleitos por maioria simples;

§ 2º O mandato dos conselheiros e da mesa diretora será de dois anos, prorrogáveis por igual período.

Art. 400 O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos, podendo convidar especialistas e representantes da sociedade civil.

Art. 401 O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho da Cidade, necessário a seu pleno funcionamento.

TÍTULO VII: DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I: DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR E TRANSITORIEDADES

Art. 402 O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, após a aprovação desta lei, os planos setoriais nela referidos:

I - Plano Diretor Municipal de Biodiversidade, Restauração Florestal e Manejo de Fauna Silvestre;

II - Plano Diretor Municipal de Preservação do Solo;

III - Plano Municipal de Eficiência Energética;



IV - Plano Municipal de Adaptação e Resiliência Climática;

V - Plano Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural;

VI - Plano Municipal de Cultura;

VII - Plano Municipal de Mobilidade;

VIII - Plano Municipal de Agricultura e Segurança Alimentar;

IX - Plano Municipal de Esportes.

Art. 403 O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, após a aprovação desta lei, as atualizações dos planos setoriais nela referidas:

I - Plano Municipal de Saneamento Básico;

II - Plano Municipal de Resíduos Sólidos;

III - Plano Municipal de Drenagem Urbana;

IV - Plano Municipal de Segurança de Águas;

V - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

VI - Plano Municipal de Turismo;

VII - Plano Municipal de Saúde.

Art. 404 Até que seja aprovada Lei específica que defina os parâmetros para os PGT – Polos Geradores de Tráfego, através do Plano de Mobilidade, serão aplicados os critérios contidos nesta Lei.

Art. 405 Para os projetos e empreendimentos aprovados pela Prefeitura até a data da publicação da presente Lei, permanecem vigentes os prazos estabelecidos em conformidade com as leis em que foram aprovados.

Art. 406 Os projetos protocolados até a data de promulgação da presente lei serão analisados conforme legislação vigente à época ou por esta lei conforme solicitação do empreendedor.

Parágrafo único. Caso o projeto seja aprovado pela lei anterior de zoneamento o mesmo terá dois anos para ser executado a partir da data de aprovação pela prefeitura municipal, não sendo executado nesse prazo, o projeto deverá passar por um novo processo de aprovação mediante os termos desta lei.



Art. 407 - Fica estabelecido o prazo de até 06 (seis) meses para o atendimento e cumprimento do comunique-se sob pena de prescrição, decadência, indeferimento e arquivamento.

Art. 408 O poder executivo regulamentará por decreto as secretarias competentes para análises, deliberações e aprovações referentes às aplicações desta Lei.

Art. 409 Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial:

- I - Lei Complementar nº 3.901, de 06 de outubro de 2006;
 - II - Lei Complementar nº 4.189, de 29 de setembro de 2008;
 - III - Lei Complementar nº 4.265, de 30 de julho de 2009;
 - IV - Lei Complementar nº 1, de 18 de agosto de 2010;
 - V - Lei Complementar nº 44 de 25 de junho de 2014;
 - VI - Lei Complementar nº 112, de 26 de dezembro de 2017;
 - VII - Lei Complementar nº 157, de 10 de setembro de 2020;
 - VIII - Lei Complementar nº 3.902, de 6 de outubro de 2006;
 - IX - Lei Complementar nº 4.082, de 01 de outubro de 2007;
 - X - Lei Complementar nº 4.190, de 29 de setembro de 2008;
 - XI - Lei Complementar nº 4.279, de 18 de setembro de 2009;
 - XII - Lei Complementar nº 4.280, de 18 de setembro 2009;
 - XIII - Lei Complementar nº 4.315, de 23 de dezembro de 2009;
 - XIV - Lei Complementar nº 2, de 18 de agosto de 2010;
 - XV - Lei Complementar nº 12, de 21 de dezembro de 2011;
 - XVI - Lei Complementar nº 55, de 24 de dezembro de 2014;
 - XVII - Lei Complementar nº 71, de 07 de dezembro de 2015;
 - XVIII - Lei Complementar nº 76, de 22 de dezembro de 2015;
-



- XIX - Lei Complementar nº 87, de 03 de agosto de 2016;
- XX - Lei Complementar nº 110, de 17 de outubro de 2017;
- XXI - Lei Complementar nº 113, de 26 de dezembro de 2017;
- XXII - Lei Complementar nº 158, de 10 de setembro de 2020;
- XXIII - Lei Complementar nº 3.903, de 06 de outubro de 2006;
- XXIV - Lei Complementar nº 4.081, de 01 de outubro de 2007;
- XXV - Lei Complementar nº 4.191, de 29 de setembro de 2008;
- XXVI - Lei Complementar nº 4.196, de 30 de outubro de 2008;
- XXVII - Lei Complementar nº 4.208, de 27 de novembro de 2008;
- XXVIII - Lei Complementar nº 4.266, de 30 de julho de 2009;
- XXIX - Lei Complementar nº 3, de 27 de agosto de 2010;
- XXX - Lei Complementar nº 13, de 21 de dezembro de 2011;
- XXXI - Lei Complementar nº 45, de 25 de junho de 2014;
- XXXII - Lei Complementar nº 77, de 22 de junho de 2015;
- XXXIII - Lei Complementar nº 114, de 26 de dezembro de 2017;
- XXXIV - Lei Complementar nº 128, de 05 de junho de 2019;
- XXXV - Lei Complementar nº 159, de 18 de setembro de 2020;
- XXXVI - Parágrafo único, do Art. 6º da Lei nº 4.183, de 12 de setembro de 2008;
- XXXVII - Lei nº 5.021, de 17 de julho de 2017;
- XXXVIII - Lei nº 5.301, de 02 de janeiro de 2020.

CAPÍTULO II: DOS ANEXOS, MAPAS E QUADROS

Art. 410 - Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- I - ANEXO 01 – MAPA 01 – Perímetro Urbano E Área Rural;
-



II - ANEXO 02 – MAPA 02 – Abairramento;

III - ANEXO 03 – MAPA 03 – Macrozoneamento;

IV - ANEXO 04 – MAPA 04 – Sistemas Estruturantes: Sistema de Áreas Verdes e Sistema Viário Rural;

V - ANEXO 05 – MAPA 05-A – Sistemas Estruturantes: Sistema Viário Urbano e Diretrizes Viárias;

VI - ANEXO 06 – MAPA 05-B – Sistemas Estruturantes: Classificação das vias do Sistema Viário Urbano;

VII - ANEXO 07 – MAPA 06-A – Zoneamento Ordinário;

VIII - ANEXO 08 – MAPA 06-B – Zoneamento Ordinário;

IX - ANEXO 09 – MAPA 07 – Zoneamento Extraordinário;

X - ANEXO 10 – MAPA 08 – Áreas sujeitas ao Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios – PEUC;

XI - ANEXO 11 – QUADRO 01 – Parâmetros Urbanístico-ambientais para Uso e Ocupação do Solo;

XII - ANEXO 12 – QUADRO 02 – Tabela de classificação dos Usos por CNAE;

XIII - ANEXO 13 – QUADRO 03 – Tabela do Sistema Viário Rural;

XIV - ANEXO 14 – QUADRO 04 – Geometrias do Sistemas Viário;

XV - ANEXO 15 – Parâmetros para Aplicação do Índice de Arborização - IARB;

Art. 411 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PEDRO ELISEU FILHO
Prefeito do Município de Araras



**MUNICÍPIO DE
ARARAS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

gabinete@araras.sp.gov.br | (19) 3547-3084

Rua Pedro Álvares Cabral, 83 – Centro – CEP 13.600.901

OFÍCIO Nº 50/2024.

Protocolo nº 17.710/2014

Araras, 8 de abril de 2024.

Excelentíssima Senhora,

É com grande honra que submetemos à apreciação de Vossa Excelência e DD. Pares dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso **Projeto de Lei Complementar nº 8/2024**, que **Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado do Município de Araras, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal; do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.**

Orientado pelo Estatuto das Cidades, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado de Araras, PDDUI, visa estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, além de promover o equilíbrio ambiental. Este projeto de lei substitui o conjunto de legislações anteriormente vigentes, a saber as Leis municipais do Plano Diretor nº 3901/2006, de Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais nº 3902/2006, do Zoneamento e do Uso e Ocupação do Solo Lei nº 3903/2006, e outras 38 legislações municipais, cuja defasagem temporal de 18 anos desde a última revisão integrada tornou-as obsoletas.

Araras teve o privilégio de contar com seu primeiro Plano Diretor em 1972 (Lei 1.027/1972), marcando o início de uma visão estratégica de planejamento urbano. As revisões integradas ocorreram em 1984 (Lei 1.564/1984) e em 2006, legislação que permanece vigente até o presente momento.

O lapso temporal desde a última revisão integrada agravou a complexidade de gestão dos dados informacionais, territoriais, comportamentais e ambientais, demandando um esforço técnico e participativo significativo, que não pôde ser negligenciado. As mudanças dinâmicas nos modos de morar, trabalhar e viver, bem como nos fluxos regionais, exigem uma atualização contínua que não se restringe mais a uma década, conforme estabelecido pelo Estatuto das Cidades. As consequências traumáticas decorrentes das mudanças climáticas demandam a adoção de medidas responsivas que abranjam múltiplos ciclos geracionais, ultrapassando os limites territoriais do município.

Diante da relevância e da abrangência da tarefa da revisão necessária, a atual gestão da Prefeitura de Araras, sob coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade, estabeleceu premissas fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho. Proceder à revisão do Plano Diretor dentro do contexto da sustentabilidade, com uma visão prospectiva de Araras para os próximos 50 anos, lançando o Projeto Araras 200 anos, com o objetivo de definir as bases legais da



política urbana como eixo estrutural permanente e consolidar políticas públicas através da incorporação desse eixo na gestão, garantindo a participação ativa da sociedade civil por meio de canais interativos.

Neste contexto, foi formalizado, pela Portaria nº 12.712, de 07/01/2022, o Núcleo Técnico para a revisão do Plano Diretor, composto por uma equipe multidisciplinar de especialistas em planejamento urbano e ambiental, prioritariamente internos à gestão, visando assegurar a coerência e a aderência ao território e à comunidade ararense.

O Núcleo Técnico iniciou suas atividades em 20/01/2022, estabelecendo uma metodologia de trabalho que incluiu reuniões sistemáticas para levantamento de tópicos territoriais e mapeados em Sistema de Informações Geográficas, sessões técnicas setoriais com especialistas internos e externos, termos de cooperação técnica com entidades de ensino e pesquisa, escuta pública contínua através de um hot site, reuniões com a sociedade civil organizada, reuniões com o COMDA e o desenvolvimento de proposições claras, integradas e sólidas.

No dia 28/01/2022, foi divulgado o edital de convocação do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Araras – COMDA, com a nomeação de seus membros através do Decreto Nº. 7.029, datado de 18/05/2022, composto por 30 membros titulares, dos quais 18 representam a sociedade civil (60%) e 12 são do poder executivo (40%). A diretoria executiva foi eleita durante a primeira reunião em 23/06/2022. O COMDA tem como atribuição acompanhar e contribuir na revisão do Plano Diretor, e seus membros estiveram presentes em todas as reuniões participativas propostas, incluindo encontros específicos para a consolidação das etapas do processo.

O hot site <https://araras.sp.gov.br/planejamento/araras200anos/> está disponível desde fevereiro de 2022, registrando e disponibilizando todos os eventos do processo de revisão no devido tempo. Além disso, mantém um histórico da revisão com datas e temas dos eventos, mapeamento diagnóstico, mapeamento propositivo e por fim o projeto da minuta de lei, juntamente com seus anexos. Através do canal de e-mail (projetos@araras.sp.gov.br) disponível no hot site, o núcleo técnico tem interagido e continua interagindo com as demandas populares.

Toda informação processada pelo diagnóstico, pelas propostas ou pela elaboração da minuta de lei está devidamente territorializada pelo Sistema de Informações Geográficas (SIG) projeção UTM Datum SIRGAS 2000 S23, de acordo com o referencial para o Sistema Geodésico Brasileiro (SGB). A Prefeitura de Araras possui um cadastro técnico multifinalitário desenvolvido em 2013 nesse sistema geodésico, que serviu como base para o processamento das informações. Além disso, foram utilizadas informações geográficas e da paisagem local disponíveis em sistemas públicos, assim como relatórios profissionais e acadêmicos validados pelo núcleo técnico, incluindo visitas técnicas in loco para esclarecimento de dúvidas. A atualização do método de trabalho, com a implementação do Sistema de Informações Geográficas (SIG), representou uma mudança significativa de paradigma ao territorializar os dados, o que



incluiu a verificação do registro do uso e ocupação do território e a integração das diversas infraestruturas existentes. O emprego do SIG possibilitou o estudo da aderência do plano diretor anterior à realidade, assim como entender os processos que implicaram na precarização urbana para que possam ser revertidos, orientando a tomada de decisão para as propostas deste Projeto de Lei.

A primeira etapa do processo foi a Leitura Diagnóstica, realizada entre janeiro e outubro de 2022. Os números demonstram o intenso comprometimento com o entendimento do território conforme se apresenta na realidade: foram conduzidas 24 reuniões ordinárias do Núcleo Técnico, 14 reuniões técnicas, 6 reuniões participativas, 2 reuniões com o COMDA, além da exposição pública dos mapas impressos da leitura diagnóstica e uma audiência pública para apresentação dos resultados desta etapa, convocada pelo Decreto nº. 7.096, de 04 de outubro de 2022.

A segunda etapa do processo foi a de Propostas, ocorrendo entre novembro de 2022 e junho de 2023. Mais uma vez, os números evidenciam o comprometimento do Núcleo Técnico em debater as propostas, com a participação direta da população envolvida em cada tema, bem como da população em geral: foram realizadas mais 23 reuniões ordinárias do Núcleo Técnico, mais 5 reuniões técnicas e 4 reuniões participativas, juntamente com mais uma reunião com o COMDA. Houve ainda uma audiência pública em dois dias para apresentação dos resultados desta etapa, convocada pelo Decreto nº. 7.230, de 18 de maio de 2023.

Os registros das reuniões e eventos das duas etapas compõem um caderno específico, devidamente enviado ao Ministério Público, órgão responsável pelo controle e interesse na regulação da urbanização dos municípios.

A terceira etapa do processo consistiu na construção da minuta da lei, realizada entre julho de 2023 e janeiro de 2024. Durante esta fase, o Núcleo Técnico se dedicou à redação da minuta, incluindo exercícios de projeção de diversos usos e ocupações do solo, com o objetivo de avaliar o desempenho das propostas. A minuta e seus anexos foram disponibilizados para consulta pública em 29/01/2024, no hotsite da revisão do Plano Diretor, com interação da população por meio de e-mail específico. Durante o período de consulta pública, o Núcleo Técnico acolheu e processou sugestões por e-mail e pessoalmente, além de realizar buscas de processos recentes relacionados ao tema para contemplar as tendências explícitas de urbanização. A apresentação da minuta de lei para o COMDA ocorreu em 20/02/2024, com elogiável colaboração técnica e incondicional aprovação dos seus membros.

Também é importante destacar que a decisão de integrar o regramento das diretrizes de desenvolvimento, zoneamento, uso e ocupação do solo e parcelamento do solo em uma única lei foi tomada considerando as facilidades proporcionadas pela busca virtual nos tempos atuais. Essa decisão visa evitar buscas fragmentadas em documentos distintos, o que vinha tornando a aplicação do Plano Diretor mais complexa. A consolidação desses elementos em um único documento facilitará não apenas o acesso, mas também a compreensão e implementação das



**MUNICÍPIO DE
ARARAS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

gabinete@araras.sp.gov.br | (19) 3547-3084

Rua Pedro Álvares Cabral, 83 – Centro – CEP 13.600.901

diretrizes urbanísticas para o desenvolvimento sustentável de Araras.

A minuta contemplou a fase de transição entre as legislações e aponta o compromisso público com a realização de 9 planos setoriais complementares e a atualização de 7 planos setoriais, indispensáveis no detalhamento de projetos para o sucesso desta proposta.

Por fim, o Poder Executivo preparou este Projeto de Lei e seus anexos com um profundo senso de dever cumprido, atuando com responsabilidade e respeito ao município de Araras. Reconhecemos que as decisões foram tomadas visando garantir que as pessoas possam permanecer aqui com prosperidade, saúde, felicidade e um profundo orgulho de serem ararenses, mesmo para além dos próximos 50 anos que podemos antever.

Ante ao todo aqui exposto e considerando a relevância da matéria, temos, pois a certeza de que Vossa Excelência e demais integrantes dessa Augusta Casa de Leis, com o sempre elevado espírito público e discernimento, haverão de aprová-lo sem quaisquer restrições.

Nada mais, aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência e demais Vereadores protestos de respeito e distinta consideração.

Atenciosamente,

PEDRO ELISEU FILHO
Prefeito do Município de Araras

A
Excelentíssima Senhora
Vereadora MIRIAN VANESSA PIRES FRANZINI.
Digníssima Presidente da Câmara Municipal de Araras.
Avenida Zurita, 181 – Caixa Postal 408.
13.601-020 – ARARAS – SP.
