



Araras-SP

Legislação Digital

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.903, DE 6 DE OUTUBRO DE 2006

[\(Vide Lei Complementar nº 4.208, de 2008\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 45, de 2014\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 128, de 2019\)](#)

Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de Araras, suas normas disciplinadoras e dá outras providências.

Luiz Carlos Meneghetti, **Prefeito Municipal de Araras**, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e é sancionada e promulgada a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º A presente Lei regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, através de construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal e estadual. Atende o art. 145 da Lei Orgânica do Município de Araras, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Disciplinar a localização das atividades humanas dentro do município;
- II - Disciplinar a expansão da área urbanizada;
- III - Regular a implantação de edificação nos lotes;
- IV - Regular a área dos lotes em função de sua utilização; e
- V - Garantir a qualidade de vida, no território do município, através da ocupação planejada.

Art. 2º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I - Classificação de Usos do Solo;
- II - Quadro do Zoneamento de Uso;
- III - Planta de Zoneamento de Uso (escala 1:10.000);
- IV - Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei.

Art. 2º São partes integrantes desta Lei os seguintes Anexos: [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)

- I - classificação de usos do solo; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)
- II - quadro do zoneamento de uso; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)
- III - planta de zoneamento de uso (escala 1:10.000); [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)
- III-A - planta de zoneamento de uso de área de terras (escala 1:10.000); [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)
- IV - glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta Lei. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)

§ 1º Todos os anexos serão arquivados na Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente e as cópias terão validade com a rubrica do Secretário da referida pasta.

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 001/2006.~~

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 002/2007. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.081, de 2007\)](#)~~

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 003/2008. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.191, de 2008\)](#)~~

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 004/2009. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)~~

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 005/2010. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 3, de 2010\)](#)~~

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 006/2011. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 13, de 2011\)](#)~~

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 007/2014. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 45, de 2014\)](#)~~

~~§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 009/2017. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)~~

~~§ 2º anexo III fica codificado sob nº 010/2019. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 128, de 2019\)](#)~~

§ 2º Anexo III fica codificado sob nº 011/2019. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 159, de 2020\)](#)

§ 3º Fica excluída do Anexo III, codificado sob nº 006/2011, a ZEU – Zona de Expansão Urbana – caracterizada pela gleba “C”, com 129.427,97 m², parte da matrícula 29.549, nos termos do levantamento topográfico planialtimétrico apensado no Processo PM de Araras nº 250,

de 11 de janeiro de 2011. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 13, de 2011\)](#)

Art. 3º Para que se tenha a qualquer momento a visão exata da situação física do Município de Araras, os anexos citados no artigo anterior serão atualizados periodicamente.

Art. 4º Para atender às suas finalidades, são sistematizados os elementos componentes do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município da seguinte forma:

I - Zoneamento de Uso;

II - Usos.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DA DIVISÃO TERRITORIAL EM ÁREAS INTEGRADAS

Art. 5º Para facilitar o planejamento e a execução dos serviços e das obras necessárias ao bem-estar da comunidade, o Município de Araras fica, nos termos do Plano Diretor, dividido em três macrozonas de funções complementares, a saber:

I - Macrozona de Preservação Ambiental Permanente (área rural);

II - Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico (área urbana); e

III - Macrozona de Expansão Urbana.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

Art. 6º As macrozonas estabelecidas no art. 5º, onde se incluem as áreas rural, urbana e de expansão urbana, obedecerão a um zoneamento de uso dos terrenos, quadras, lotes, edificações e compartimentos estabelecidos neste capítulo.

Art. 7º A delimitação das macrozonas e zonas tem por objetivos:

I - Incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;

II - Contenção da expansão da área urbana que acarretar degradação sócioambiental;

III - A minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais; e

IV - Ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

V - Garantir que no processo da expansão territorial e desenvolvimento do município, áreas destinadas à implantação de distritos industriais, sejam incentivadas pelo Poder Público Municipal, quanto à observância das normas ambientais e das potencialidades econômicas do município, valendo-se, para tanto, da lei das parcerias público-privadas, se necessário for.

Art. 8º Para fins de Classificação de Uso do Solo, que determina os tipos de uso em cada Zona, adota-se o Anexo I e para fins de condições específicas do Quadro de Zoneamento de Uso adota-se o Anexo II -

Parágrafo único. As regulamentações que se fizerem necessárias para detalhar cada uma das classificações do referido anexo serão fixadas por lei, ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 9º Para disciplinar os usos previstos no Anexo I, as macrozonas, nos termos do Plano Diretor, ficam divididas nas seguintes zonas, distribuídas no Anexo III:

§ 1º A Macrozona de Preservação Ambiental Permanente – ZONA RURAL, fica assim subdividida:

a) zona de preservação permanente – ZOPP;

b) zona de uso sustentável – ZUS;

c) zona de proteção de atividades agrícolas – ZOPAG; e

d) zona de proteção de mananciais - ZPM.

§ 2º A Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, fica assim subdividida:

a) zona especial de preservação do patrimônio arquitetônico e cultural – ZEPAC (ZEPAC1, ZEPAC2 E ZEPAC3);

b) zona exclusivamente residencial – Zer (Zer1 e Zer2);

c) zona predominantemente residencial – ZPR;

d) zona mista – ZM (ZMC - central e ZMG - geral);

e) zona industrial, comercial e de prestação de serviços – ZI;

f) zona urbana de preservação permanente – ZUPP;

g) zona especial de proteção permanente – ZEPP;

h) zona especial de interesse social – ZEIS;

i) zona especial de transporte – ZETR; e

j) zona institucional – ZINST;

§ 3º A Macrozona de Expansão Urbana fica assim subdividida:

- a) zona de expansão urbana – ZEU;
- b) zona especial do aeroporto – ZEA; e
- c) zona especial de núcleos urbanos – ZENUR.

Art. 10. A delimitação das zonas em que ficam divididas as macrozonas é a constante do Anexo III, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, para melhor visualização, procederá à delimitação física do Anexo III, na escala de 1:5.000, das zonas ali inseridas.

Art. 11. Para cada uma das zonas definidas nas macrozonas ficam estabelecidos os usos permitidos, permissíveis e permissíveis especiais, de acordo com o Anexo II, denominado Quadro do Zoneamento de Uso.

§ 1º Os usos já existentes e em desacordo com as determinações desta Lei são considerados não conformes, cabendo à Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente realizar os estudos necessários para tomada de medidas que visem corrigir a irregularidade.

§ 2º Nas edificações utilizadas por uso não conforme não serão permitidas obras que impliquem na ampliação da área construída, sendo permitidos somente os serviços necessários à segurança e à salubridade do edifício.

Seção I Macrozona de Preservação Ambiental Permanente – Zona Rural

Subseção I Das Zonas De Preservação Permanente – ZOPP

Art. 12. As Zonas de Preservação Permanente – ZOPP, deverão garantir a proteção total e integral dos mananciais do município de Araras.

Art. 13. Estão inseridas na Zona de Preservação Permanente e consideradas como “non aedificandi” as áreas rurais situadas:

I - Em um raio de 50 (cinquenta) m em torno das nascentes;

II - Em faixa de 100 (cem) m no entorno dos lagos artificiais, medida a partir de seu nível máximo de acumulação, excetuando-se os espelhos d'água com até 20 (vinte) ha de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) m; e

III - Em faixa de 30 (trinta) m de largura, em ambas as margens de todos os cursos de água do município, medida a partir de seu nível mais alto, com exceção do Rio Mogi-Guaçu, onde esta faixa será de 100 (cem) m.

Subseção II Das Zonas de Uso Sustentável – ZUS

Art. 14. As zonas de uso sustentável são as áreas envoltórias à ZOPP (Zona de Proteção Permanente), destinadas à proteção dos recursos naturais, tais como áreas com vegetação significativa, córregos, topos de morros, paisagens naturais, permitindo o uso para atividades de lazer, recreação e turismo ecológico, desde que estas atividades não venham causar impacto ao ecossistema local, preservando-se sempre as atividades agrícolas.

Art. 15. Serão permitidas edificações para os fins acima indicados, desde que a taxa de ocupação não ultrapasse 4% (quatro por cento) do terreno ou gleba, de edificações habitacionais, de um (1) ou dois (2) pavimentos, inclusive o térreo, bem como edificações habitacionais para uso dos proprietários ou de seus empregados, tendo como base um terreno de no mínimo 2 (dois) hectares. A substituição da atividade agrícola e a subdivisão em chácaras e sítios de recreio ou qualquer tipo de loteamento são proibidas.

Subseção III Das Zonas de Proteção de Atividades Agrícolas – ZOPAG

Art. 16. As Zonas de Proteção de Atividades Agrícolas abrangem as áreas que se destinam à produção agropecuária no município de Araras.

Art. 17. Nas ZOPAG não serão permitidos os desmembramentos das fazendas em chácaras ou sítios de recreio ou loteamentos.

Art. 18. A modificação das atividades nestas Zonas deverá ser acompanhada de Licenciamento Ambiental específico, de acordo com as leis ambientais municipais, estaduais ou federais vigentes.

Art. 19. Nas ZOPAG serão permitidas edificações habitacionais para proprietários ou de seus empregados, de um (1) ou dois (2) pavimentos, inclusive o térreo, desde que a taxa de ocupação não ultrapasse 1% (um por cento) do terreno ou gleba.

§ 1º Quando a gleba for menor ou igual a 12,1 (doze vírgula um) ha, as habitações deverão ter lote mínimo de 250,00 (duzentos e cinquenta) m², com frente mínima de 10,00 (dez) metros e taxa de ocupação até 60% (sessenta por cento) do lote, permitidos somente para propriedades que comprovem a necessidade de moradia para seus empregados.

§ 2º Quando a gleba for maior que 12,1 (doze vírgula um) ha, as habitações deverão ter lote mínimo de 360,00 (trezentos e sessenta) m², com frente mínima de 12,00 (doze) metros e taxa de ocupação até 50% (cinquenta por cento) do lote, permitidos somente para propriedades que comprovem a necessidade de moradia para seus empregados.

Subseção IV Da Zona de Proteção dos Mananciais – ZPM

Art. 20. A Zona de Proteção dos Mananciais é porção territorial do Município destinada à preservação dos córregos que abastecem as represas a oeste do Município, de acordo com o Anexo VIII do Plano Diretor.

Seção II Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – Zona Urbana

Subseção I

Das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC

Art. 21. Consideram-se ZEPAC áreas delimitadas no entorno de cada um dos edifícios de valor histórico e cultural, que se concentram na sua maioria na porção do município compreendida entre os Ribeirões das Fumas e das Araras. Esta porção do município contém o maior número de edifícios de valor arquitetônico e cultural e concentra o maior número de estabelecimentos comerciais localizados, sobretudo, no entorno das principais praças da cidade, além de residências térreas ou assobradadas com bom padrão de conservação.

Art. 22. O limite de gabarito de altura em função da altura do bem histórico que se pretende preservar, definir e personalizar a cidade de Araras será definido pelo COMPHAC ou CONDEPHAAT.

Art. 23. São permitidos nas ZEPAC usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços, institucionais, religiosos e culturais em terrenos com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e de frente mínima de 10,00 (dez) m, atendidos os anexos I e II desta Lei.

§ 1º Serão permitidos os usos acima, em lotes com dimensões menores, desde que aprovados e cadastrados na Prefeitura em data anterior à da publicação desta Lei.

§ 2º Em um mesmo terreno poderá ser aceito o comércio de edificações com um (1) ou dois (2) pavimentos, inclusive o térreo (ZEPAC1), de edificações com um (1) a quatro (4) pavimentos, inclusive o térreo (ZEPAC2), e de edificações com um (1) a dez (10) pavimentos, inclusive o térreo (ZEPAC3), desde que não interfira no bem tombado, com entrada separada para unidades habitacionais ou de prestação de serviços localizados no(s) pavimento(s) superior(es), cuja altura não ultrapasse a do bem tombado.

Art. 24. Na ZEPAC3 será permissível o uso industrial I-1, mediante o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos de legislação específica.

Subseção II

Das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Art. 25. Zonas Exclusivamente Residenciais são porções territoriais do Município destinadas ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares de densidade construtiva baixa.

Art. 26. As ZER são subdivididas em 2 (duas) subzonas denominadas ZER1 e ZER2.

§ 1º Nas ZER1 e ZER2, os Índices Urbanísticos são os constantes nos Anexos I e II, partes integrantes desta Lei.

§ 2º Nas ZER2, os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro “A”, parte integrante desta Lei.

Subseção III

Das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR

Art. 27. Zonas Predominantemente Residenciais são porções territoriais do Município destinadas ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares de densidade construtiva média.

§ 1º Nas ZPR, os Índices Urbanísticos são os constantes no Anexo II.

§ 2º Nas ZPR serão permitidos e permissíveis usos residenciais e atividades comerciais, de prestação de serviço e institucionais, cujos usos são os previstos no Anexo I, parte integrante desta Lei.

Subseção IV

Das Zonas Mistas – ZM

Art. 28. Nas Zonas Mistas são permitidos, permissíveis e permissíveis especiais os usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços e industriais, bem como atividades de impacto ambiental ou causadoras de incômodos com obtenção de licença ambiental e de análise de impacto ambiental.

Parágrafo único. Para usos permissíveis e permissíveis especiais há necessidade de se obter a certidão de diretriz de uso do solo.

Art. 29. A Zona Mista é subdividida em 2 (duas) subzonas, denominadas ZMC – Zona Mista Central e ZMG – Zona Mista Geral.

§ 1º Nas ZMC e ZMG, os Índices Urbanísticos são os constantes dos Anexos I e II, partes integrantes desta lei.

§ 2º Na Zona Mista, os usos industriais poderão ser combinados somente com usos de comércio e de prestação de serviços; e com uso industrial I-1.

~~§ 3º Os lotes com frente para as avenidas e vias de atravessamento inseridos em ZMC, divisa com ZPR, não poderão ser objeto de desmembramento que resulte em lote com área menor que 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente menor que 10,00 (dez) m. [\(Revogado pela Lei Complementar nº 77, de 22 de dezembro de 2015\)](#)~~

Subseção V

Das Zonas Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços – ZI

Art. 30. As Zonas Industriais representam porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, comerciais e de prestação de serviços, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano.

§ 1º Ao longo das Rodovias SP-330, SP-191 e Contorno de Araras, os imóveis ali localizados serão tributados pelo município quando da efetiva utilização de suas áreas para atividades de características urbanas.

§ 2º Viabilizar a preservação de espaços nos futuros distritos industriais para implantação de fibra-óptica ou outro utensílio que venha a substituí-la, bem como dos demais instrumentos e tecnologias de comunicação ou não, aptos a garantir sistema moderno ao parque industrial local.

Subseção VI

Das Zonas Urbanas de Preservação Permanente – ZUPP

Art. 31. São consideradas ZUPP faixas de no mínimo 30,00 (trinta) m, em ambas as margens dos Ribeirões das Araras e das Fumas, excluídas as faixas desses ribeirões já consolidadas na zona urbana, bem como de outros córregos no perímetro urbano, nos trechos não consolidados, conforme áreas identificadas no Anexo III - Planta de Zoneamento de Uso, com a finalidade de preservação permanente.

Art. 32. As faixas marginais ao longo dos Ribeirões das Araras e das Furnas passam a ser “**non aedificandi**” para todos os terrenos vazios entre o curso de água e as vias.

Art. 33. O Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, promoverá, em parceria com empresas privadas ou pessoas físicas, o plantio arbóreo com espécies representativas da mata ciliar regional.

Parágrafo único – Serão permitidas trilhas para caminhadas ao longo dos ribeirões e córregos, após projeto aprovado por órgão ambiental estadual competente.

Subseção VII Das Zonas Especiais de Proteção Permanente – ZEPP

Art. 34. As Zonas Especiais de Proteção Permanente – ZEPP, deverão garantir a proteção ambiental de áreas utilizadas para lazer, com atividades comerciais e de prestação de serviços permissíveis, como o Parque Municipal Fábio da Silva Prado, o Parque Ecológico e Cultural Dr. Gilberto Ruegger Ometto e outros identificados no Anexo III - Planta de Zoneamento de Uso.

Parágrafo único. Além da área definida no **caput**, poderão ser criadas novas ZEPPs através de Lei específica, na Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA e de Expansão Urbana, com dimensões variadas, que podem referir-se a uma edificação, a um parque, praça, lago ou curso de rio que, apesar de inseridos numa zona maior, pretende-se diferenciar e preservar no conjunto do território.

Subseção VIII Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 35. As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, prioritariamente, a edificações de Habitações de Interesse Social (HIS) ou do Mercado Popular (HMP), recuperação de imóveis degradados, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Parágrafo único. São áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, que não cumprem a função social da propriedade e apresentam potencial de urbanização ou de uso, em relação às quais o Poder Executivo determinará o parcelamento da edificação ou utilização compulsória de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou exercerá o direito de preferência para aquisição de imóvel destinado a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social ou de equipamentos sociais.

Art. 36. As ZEIS são consideradas importante instrumento de política urbana, visando o atendimento da população de baixa renda do município e deverão ser definidas no Plano de Habitação Municipal.

Art. 37. Estas zonas deverão estimular a participação da iniciativa privada na construção de habitação de interesse social, sendo permissível a construção de edificações de até 10 (dez) pavimentos para moradias de no máximo 70,00 (setenta) m² de área útil por unidade, com os Parâmetros Urbanísticos constantes do Quadro “D”, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Compreende-se por habitação de interesse social também os lotes urbanizados.

Subseção IX Das Zonas Especiais de Transporte – ZETR

Art. 38. As ZETR são espaços dedicados a terminais rodoviários considerados pólos geradores de tráfego e que deverão, quando da sua implantação, apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), bem como estudos detalhados de aumento de veículos de transporte coletivo e individual.

Subseção X Das Zonas Institucionais – ZINST

Art. 39. As Zonas Institucionais são porções territoriais do Município destinadas a equipamentos comunitários e urbanos de interesse coletivo.

Seção III Macrozona de Expansão Urbana

Subseção I Da Zona de Expansão Urbana – ZEU

Art. 40. A Zona de Expansão Urbana é porção territorial do Município destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano, a ser ocupada por edificações contínuas, nos termos do Plano Diretor.

Subseção II Da Zona Especial do Aeródromo – ZEA

Art. 41. A Zona Especial do Aeródromo Público de Araras, denominado “Aeroporto Municipal Armando Américo Fachini”, situado na Avenida Fábio da Silva Prado, esquina com a Avenida João Rossi, é a contida no “Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo Público de Araras” nos termos da legislação aeronáutica específica.

§ 1º Para efeito de Zoneamento de Ruído fica definido o Aeródromo Público de Araras, conforme determina a Lei Municipal nº 3.346/2001, sendo mantido o comprimento da pista, limitado ao hoje existente, porém com sua expansão ao comprimento máximo de 1.500 metros, podendo tais diretrizes serem modificadas através de estudos técnicos realizados por entidades públicas especializadas como o DAESP, ANAC, IAC;

§ 2º Fica proibido neste local por um período de 5 (cinco) anos a partir da vigência desta Lei, de qualquer loteamento, urbanização ou construção que possa afetar as normas aeronáuticas;

§ 3º Até a metade do período citado no parágrafo anterior, cabe ao Poder Público Municipal criar Grupo Especial composto paritariamente de membros do executivo, legislativo e sociedade civil, assessorados pelo DAESP – Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo, ANAC – Agência Nacional do Aviação Civil, IAC – Instituto de Aviação Civil, pelo IV COMAR – Comando do Ministério da Aeronáutica e por técnicos especializados, para análise e proposta da melhor categoria de aeródromo para o Município naquele local;

§ 4º Caso exista intenção de mudança de local do Aeródromo Municipal, antes deve ser prevista, aprovada, desapropriada outra área, que deve conter a mesma, ou maior, infra-estrutura existente no momento da transferência;

§ 5º Viabilizar estudos para promover o Aeródromo Público Municipal a Aeroporto Municipal de Araras;

§ 6º Viabilizar estudos para a construção de área de embarque e desembarque.

Art. 41. A Zona Especial do Aeródromo Público de Araras, denominado “Aeroporto Municipal Armando Américo Fachini”, situado na Avenida Fábio da Silva Prado, esquina com a Avenida João Rossi, é a contida no “Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo Público de Araras” nos termos da legislação aeronáutica específica. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.196, de 2008\)](#)

§ 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. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.196, de 2008\)](#)

§ 2º Caso exista intenção de mudança de local do Aeródromo Municipal, antes deve ser prevista, aprovada, desapropriada outra área, que deve conter a mesma, ou maior, infra-estrutura existente no momento da transferência. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.196, de 2008\)](#)

§ 3º Viabilizar estudos para promover o Aeródromo Público Municipal a Aeroporto Municipal de Araras. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.196, de 2008\)](#)

§ 4º Viabilizar estudos para a construção de área de embarque e desembarque. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.196, de 2008\)](#)

Art. 42. Na ZEA não serão permitidos aproveitamentos, sejam edificações ou qualquer tipo de implantações de natureza fixa ou móvel, temporária ou permanente, que não estejam de acordo com as restrições impostas no artigo anterior.

Subseção III Das Zonas Especiais de Núcleos Rurbanos – ZENUR

Art. 43. São Zonas Especiais de proteção aos Núcleos Rurbanos do Município de Araras, nos termos do Plano Diretor.

CAPÍTULO III DOS USOS

Seção I Dos Usos Permitidos, Permissíveis e Permissíveis Especiais

Art. 44. Para cada uma das zonas definidas nas áreas urbanas e de expansão urbana ficam estabelecidos os usos permitidos, permissíveis e permissíveis especiais, de acordo com o Anexo II denominado Quadro do Zoneamento de Uso.

§ 1º Definem-se por Usos Permitidos aqueles relativos a atividades que, para serem implantadas, dependem exclusivamente da aprovação do projeto e da expedição de alvará de construção e licença de funcionamento, diretamente pelo órgão competente da Prefeitura;

§ 2º Definem-se por Usos Permissíveis aqueles que, para serem implantados na área em questão dependem, além do estabelecido para Uso Permitido, de estudo prévio dos órgãos da Administração Pública Municipal, das condições de localização, do tipo e do nível de instalação e do seu relacionamento com os demais usos existentes na zona, com anuência do Chefe do Executivo;

§ 3º Definem-se Usos Permissíveis Especiais aqueles que, para serem implantados na área em questão dependem, além do estabelecido para Uso Permitido, de estudo prévio dos órgãos da Administração Pública Municipal, das condições de localização, do tipo e do nível de instalação e do seu relacionamento com os demais usos existentes na zona, bem como de parecer favorável do Grupo Interdisciplinar de Análise – GIA e anuência do Chefe do Executivo.

§ 4º Fica expressamente proibida a edificação para além do alinhamento predial, excetuando-se os beirais e marquises que deverão ter largura máxima de 1,00 metro, altura mínima de 2,60 metros em relação ao piso e, obrigatoriamente, com calhas para coleta de águas pluviais e condutores embutidos, com saída direta na sarjeta. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

Art. 45. Em todas as zonas que contenham usos permissíveis e permissíveis especiais, para análise de pedidos desses usos há necessidade de apresentar a certidão de diretrizes de uso e ocupação do solo.

§ 1º O interessado deverá requerer a certidão de diretrizes para viabilidade ou não da sua atividade, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento assinado pelo interessado ou seu representante legal (com o nº do CPF e RG);

II - Descrição da atividade pretendida; e

III - Croqui de localização com indicação do número da referência cadastral do imóvel.

IV – certidão favorável do SAEMA quanto ao abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário, quando se tratar de edifícios residenciais e/ou comerciais acima de 15 unidades. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 4.081, de 2007\)](#)

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente fornecerá as diretrizes para o uso ou não, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias, a partir da apresentação do pedido do interessado.

§ 3º Se deferido, a certidão de diretrizes terá validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção II Das Normas Para Construção de Edificações que Abriguem o Uso “R” - Residencial

Art. 46. Quando da construção de edifícios de 4 (quatro) a 15 (quinze) pavimentos, a densidade líquida da quadra não poderá ultrapassar 400 habitantes por hectare.

Art. 47. As edificações de uso “R” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, na proporção de 1 (uma) para cada unidade autônoma com área útil construída de até 100,00 (cem) m² e de no mínimo 2 (duas) para cada unidade autônoma com área útil construída acima de 100,00 (cem) m².

§ 1º A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m².

§ 2º No caso de residência unifamiliar, a construção da vaga de estacionamento fica a critério do proprietário.

Art. 48. Para o uso Residencial (R), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes do Quadro “B”, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. As edificações de uso “R” poderão ter no máximo 15 pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 70,00 (setenta) m.

Seção III **Das Normas Para Construção de Edificações que Abriguem os Usos “C” - Comercial E “Ps” - Prestação de Serviço**

Art. 49. O número de unidades autônomas “C” e “PS”, conforme índice de densidade líquida da quadra, equivale a 1,4 do valor relativo ao uso “R” para o mesmo local.

Art. 50. As edificações de uso “C” e “PS” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, para cada 50,00 (cinquenta) m² ou fração de área útil construída, com um mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade autônoma, excetuando-se edificações de até dois pavimentos.

§ 1º A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m².

§ 2º Nas edificações de 1 (um) e 2 (dois) pavimentos, a taxa de ocupação máxima não dispensa a observância das normas sanitárias, no que diz respeito às áreas mínimas de ventilação e iluminação.

§ 3º Quando se tratar de atividades geradoras de tráfego intenso de veículos, mediante o Estudo de Impacto de Vizinhança, deverá ser reservada no mínimo 1 (uma) vaga para cada 25 (vinte e cinco) m² ou fração de área construída, qualquer que seja a metragem desta, seguindo-se critérios do órgão municipal competente.

§ 4º As vagas reservadas em faixa privativa, localizadas na divisa com a via pública e acessadas diretamente, terão dimensões mínimas de 5,00 (cinco) m nos seus alinhamentos laterais e de 2,25 (dois vírgula vinte e cinco) m na distância entre eles, não se aplicando, neste caso, o disposto no § 1º deste artigo.

Art. 51. Para os usos Comercial (C) e Prestação de Serviço (PS), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro “C”, parte integrante desta Lei.

~~Parágrafo único. As edificações de uso “C” e “PS” poderão ter no máximo 15 pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 70,00 (setenta) m.~~

§ 1º As edificações de uso “C” e “PS” poderão ter no máximo 15 pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 70,00 (setenta) m. [\(Renumerado do parágrafo único pela Lei Complementar nº 128, de 2019\)](#)

§ 2º Fica permitida a regularização de edificações erigidas em desacordo com os Parâmetros Urbanísticos contidos no Quadro “C” desta Lei, por um prazo de 120 dias a partir da publicação desta Lei. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 128, de 2019\)](#)

Seção IV **Das Normas Sobre Construção de Edificações Em Torno da Praça Barão de Araras**

Art. 52. Só serão autorizadas as construções em torno da Praça Barão de Araras da Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC1, que sejam destinadas a atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais, recreativas, mista e residenciais, de interesse da coletividade.

§ 1º As construções terão no máximo 2 (dois) pavimentos ou gabarito de altura definido pelo COMPHAC.

§ 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:

- a) Não será permitida a utilização de residência com outro uso no mesmo pavimento;
- b) Os acessos às unidades de usos diversos serão independentes.

§ 3º As construções comerciais, de prestação de serviço e mistas poderão ser dotadas de marquise, que obedecerão às seguintes condições:

- a) Será construída de material incombustível;
- b) Terá balanço máximo de 2/3 (dois terços) da largura do passeio e altura mínima de 4,00 (quatro) metros;
- c) 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. 53. Os projetos para construção de que trata o art. 52 desta Lei, além da aprovação regular, deverão ser submetidos à análise prévia e parecer favorável do COMPHAC.

Art. 54. Nas construções em desacordo com esta seção somente serão permitidas obras de reparo ou reforma, desde que não ampliem a área construída e tenham por finalidade atender às condições de higiene e manter a fachada do edifício.

Seção V **Das Normas Para Instalação e Funcionamento de Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços Nos Núcleos Habitacionais Populares**

Art. 55. Fica o Executivo Municipal devidamente autorizado a conceder licença para a instalação e funcionamento de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços nos núcleos habitacionais populares do Município de Araras, inclusive naqueles implantados mediante o Sistema de Lotes Urbanizados, desde que obedecidas as exigências e disposições da presente Lei.

Art. 56. A licença objeto do artigo anterior desta Lei poderá ser concedida para o desenvolvimento de atividades comerciais e de prestação de serviços, sendo permitido, também, o uso residencial no imóvel, respeitados os seguintes critérios:

I - Nos núcleos habitacionais populares são permitidos os usos C-1 e PS-1; permissível os usos C-2 e PS-2 e permissíveis especiais os usos C-3 e C-4 e PS-3 e PS-4, de acordo com a Classificação de Usos do Solo - Anexo I -

§ 1º É autorizada a instalação de estabelecimentos de comércio e de prestação de serviços, obedecidas as disposições da legislação aplicável, desde que não perturbem a tranquilidade e o sossego público e nem gerem ruídos, odores ou emissão de gases nocivos à parte

residencial.

§ 2º É vedada a instalação de boates, discotecas, danceterias e similares.

Art. 57. Os proprietários de imóveis localizados nos Núcleos Habitacionais Populares, para habilitarem-se e obterem a competente licença para exploração das atividades comerciais e de prestação de serviços objeto desta Lei, deverão obrigatoriamente cumprir as seguintes exigências:

I - Requerimento endereçado ao Poder Executivo Municipal, solicitando a licença respectiva e devidamente instruído com:

a) cópia autenticada do documento de venda e compra do imóvel, com a devida quitação junto ao agente financeiro a que estiver vinculado ou autorização expressa do agente financeiro para o uso comercial e de prestação de serviços ou misto do imóvel.

b) projeto de adaptação, ampliação ou construção regularmente aprovado pela engenharia sanitária e prefeitura, além de vistoria do corpo de bombeiros, quando for o caso;

c) cópia dos atos constitutivos da empresa, devidamente registrados na JUCESP e suas posteriores alterações, inscrição no CNPJ/MF e inscrição estadual, quando for o caso;

d) inscrição no cadastro municipal da indústria, comércio e prestadores de serviços;

~~e) demonstração, no projeto respectivo, de que o uso do imóvel será misto, com atividade comercial e residencial-~~

e) demonstração, no projeto respectivo, de que o uso do imóvel será preferencialmente misto, respeitando-se o uso residencial e desde que a natureza da outra atividade assim permita. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 3, de 2010\)](#)

Art. 58. Fica expressamente vedado dar outra destinação ao imóvel que não seja aquela constante do Alvará de Funcionamento expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, sob pena de imediata interdição do estabelecimento.

Seção VI

Das Normas Para Construção e Instalação de Postos Revendedores de Combustíveis Com Finalidade Automotiva

Art. 59. 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 sobre construções e zoneamento de uso do solo, desde que sejam obedecidas as 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 30,00 (trinta) m de testada para a principal via pública e área mínima de 500,00 (quinhentos) m²;~~

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; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

~~IV - recuo mínimo de 5,00 metros do alinhamento predial para instalação das bombas de abastecimento, excetuando-se a projeção da cobertura.~~

IV - Recuo mínimo de 4,00 (quatro) metros do alinhamento predial para a instalação das bombas de abastecimento, excetuando-se a projeção da cobertura. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

§ 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 recuo obrigatório de 5,00 (cinco) m das divisas de imóveis com uso residencial.

~~§ 3º É vedado o lançamento direto de detritos de lavagem ou resíduos de combustíveis nos esgotos ou na rede hídrica do Município.~~

§ 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 SAEMA. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

Art. 60. A construção e instalação de postos revendedores de combustíveis para fins automotivos se processarão mediante fornecimento da certidão de diretrizes embasada no Zoneamento de Uso de Solo, com validade de 180 (cento e oitenta) dias para a apresentação do projeto de construção à Prefeitura Municipal.

§ 1º Para obtenção da certidão de diretrizes de uso do solo, o interessado deverá instruir o requerimento com cópia do título de domínio do imóvel a ser utilizado.

§ 2º A construção deverá ter início no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data de aprovação do projeto respectivo, sob pena de seu cancelamento.

Art. 61. Estão excluídos da presente Lei os postos revendedores de combustíveis automotivos e de serviços já instalados e em funcionamento.

Seção VII

Dos Novos Estabelecimentos Comerciais Com Venda de Bebidas Alcoólicas, Fliperama e Jogos Eletrônicos

Seção VII

Dos novos estabelecimentos comerciais com venda de bebidas alcoólicas para consumo imediato, fliperama, jogos eletrônicos e lan-houses. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

~~Art. 62. A partir da vigência desta lei, novos estabelecimentos comerciais com venda de bebidas alcoólicas, fliperama e jogos eletrônicos~~

não poderão ser instalados em um raio a menos de 100,00 m (cem metros) de distância do acesso do portão principal de creches, pré-escolas e escolas de 1º e 2º graus.

Art. 62. A partir da vigência desta Lei, novos estabelecimentos comerciais com venda de bebidas alcoólicas para consumo imediato, fliperama, jogos eletrônicos e lan-houses, não poderão ser instalados em um raio a menos de 200 metros de distância do acesso do portão principal de estabelecimentos de ensino. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

Parágrafo único. Os proprietários que já possuem estabelecimentos compreendidos nas áreas definidas no “caput” deste artigo, ficam impedidos de transferi-los para terceiros. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

CAPÍTULO V DAS URBANIZAÇÕES ESPECIAIS

Seção I Do Loteamento Fechado

Art. 63. O loteamento fechado é permissível nas Zonas Predominantemente Residencial – ZPR e Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.

Parágrafo único. Depois de implantado o Loteamento Fechado passa a ser Zona Exclusivamente Residencial - ZER2.

Seção II Da Vila

~~Art. 64. A vila é permissível nas Zonas Predominantemente Residencial – ZPR e Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.~~

Art. 64. A vila é permissível nas Zonas Predominantemente Residencial - ZPR, Mista Geral - ZMG e Exclusivamente Residencial 1 (ZER1), definidas em legislação específica. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 159, de 2020\)](#)

§ 1º O uso Vila fica representado por “V” e passa a integrar o Anexo I, para efeito do que dispõe a presente Lei que regulamenta o uso do solo.

~~§ 2º Depois de implantada a Vila passa a ser Zona Predominantemente Residencial – ZPR.~~

§ 2º Depois de implantada, a Vila passará a obedecer aos requisitos urbanísticos da Zona Predominantemente Residencial – ZPR, vedado qualquer uso diferente do residencial. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.081, de 2007\)](#)

Seção III Do Condomínio Residencial Fechado

Art. 65. O condomínio residencial fechado é permissível nas Zonas Predominantemente Residencial – ZPR e Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.

Parágrafo único. Depois de implantado o Condomínio Residencial Fechado passa a ser Zona Predominantemente Residencial – ZPR.

Art. 66. Nos condomínios residenciais fechados serão admitidos os usos residenciais R-1, R-4 e R-5, sempre consideradas edificações isoladas, sejam de uso único ou combinação dos mesmos.

§ 1º É de 500 (quinhentos) o número máximo de unidades autônomas na parte fechada do condomínio residencial horizontal ou vertical.

§ 2º As construções do tipo R-1 deverão obedecer às seguintes condições em relação às divisas laterais da área de uso privativo e em relação aos afastamentos entre si:

a) edícula: poderá ocupar a extensão máxima de 3,50 (três vírgula cinqüenta) m das divisas laterais, contada da divisa de fundo, e distará o mínimo de 3,50 (três vírgula cinqüenta) m no caso de faces ortogonais, quando desincorporada desta;

b) edificação principal: deverá obedecer ao recuo mínimo de 1,50 (um vírgula cinqüenta) m em relação às divisas laterais da área de uso privativo; e

c) abrigo para veículo e área de serviço: poderão ser construídos utilizando a extensão máxima de 9,0 (nove) m, não podendo ter, sua parede de divisa, altura média superior a 3,50 (três vírgula cinqüenta) m junto à referida divisa.

Art. 67. O projeto urbanístico de condomínio residencial fechado obedecerá ao seguinte parâmetro:

I - Quando utilizados os usos R-4 ou R-5, o playground é obrigatório, podendo ser implantado no térreo de cada um dos edifícios ou em uma ou mais áreas dentro da porção fechada, com metragem equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) da área total do terreno do empreendimento.

Seção IV Das Chácaras e Sítios de Recreio

Art. 68. Nas Chácaras e Sítios de Recreio somente será permitido o uso habitacional de edificações para proprietários ou empregados, de um (1) e dois (2) pavimentos, inclusive o térreo, desde que a taxa de permeabilidade seja de no mínimo 50% (cinqüenta por cento).

Parágrafo único. Quando as Chácaras e Sítios de Recreio estiverem no perímetro urbano, passam a ser Zona Exclusivamente Residencial – ZER1.

Seção V Do Loteamento Industrial, Comercial e de Prestação de Serviço

~~Art. 69. Para loteamento industrial, comercial e de prestação de serviço a taxa de ocupação dos lotes será de:~~

~~I – No máximo 80% (oitenta por cento) para lotes até 10.000,00 (dez mil) m²;~~

~~II – No máximo 70% (setenta por cento) para lotes acima de 10.000,00 (dez mil) m².~~

Art. 69. Para loteamento industrial, comercial e de prestação de serviço a taxa de ocupação dos lotes, desde que respeitado os recuos obrigatórios, contidos nesta Lei Complementar e nas demais normas pertinentes, será de: [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 128, de 2019\)](#)

I – no máximo 100 % (cem por cento) para lotes até 2.000,00 (dois mil) m²; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 128, de 2019](#))

II – no máximo 80% (oitenta por cento) para lotes com mais de 2.000,00 (dois mil) m² e até 10.000,00 (dez mil) m²; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 128, de 2019](#))

III – no máximo 70% (setenta por cento) para lotes acima de 10.000,00 (dez mil) m². ([Redação dada pela Lei Complementar nº 128, de 2019](#))

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PENAS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Responsabilidade Técnica

Art. 70. Para efeitos desta Lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, quaisquer projetos, incluindo desenhos e memoriais, a serem submetidos aos setores competentes da municipalidade.

Parágrafo único. A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I Das Disposições Preliminares

Art. 71. Qualquer infração às diretrizes para utilização das diversas zonas estabelecidas no zoneamento e uso do solo implicará em notificação para que o imóvel se adapte às condições locais de uso estabelecidas por lei, com o prazo de até 60 (sessenta) dias, a juízo da Prefeitura.

Parágrafo único. Findo o prazo concedido e persistindo a infração, será cobrada semanalmente uma multa igual a R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) até que cesse a infração e proceder-se-á ao cancelamento da licença de funcionamento e ao embargo do uso irregular do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

Art. 72. Se houver infração relativa aos bens considerados de valor arquitetônico e cultural, inseridos na Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC (ZEPAC1, ZEPAC2 e ZEPAC3), o infrator será intimado a repor o imóvel em seu estado original, em prazo a ser fixado pela Administração Pública Municipal.

Parágrafo único. Não cumprida a intimação dentro do prazo fixado, será cobrada multa calculada na forma do artigo anterior.

Art. 73. A infração a qualquer dispositivo desta Lei está sujeita a penalidades.

§ 1º No caso de infrações nos serviços ou obras, as penalidades imputadas ao proprietário serão as seguintes:

- a) notificação;
- b) auto de infração;
- c) cassação da licença de execução dos serviços ou obras;
- d) multas; e
- e) embargos dos serviços ou obras.

§ 2º A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA/SP - região deste município, contra o profissional habilitado que, no exercício de suas atividades, violar dispositivo desta Lei.

Art. 74. O Auto de Infração será lavrado pelo fiscal ou por autoridade competente, em 3 (três) vias, destinando-se a primeira ao autuado, que conterà:

I - Nome da pessoa física ou denominação do estabelecimento, razão social da entidade autuada, sendo válido, ainda, o nome fantasia que a identifique;

II - O ato ou fato constitutivo da infração, o local, hora e data respectivos;

III - A disposição legal ou regulamentar transgredida;

IV - Indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;

V - Prazo de 15 (quinze) dias para a defesa ou impugnação do auto de infração;

VI - Nome e cargo legíveis da autoridade e sua assinatura;

VII - A assinatura do autuado ou de seu representante legal e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante e assinatura de 2 (duas) testemunhas;

VIII - Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, este deverá ser cientificado do auto de infração por meio de carta registrada com AR – Aviso de Recebimento, ou por Edital publicado na imprensa local, considerando-se efetiva a notificação 5 (cinco) dias após a publicação.

Art. 75. O não cumprimento da obrigação subsistente no prazo fixado, além de sua execução forçada, acarretará a imposição de multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação de infração, até o exato cumprimento da obrigação e sem prejuízo de

outras penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 76. Havendo interposição de recurso, o processo será julgado pelo Secretário Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, em primeira instância.

Art. 77. Em caso de indeferimento de recurso, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de sua ciência.

Art. 78. Denegados os recursos, o infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias para o recolhimento da multa com seus acréscimos legais.

Art. 79. A aplicação das penalidades estabelecidas nesta Lei não isenta o infrator das que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da situação.

Seção II Da Cassação da Licença de Execução de Serviços ou Obras

Art. 80. A cassação do alvará de construção de serviços ou obras será aplicada nos seguintes casos:

I - Quando for modificado projeto aprovado sem a prévia autorização do órgão competente, mediante apresentação de projeto ou plano modificativo;

II - Quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta Lei.

Seção III Das Multas

Art. 81. As multas aplicáveis aos proprietários serão as seguintes:

I - Execução de serviços ou obras sem alvará de construção ou em desacordo com o projeto ou plano aprovado ou, ainda, contra qualquer dispositivo desta Lei: R\$ 700,00 (setecentos reais);

II - Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), além da reparação do dano;

III - Não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinação fixada no laudo de vistoria: R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais).

Parágrafo único. Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

Art. 82. Quando verificado que o proprietário é responsável por alguma obra ou serviço irregular ou clandestino, será proibido aprovar e executar outra obra ou serviço no Município até regularizar a situação do antecedente.

Art. 83. Os valores monetários constantes nesta Lei serão reajustados na data de 1º de janeiro dos exercícios subsequentes pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E, apurado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no exercício anterior.

Parágrafo único. No caso de extinção do índice registrado no **caput**, será adotado outro oficialmente aceito, mediante ato oficial do Executivo.

Seção IV Do Embargo

Art. 84. O embargo será aplicado nos seguintes casos:

I - Quando estiver sendo executado qualquer serviço ou obra sem prévia licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta lei;

II - Quando não for atendida a intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta Lei.

§ 1º O embargo será feito pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2º Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, sob pena de multas diárias de 10% (dez por cento) do valor estipulado nos incisos do artigo 81.

§ 3º Para assegurar a paralisação do serviço ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial.

§ 4º O embargo só será suspenso após cumprimento das exigências que o motivaram e mediante apresentação dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas ou após despacho deferindo o recurso.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

~~Art. 85. Os proprietários de imóveis com até dois pavimentos e com construções concluídas sem a observância dos parâmetros contidos no Quadro “B” desta Lei, deverão efetuar a adequação dos seus imóveis dentro do prazo de 1 (um) ano, a partir da publicação desta Lei, de acordo com os novos parâmetros definidos pelo art. 86.~~

~~Art. 85. Os proprietários de imóveis com até dois pavimentos e com construções concluídas sem a observância dos parâmetros contidos no Quadro “B” desta Lei, deverão efetuar a adequação dos seus imóveis até 31 de dezembro de 2009, de acordo com os novos parâmetros definidos pelo art. 86. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 4.191, de 2009\)](#)~~

Art. 85. Os proprietários de imóveis com até dois pavimentos e com construções concluídas sem a observância dos parâmetros contidos no quadro “B” desta Lei, deverão efetuar a adequação de acordo com os parâmetros definidos pelo art. 86. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 3, de 2010\)](#)

§ 1º A comprovação da conclusão da construção deverá ser aferida pelo Serviço de Cadastro Técnico Municipal, à vista de requerimento unto à Divisão de Protocolo e Informações de Secretaria Municipal de administração.

§ 2º Para a regularização será necessária a apresentação de projeto de construção de acordo com a situação existente, após cumpridas as exigências contidas no parágrafo anterior.

§ 3º Transcorrido o prazo estabelecido no “caput” deste artigo não será permitida nenhuma regularização de imóvel sem o respeito aos parâmetros urbanísticos para projetos de edificações para uso “R” definidos no Quadro “B” desta Lei.

Art. 86. Os parâmetros para adequação de projetos de edificações destinados ao uso “R” ou misto “M” para imóveis definidos no artigo anterior são constantes do Quadro “E”, denominado “Parâmetros Urbanísticos Para Adequação de Edificações com Até dois Pavimentos”, que fica fazendo parte integrante desta Lei.

~~Parágrafo único. Os parâmetros do Quadro “E” não se aplicam aos imóveis originários de loteamentos fechados implantados em conformidade com legislação específica.~~

§ 1º Os parâmetros do Quadro “E” não se aplicam aos imóveis originários de loteamentos fechados implantados em conformidade com legislação específica. [\(Renumerado do parágrafo único pela Lei Complementar nº 3, de 2010\)](#)

§ 2º O município definirá prazo e local para regularização de construções que se enquadrem neste artigo através de Decreto. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 3, de 2010\)](#)

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 87. Em nenhum caso se dará licença ou alvará para obras, serviços, localização ou funcionamento de atividades em desacordo com as exigências desta Lei, declarando-se nulos e de nenhum efeito os atos contrários.

§ 1º Poderá ser fornecido Alvará de Funcionamento para as atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais exercidas em imóvel com taxa de ocupação superior à prevista nos Anexos I e II deste Plano Diretor, desde que o prédio tenha sido construído e cadastrado em data anterior à da publicação da presente Lei.

§ 2º Nos imóveis a que se refere o parágrafo 1º somente poderão ser autorizados serviços e obras que, a critério do órgão municipal competente, sejam necessários à segurança e salubridade, sendo vedada a ampliação da área construída.

§ 3º No caso de alteração na razão social da empresa contemplada com Alvará de Funcionamento expedido nos termos do parágrafo precedente, somente poderá ser fornecido novo Alvará de Funcionamento após adequação do prédio aos parâmetros da legislação em vigor.

Art. 88. Os termos da presente Lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com pré-análise antes da promulgação desta Lei.

Art. 89. O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução desta Lei e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão sempre que necessário, a cada período de gestão administrativa, preferencialmente em 5 (cinco) anos ou no máximo em 10 (dez) anos.

Parágrafo único. A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, nos termos de legislação específica, poderá sugerir propostas de alteração desta Lei.

Art. 90. As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei correm por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 91. Ficam expressamente revogadas as seguintes Leis Municipais:

I - [Lei nº 999, de 23 de agosto de 1972](#), que “dispõe sobre a construção de prédios na Praça Barão de Araras”;

II - [Lei nº 1.156, de 28 de junho de 1976](#), que “dispõe sobre construção de edifícios de quatro a quinze pavimentos na Cidade de Araras”;

III - [Lei nº 2.235, de 21 de dezembro de 1990](#), que “estabelece normas para instalação de postos revendedores de derivados de petróleo e álcool combustível, para fins automotivos, e dá providências correlatas”;

IV - [Lei nº 2.513, de 15 de abril de 1993](#), que “dispõe sobre a regularização de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços instalados ou em instalação nos Núcleos Habitacionais Populares do Município e dá providências correlatas”;

V - [Lei nº 2.514, de 15 de abril de 1993](#), que “dispõe sobre a instalação e funcionamento de novos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços nos Núcleos Habitacionais Populares do Município e dá providências correlatas”;

VI - [Lei nº 2.576, de 15 de novembro de 1993](#), que “dispõe sobre a concessão de alvará de funcionamento em caráter excepcional, e dá providências correlatas”;

VII - [Lei nº 2.839, de 05 de dezembro de 1996](#), que “dispõe sobre parâmetros para projetos de edificações classificadas na [Lei nº 1.564/84](#), Anexo VI, como usos residenciais “R”, e dá providências correlatas”;

VIII - [Lei nº 2.840, de 05 de dezembro de 1996](#), que “estabelece normas para construção, adequação de edificações que abriguem o uso C e PS da [Lei nº 1.564/84](#)”;

IX - [Lei nº 2.891, de 14 de julho de 1997](#), que “dispõe sobre recuos das edificações nos eixos viários estruturais das áreas urbanas e de expansão urbana e dá outras providências”;

X - [Lei nº 2.894, de 15 de julho de 1997](#), que “introduz parágrafos no art. 115, da [Lei nº 1.564, de 3 de setembro de 1984](#)”;

XI - [Lei nº 2.898, de 15 de julho de 1997](#), que “acrescenta os §§ 3º e 4º ao art. 4º e os §§ 1º e 2º ao art. 6º, na [Lei nº 2.840, de 5 de dezembro de 1996](#), e dá outras providências”;

XII - Naquilo que couber, a [Lei nº 2.948, de 13 de março de 1998](#), que “acrescenta os parágrafos 1º, 2º e 3º no art. 4º, e altera a redação do parágrafo 2º do art. 6º da [Lei nº 2.703/95](#)”;

XIII - [Lei nº 3.170, de 10 de maio de 2000](#), que “altera os Anexos VI e VII da [Lei nº 1.564, de 03 de setembro de 1984](#) e dá providências correlatas”;

XIV - [Lei nº 3.236, de 30 de outubro de 2000](#), que “altera a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento máximo para edificações para usos “C” e “PS”, com 1 e 2 pavimentos, fixados no Quadro “A” do art. 6º e acrescenta o parágrafo terceiro ao mesmo artigo da [Lei nº 2.840](#),

de 05 de dezembro de 1996”;

XV - [Lei nº 3.279, de 29 de dezembro de 2000](#), que “revoga a [Lei nº 2.891, de 14 de julho de 1.997](#) e introduz alterações no Anexo III da [Lei Municipal nº 1.564, de 3 de setembro de 1984](#)”;

XVI - [Lei nº 3.324, de 04 de setembro de 2001](#), que “altera a redação do art. 4º e do seu § 4º, da [Lei nº 2.840, de 05 de dezembro de 1996](#), alterada pela [Lei nº 2.898, de 15 de julho de 1997](#) e dá outras providências”;

XVII - [Lei Municipal nº 3.478, de 06 de dezembro de 2002](#), que “autoriza o Poder Executivo a proceder a regularização das edificações, cujos recuos estejam em desacordo com as disposições da [Lei nº 3.279, de 29 de dezembro de 2000](#), e dá providências correlatas”;

XVIII - [Lei nº 3.661, de 17 de junho de 2004](#), que “acrescenta parágrafo único no art. 2º da [Lei nº 3.279, de 29 de dezembro de 2000](#) e dá providências correlatas”;

XX - [Lei nº 3.752, de 28 de dezembro de 2004](#), que “estabelece normas para adequação de edificações de uso residencial “R” e uso misto “M” em imóveis com até dois pavimentos e dá providências correlatas”.

Art. 92. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas outras disposições em contrário.

Luiz Carlos Meneghetti
Prefeito Municipal

Bernadete Martins Fachini
Secretária Mun. dos Negócios Jurídicos

Publicada e registrada no Serviço de Comunicações-Solar Benedita Nogueira da Prefeitura Municipal de Araras aos (6) dias do mês de outubro do ano de dois mil e seis.

ANEXO I CLASSIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO

1. Usos Residenciais (R)

R-1 ~~Corresponde a uma única unidade habitacional por lote, isolada, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permitidos os usos C-1 e PS-1 e permissíveis os usos C-2, PS-2 e I-1.~~

R-1 Corresponde a uma única unidade habitacional por lote, isolada, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permitidos os usos C-1 e PS-1 e permissíveis os usos C-2, PS-2, e I-1; e permissíveis especiais os usos C-3 e PS-3. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 4.208, de 2008](#))

R-2 Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, isoladas ou conjugadas, de um (01) ou dois (02) pavimentos inclusive o térreo. A frente mínima de cada unidade habitacional será de cinco (5,00m) metros.

R-3 Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, sendo o térreo e mais um pavimento.

R-4 Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de até 4 (quatro) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissível os usos C-1 e PS-1. Subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.

R-5 Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de 5 (cinco) a 10 (dez) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissíveis os usos C-1 e PS-1 no pavimento térreo. Subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.

R-6 Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de 11 (onze) a 15 (quinze) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissíveis os usos C-1 e PS-1 no pavimento térreo. Subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.

Obs.: Parâmetros para elaboração de projetos de edificações destinadas desde o uso R-1 ao R-6 estão definidos no Quadro “B”.

R-7 Corresponde a conjuntos habitacionais de alta densidade, destinados à população de baixa renda.

Nota: Os usos “C”, “PS” e “I” só serão possíveis junto com o uso “R”, se na zona em questão estiverem previstos no Anexo II desta lei.

2. Usos Comerciais (C)

C-1 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou vertical, cujas atividades não causam danos, ruídos ou odores à unidade residencial ou no entorno. No caso de um único pavimento, a cada unidade C deverá corresponder frente mínima de 2,50 (dois vírgula cinquenta) m e área mínima de 10,00 (dez) m², exceto quando tratar-se de “galerias comerciais/serviços”, caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

| item | C-1 |
|------|---|
| 1 | Açougue |
| 2 | Aparelhos ortopédicos |
| 3 | Amarinho |
| 4 | Armazém |
| 5 | Banca de jornais e revistas |
| 6 | Bazar |
| 7 | Boutique |
| 8 | Cafeteria |
| 9 | Comércio de equipamentos de informática |
| 10 | Comércio de ferragens |
| 11 | Comércio de ferramentas |
| 12 | Comércio de fitas de vídeo |
| 13 | Comércio de máquinas de informática |

| | |
|----|---|
| 14 | Comércio de materiais de informática |
| 15 | Comércio de materiais eletroeletrônicos |
| 16 | Comércio de produtos alimentícios |
| 17 | Comércio varejista de produtos alimentícios |
| 18 | Confeitaria |
| 19 | Farmácia |
| 20 | Joalheria |
| 21 | Livraria |
| 22 | Loja de aparelhos ortopédicos |
| 23 | Loja de amarelinho |
| 24 | Loja de artesanato |
| 25 | Loja de artigos de borracha e plásticos |
| 26 | Loja de artigos de caça e pesca |
| 27 | Loja de artigos de cama e mesa |
| 28 | Loja de artigos de couro |
| 29 | Loja de artigos de decoração |
| 30 | Loja de artigos de louça |
| 31 | Loja de artigos de plásticos e borrachas |
| 32 | Loja de artigos escolares |
| 33 | Loja de artigos esportivos |
| 34 | Loja de artigos infantis |
| 35 | Loja de artigos para camping |
| 36 | Loja de artigos para festas |
| 37 | Loja de artigos religiosos |
| 38 | Loja de bicicletas |
| 39 | Loja de brinquedos |
| 40 | Loja de cortinas e tapetes |
| 41 | Loja de discos |
| 42 | Loja de flores e plantas |
| 43 | Loja de material de desenho |
| 44 | Loja de material de escritório |
| 45 | Loja de material fotográfico |
| 46 | Loja de pequenas ferragens |
| 47 | Loja de relógios |
| 48 | Loja de roupas |
| 49 | Loja de tecidos |
| 50 | Mercearia |
| 51 | Ópticas |
| 52 | Padaria |
| 53 | Papelaria |
| 54 | Peças para veículos |
| 55 | Peixaria |
| 56 | Perfumaria |
| 57 | Quitanda |
| 58 | Relojoaria |
| 59 | Sapataria |
| 60 | Sorveteria |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

C-2 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou vertical, cujas atividades causam danos, ruídos ou odores de média intensidade à unidade residencial ou no entorno. No caso de único pavimento, a cada unidade C deverá corresponder frente mínima de 4,00 (quatro) m, exceto quando tratar-se de "galerias comerciais/serviços", caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

| item | C-2 |
|------|--|
| 1 | Centro comercial |
| 2 | Comércio atacadista em geral |
| 3 | Comércio de balanças e equipamentos eletrônicos |
| 4 | Comércio de equipamentos eletrônicos e balanças |
| 5 | Comércio de materiais de limpeza |
| 6 | Comércio de materiais de segurança |
| 7 | Comércio de materiais elétricos |
| 8 | Comércio de materiais elétricos e eletrônicos |
| 9 | Comércio de rações |
| 10 | Comércio varejista de aparelhos e equipamentos elétricos |
| 11 | Comércio varejista de bebidas |
| 12 | Eletrônicos em geral similares a eletrodomésticos |

| | |
|----|---|
| 13 | Estacionamento de compra e venda de motos e autos |
| 14 | Loja de animais vivos |
| 15 | Loja de conveniência |
| 16 | Loja de departamentos |
| 17 | Loja de eletrodomésticos |
| 18 | Loja de móveis |
| 19 | Loja de revenda de pneus |
| 20 | Loja de tintas |
| 21 | Supermercado |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

C-3 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou vertical, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga, sendo que deverá possuir frente mínima de 5,00 (cinco) m.

| item | C-3 |
|------|-----------------------------------|
| 1 | Adubos |
| 2 | Centrais de abastecimento |
| 3 | Comércio atacadista de bebidas |
| 4 | Comércio atacadista de cereais |
| 5 | Comércio de madeira |
| 6 | Comércio de produtos metalúrgicos |
| 7 | Depósito de cereais |
| 8 | Equipamentos e veículos agrícolas |
| 9 | Hipermercado |
| 10 | Loja de material de construção |
| 11 | Veículos e equipamentos agrícolas |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

C-4 Corresponde a apenas uma unidade por lote, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga e demais efeitos incompatíveis com o Zoneamento de Uso, sendo que deverá possuir frente mínima de 10,00 (dez) m

| item | C-4 |
|------|---------------------------------------|
| 1 | Comércio de aparas de papel |
| 2 | Comércio de gás e oxigênio industrial |
| 3 | Comércio de implementos agrícolas |
| 4 | Comércio de inseticidas |
| 5 | Comércio de sucatas |
| 6 | Depósito de gás – GLP |
| 7 | Depósito de materiais de construção |
| 8 | Depósitos em geral |
| 9 | Depósito de sucatas (ferro-velho) |
| 10 | Posto de combustíveis |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

3. Usos de Prestação de Serviços (PS)

PS-1 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou vertical, cujas atividades não causam danos, ruídos ou odores à unidade residencial ou no entorno. No caso de um único pavimento, a cada unidade de PS deverá corresponder frente mínima de 2,50 (dois vírgula cinqüenta) m e área mínima de 10,00 (dez) m², exceto quando tratar-se de "galerias comerciais/serviços", caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

| item | PS-1 |
|------|--|
| 1 | Administradora |
| 2 | Agência de emprego |
| 3 | Agência de publicidade |
| 4 | Agência de turismo |
| 5 | Agência de viagens |
| 6 | Alfaiataria |
| 7 | Aluguel de máquinas e equipamentos de escritório |
| 8 | Aluguel de veículos |
| 9 | Auto-escola |
| 10 | Barbearia |
| 11 | Berçário |
| 12 | Biblioteca |
| 13 | Cabeleireiro |
| 14 | Caixa automático bancário 24 horas |
| 15 | Cantina |
| 16 | Cartório |

| | |
|----|---|
| 17 | Casa de câmbio |
| 18 | Casa de salgado |
| 19 | Chaveiro |
| 20 | Cinema |
| 21 | Consultório dentário |
| 22 | Consultório médico |
| 23 | Copiadora |
| 24 | Corretora de imóveis |
| 25 | Corretora de seguros |
| 26 | Costureiro |
| 27 | Eletricista |
| 28 | Encanador |
| 29 | Escritório de cálculos e projetos (inclusive escritório de construtora) |
| 30 | Escritório de contabilidade |
| 31 | Escritório de profissionais liberais |
| 32 | Escritório de representações |
| 33 | Estacionamento particular para automóveis |
| 34 | Estofador |
| 35 | Fisioterapia |
| 36 | Fotocópias |
| 37 | Fotógrafo |
| 38 | Galeria de arte |
| 39 | Incorporadora |
| 40 | Laboratório de análise |
| 41 | Lavanderia |
| 42 | Locação de fitas de vídeo |
| 43 | Pastelaria |
| 44 | Plotagem |
| 45 | Prestação de serviços em informática |
| 46 | Redação de jornais |
| 47 | Salão de beleza |
| 48 | Sapateiro |
| 49 | Sauna |
| 50 | Serviços de serigrafia em peças do vestuário |
| 51 | Estúdio de tatuagem |
| 52 | Tinturaria |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

PS-2 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou vertical, cujas atividades causam danos, ruídos ou odores de média intensidade à unidade residencial ou no entorno. No caso de único pavimento, a cada unidade PS deverá corresponder frente mínima de 4,00 (quatro) m, exceto quando tratar-se de "galerias comerciais/serviços", caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

| item | PS-2 |
|------|-------------------------------------|
| 1 | Academia de ginástica |
| 2 | Agência bancária |
| 3 | Auto-elétrica |
| 4 | Borracharia |
| 5 | Buffet/Serviços de alimentação |
| 8 | Casa lotérica |
| 9 | Centro recreativo |
| 10 | Cervejaria |
| 11 | Choperia |
| 12 | Comitê político |
| 13 | Conserto de bicicletas |
| 14 | Curso de informática |
| 15 | Distribuidora de jornais e revistas |
| 16 | Ensino de informática |
| 17 | Ensino e instrução de idiomas |
| 18 | Estação de rádio |
| 19 | Estacionamento de veículos pesados |
| 20 | Fliperama/jogos eletrônicos |
| 21 | Hotel |
| 22 | Instalação de equipamentos de som |
| 23 | Jardinagem |
| 24 | Lanchonete |
| 25 | Oficina de auto-elétrica |
| 26 | Pizzaria |

| | |
|----|--|
| 27 | Restaurante |
| 28 | Rotisseria |
| 29 | Sala de dança |
| 30 | Sala de música (instrução) |
| 31 | Salão de festa |
| 32 | Serviços de auto-elétrica |
| 33 | Serviços de conserto em bicicletas |
| 34 | Serviços de consertos de aparelhos em geral |
| 35 | Serviços de consertos e restauração de aparelhos eletrônicos |
| 36 | Serviços de embalagens |
| 37 | Serviços de embelezamento de animais |
| 38 | Serviços de jardinagem |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

PS-3 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontalmente, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga, devendo possuir frente mínima de 5,00 (cinco) m.

| item | PS-3 |
|------|---|
| 1 | Bar |
| 2 | Bilhar |
| 3 | Boate |
| 4 | Bufet/Serviços de alimentação com salão |
| 5 | Construtora e respectivos equipamentos |
| 6 | Danceteria |
| 7 | Discoteca |
| 8 | Estabelecimentos de montagem e acabamento de peças |
| 9 | Lava-rápido |
| 10 | Lavajato |
| 11 | Montagem industrial e serviços de manutenção |
| 12 | Oficina elétrica em geral |
| 13 | Oficina mecânica de autos |
| 14 | Posto de lavagem |
| 15 | Serviços de consertos e restauração em veículos automotores |
| 16 | Serviços de lavagem e polimento de veículos |
| 17 | Serviços de revitalização de pintura em geral |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

PS-4 Corresponde a apenas uma unidade por lote, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga e demais efeitos incompatíveis com o Zoneamento de Uso, devendo possuir frente mínima de 10,00 (dez) m.

| item | PS-4 |
|------|---|
| 1 | Funilaria |
| 2 | Garagem de transporte coletivo |
| 3 | Instalação de antena de telefonia celular |
| 4 | Oficina de pintura em geral |
| 5 | Oficina de serviços de torno |
| 6 | Oficina para caminhão |
| 7 | Oficina para conversão de motores |
| 8 | Serviços de solda |
| 9 | Serviços de usinagem |
| 10 | Transportadora de passageiro e carga |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

4. USOS INDUSTRIAIS (I)

I-1 Indústrias Virtualmente Sem Risco Ambiental

I-1 Indústrias que não causam incômodos no entorno, as quais podemos considerar, pelo uso, como similares à atividade não industrial. Padrões a serem estabelecidos, através de legislação específica fornecida pela CETESB.

| item | I-1 |
|------|---|
| 1 | Brinquedos |
| 2 | Equipamentos de informática e manutenção |
| 3 | Fabricação de peças, equipamentos e pequenas estruturas metálicas |
| 4 | Farmacêutica |
| 5 | Indústria de cosméticos |
| 6 | Serigrafia |
| 7 | Serralheria |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

I-2 Indústrias de Risco Ambiental Leve

I-2 Indústrias que se caracterizam por sua diversidade e que deverão atender os seguintes parâmetros: ocupação dos lotes, acesso,

localização, tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído e vibração de poluição ambiental. Padrões estes a serem estabelecidos, através de legislação específica fornecida pela CETESB.

| item | I-2 |
|------|--|
| 1 | Alimentos congelados |
| 2 | Balas e doces |
| 3 | Biscoitos e bolachas |
| 4 | Caixas padrão de energia elétrica |
| 5 | Calderaria |
| 6 | Calha |
| 7 | Cola |
| 8 | Compostagem e fabricação de adubos |
| 9 | Concreto usinado |
| 10 | Embalagem plástica |
| 11 | Equipamento agrícola |
| 12 | Equipamento de proteção |
| 13 | Estruturas metálicas |
| 14 | Fabricação de bombas para produtos químicos |
| 15 | Fabricação de cabines e carrocerias para caminhão |
| 16 | Fabricação de farinha de milho e fubá |
| 17 | Fabricação de gelatina e outros |
| 18 | Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores |
| 19 | Fabricação de peças e equipamentos para indústrias |
| 20 | Fabricação de peças para bicicletas |
| 21 | Fabricação de perfis de alumínio para irrigação por aspersão |
| 22 | Fabricação de produtos minerais não metálicos |
| 23 | Fabricação e comércio de recuperação de válvulas industriais |
| 24 | Fechadura, chaves, fechos e dobradiças |
| 25 | Filmes poliéster |
| 26 | Fios têxteis |
| 27 | Folhas de alumínio |
| 28 | Folhas de celofane |
| 29 | Fornos à lenha |
| 30 | Fundições |
| 31 | Gráfica |
| 32 | Laminação de metais |
| 33 | Marcenaria |
| 34 | Marmoraria |
| 35 | Metalúrgica |
| 36 | Móveis de madeira |
| 37 | Móveis de metal |
| 38 | Náilon |
| 39 | Panelas |
| 40 | Peças industriais |
| 41 | Polimento de peças |
| 42 | Polimentos em peças fundidas |
| 43 | Polipropileno |
| 44 | Produtos químicos |
| 45 | PVC |
| 46 | Ração |
| 47 | Reciclagem de materiais plásticos |
| 48 | Reciclagem de resíduos industriais |
| 49 | Reciclagem plástica |
| 50 | Sorvete |
| 51 | Tecelagem |
| 52 | Tratamento térmico em aço, têmpera, cementação |
| 53 | Utensílios de alumínio |
| 54 | Válvulas industriais |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

I-3 Indústrias de Risco Ambiental Moderado

I-3 Indústrias especiais só poderão instalar-se em Distritos ou Núcleos Industriais e não se enquadram nem como I-2 nem como I-1. Padrões a serem estabelecidos, através de legislação específica fornecida pela CETESB.

| item | I-3 |
|------|---|
| 1 | Açúcar e Alcool |
| 2 | Alimentícia (acima de 300 funcionários) |
| 3 | Cerâmica |

| | |
|---|---------------------|
| 4 | Farinha de mandioca |
| 5 | Laticínios em geral |
| 6 | Sucos |

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

5. Usos Mistos (M)

M Quando em uma edificação se desenvolvem atividades relativas a dois (2) ou mais usos distintos.

6. Usos da Administração e Serviços Públicos (ASP)

ASP Administração municipal, estadual, federal, órgãos e empresas públicas e autarquias, enquadrados dentro do quadro de Zoneamento de Uso do Solo.

7. Usos de Saúde (S)

S Qualquer tipo de atividade relacionada à Saúde será sempre permissível.

8. Usos Religiosos, Educacionais e Esportivos (REE)

REE Corresponde a usos relativos às atividades religiosas, educacionais e esportivas.

9. Usos Para Vilas (V)

V - Conjuntos de 3 (três) até 99 (noventa e nove) moradias, conforme legislação específica.

ANEXO II QUADRO DO ZONEAMENTO DE USO

| Zona | Uso | Condições Específicas |
|---------|---|--|
| ZEPAG 1 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | G-1 | |
| | G-2* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2* | |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| V | Não Permitido | |
| | Obs.: (*) Uso permissível | |
| ZEPAG 2 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | G-1 | |
| | G-2* | |
| | G-3** | |
| | PS-1 | |
| | PS-2* | |
| | PS-3** | Exceto boates, danceterias e discotecas. |
| | ASP* | |
| M* | | |
| REE* | | |
| S* | | |
| V | Não Permitido | |
| | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial | |
| ZEPAG 3 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4 | |
| | R-5** | |
| | G-1* | |
| | G-2* | |
| | G-3** | |
| | PS-1 | |
| | PS-2* | (Vide Lei Complementar nº 4.191, de 2008) |
| | PS-3** | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais do Ribeirão das Furnas e às margens da Via Anhangüera. |
| T-1* | Permissível na AV - Dona Renata e no quadrilátero formado pela AV - Dona Renata, AV - Padre Alarico Zacharias, Rua dos Italianos e AV - Brasil. | |
| ASP* | | |
| M* | | |
| REE* | | |
| S* | | |
| V | Não Permitido | |
| | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial | |

| | | |
|-------|----------|---|
| | R-1 | Recuo obrigatório mínimo de 4,00 metros, excetuando-se os lotes irregulares, os quais obedecerão a média de no mínimo 4,00 metros. |
| | | Terminantemente proibida somente a construção de "edícula". |
| ZER 1 | PS-1* | Somente escritórios de profissionais liberais. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S | (Incluído pela Lei Complementar nº 4.081, de 2007) |
| | V | NÃO PERMITIDO |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| | R-1 | Apenas edificação isolada nos termos do Quadro "A" – Parâmetros Urbanísticos |
| | EDICULAS | 1. Conceito: Considera-se edícula um ou mais compartimentos cobertos, destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer e/ou à execução de serviços domésticos (garagem não incluída). 1.1. Edícula Incorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem continuidade física. 1.2. Edícula Desincorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem descontinuidade física. 2. Área Máxima de Construção: 3. É proibida a construção de edícula nas divisas do lote, exceto: 3.1. Quando tiver um único pavimento. 3.2. Quando desincorporada e implantada no fundo do lote, podendo ser construída na divisa do fundo e até 3,50 m nas divisas laterais, medidos a partir da divisa de fundo. 3.3. Quando incorporada, obedecendo a todas as restrições da edificação principal, podendo, se edificada nos fundos, ocupar o máximo de 3,50 m das divisas laterais. 4. Distância mínima entre edificação principal e edícula: - 3,50 m entre faces paralelas, admitida a distância mínima de 1,50 m entre faces com alinhamento ortogonal. 5. Distância entre edícula e divisa frontal: - Quando edificada na frente, a edícula deverá distar o mínimo de 3,50 m da divisa frontal do lote. |
| ZER 2 | | 15% da área do lote. |
| | | 3.1. Quando tiver um único pavimento. |
| | | 3.2. Quando desincorporada e implantada no fundo do lote, podendo ser construída na divisa do fundo e até 3,50 m nas divisas laterais, medidos a partir da divisa de fundo. |
| | | 3.3. Quando incorporada, obedecendo a todas as restrições da edificação principal, podendo, se edificada nos fundos, ocupar o máximo de 3,50 m das divisas laterais. |
| | | 4. Distância mínima entre edificação principal e edícula: - 3,50 m entre faces paralelas, admitida a distância mínima de 1,50 m entre faces com alinhamento ortogonal. |
| | | 5. Distância entre edícula e divisa frontal: - Quando edificada na frente, a edícula deverá distar o mínimo de 3,50 m da divisa frontal do lote. |
| | ASP* | Apenas na parte aberta. |
| | REE* | Apenas na parte aberta. |
| | S* | Apenas na parte aberta. |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | R-5* | |
| | R-5** | (Redação dada pela Lei Complementar nº 4.266, de 2009) |
| | G-1 | |
| | G-2* | |
| | G-3** | |
| ZPR | PS-1 | |
| | PS-2* | |
| | PS-3** | Exceto boate, danceteria e discoteca. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| | V* | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | | |
| | R-5* | |
| | R-6** | |
| | G-1 | |
| | G-2* | |
| | G-3** | |
| ZMC | PS-1 | |
| | PS-2* | |
| | PS-3** | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Furnas e das Araras e às margens da Via Anhangüera até a Rua Paul Harris. |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I-1* | |
| | I-2** | Ao longo das Marginais dos Ribeirões das Furnas e das Araras e ao longo das Marginais da Via Anhangüera (SP-330). |
| | M* | |
| | REE* | |
| | V | NÃO PERMITIDO |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| | R-1 | |
| | R-2 | |
| | R-3 | |

| | | |
|-------|--------------------|--|
| | R-4 ^z | |
| | R-5 ^z | |
| | R-6 ^{z*} | |
| | R-7 ^z | |
| | C-1 | |
| | C-2 ^z | |
| | C-3 ^{z*} | |
| | C-4 ^{z*} | |
| ZMG | PS-1 | |
| | PS-2 ^z | |
| | PS-3 ^{z*} | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Furnas e das Araras e às margens da Via Anhanguera (SP-330) e Rodovia Wilson Finardi (SP-191). |
| | PS-4 ^{z*} | |
| | S ^z | |
| | ASP ^z | |
| | I-1 | |
| | I-2 ^z | |
| | M ^z | |
| | REE ^z | |
| | V ^z | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| | C-2 | |
| | C-3 | |
| | C-4 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3 | Uso permissível especial: bares, boates, danceterias e discotecas. |
| | PS-4 | |
| | S ^z | |
| | ASP ^z | |
| | I-1 | |
| | | |
| ZI | I-2 | Uso permissível: 1) Entre a AV - Romano Zorzo, AV - Industrial e Rua das Rosas; 2) Entre Rodovia SP-330 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Recreio Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| | | |
| | I-3 | Exceto: 1) Entre a AV - Romano Zorzo, AV - Industrial e Rua das Rosas; 2) Entre Rodovia SP-330 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Recreio Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| | M ^z | Quando se tratar de casa de caseiro ou vigia, com no máximo 100,00 (cem) m ² . |
| | REE ^z | |
| | V | NÃO PERMITIDO |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZJPP | | Permitidas trilhas para caminhadas. |
| | | |
| | C-1 ^z | Somente: banca de jornais e revistas, artesanato e sorveteria. |
| | PS-2 ^z | Somente: caixa automático bancário 24 horas, cervejaria, choperia, lanchonete e restaurante. |
| ZEPP | PS-3 ^z | Somente bar. |
| | ASP ^z | |
| | REE ^z | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| | R-1 | |
| ZEIS | R-4 | (Vide Lei Complementar nº 4.191, de 2008) |
| | R-5 | |
| | C-1 ^z | Somente: banca de jornais e revistas e lotérica. |
| | PS-1 ^z | Somente: barbearia e chaveiro. |
| ZETR | PS-2 ^z | Somente: caixa automático bancário 24 horas, lanchonete e restaurante. |
| | | Terminal Rodoviário Interurbano |
| | ASP ^z | Obs.: (*) Uso permissível |
| | | |
| ZINST | | Zona Institucional - áreas destinadas a equipamentos comunitários de Educação, Cultura, Saúde, Lazer, Esporte, Segurança, Cemitério etc, com usos compatíveis à atividade principal. |
| | | |
| ZEU | | Zonas de Expansão Urbana do Município destinadas ao crescimento normal do aglomerado urbano. |
| | | |
| ZEA | | Zona Especial do Aeródromo de Araras é a contida no "Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo de Araras", cujos usos são os especificados em legislação própria. |

| Zona | Uso | Condições Específicas |
|------|-----|-----------------------|
| | R-1 | |
| | R-3 | |
| | C-1 | |

| | | |
|--------|--|--|
| ZEPAC1 | C-2 | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| | V | Não Permitido Obs.: (*) Uso permissível |
| ZEPAC2 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | C-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Exceto boates, danceterias e discotecas. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| V | Não Permitido Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial | |
| ZEPAC3 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4 | |
| | R-5** | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | C-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais do Ribeirão das Fumas e às margens da Via Anhangüera. |
| | L-1* | Permissível na AV - Dona Renata e no quadrilátero formado pela AV - Dona Renata, AV - Padre Alarico Zacharias, Rua dos Italianos e AV - Brasil. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| S* | | |
| V | Não Permitido Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial | |
| ZER1 | R-1 | Recuo obrigatório mínimo de 4,00 metros, excetuando-se os lotes irregulares, os quais obedecerão a média de no mínimo 4,00 metros. Terminantemente proibida somente a construção de "edícula". |
| | PS-1* | Somente escritórios de profissionais liberais. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S | |
| | V | NÃO PERMITIDO Obs.: (*) Uso permissível |
| ZER2 | R-1 | Apenas edificação isolada nos termos do Quadro "A" - Parâmetros Urbanísticos |
| | EDICULAS | 1. Conceito: Considera-se edícula um ou mais compartimentos cobertos, destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer e/ou à execução de serviços domésticos (garagem não incluída): 1.1. Edícula Incorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem continuidade física. 1.2. Edícula Desincorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem descontinuidade física. 2. Área Máxima de Construção: 15% da área do lote. 3. É proibida a construção de edícula nas divisas do lote, exceto: 3.1. Quando tiver um único pavimento. |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|------|---------------|---|
| | | 3.2. Quando desincorporada e implantada no fundo do lote, podendo ser construída na divisa do fundo e até 3,50 m nas divisas laterais, medidos a partir da divisa de fundo. |
| | | 3.3. Quando incorporada, obedecendo a todas as restrições da edificação principal, podendo, se edificada nos fundos, ocupar o máximo de 3,50 m das divisas laterais. |
| | | 4. Distância mínima entre edificação principal e edícula: |
| | | - 3,50 m entre faces paralelas, admitida a distância mínima de 1,50 m entre faces com alinhamento ortogonal. |
| | | 5. Distância entre edícula e divisa frontal: |
| | | - Quando edificada na frente, a edícula deverá distar o mínimo de 3,50 m da divisa frontal do lote. |
| | ASP* | Apenas na parte aberta. |
| | REE* | Apenas na parte aberta. |
| | S* | Apenas na parte aberta. |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZPR | R-1 | |
| | R-2 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | R-5** | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | C-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Exceto boate, danceteria e discoteca. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| V* | | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZMG | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | R-5* | |
| | R-6** | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | C-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Fumas e das Araras e às margens da Via Anhangüera até a Rua Paul Harris. |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I-1* | |
| | I-2** | Ao longo das Marginais dos Ribeirões das Fumas e das Araras e ao longo das Marginais da Via Anhangüera (SP-330). |
| M* | | |
| REE* | | |
| V | Não permitido | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZMG | R-1 | |
| | R-2 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | R-5* | |
| | R-6** | |
| | R-7* | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | C-3* | |
| | C-4** | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Fumas e das Araras, às margens da Via Anhangüera (SP-330), Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e corredores comerciais / prestação de serviços. |

| | | |
|-------|--|--|
| | PS-4** | |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I-1 | |
| | I-2* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | V* | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZI | C-2 | |
| | C-3 | |
| | C-4 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3 | Uso permissível especial: bares, boates, danceterias e discotecas. |
| | PS-4 | |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I-1 | |
| | I-2 | Uso permissível: 1) Entre a AV - Romano Zorzo, AV - Industrial e Rua das Rosas; 2) Entre Rodovia SP-330 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Recreio Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| | I-3 | Exceto: 1) Entre a AV - Romano Zorzo, AV - Industrial e Rua das Rosas; 2) Entre Rodovia SP-330 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Recreio Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| M* | Quando se tratar de casa de caseiro ou vigia, com no máximo 100,00 (cem) m². | |
| REE* | | |
| V | Não permitido | |
| | Obs.: (*) Uso permissível | |
| ZUPP | | Permitidas trilhas para caminhadas. |
| ZEPP | C-1* | Somente: banca de jornais e revistas, artesanato e sorveteria. |
| | PS-2* | Somente: caixa automático bancário 24 horas, cervejaria, choperia, lanchonete e restaurante. |
| | PS-3* | Somente bar. |
| | ASP* | |
| | REE* | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZEIS | R-1 | |
| | R-4 | |
| | R-5 | |
| ZETR | C-1* | Somente: banca de jornais e revistas e lotérica. |
| | PS-1* | Somente: barbearia e chaveiro. |
| | PS-2* | Somente: caixa automático bancário 24 horas, lanchonete e restaurante. |
| | | Terminal Rodoviário Interurbano |
| | ASP* | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZINST | | Zona Institucional - áreas destinadas a equipamentos comunitários de Educação, Cultura, Saúde, Lazer, Esporte, Segurança, Cemitério etc., com usos compatíveis à atividade principal. |
| ZEU | | Zonas de Expansão Urbana do Município destinadas ao crescimento normal do aglomerado urbano. |
| ZEA | | Zona Especial do Aeródromo de Araras é a contida no "Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo de Araras", cujos usos são os especificados em legislação própria. |

(Redação dada pela Lei Complementar nº 77, de 2015)

| Zona | Uso | Condições Específicas |
|---------|------|-----------------------|
| ZEPAC 1 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |

| | | |
|---------|---------------|---|
| | V | Não Permitido |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZEPAC-2 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | C-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Exceto boates, danceterias e discotecas. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| | V | Não permitido |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZEPAC-3 | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4 | |
| | R-5** | |
| | C-1 | |
| | C-2 | |
| | C-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais do Ribeirão das Fumas e às margens da Via Anhanguera. |
| | I-1* | Permissível na AV – Dona Renata e no quadrilátero formado pela AV – Dona Renata, AV - Padre Alarico Zacharias, Rua dos Italianos e AV – Brasil. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| S* | | |
| V | Não permitido | |
| ZER-1 | R-1 | Recuo obrigatório mínimo de 4,00 metros, excetuando-se os lotes irregulares, os quais obedecerão a média de no mínimo 4,00 metros. Terminantemente proibida somente a construção de “edícula”. |
| | PS-1* | Somente escritórios de profissionais liberais. |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| | V | Não permitido |
| | | |
| ZER-2 | R-1 | Apenas edificação isolada nos termos do Quadro “A” – Parâmetros Urbanísticos |
| | Edículas | 1. Conceito Considera-se edícula um ou mais compartimentos cobertos, destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer e/ou à execução de serviços domésticos (garagem não incluída). 1.1. Edícula Incorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem continuidade física. 1.2. Edícula Desincorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem descontinuidade física. 2. Área Máxima de Construção: 15% da área do lote. 3. É proibida a construção de edícula nas divisas do lote, exceto: 3.1. Quando tiver um único pavimento. 3.2. Quando desincorporada e implantada no fundo do lote, podendo ser construída na divisa do fundo e até 3,50m nas divisas laterais, medidos a partir da divisa de fundo. 3.3. Quando incorporada, obedecendo a todas as restrições da edificação principal, podendo, se edificada nos fundos, ocupar o máximo de 3,50 m das divisas laterais. 4. Distância mínima entre edificação principal e edícula: - 3,50 m entre faces paralelas, admitida a distância mínima de 1,50 m entre faces com alinhamento ortogonal. 5. Distância entre edícula e divisa frontal: - Quando edificada na frente, a edícula deverá distar o mínimo de 3,50 m da divisa frontal do lote. |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | ASP* | Apenas na parte aberta. |
| | REE* | Apenas na parte aberta. |

| | | |
|------|---------------|---|
| | S* | Apenas na parte aberta. |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZPR | R-1 | |
| | R-2 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | R-5** | |
| | G-1 | |
| | G-2 | |
| | G-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Exceto boate, danceteria e discoteca. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| V* | | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZMG | R-1 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | R-5* | |
| | R-6** | |
| | G-1 | |
| | G-2 | |
| | G-3* | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Fumas até a Rua Paul Harris. |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I-1* | |
| | I-2** | Ao longo das Marginais dos Ribeirões das Fumas e das Araras e ao longo das Marginais da Via Anhanguera (SP-330). |
| M* | | |
| REE* | | |
| V | Não permitido | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZMG | R-1 | |
| | R-2 | |
| | R-3 | |
| | R-4* | |
| | R-5* | |
| | R-6** | |
| | R-7* | |
| | G-1 | |
| | G-2 | |
| | G-3* | |
| | G-4 | |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Fumas e das Araras, às margens da Via Anhanguera (SP-330), Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e corredores comerciais / prestação de serviços. |
| | PS-4** | |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I-1 | |
| | I-2* | |
| M* | | |
| REE* | | |
| V* | | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |

| | | |
|------|--|--|
| Z | C-2 | |
| | C-3 | |
| | C-4 | |
| | PS-2 | |
| | PS-3 | |
| | PS-4 | |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I-1 | |
| | I-2 | Uso permissível: 1) entre a AV. Romano Zorzo, AV - Industrial e Rua das Rosas; 2) entre Rodovia SP-380 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| | I-3 | Exceto: 1) Entre a AV - Romano Zorzo, A V - Industrial e Rua das Rosas; 2) Entre Rodovia SP-330 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Recreio Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| | M* | Quando se tratar de casa de caseiro ou vigia, com no máximo 100,00 (cem)m² |
| | REE* | |
| V | Não permitido Obs.: Uso permissível | |
| ZUPP | Permitidas trilhas para caminhadas | |
| ZEPP | C-1* | Somente: banca de jornais e revistas, artesanato e sorveteria |
| | PS-2* | Somente: caixa automático bancário 24 horas, cervejaria, choperia, lanchonetes e restaurante. |
| | PS-3* | Somente bar. |
| | ASP* | |
| | REE* | |
| | Obs: (*) Uso permissível | |
| ZEIS | R-1 | |
| | R-4 | |
| | R-5 | |
| | C-1 | |
| | C-2 | Permitido somente em lotes comerciais |
| | C-3* | Não permitido em lotes residenciais |
| | PS-1 | |
| | PS-2 | Permitido somente em lotes comerciais |
| | PS-3* | Não permitido em lotes residenciais |
| | | Obs: (*) Uso permissível |
| ZETR | C-1* | Somente: banca de jornais e revistas e lotérica. |
| | PS-1* | Somente: barbearia e chaveiro. |
| | PS-2* | Somente: caixa automático bancário 24 horas, lanchonete e restaurante. |
| | | Terminal Rodoviário Interurbano |
| | ASP* | |
| | Obs: (*) Uso permissível | |
| ZNST | | Zona Institucional - áreas destinadas a equipamentos comunitários de Educação, Cultura, Saúde, Lazer, Esporte, Segurança, Cemitério etc, com usos compatíveis à atividade principal. |
| ZEU | | Zonas de Expansão Urbana do Município destinadas ao crescimento normal do aglomerado urbano. |
| ZEA | | Zona Especial do Aeródromo de Araras é a corrida no "Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo de Araras", cujos usos são os especificados em legislação própria. |

(Redação dada pela Lei Complementar nº 114, de 2017)

| Zona | Uso | Condições Específicas |
|---------|--------|-----------------------|
| ZEPAC 1 | R - 1 | |
| | R - 3 | |
| | C - 1 | |
| | C - 2 | |
| | PS - 1 | |
| | PS - 2 | |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| | V | Não Permitido |

| | | |
|---------|--|--|
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZEPAC 2 | R - 1 | |
| | R - 3 | |
| | R - 4* | |
| | C - 1 | |
| | C - 2 | |
| | C - 3* | |
| | PS - 1 | |
| | PS - 2 | |
| | PS - 3* | Exceto boates, danceterias e discotecas. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| | V | Não Permitido |
| | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial | |
| ZEPAC 3 | R - 1 | |
| | R - 3 | |
| | R - 4 | |
| | R - 5** | |
| | C - 1 | |
| | C - 2 | |
| | C - 3* | |
| | PS - 1 | |
| | PS - 2 | |
| | PS - 3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais do Ribeirão das Furnas e às margens da Via Anhanguera. |
| | I - 1* | Permissível na AV - Dona Renata e no quadrilátero formado pela AV - Dona Renata, AV - Padre Alarico Zacharias, Rua dos Italianos e AV - Brasil. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| S* | | |
| V | Não Permitido | |
| | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial | |
| ZER 1 | R - 1 | Recuo obrigatório mínimo de 4,00 metros, excetuando-se os lotes irregulares, os quais obedecerão a média de no mínimo 4,00 metros. |
| | | Terminantemente proibida somente a construção de "edícula". |
| | PS - 1* | Somente escritórios de profissionais liberais. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S | |
| V* | | |
| | Obs.: (*) Uso permissível | |
| | R - 1 | Apenas edificação isolada nos termos do Quadro "A" - Parâmetros Urbanísticos |
| | EDÍCULAS | 1. Conceito: |
| | | Considera-se edícula um ou mais compartimentos cobertos, destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer e/ou à execução de serviços domésticos (garagem não incluída). |
| | | 1.1. Edícula Incorporada: |
| | | - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem continuidade física. |
| | | 1.2. Edícula Desincorporada: |
| | - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem descontinuidade física. | |

| | | |
|---------|---------|---|
| ZER 2 | | 2. Área Máxima de Construção: |
| | | 15% da área do lote. |
| | | 3. É proibida a construção de edícula nas divisas do lote, exceto: |
| | | 3.1. Quando tiver um único pavimento. |
| | | 3.2. Quando desincorporada e implantada no fundo do lote, podendo ser construída na divisa do fundo e até 3,50 m nas divisas laterais, medidos a partir da divisa de fundo. |
| | | 3.3. Quando incorporada, obedecendo a todas as restrições da edificação principal, podendo, se edificada nos fundos, ocupar o máximo de 3,50 m das divisas laterais. |
| | | 4. Distância mínima entre edificação principal e edícula: |
| | | - 3,50 m entre faces paralelas, admitida a distância mínima de 1,50 m entre faces com alinhamento ortogonal. |
| | | 5. Distância entre edícula e divisa frontal: |
| | | - Quando edificada na frente, a edícula deverá distar o mínimo de 3,50 m da divisa frontal do lote. |
| | ASP* | Apenas na parte aberta. |
| | REE* | Apenas na parte aberta. |
| | S* | Apenas na parte aberta. |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZPR | R - 1 | |
| | R - 2 | |
| | R - 3 | |
| | R - 4* | |
| | R - 5** | |
| | C - 1 | |
| | C - 2 | |
| | C - 3* | |
| | PS - 1 | |
| | PS - 2 | |
| | PS - 3* | Exceto boate, danceteria e discoteca. |
| | ASP* | |
| | M* | |
| | REE* | |
| | S* | |
| | V* | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| | ZMC | R - 1 |
| R - 3 | | |
| R - 4* | | |
| R - 5* | | |
| R - 6** | | |
| C - 1 | | |
| C - 2 | | |
| C - 3* | | |
| PS - 1 | | |
| PS - 2 | | |
| PS - 3* | | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Furnas e das Araras e às margens da Via Anhangüera até a Rua Paul Harris. |
| S* | | |
| ASP* | | |
| I - 1* | | |
| I - 2** | | Ao longo das Marginais dos Ribeirões das Furnas e das Araras e ao longo das Marginais da Via Anhangüera (SP-330). |
| M* | | |
| REE* | | |
| V | | NÃO PERMITIDO |

| | | |
|------|---------------|--|
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZMG | R - 1 | |
| | R - 2 | |
| | R - 3 | |
| | R - 4* | |
| | R - 5* | |
| | R - 6** | |
| | R - 7* | |
| | C - 1 | |
| | C - 2 | |
| | C - 3* | |
| | C - 4** | |
| | PS - 1 | |
| | PS - 2 | |
| | PS - 3* | Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às Marginais dos Ribeirões das Furnas e das Araras, às margens da Via Anhanguera (SP-330), Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e corredores comerciais / prestação de serviços. |
| | PS - 4** | |
| | S * | |
| | ASP* | |
| | I - 1 | |
| | I - 2* | |
| | M* | |
| REE* | | |
| V* | | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial |
| ZI | C - 2 | |
| | C - 3 | |
| | C - 4 | |
| | PS - 2 | |
| | PS - 3 | Uso permissível especial: bares, boates, danceterias e discotecas. |
| | PS - 4 | |
| | S* | |
| | ASP* | |
| | I - 1 | |
| | I - 2 | Uso permissível: 1) Entre a AV - Romano Zorzo, AV - Industrial e Rua das Rosas; 2) Entre Rodovia SP-330 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Recreio Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| | I - 3 | Exceto: 1) Entre a AV - Romano Zorzo, AV - Industrial e Rua das Rosas; 2) Entre Rodovia SP-330 e o Jardim Nova Europa; 3) Entre a Rua Aquilina Fachini e Rua dos Coroados; e 4) Entre as Chácaras de Recreio Independência e o Jardim Portal do Parque. |
| | M* | Quando se tratar de casa de caseiro ou vigia, com no máximo 100,00 (cem) m². |
| | REE* | |
| V | NÃO PERMITIDO | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZUPP | | Permitidas trilhas para caminhadas. |
| ZEPP | C - 1* | Somente: banca de jornais e revistas, artesanato e soneveteria. |
| | PS - 2* | Somente: caixa automático bancário 24 horas, cervejaria, choperia, lanchonete e restaurante. |
| | PS - 3* | Somente bar. |
| | ASP* | |
| | REE* | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| | R - 1 | |
| | R - 4 | |

| | | |
|-------|---------|---|
| ZEIS | R - 5 | |
| | C - 1 | |
| | C - 2 | Permitido somente em lotes comerciais |
| | C - 3* | Não permitido em lotes residenciais |
| | PS - 1 | |
| | PS - 2 | Permitido somente em lotes comerciais |
| | PS - 3* | Não permitido em lotes residenciais |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZETR | C - 1* | Somente: banca de jomais e revistas e lotérica. |
| | PS - 1* | Somente: barbearia e chaveiro. |
| | PS - 2* | Somente: caixa automático bancário 24 horas, lanchonete e restaurante. |
| | | Terminal Rodoviário Interurbano |
| | ASP* | |
| | | Obs.: (*) Uso permissível |
| ZINST | | Zona Institucional - áreas destinadas a equipamentos comunitários de Educação, Cultura, Saúde, Lazer, Esporte, Segurança, Cemitério etc, com usos compatíveis à atividade principal. |
| ZEU | | Zonas de Expansão Urbana do Município destinadas ao crescimento normal do aglomerado urbano. |
| ZEA | | Zona Especial do Aeródromo de Araras é a contida no "Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo de Araras", cujos usos são os especificados em legislação própria. |

[\(Redação dada pela Lei Complementar nº 159, de 2020\)](#)

ANEXO III

[\(Vide Lei Complementar nº 4.081, de 2007\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 4.191, de 2008\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 4.266, de 2009\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 3, de 2010\)](#)

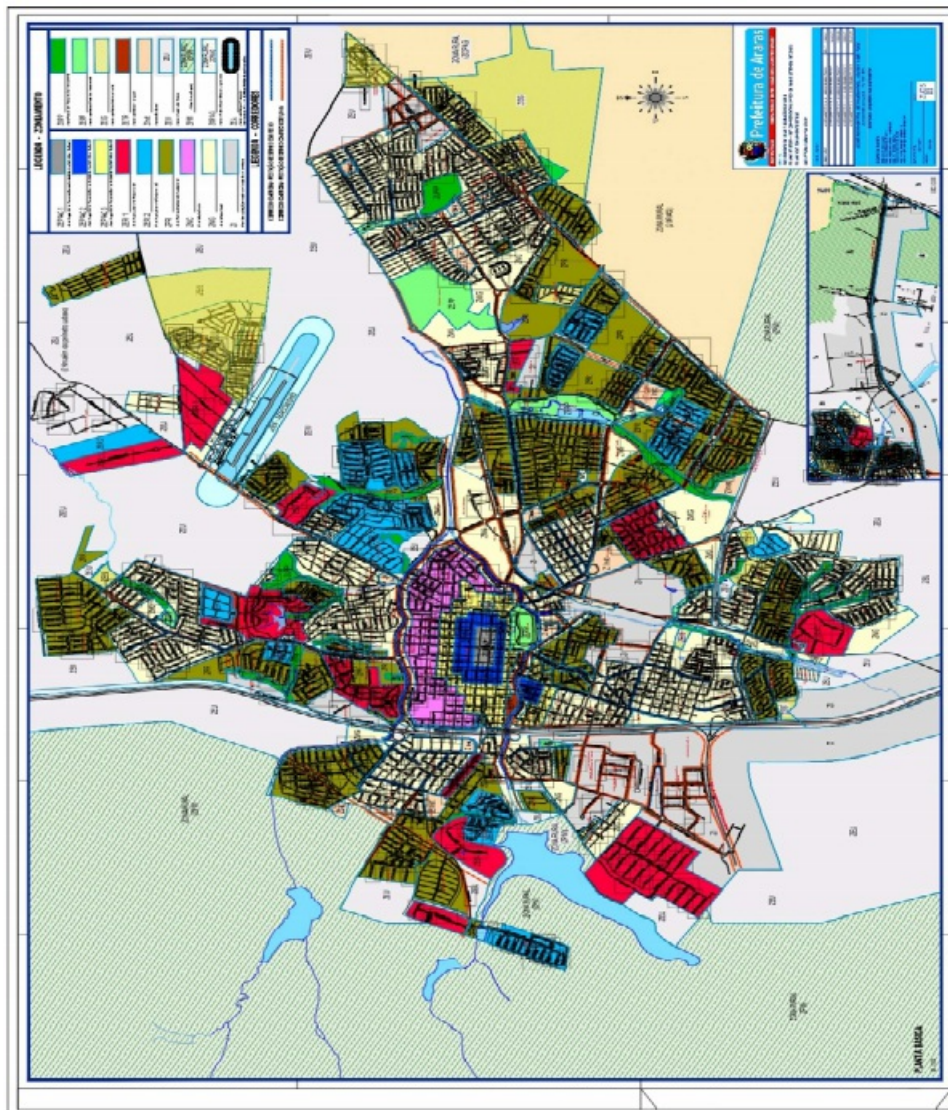
[\(Vide Lei Complementar nº 13, de 2011\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 45, de 2014\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 77, de 2015\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 114, de 2017\)](#)

[\(Vide Lei Complementar nº 128, de 2019\)](#)



[\(Incluído pela Lei Complementar nº 159, de 2020\)](#)

ANEXO IV GLOSSÁRIO DE PALAVRAS, SIGLAS E TERMOS UTILIZADOS NESTA LEI.

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abrigo: Dependência coberta destinada a veículos leves.

Aceite: Certidão na qual a Prefeitura Municipal atesta que o imóvel comercial, de prestação de serviço ou industrial pode ser utilizado.

Acesso: Dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre: a) logradouro público e área privativa; b) área privativa e áreas de uso comum; e c) logradouro público e áreas de uso comum.

Aeródromo: Toda área destinada ao pouso, decolagem e movimentação de aeronaves.

Aeroporto: Todo aeródromo público dotado de instalações e facilidades para embarque e desembarque de pessoas e cargas.

Alinhamento: Linha divisória entre o lote de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

Altura de uma edificação: Diferença de cota entre o piso do pavimento habitável mais próximo do terreno natural e o forro do pavimento habitável mais alto.

Alvará: Documento utilizado para expedição de autorização e licença.

Ampliação: Ato de edificar, ampliando-se uma obra existente.

Apartamento: Unidade autônoma de moradia em edificação habitacional multifamiliar.

Área "non aedificandi": Áreas reservadas em imóveis, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir por razões de interesse urbanístico, de acordo com o interesse coletivo.

Área construída: Soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação.

Área de uso comum: Conjunto de espaços e instalações da edificação, que podem ser utilizados por todos os usuários.

Área livre: Superfície do lote não ocupada pela edificação.

Área ocupada: Projeção, em plano horizontal, do volume edificado.

Área útil construída: Área privativa da unidade, excetuando-se as áreas reservadas para guarda de veículos.

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica

Beiral: Prolongamento do telhado além da edificação, tendo dimensão máxima de 1,00 (um) m.

Calçadão: Parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade.

CETESB: Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental

Coefficiente de aproveitamento básico: Fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo básico daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.

Coefficiente de aproveitamento máximo: Fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo máximo daquele lote, outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal.

Coefficiente de aproveitamento: Relação entre a área edificada (área total de uma edificação, excluídos os beirais) computável em uma gleba ou lote e a área dessa mesma gleba ou lote.

Cool de Sac: Praça de retorno, com diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.

COMPAC - Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural: Trata-se de um órgão consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em matéria de natureza do patrimônio histórico, artístico e cultural, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos em lei.

CONDEPHAAT: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo

Conjunto de edificações em condomínio: Conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica na existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns.

Conjunto de edificações em gleba: Conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos.

Construção – Ato de edificar uma obra nova qualquer.

CREA/SP: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo

DEPRN: Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais

Edícula: Um ou mais compartimentos cobertos destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer ou à execução de serviços domésticos (abrigo não incluído).

Edificação - Obra coberta destinada a abrigar qualquer atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material.

Estacionamento: Área coberta ou descoberta destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo.

Faixa "non aedificandi": Ver área "non aedificandi".

Gabarito de altura: Altura máxima da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada.

Galerias comerciais/serviços: Espaços destinados a comércio e prestação de serviços, caracterizados por corredor principal para acesso aos diversos estabelecimentos.

Garagens comerciais: Edificações destinadas ao estacionamento e guarda de veículos, podendo, ainda, nelas haver lavagem, lubrificação e abastecimento.

Glossário: Vocabulário desta lei, onde se explica o significado das palavras, siglas e termos utilizados.

Grupo Interdisciplinar de Análise: Grupo para Estudo de Impacto de Vizinhança.

Guia - Elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável.

ha: Hectare (=10.000 m²)

Habitação multifamiliar: Uma ou mais edificações que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum acesso, identificação oficial, ligação às redes de serviços urbanos e ainda, em regime de condomínio, a propriedade do terreno.

Habitação unifamiliar: Edificação para uso residencial unifamiliar, constituída de unidade independente do ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação às redes de serviços urbanos e correspondendo a cada uma um terreno perfeitamente definido.

Habite-se: Certidão na qual a Prefeitura Municipal atesta que o imóvel residencial pode ser utilizado.

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

Índices de controle urbanístico: Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

Justificativa técnica: Documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição técnica.

Km: Quilômetro

m: Metro

m²: Metro quadrado

Marquise: Cobertura saliente de um edifício na parte externa e em relação ao alinhamento predial.

Mezanino: Pavimento intermediário entre dois pavimentos principais ou sobre um único pavimento principal. Tendo a área igual ou menor a 50% (cinquenta por cento) do pavimento principal e pé direito máximo de 2,50 m (não é considerado pavimento).

Obra: Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Obras-de-arte: Designação tradicional de estruturas como bueiros, pontes, viadutos, túneis, muros de arrimo etc, necessários à construção de estradas e vias públicas.

Passeio ou calçada: Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alta que a rua.

Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico do Município: É o conjunto de bens imóveis existentes no Município e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Pavimento de edificação: Conjunto de construções cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, distantes entre si pelo menos na medida do pé direito mínimo previsto pela legislação aplicável. Conjunto de dependências de uma edificação situado no mesmo nível.

Pavimento térreo ou primeiro pavimento: Aquele cujo piso se situa, no máximo, a 1,50 (um vírgula cinquenta) m acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via, para a qual tem frente.

Pavimento: Parte da edificação, constituída de dependências situadas no mesmo nível, a partir do ponto médio do nível da rua. Considerar-se-á, nesta definição, o térreo como primeiro pavimento.

Permeabilidade: Porção de terreno destinada à percolação das águas pluviais para o subsolo, onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstrução.

Quadra: Parcela de solo urbano delimitada por logradouros públicos.

RC: Número de referência cadastral do imóvel expedido pelo Cadastro Técnico da Prefeitura.

Recuos ou afastamentos: Distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. Há recuos de frente, de fundo e laterais. Os objetivos dos recuos consistem em garantir adequadas condições de aeração e iluminação, em evitar que moradias sejam devassadas por outras, em reduzir risco de incêndio, em assegurar espaços verdes e em propiciar um ambiente saudável e seguro.

RG: Registro Geral - Número da Cédula de Identidade de pessoa física

SAEMA: Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras

Sarjeta: Elemento de separação entre a guia e o leito carroçável, destinada ao escoamento de águas servidas ou pluviais.

Serviço: Produto da atividade humana que, sem assumir a forma de um bem material, satisfaz uma necessidade.

Sobreloja: Pavimento de pé direito reduzido, não inferior a 2,50 (dois vírgula cinquenta) m e situado imediatamente acima do pavimento térreo.

Soleira: Nível de acesso térreo de uma edificação que, para os efeitos desta lei, deve estar localizada em nível situado entre 1,20 (um vírgula vinte) m acima ou abaixo do nível do logradouro que lhe der acesso.

Subsolo: Pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação ao terreno circundante, a uma distância maior que a metade do pé direito.

Taxa de ocupação: Relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno (denominada área ocupada) e a área deste terreno.

Taxa de permeabilidade: Percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

Testada: Extensão da divisa do lote com logradouro público que lhe dá acesso.

Tombamento: Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Uso misto: Incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso.

Usos urbanos: Atividades como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista.

| Quadro "A" – Parâmetros Urbanísticos - Zona ZER2 | | | | | | | |
|---|-------------------|--------|----------------|----------------|--------------------|--------|---------|
| Uso | Lote Mínimo | | Edificação | | | | |
| | (1) | | Taxa de | Coefficiente | Recuos Mínimos (m) | | |
| | Área | Frente | Ocupação | Aproveitamento | Frente | Fundos | Lateral |
| | (m ²) | (m) | x Área do Lote | x Área do Lote | (2) | | (5) |
| R-1 | 324,00 | 12,00 | 0,7 | 1 | (3) 3,50 | (4) | 1,50 |
| (1) Para lotes com área igual ou maior que 600,00 (seiscentos) m ² , frente mínima de 15,00 (quinze) m. | | | | | | | |
| (2) 70% (setenta por cento) da área frontal deverão ser mantidos permeáveis. | | | | | | | |
| (3) Recuo de 2,00 (dois) m para praça de retorno (cool de sac). | | | | | | | |
| (4) Na hipótese de pavimento superior, a projeção do mesmo obedecerá recuo de fundo de 3,50 (três vírgula cinquenta) m. | | | | | | | |
| (5) Recuo nas duas divisas laterais, admitido o abrigo em uma das divisas | | | | | | | |

Quadro "B" - Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Uso "R"

| Nº de Pavimentos (1) e (2) | Área Mínima do Lote (m²) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Recuo de Fundo (m) (2) e (4) | Recuo Lateral (m) (4) e (5) | Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6) e (7) | Coefficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) (6) |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|---|--|
| 1 e 2 | 125,00 | Livre (3) | Livre | Livre | 80 | 1,6 |
| 3 e 4 | 500,00 | 5,00 | 2,00 | 2,00 | 70 | 2,6 |
| 5, 6 e 7 | 700,00 | 5,00 | 2,00 | 2,00 | 70 | 5,0 |
| 8, 9 e 10 | 800,00 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | 65 | 6,5 |
| 11 a 14 | 1.000,00 | 10,00 | 4,00 | 4,00 | 60 | 8,0 |
| 15 | 1.500,00 | 10,00 | 4,00 | 4,00 | 65 | 9,5 |

(1) Térreo é considerado pavimento.

(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins residenciais.

(3) Exceto quando a via exigir.

(4) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente.

(5) Recuo obrigatório apenas de um lado.

(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.

(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.

Quadro "B" - Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações - Uso "R"

| Nº de Pavimentos (1) e (2) (1) e (2) | Área Mínima do Lote (m²) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Recuo de Fundo (m) (2) e (4) | Recuo Lateral (m) (4) e (5) | Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6), (7) e (8) | Coefficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) (6) |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|--|
| 1 e 2 | 125 | Livre (3) | Livre | Livre | 80 | 1,6 |
| 3 e 4 | 500 | 5 | 2 | 2 | 70 | 2,6 |
| 5, 6 e 7 | 700 | 5 | 2 | 2 | 70 | 5 |
| 8, 9 e 10 | 800 | 5 | 3 | 3 | 65 | 6,5 |
| 11 a 14 | 1.000,00 | 10 | 4 | 4 | 60 | 8 |
| 15 | 1.500,00 | 10 | 4 | 4 | 65 | 9,5 |

(1) Térreo é considerado pavimento.

(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins residenciais.

(3) Exceto quando a via exigir.

(4) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente.

(5) Recuo obrigatório apenas de um lado.

(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.

(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.

(8) Quando existirem construção de uso "M" num mesmo lote, sendo no pavimento térreo, uso comercial ou prestação de serviço, compatíveis com o zoneamento de uso e ocupação do solo, a taxa de ocupação do solo será de Até 100% no térreo e no pavimento superior de até 80%.

(Redação dada pela Lei Complementar nº 3, de 2010)

Quadro "C" - Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos "C" e "PS"

| Nº de Pavimentos (1) e (2) | Área Mínima do Lote (m²) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Recuo de Fundo (m) (2) e (4) | Recuo Lateral (m) (4) e (5) | Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) 6 e 7 | Coefficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) 6 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|---|--|
| 1 e 2 | 125,00 | Livre (3) | Livre | Livre | 100 | 2,0 |
| 3 e 4 | 500,00 | 5,00 | 2,00 | 2,00 | 70 | 2,6 |
| 5, 6 e 7 | 700,00 | 5,00 | 2,00 | 2,00 | 70 | 5,0 |
| 8, 9 e 10 | 800,00 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | 65 | 6,5 |
| 11 a 14 | 1.000,00 | 10,00 | 4,00 | 4,00 | 60 | 8,0 |
| 15 | 1.500,00 | 10,00 | 4,00 | 4,00 | 65 | 9,5 |

(1) Térreo é considerado pavimento.

(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins comerciais e de prestação de serviços.

(3) Exceto quando a via exigir.

(4) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente.

(5) Recuo obrigatório apenas de um lado.

(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.

(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.

Quadro "D" - Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Uso "R" - Para as ZEIS

| Uso | Nº de Pavimentos 1 e 2 | Área Mínima do Lote (m²) (3) | Frete Mínima (m) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Recuo Lateral em um dos Lados (m) (5) | Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6) | Coefficiente de Aproveitamento Máximo (6) (nº de vezes a área do lote) |
|-----|------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|--|
| R-1 | 1 e 2 | 200,00 | 8,00 | Livre (4) | Livre | 70 | 1,4 |
| R-4 | 3 e 4 | 500,00 | 16,00 | 5,00 | 2,00 | 70 | 2,8 |
| R-5 | 5 a 10 | 800,00 | 20,00 | 5,00 | 3,00 | 70 | 7,0 |

| |
|---|
| (1) Térreo é considerado pavimento. |
| (2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos. |
| (3) Para lote urbanizado executado pela EMHABA, área mínima de 160,00 m². |
| (4) Exceto quando a via exigir. |
| (5) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente. |
| (6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo. |

-

| Quadro "E" - Parâmetros Urbanísticos - "Para adequação de imóveis com até dois pavimentos" | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--|---|
| Nº Pavimentos (1) (2) | Área Mínima do Lote (m²) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Taxa Ocupação Máxima (% da área do lote) | Coeficiente de Aproveitamento Máximo (3) (nº de vezes a área do lote) |
| 1 e 2 | 125,00 | Livre (4) | 95 | 1,8 |
| (1) - Térreo é considerado pavimento. | | | | |
| (2) - Excluído pavimento destinado a estacionamento de veículos. | | | | |
| (3) - Subsolos e pavimentos para estacionamento não são considerados área construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo | | | | |
| (4) Exceto quando a via exigir. | | | | |

| Quadro "E" - Parâmetros Urbanísticos "Para adequação de imóveis com até dois pavimentos" | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--|---|
| Nº Pavimentos (1) (2) | Área Máxima do Lote (m²) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Taxa Ocupação Máxima (% da área do lote) | Coeficiente de Aproveitamento Máximo (3) (nº de vezes a área do lote) |
| 1 e 2 | 200,00 | Livre (4) | 95 | 1,9 |
| (1) - Térreo é considerado pavimento. | | | | |
| (2) - Excluído pavimento destinado a estacionamento de veículos. | | | | |
| (3) - Subsolos e pavimentos para estacionamento não são considerados área construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo. | | | | |
| (4) - Exceto quando a via o exigir. | | | | |

[\(Redação dada pela Lei Complementar nº 3, de 2010\)](#)

| Quadro "E" - Parâmetros Urbanísticos "Para adequação de imóveis com até dois pavimentos" | | | | |
|--|------------------------------|--------------------------|--|---|
| Nº Pavimentos (1) (2) | Área Máxima do Lote (m²) (5) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Taxa Ocupação Máxima (% da área do lote) | Coeficiente de Aproveitamento Máximo (3) (nº de vezes a área do lote) |
| 1 e 2 | 200,00 | Livre (4) | 95 | 1,9 |
| 1 e 2 | 250,00 | Livre (4) | 90 | 1,8 |
| 1 e 2 | 300,00 | Livre (4) | 85 | 1,7 |
| (1) - Térreo é considerado pavimento. | | | | |
| (2) - Excluído pavimento destinado a estacionamento de veículos. | | | | |
| (3) - Subsolos e pavimentos para estacionamento não são considerados área construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo. | | | | |
| (4) - Exceto quando a via o exigir. | | | | |
| (5) - Quando se tratar de imóveis localizados na ZI - Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços, fica dispensada a área máxima do lote, sendo a máxima taxa de ocupação permitida de 95 % e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,9. | | | | |

[\(Redação dada pela Lei Complementar nº 77, de 2015\)](#)

* Este texto não substitui a publicação oficial.