



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

MINUTA

REVISÃO DA LEI Nº 1.472 DE 03 DE OUTUBRO DE 2000.

Dispõe sobre a revisão da lei de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, no município de Arujá.

JOSÉ LUIZ MONTEIRO, Prefeito Municipal de Arujá, usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER QUE a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei

Artigo 1º - Esta Lei dispõe sobre a revisão da divisão do território do Município em zonas, bem como do parcelamento, uso e ocupação do solo, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - Assegurar a reserva dos espaços necessários em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.

II - Assegurar a concentração equilibrada de atividades e pessoas no território do município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo.

III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano de forma organizada e controlada.

CAPÍTULO "I" **Zoneamento**

Artigo 2º - Para garantir e atender as exigências do Plano Diretor Municipal – Lei Complementar 006 de 02 de janeiro de 2007, Artigos 29, 30 e 31, ficam atualizadas as zonas de uso e ocupação, a qual, obedecerão as seguintes classificações, representadas por siglas e com as respectivas características básicas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

- a) **Z-1 (Zona Central)**, constituída por perímetro de alta densidade e/ou com grande potencialidade de expansão urbanística, situada no centro de realizações comerciais e de serviços
- b) **Z-1-E (Zona Central Especial)**, constituída por segmentos de alta densidade, situada ao centro de realizações comerciais e de serviços, em parte do viário consolidado e mais antigo da cidade
- c) **ZEC (Zona de Expansão Controlada)**, constituída por segmentos de alta densidade e/ou com grande potencialidade de expansão urbanística, situada em parte dos loteamentos consolidados ou lindeiros à zona central.
- d) **Z-2 (Zona de Uso Predominantemente Residencial)**, caracterizada por imóveis consolidados de alta densidade demográfica, com padrões de lotes predominantemente de aproximadamente 250,00 m²
- e) **Z-3 (Zona de Uso Predominantemente Residencial)**, caracterizada por imóveis de expansão urbana, de média densidade demográfica, constituída de lotes medianos e glebas
- f) **Z-4 (Zona de Uso Predominantemente Residencial)**, caracterizada por imóveis de baixa densidade demográfica, constituída de lotes predominantemente maiores que 250,00m² e/ou loteamentos consolidados com características condominiais e/ou loteamentos fechados conforme lei específica.
- g) **ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)**, porção do território municipal, predominantemente, à moradia digna destinada a população da baixa renda, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular
- h) **ZURA (Zona de Uso com Restrição Ambiental)**, glebas e/ou loteamentos consolidados situados dentro do perímetro de Zona Rural, dentro de Área de Proteção aos Mananciais – APM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

- i) **ZUPI-1 (Zona de Uso Predominantemente Industrial)**, glebas e/ou loteamentos à qual se predomina atividades industriais, constituída pela Lei Estadual vigente.
- j) **Z-R (Zona Rural)**, porções de terra, glebas e/ou espaços, situados fora do perímetro urbano, com características de uso agropecuário e ou atividade agrícolas, cadastradas no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).
- k) **ZEPUC (Zona Especial de Preservação ou Uso Cultural)**, são porções do território destinados à preservação, valorização e de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, definido como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, usos e ocupações, que dão suporte ao patrimônio municipal e/ou a usos de valor socialmente atribuído.

Parágrafo 1º - Os imóveis situados dentro da Zona Rural deverão atender os índices urbanísticos da legislação Estadual, ficando permitido pelo município as seguintes atividades:

- Comércio varejistas
- S1 e S2 (Hotéis)
- I1 e I2 (Institucionais)

§ 2º - As características de dimensionamento, uso, ocupação e aproveitamento dos lotes, bem como as categorias de uso permitidos, correspondentes a cada zona de uso, são aquelas constantes do Quadro 1.

§ 3º - Para fins do disposto nesta Lei, o território da município fica dividido em zonas de uso, com localização, limites e perímetros determinados na Planta 2, que faz parte integrante desta.

Artigo 3º - As alterações nos perímetros das zonas de uso e ocupação, ou caracterização de novos perímetros, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

§ 1º - Quando a proposta de alteração for originária dos órgãos técnicos da Prefeitura:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

- a) A área objeto de projeto de alteração de zoneamento deverá compreender, no mínimo uma quadra do loteamento existente ou uma área igual ou superior à 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).
- b) O projeto de alteração deverá ter parecer favorável do EPDA - Escritório do Plano Diretor de Arujá, órgão Assessor da administração pública, ao qual cabe zelar pela observância dos objetivos e princípios estabelecidos na legislação.

§ 2º - Os pedidos de alterações de zoneamento, poderão ser solicitados pelos proprietários, devidamente protocolado por processo administrativo, desde que tenham justificativa e sejam embasados tecnicamente, com responsabilidade técnica de profissional habilitado, inscrito no CAU ou CREA.

§ 3º - O prazo de parecer favorável ou indeferimento do pedido de alteração de zoneamento, será de 60 (sessenta) dias corridos, à contar do protocolo, caso contrário, ficará a Secretaria de Planejamento responsável pelo parecer técnico.

Artigo 4º - Fazem parte integrante desta Lei, as seguintes Plantas e Quadros:

PLANTA 1 – Planta do Novo Perímetro Urbano

PLANTA 2 - Zoneamento Geral de Zoneamento

PLANTA 3 - Zoneamento da Região Central

QUADRO 1 - Características de Zonas de Uso (folhas 1/5 à 5/5)

QUADRO 2 - Vias de Circulação

QUADRO 3 - Estacionamento, carga e descarga (folhas 1/2 e 2/2)

QUADRO 4 - Recuos e Cortes (folhas 1/3 e 3/3)

QUADRO 5 - Recuos Especiais

CAPÍTULO “II” Conceitos e Definições

Artigo 5º - Ficam definidos neste Capítulo os seguintes conceitos:

I - R1 - Residencial Unifamiliar - Edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote, com o máximo de 3 (três) pavimentos (Pavimento Térreo, 1º Pavimento e 2º Pavimento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

II - R2 - Residencial Multifamiliar - Edificação vertical ou horizontal destinada à habitação permanente correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo duas subcategorias:

a) R2.01 - unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para via oficial, com o máximo de 2 (dois) pavimentos;

b) R2.02 - unidades residenciais agrupadas verticalmente em um único bloco.

III - R3 - Conjunto Residencial - É o constituído de uma ou mais edificações, isoladas, agrupadas vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização

comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, compreendendo em três subcategorias:

a) R3. 01 - conjunto residencial horizontal ou vertical que possua área de lote ou lotes igual ou inferior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados) ou aquele com 200 (duzentas) habitações ou menos

b) R3. 02 - conjunto residencial horizontal ou vertical que possua área de lote ou lotes superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados) ou aquele com mais de 200 (duzentas) habitações.

c) - R3. 03 - conjunto residencial horizontal (Térreo ou Sobrado) que possua área de lote igual ou inferior a 30 (trinta) metros de testada e 1.500 m² de terreno, que serão caracterizados como "Vilas"

IV - HIS - Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares

V - C1 - Comércio Varejista de Âmbito Local: Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionem com o uso residencial, com área construída até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída pela atividade pretendida.

VI - C2 - Comércio Varejista Diversificado: Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com uso residencial, com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

área construída acima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída pela atividade pretendida.

VII - C3 - Comércio Atacadista: Comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, sendo elas:

- a) Galpões ou armazéns de estocagem de mercadorias
- b) Entrepósitos de mercadorias
- c) Terminais atacadistas
- d) Armazéns de frios, frigoríficos e silos

VIII – I 1 - Instituições de Âmbito Local: Estabelecimentos, espaços ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública que tenham ligação direta, funcional ou especial com o uso residencial, obedecendo as seguintes disposições:

- a) Área construída até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)
- b) Capacidade de lotação máxima para 100 (cem) pessoas

IX – I 2 - Instituições Diversificadas: Estabelecimentos, espaços ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou especial com o uso residencial, obedecendo as seguintes disposições:

- a) Área construída entre 250,00m² e 2.500m²
- b) Capacidade de lotação máxima de 500 (quinhentas) pessoas.

X – I 3 - Instituições Especiais: Estabelecimentos, espaços ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que impliquem em grande concentração de pessoas ou veículos, em altos níveis de ruído, ou, em padrões viários especiais

- a) Área construída superior à 2.500m²
- b) Capacidade de lotação acima de 500 (quinhentas) pessoas.

XI - IB - Industrias Diversificadas - Estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes as características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos de vibrações e de poluição ambiental com área construída acima de 10.000m²(dez mil metros quadrados);

XII - IC - Industrias Diversificadas - Estabelecimentos que implicam na fixação dos padrões específicos referentes as características de ocupação dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

lotes de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos de vibrações e de poluição com área construída entre 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

XIII - ID - Indústria Não Incômoda - Estabelecimentos que possam adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

XIV - S1 - Serviço de Âmbito Local: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que possam adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída pela atividade pretendida.

XV - S2 - Serviços Diversificados: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que possam adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída acima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída pela atividade pretendida, tais como:

- a) Postos de abastecimento
- b) Lavagem de veículos
- c) Oficinas mecânicas em geral
- d) Oficinas de funilaria e pintura
- e) Borracharias
- f) Estacionamentos de veículos leves (carros e motos)

XVI - S3 - Serviços Especiais: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população que possam adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito as características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como:

- a) Garagens para estacionamento de caminhões, de frota de táxis, de frota de ônibus e tratores
- b) Galpões para armazenamento, carga e descarga em geral



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

XVII - Pavimento Térreo: aquele definido pelo projeto, cujo piso estará compreendido entre as cotas de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público, ou seja, mediado à testada do imóvel.

a) Quando o desnível no logradouro público, entre a cota mais elevada e a mais baixa de suas extremidades da testada, for maior do que 2m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo

b) O disposto na alínea anterior se aplica, também, quando o lote for lindeiro a mais de um logradouro público, tomando-se como referência sempre os pontos mais elevados e mais baixos, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes.

XVIII – Subsolo: pavimento ou os pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo

XIX - Primeiro Pavimento: aquele imediatamente superior ao pavimento térreo e assim sucessivamente.

XX - Taxa de Ocupação (T.O.) - Máxima: fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal de edificação, sendo computado o perímetro final após sobreposição de todos os pavimentos.

XXI - Área Computável: parcela da área edificável considerada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, considerando:

a) Área de pavimento térreo, excluindo-se as áreas relativas aos dutos de ventilação, shaft e elevadores

b) Área dos pavimentos “tipo”, excluindo-se as áreas relativas aos dutos de ventilação, shaft e elevadores

c) Área de garagens quando localizadas em cota superior ao do pavimento térreo, portanto, áreas de garagens em sub-solos e térreo em Pilotis não serão computáveis e pisos que tenham outros ambientes em conjunto poderão serem excluídos as áreas úteis de garagem



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

XXII - Coeficiente do Aproveitamento: Fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida neste mesmo lote

XXIII – Edícula e/ou Edificação Secundária: aquela térrea (sem Sub-Solo ou pavimento superior), isolada da edificação principal, por pelo menos 2,00m (dois metros) de distância, não podendo constituir domicílio independente e com área não superior à 35% (trinta e cinco por cento) da edificação principal, com pé direito máximo de 5 metros, contados do piso até o ponto mais alto da cobertura.

XXIV – Recuo: distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, com ressalva ao aproveitamento do subsolo que não poderá ocupar o recuo da frente da edificação

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos do lote, sem contar calçada

c) no caso de lotes irregulares, os recuos são definidos conforme Quadro 4 - Recuos de Lotes Irregulares.

XXV - Pátio de Acomodação (Parada rápida): faixa destinada à acomodação de veículos, compreendida entre o alinhamento do lote e a área de estacionamento compreendendo a 2,5m²/vaga, não sendo aplicável aos usos R1, R2.01, R2.02, C1, C2, E1, E2, S1 e S2.

XXVI - Pátio de carga e descarga: espaço destinado ao estacionamento de caminhões correspondente a 1vaga/2.000m² de área total construída, descontadas as áreas destinadas a estacionamento, carga e descarga e partes da edificação, com um mínimo de uma vaga para até 1.000m² (quatro mil metros quadrados) de área total construída;

XXVII - Área Permeável ou Semipermeável:

a) Área Permeável: São as partes não cimentadas de um determinado terreno, que possua contato direta ao solo, de forma que possa dar



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

drenagem natural ao espaço, tais como: grama, pedrisco ou material do gênero

- b) Área Semipermeável: São as partes de um determinado terreno, que por sua constituição e forma de instalação, não provocam a impermeabilização total do solo, seja ela por juntas secas ou porosas, permitindo a infiltração parcial de água, tais como: pisos intertravados

XXVII – Gleba: É a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento, devidamente matriculada junto ao Cartório de Registro de Imóveis

XXIX – Desmembramento: É a subdivisão de glebas em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes

XXX – Desdobro: é a subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado ou regularizado pela Prefeitura Municipal em duas ou mais partes

XXXI – Unificação ou Remembramento de glebas ou lotes: É a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes

XXXII – Loteamento: É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

XXXIII - Habite-se: Documento expedido pela Prefeitura, atestando que a construção “residencial” se encontra em perfeitas condições de Habitabilidade, a qual deverá ser expedido mediante conclusão mínima das seguintes etapas: estrutura, vedação, cobertura, elétrica, hidráulica, sistema de esgoto e componentes de segurança, tais como: guarda corpo, corrimão, conforme projeto aprovado.

XXXIV - Ocupe-se: Documento expedido pela Prefeitura, atestando que a construção comercial, serviços, instituição ou industrial, encontra-se em perfeitas condições de uso e ocupação, a qual deverá ser expedido mediante conclusão mínima das seguintes etapas: estrutura, vedação, cobertura, elétrica, hidráulica, sistema de esgoto, acessibilidade, pintura de faixas de pedestres e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

veículos e componentes de segurança, tais como: guarda corpo, corrimão, conforme projeto aprovado.

XXXV – Mezanino: Piso intermediário encaixado entre dois pisos e com acesso interno entre eles, no máximo 1/3 da projeção do pavimento.

CAPÍTULO “III”

Gabarito

Artigo 6º - As edificações com mais de 3 (três) pavimentos, (Térreo, 1º e 2º Pavimento), serão permitidos o gabarito máximo de 13 (treze) andares, medidos entre o piso térreo e o nível de laje do 13º andar, excluindo-se dessa altura as casas de máquinas, barrilete, caixas d'água, escadas, elevador, áreas comuns

§ 1º - Em Zonas Z1, Z-1-E, Z-3 e ZEIS, o gabarito máximo será de 42,00 m. (quarenta e dois metros), não podendo ultrapassar 13 (treze) andares, além do Pavimento Térreo.

§ 2º - Em Zonas ZUPI-1 e ZEC, o gabarito máximo será de 28,00 m. (Vinte e oito metros), não podendo ultrapassar 8 (oito) andares, além do Pavimento Térreo.

§ 3º - O pé-direito de andar residencial, terão o mínimo de 2,70 metros e não poderá ultrapassar 4,00 metros, salvo casos de duplex e/ou triplex

§ 4º - Mezaninos terão pé-direito com altura máxima de 3,00m.

§ 5º - O edifícios que se configurem como duplex ou triplex, obedecerão o gabarito máximo de 52 (Cinquenta e dois) metros, medidos entre o piso térreo e o nível de laje de cobertura do último pavimento, excluindo-se casas de máquinas, barrilete, caixas d'água, escadas, elevador, áreas comuns.

Artigo 7º - Em Zona Central Especial e de alta densidade demográfica (ZEC), os recuos laterais e fundo obedecerão a relação de H/6

Artigo 8º - Em zonas de média ou baixa densidade demográfica, os prédios de 13 andares (42 metros), os recuos laterais e fundo obedecerão a relação de H/5

Artigo 9º - Para edifícios acima de 42 metros (duplex ou triplex), os recuos laterais e fundo obedecerão a relação de H/4



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

Artigo 10 - Galpões Industriais ou Comerciais não poderão ultrapassar o gabarito máximo de 15 metros

Artigo 11 - O avanço máximo permitido para sacada será de 0,50m

Artigo 12 - Toda edificação residencial, poderá atingir o gabarito máximo de 10,00 m. (dez metros) de altura, contados paralelamente do Perfil Natural do Terreno – PNT, até o ponto mais alto da cobertura, conforme corte esquemático – Quadro 04.

CAPÍTULO “IV” PARCELAMENTO

Artigo 13 – O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou desdobro de lote, observadas as disposições desta Lei.

Artigo 14 - A reconfiguração de lotes, caracterizados como desdobro, não poderão alterar as dimensões mínimas exigidas para testada e área quadrada do terreno.

Artigo 15 - O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito à previa aprovação da Prefeitura e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Não será permitido o parcelamento do solo:

- a) Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;
- b) Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- c) Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se for apresentado projeto de terraplanagem que demonstre tecnicamente seu aproveitamento;
- d) Em terrenos onde a condição geológica não aconselhem a edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

- e)** Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

II Da área total objeto do projeto de desmembramento superior à Gleba de 10.000 m², com prévia análise do EPDA, serão destinadas no mínimo:

- a)** 10% (dez por cento) para áreas institucionais

III - Da área total objeto do projeto de loteamento serão destinados no mínimo:

- a)** 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos

- b)** 10% (dez por cento) para áreas verdes

- c)** 5% (cinco por cento) para áreas institucionais

IV - Nas áreas verdes não poderão se erigir qualquer edificação e sua localização deverá atender às seguintes disposições:

a) 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes no loteamento serão localizados pela Prefeitura, que poderá consultar o CONDEMA, em um só perímetro e o restante em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

b) A área verde locada pela Prefeitura deverá ter pelo menos 30% (trinta por cento) do seu perímetro fazendo frente para o sistema viário do loteamento;

c) A localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do loteador e só será computado como área verde quando em qualquer ponto da área puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

V - A localização da área institucional, tanto em loteamentos, em conjuntos, bem como em desmembramentos, deverá ser fixada pela Prefeitura devendo atender às seguintes exigências:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

a) Fazer frente para o sistema viário atual e estar contida em um único perímetro quando a área institucional for igual ou inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados); Quando for superior, ela poderá ser localizada em mais de um perímetro a critério do EPDA. Escritório do Plano Diretor de Arujá

b) Deverá ter sua topografia devidamente regular, sem interferências para eventual ocupação;

c) Estar situada em área com declividade até 15% (quinze por cento), devendo ser apresentado projeto de terraplanagem para a observação desse parâmetro, devendo ser tomadas todas as providências com relação a contenção de taludes, drenagem e respectiva proteção vegetal;

d) O município, através de parecer favorável do EPDA - Escritório do Plano Diretor de Arujá, poderá receber a Área institucional em outra parte do município, fora da gleba objeto de intervenção, desde que seja feita avaliação (mínimo 5 avaliações), e desde que o imóvel possua características favoráveis a necessidade do município, com valor comercial compatível ou melhor do que a região da gleba original

e) O município, através de parecer favorável do EPDA - Escritório do Plano Diretor de Arujá, poderá receber permuta da Área Institucional por efetiva construção de prédio institucional (creches, escolas, UBS, Institucionais do gênero), desde que seja apresentado pelo empreendedor os seguintes elementos: projeto básico, planilha de quantitativos e custos (com bases oficiais tais como: FDE, SIURB, SINAPI, ou tabela oficial do gênero), cronograma físico-financeiro e memorial descritivo dos serviços, obedecendo os padrões vigentes da municipalidade, e desde que comprovada a compatibilidade de valores entre a áreas de doação e permuta, observando que nenhum custo deverá onerar a municipalidade, com exceção da eventual disponibilidade do terreno, podendo também ser feita a permuta com o terreno e construção conjuntamente.

VI – As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução

VII – As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação, em projeto de loteamento, são as constantes do Quadro 2, que faz parte integrante desta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

VIII - Nenhum lote resultante de Plano de Loteamento aprovado pela presente Lei poderá:

a) ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior a 10m (dez metros).

IX – As quadras com comprimento superior a 300m (trezentos metros) serão divididas, obrigatoriamente, a cada 200m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual ou superior a 10% (dez por cento) do comprimento da passagem, observado o mínimo de 4m (quatro metros);

X – Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de 15 m. (quinze metros) de cada lado de suas margens e dos limites da faixa de domínio;

§ 1º – A faixa “non aedificandi” referida no item X deste artigo, quando ao longo das águas dormentes e correntes, poderá ser utilizada com área verde, dispensada a obrigatoriedade da inscrição do círculo de raio de 10m (dez metros), constante da alínea “c” do item IV deste artigo;

§ 2º – 50% da área correspondente à faixa “non aedificandi” poderá ser computada como sistema de áreas verdes, a critério do EPDA.

§ 3º – Quando o espaço destinado à via de circulação não atingir o índice estabelecido na alínea “a” do item III deste artigo a área necessária para complementar o citado índice será adicionada às áreas verdes

§ 4º – O desmembramento da gleba na zona urbana está obrigado à destinação de áreas institucionais, conforme artigo anterior, salvo quando for comprovado pelo registro de imóveis, que a gleba a ser desmembrada apresenta na data da matrícula ou transcrição, área global igual ou inferior às dimensões abaixo fixadas, sendo que as parcelas de terrenos resultantes do desmembramento serão consideradas como lotes:

a) 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) para zonas industriais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

b) 10.000m² (dez mil metros quadrados) para as demais zonas de uso;

§ 5º – As áreas resultantes de desmembramento deverão, sempre, ter frente para a via oficial de circulação de veículos existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, respeitando as restrições da Lei de Zoneamento.

Artigo 16 – A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação de diretrizes (Anuência Prévia), por parte da Prefeitura, a pedido do interessado instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno

II – Matrícula atualizada da área

III – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

IV - ART e ou RRT, de responsabilidade Técnica do profissional (CREA e ou CAU)

V - Proposta de implantação do parcelamento, devendo constar:

a) Levantamento planialtimétrico e cadastral da área objeto do pedido, atendendo a lei municipal 2.233/09 (Marcos Topográficos), que permita o seu perfeito reconhecimento e localização e todas duas interferências

b) Plano do parcelamento, constando arruamento, lotes, quadras, área institucional, áreas verdes, vielas e todos demais equipamentos públicos exigidos pela legislação vigente, em especial a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979

c) Curvas de nível de metro em metro; Obedecer a Lei Municipal 2.233-09

d) Vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas

e) Indicação gráfica dos recuos dos lotes, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas pela legislação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

- f) Indicação na zona de uso, onde se localiza a gleba, o número do contribuinte/cadastro junto à Prefeitura;
- g) Indicação, em planta, das áreas dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- h) Indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
- i) Indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes com os respectivos percentuais;
- j) Indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais;
- k) Indicação dos locais onde serão instaladas rampas de acesso para deficientes físicos, nas áreas verdes e de uso comum do público e, obrigatoriamente, em todas as esquinas.
- l) Apresentar Laudo de Estudo de Impacto de Vizinhança

II – Projeto de Terraplanagem, com perfis longitudinais com estaqueamento de 20m. em 20m e secções transversais de todas as vias de circulação

III – Projeto de Drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo respeitadas as seguintes condições:

- a) Ruas com declividade até 5% (cinco por cento) deverão ser dotadas de sistema de boca de lobo para captação de águas pluviais com distância máxima de 150m (cento e cinquenta metros) entre as referidas bocas;
- b) Ruas com declividade entre 5% (cinco por cento) e 15% (quinze por cento) deverão ser dotadas de sistema de boca de lobo para



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

captação de águas pluviais com distância máxima de 50m (cinquenta metros) entre as referidas bocas

c) Projeto completo da rede de coleta de águas servidas, obedecendo as normas e padrões da legislação vigente.

V – Projeto completo do sistema de abastecimento e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária local.

VI – Projeto completo do sistema de coleta e destinação final de esgoto, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pelo órgão estadual.

VII – Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo às normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo.

VIII – Projeto de arborização das áreas verdes e das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, preferencialmente com vegetação Nativa, que deverá ter anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

IX – Projeto de proteção das áreas sujeitas a erosão, inclusive preservação da cobertura vegetal existente, quando necessário por exigência do Poder Executivo

X – Projeto de Rede de Distribuição de Energia Elétrica devidamente aprovado pelo órgão competente

XI – Memorial descritivo correspondente a cada projeto;

XII - Memorial Descritivo do Loteamento

XIII – Cronograma da execução das obras relativas à execução do loteamento

Artigo 17 – O prazo para a expedição das diretrizes será de 90 (noventa) dias a contar da data do protocolo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Findos os prazos de que trata este artigo, o requerente poderá apresentar o projeto, independentemente da fixação das



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

diretrizes, desde que atendidas as exigências legais, ficando a Prefeitura obrigada a aceitar os locais definidos no projeto para as áreas de espaço de utilização comum destinados ao lazer, aos equipamentos sociais e ao sistema viário.

Artigo 18 – As diretrizes terão validade pelo prazo de 1 (um) ano, contados a partir da data de expedição da Certidão de Diretrizes.

Artigo 19 - Após anuência prévia e aprovações dos Órgãos Estaduais (GRAPROHAB para loteamento Residencial e CETESB para Industrial), será obedecida a seguinte sistemática

a) Para liberação do alvará de autorização para início das obras de infraestrutura deverá ser apresentado na Prefeitura

a-1 - Requerimento solicitando aprovação final

a-2- 4 (quatro) vias de todos os projetos aprovados no Estado

a-3 - 4 (quatro) vias de todos os memoriais, tanto dos Serviços, quanto do Loteamento

a-3 - ART e o RRT de todos os profissionais envolvidos

a-5 - 4 (quatro) vias do cronograma físico da obra

a-6 - 1 (uma) via da minuta do Termo de Obrigação e Cauçionamento, indicando 50 % (cinquenta) por cento dos lotes que ficará caucionados, sob garantia da execução de obras

c) Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida a Alvará de autorização para execução das obras

d) O Alvará tem validade por 2 (dois) anos, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente

e) Após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria para o TVO - Termo de Vistoria de Obras



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

- f) Após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá Termo de Verificação de Obras, podendo assim serem liberados os lotes caucionados
- g) Proporcionalmente a execução das obras de infraestrutura do loteamento, poderá a municipalidade descaucionar os lotes, gerando uma escritura de liberação parcial de lotes caucionados, onde todas as custas deverá ser arcada pelo empreendedor.

II - Com Cronograma e instrumento de garantia:

- a) Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico aprovado, o loteador deverá vincular a Prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento publico
- b) Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo
- c) De posse do cronograma físico aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por Lei, o loteador terá 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário
- d) O prazo de validade do cronograma físico do instrumento de garantia e de 2 (dois) anos contados do início das obras

§ 1º - Deverá constar nos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de remembramento ou desdobro de lotes e a existência de termo de garantia e cronograma físico-das obras a executar.

Artigo 20 - O prazo para expedição da autorização de execução das obras e da aprovação do cronograma físico-financeiro do loteamento é de 90 (noventa) dias a contar da data do protocolamento do pedido, desde que atendidos todos os requisitos necessários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

§ 1º - Findo o prazo fixado no "caput" deste artigo, o requerente fica autorizado a iniciar, mediante comunicação escrita ao órgão competente, a execução do loteamento, atendidas as exigências legais, sujeitando-se, porem, a proceder as adaptações, quando necessárias, para completo atendimento da legislação em vigor na data do termino do prazo fixado no "caput" deste artigo.

Artigo 21 - A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno
- II – Matrícula do imóvel
- III – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- IV - ART e ou RRT, de responsabilidade Técnica do profissional (CREA e ou CAU)
- V - 3 (três) vias do Projeto de Desmembramento, obedecendo a Lei Municipal 2.233 (Marcos Topográfico)
- VI - 3 (três) vias do Memorial de Situação Atual e Situação Pretendida, fazendo constas toda a descrição, conforme Lei 2.233 (marcos Topográficos)

Artigo 22 - Os projetos de desmembramentos só poderão ser aprovados quando a via oficial for dotada de guias e sarjetas, rede de água, pavimentação e rede elétrica.

Artigo 23 - O desdobro do lote deverá ser submetido a aprovação da Prefeitura a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - Matrícula do imóvel
- III - IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- IV - ART e ou RRT, de responsabilidade Técnica do profissional (CREA e ou CAU)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

V - 3 (três) vias do Projeto de Desdobro, obedecendo a Lei Municipal 2.233 (Marcos Topográfico)

VI - 3 (três) vias do Memorial de Situação Atual e Situação Pretendida, fazendo constas toda a descrição, conforme Lei 2.233 (marcos Topográficos)

PARÁGRAFO ÚNICO - O prazo para aprovação do pedido de desdobro do lote será de 60 (sessenta) dias contados a partir da data de protocolo.

Artigo 24 - O Pedido de Desdobro só poderá ser aprovado em imóveis com frente para via pública dotada de guias e sarjetas, rede de água, pavimentação e rede elétrica, desde que o lote remanescente obedeça as dimensões mínimas abaixo discriminadas observado o disposto nesta lei.

I - Área mínima de lote 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – Frente mínima de 5 m (cinco metros)

III - Possua projeto habitacional geminado devidamente aprovado e com o respectivo Habite-se, devendo obrigatoriamente ser construído todas as casas do projeto para o efetivo parcelamento do cadastro imobiliário e consequente registro junto ao cartório de registro de imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - no desdobro de lotes para fins industriais a área mínima será de 1.000 m² com frente de 20 m.

Artigo 25 – Na análise do projeto, pelo órgão competente, deverão ser apontados todas as incorreções técnicas através de um único "comunique-se" e o atendimento por parte do interessado também deverá ser feito de uma única vez, sob pena de indeferimento do pedido.

§ 1º - No caso de Indeferimento do pedido, caberá recurso ao superior hierárquico, a qual deverá estar devidamente justificado tecnicamente.

§ 2º - Após recurso e indeferimento, não caberá ressarcimento de eventuais taxas e emolumentos pagos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

Artigo 26 - Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta Lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

- I - Loteamento Residencial;
- II - Loteamento Industrial;
- III - Loteamento de Interesse Social - LIS

Artigo 27 - Os loteamentos a serem implantados no município deverão possuir as seguintes itens de infraestrutura:

- A) Terraplanagem
- B) Rede de Abastecimento de Água
- C) Rede Coleta de Esgoto e Destinação Final
- D) Drenagem
- E) Pavimentação
- F) Rede elétrica e Iluminação Pública
- G) Demarcação de Ruas
- H) Demarcação de Lotes
- I) Laudo Ambiental aprovado pela CETESB
- J) Paisagismo

Artigo 28 - Os loteamentos deverão atender integralmente as exigências previstas nessa Lei, em especial as constantes do artigo 27, admitindo-se que a declividade dos lotes seja, no máximo, de 30% (trinta por cento).

Artigo 29 - Os loteamentos poderão ser do tipo "Loteamento Fechado" caracterizando-se pela concessão de direito real de uso para as vias de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

circulação e para a totalidade das reservas destinadas as áreas comuns, devendo ser urbanizado e mantido pela sociedade civil (Associação), podendo tal concessão ser dada conforme lei específica.

Artigo 30 - Qualquer parcelamento do solo, caracterizado nos termos desta Lei, deverá observar o dimensionamento mínimo dos lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação fixados para as diferentes zonas de uso pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, observado no Quadro 01.

Artigo 31 - Nos projetos de loteamentos onde, através de vistoria, for constatada paralisação por período superior a 6 (seis) meses, estarão sujeitos a cassação da Licença, adotando-se os seguintes procedimentos:

I - Notificação ao loteador sobre a adoção das medidas cabíveis

II - Pesquisa junto a Circunscrição Imobiliária competente no tocante a verificação de possíveis alienações dos lotes

III - Despacho de cassação da Licença de Loteamento e comunicação do ato administrativo ao Registro de Imóveis

IV - Autuação com base nas disposições legais.

Artigo 32 – Os loteamentos de interesse social – LIS – em áreas de urbanização específica de propriedade pública atenderão as características urbanísticas e edilícias especiais, a serem estabelecidas por ato do Executivo ouvido o EPDA

Artigo 33 – O lote com frente mínima e área total inferiores às definidas, para cada zona de uso, pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, será tolerado para ZEIS – Zona especial de Interesse Social, desde que atendidas uma ou mais das seguintes condições:

I - Sobre o lote tenha havido lançamento de imposto territorial, comprovadamente anterior a data da publicação desta Lei;

II - Exista Licença para edificação no lote, em vigor na data da publicação desta Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

III - O lote seja resultante de remanescente de área maior, atingido por desapropriação, melhoramento público ou ação judicial;

IV - Que, antes da data da publicação desta Lei, o lote tenha sido objeto de escritura pública ou outro documento hábil à comprovação do seu desmembramento e de sua configuração, observado o disposto neste artigo;

Artigo 34 - Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Artigo 35 – O cumprimento dos prazos fixados nesta Lei, para expedição de diretrizes, aprovação de projetos e vistorias, são de inteira responsabilidade do Secretários ou Diretores de Departamento dos órgãos que participam desses processos, sob pena de responsabilidade funcional.

Artigo 36 – A regulamentação de Capítulos ou Artigos das Normas contidas nesta Lei, nos casos expressamente previstos, deverá ser expedida pelo Executivo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Artigo 37 – Integrarão o E.P.D.A., com mandato de 2 (dois) anos, 4 (quatro) membros indicados pelo Prefeito Municipal e 3 (três) profissionais da área de engenharia e arquitetura, residentes no Município, inscritos na Prefeitura e indicados pela Câmara Municipal.

Artigo 38 - As edificações enquadradas na categoria de uso R3, serão sub-divididas em R3.01, R3.02 e R3.03, e além do disposto nesta Lei, deverão obedecer, em especial, as seguintes disposições:

A) Categoria R3.01

I - Espaços de utilização comum "não cobertos" destinados ao lazer, sendo no mínimo: quadra de esportes, playground e piscina, correspondendo, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área do lote ou gleba

II - Espaços de utilização comum "coberto", destinados à instalação de equipamentos sociais privativo do conjunto, sendo no mínimo: Salão de Festas (com seus equipamentos de praxe), Banheiros e Sala Multi-uso, correspondente a 1,00m²/unidade habitacional, respeitando a área construída mínima de 150m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

III - O conjunto poderá dispor de "espaços cobertos" destinados aos usos das categorias C1 e ou S1, correspondendo ao máximo de 2m² (dois metros quadrados) de área construída por habitação, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona, devendo tal área estar voltada para a parte externa do conjunto;

B) Categoria R3.02

I - Anuência Prévia

§ 1º - Quando da fixação das diretrizes, deverá ser destinado como área institucional, o percentual de 5% (cinco por cento) da área bruta do terreno, a escolha da Prefeitura

§ 2º - Para efeito da doação de área institucional, poderá ser utilizadas os mesmo critérios de loteamento e desmembramento de áreas, no que dia respeito a permuta de área e/ou construção, em outro local.

II - Para aprovação de projeto de conjunto habitacional R3-02 deverá ser apresentado o projeto de desmembramento com o objetivo de se demarcar a Área Institucional

IV - Espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, tais como quadras de esportes, "playground", piscinas, etc., correspondendo, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área do lote ou lotes, circunscrevendo um raio mínimo de 10m (dez metros), sendo que 50% (cinquenta por cento) da área deverá estar localizada em um único perímetro

II - Espaços de utilização comum "coberto", destinados à instalação de equipamentos sociais privativo do conjunto, sendo no mínimo: Salão de Festas (com seus equipamentos de praxe), Banheiros e Sala Multi-uso, correspondente a 1,00m²/unidade habitacional, respeitando a área construída mínima de 200m²,

VI - Os espaços definidos nos itens IV e V serão devidamente equipados para os fins a que se destinam constituindo parte integrante do projeto

III - O conjunto poderá dispor de "espaços cobertos" destinados aos usos das categorias C1 e ou S1, correspondendo ao máximo de 2m²(dois metros



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

quadrados) de área construída por habitação, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona, devendo tal área estar voltada para a parte externa do conjunto;

VIII - Todos os espaços constantes dos itens IV e V serão de uso condominial;

Artigo 39 - As edificações enquadradas na categoria de uso R3-01 e R3.02, além do disposto nos artigos 15 e 16 da presente Lei, deverão obedecer aos seguintes requisitos técnicos:

I - Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser feitos através da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

II - A largura mínima da circulação de pedestres interna do conjunto (calçada) será de 2m (dois metros).

III - A largura mínima da circulação de veículos interna ao conjunto (leito carrocável), deverá obedecer as dimensões a seguir

a) 6m (seis metros), quando seu comprimento for igual ou menor do que 100m (cem metros);

b) 8m (oito metros), quando seu comprimento for maior do que 100m (cem metros);

d) Quando as calçadas tiverem largura superior a 3m(três metros) serão consideradas como via particular de circulação de pedestres conforme disposto no item II deste artigo.

e) Caso tenha balão de retorno, o mesmo deverá possuir mínimo de raio de 6m (seis metros).

a) Inclinação de rampas de veículos deverão obedecer o máximo de 25%

b) Inclinação de rampas de pedestres deverão obedecer o Lei de acessibilidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

V - Os estacionamentos de visitantes deverão obedecer o mínimo de 15% da quantidade de apartamentos e ou habitações do empreendimento

a) A área a ser destinada ao estacionamento de cada apartamento e ou habitação, deverá ser demonstrada no projeto, respeitado o estabelecido no Quadro 3.

VI - As edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios, em relação às vias internas de circulação de:

- a) 3m (três metros) em relação às vias de circulação de pedestres;
- b) 4m (quatro metros) em relação às vias de circulação de veículos;
- c) 1,50m (um metro e meio) de recuo com relação ao bolsão de estacionamento;

VII - As edificações entre si deverão observar os seguintes recuos:

a) A distância mínima entre blocos será de 3m (três metros) ou $H/5$, seja ela horizontal ou vertical;

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos conjuntos residenciais, a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento serão calculados considerando-se a área bruta do terreno correspondente ao conjunto projetado.

Artigo 40- A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada aos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, respeitado apenas o recuo de frente exigido por lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Poderá ser projetado estacionamento e ou guarda de veículos, acima do pavimento térreo, desde que resolvida questões de estrutura e circulação viária

Artigo 41 - As edificações enquadradas nas categorias de uso R2.02 e R3, só serão aprovadas quando da obtenção por parte da SABESP de documento que ateste que a rede pública tem condições de atender ao consumo de água e a coleta dos efluentes objeto do pedido de aprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

§ 1º - Caso não haja condições de abastecimento de água e ou coleta de efluentes através da rede da concessionária local, o projeto poderá ser aprovado, desde que assuma o compromisso de apresentação de projeto aprovado pela autoridade estadual competente (CETESB), no tocante a captação, reserva e distribuição de água, bem como coleta de tratamento dos efluentes, que ficará vinculado a expedição do Auto de Vistoria - Habite-se e ou Ocupe-se.

Artigo 42 - As edificações classificadas na presente Lei, no que diz respeito ao número de vagas para estacionamento de automóveis, deverão obedecer ao disposto no Quadro 3, que faz parte integrante da presente Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 500 (quinhentos) e a frente do imóvel for superior ou igual a 50 m. (cinquenta metros), serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel, conforme orientação do Departamento de Trânsito local.

B) Categoria R3.03 (Vilas)

I - Espaços de utilização comum "não cobertos" destinados ao lazer, sendo no mínimo: playground, correspondendo, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área do lote ou gleba;

II - Espaços de utilização comum "coberto", destinados à instalação de equipamentos sociais privativo do conjunto, sendo no mínimo: Salão de Festas (com seus equipamentos de praxe), correspondente a no mínimo 80,00m² de área construída.

III - O conjunto poderá dispor de "espaços cobertos" destinados aos usos das categorias C1 e ou S1, correspondendo ao máximo de 50m²(cinquenta metros quadrados) de área construída, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona, devendo tal área estar voltada para a parte externa do conjunto;

IV - Deverá cada habitação possuir no mínimo uma vaga de estacionamento, bem como 15% de vaga para visitantes proporcional ao total de habitação, situado em qualquer parte do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

V - A via interna do conjunto obedecerá o Quadro 02, que faz parte integrante da presente Lei;

Artigo 43 - As edificações enquadradas na categoria de uso R3, poderão dispor de guarita e/ou portaria no recuo frontal, limitadas à 6,00m², desde que obedecida a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento

§ 1º - Ficam essas categorias obrigadas a dispor de espaços de coleta seletiva de lixo e óleo, com área projetada preferencialmente para fora do imóvel, de forma que facilite a coleta dos resíduos pelo agente coletor.

CAPÍTULO "V" ÁREA RURAL

Artigo 44 - Fica obrigatório à todos os imóveis situados dentro de área rural, antes de iniciar a construção, providenciarem o cadastramento do projeto de construção na Prefeitura Municipal de Arujá, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- 1 – Cópia do título de propriedade
- 2 – Cópia do INCRA (5 últimos anos)
- 3 - Projeto Básico
- 4 – Cópia da ART ou RRT (Responsabilidade Técnica)
- 5 – Licenciamento Ambiental, CETESB, quando dentro de APM

§ 1º Os referidos imóveis estão sujeitos à fiscalização municipal e providências dentro da legislação vigente.

CAPÍTULO "VI" Estacionamento

Artigo 45 - As vagas de estacionamento, obedecerão o Quadro 03 - Vagas de Estacionamentos, e suas observações, que farão parte integrante da presente lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

Artigo 46 - Espaços cobertos, em sub-solo e/ou sobre-solo, destinados exclusivamente a estacionamento, deverão constar como área construída, porem serão excluídos da cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

CAPÍTULO "VII"

Exigências e Restrições Ambientais

Artigo 47 - Qualquer intervenção em imóveis situados dentro da Área de Proteção aos Mananciais - APM, deverão possui anuência prévia da Agência Ambiental - CETESB, em obediência a Legislação Ambiental, conforme Leis Estaduais nºs 898/75, 1.172/76, 9.866/97 e 11.216/02.

Artigo 48 - Todo imóvel situado no perímetro urbano do município de Arujá, deverá destinar 10% para área permeável

§ 1º - Não serão aceitos materiais semi-permeáveis para esse ato

Artigo 49 - Todo imóvel, objeto de construção, reforma ou ampliação, situado no perímetro urbano desta municipalidade, deverá aplicar o sistema de re-uso de água para seu imóvel

Artigo 50 - Todo projeto de construção, reforma e/ou ampliação, objeto de aprovação pelo município, deverá obrigatoriamente disponibilizar espaço para coleta de lixo orgânico, reciclável e óleo, para dentro do imóvel, buscando técnicas sustentáveis na elaboração do projeto, tirando partido do terreno natural, conforto térmico e impacto do entorno.

CAPÍTULO "VIII"

Disposições Gerais

Artigo 51 - O pavimento térreo em "pilotis", quando livre e desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser das caixas de escada, elevadores e salão de festas, não será computado para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento

§ 1 - Havendo algum outro tipo de ambiente nessa área, deverá ser computado no coeficiente de aproveitamento, excluindo-se a garagem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

§ 2º - Para os usos R2-02, C e S, R3, hotéis e apart-hotéis nas zonas de uso Z1, Z1E, Z1C e Z3, o coeficiente de aproveitamento constante do Quadro 1, poderá ser de índice 3, desde que sua taxa de ocupação não ultrapasse a 0,35 do terreno.

§ 3º - A instalação de motéis e drive-ins somente será permitida em terrenos com frente mínima de 50m (cinquenta metros), desde que estejam situadas nas Rodovias Presidente Dutra, Mogi-Dutra e Estrada de Santa Isabel, em terrenos com metragem superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Artigo 52 - Nas edificações, independentemente de seu uso, além do disposto desta Lei, deverá ser demonstrada graficamente no projeto a localização das vagas de estacionamento, devendo numerá-las e indicar medidas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todas as categorias de uso enquadradas como controle especial, serão apreciadas pelo EPDA

Artigo 53 - Ficarão proibidos de serem instalados no Município os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:

- a) redução de minério de ferro
- b) beneficiamento e preparo de minerais não metálicos não associados em sua localização as jazidas de mineração
- c) qualquer transformação primária de outros minerais metálicos não associados em sua localização em suas jazidas minerais, excetuando-se o caso dos metais preciosos

§ 1º - Sobre os recuos e calçadas, mencionados no § 1º deste artigo, não será permitido qualquer avanço da edificação, seja através de balanços, pergolados, ou qualquer outro elemento arquitetônico.

§ 2º - Não será permitida na zona de uso Z1 Especial a implantação de polos geradores de tráfego, atividades essas que serão definidas por ato do Executivo Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

§ 3º - As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos só poderão ser implantadas em terrenos com frente mínima de 20m (vinte metros) e área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Artigo 54 - As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos (além do Térreo), só poderão ser implantadas em ruas com largura inferior a 10m (dez metros), mediante parecer favorável do EPDA – Escritório do Plano Diretor de Arujá.

§ 1º - A comissão do EPDA - Escritório do Plano Diretor de Arujá, poderá, por opção técnica, solicitar do empreendedor o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que deverá, no mínimo, diagnosticar e dar prognóstico nos seguintes itens:

- a) Impacto Viário
- b) Impacto Ambiental
- c) Impacto Urbanístico
- d) Impacto Paisagístico
- d) Medidas Compensatórias
- e) Medidas Mitigatórias
- f) Cálculo de adensamento num raio mínimo de 1.000 metros

§ 2º - Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, poderá a Comissão do EPDA – Escritório do Plano Diretor de Arujá, solicitar compensações ou mitigações que possam atenuar os efeitos de implantação do respectivo empreendimento.

Artigo 55 – Para as categorias de R2-02 e R3, serão permitidas testadas inferiores ao Quadro 1, desde que se resolva tecnicamente os acessos de pedestres, estacionamento de veículos e entrada de serviços (carga e descarga), para dentro do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

Artigo 56 - As edificações implantadas na Z1-E - Zona Central Especial ficarão isentas dos recuos laterais e frontal, não isentando-se das exigências de Iluminação e Ventilação que a atividade exigir.

Artigo 57 – Os serviços de movimento de terra (Terraplanagem) com volume superior a 1.000 m³, deverão possuir Alvará de Terraplanagem, podendo por opção técnica, ser aglutinado ou não as plantas de terraplanagem junto ao projeto de construção.

Artigo 58 – Para efeito de retificações de áreas, quando necessário manifestação municipal, as larguras de vias obedecerá o Quadro 5 da presente Lei.

Artigo 59 - Para efeito de localização do imóvel e aprovação de projetos, a frente oficial do imóvel será considerada preferencialmente a menor testada.

§ 1º - Os imóveis com mais de um acesso, caso queira indicar como frente oficial outra via diferente do cadastro imobiliário, deverá requerer alteração cadastral.

Artigo 60 - A aprovação da autoridade de Vigilância Sanitária só será exigida para estabelecimentos específicos, constantes ao Código Sanitário Estado de São Paulo.

Artigo 61 – Piscinas e casa de máquinas, deverão ser afastadas no mínimo 1,00m de qualquer divisa, seja ela frontal, lateral ou de fundos

§ 1º - Piscinas em cobertura de edifícios poderá encontrar nas divisas, desde que obedecidas todos os critérios de segurança e aprovada pelo Corpo de Bombeiros

Artigo 62 - As atividades econômicas de prestação de serviços, poderão ser autorizadas em terreno com testadas inferiores a 10,00 metros e área de Terreno inferior a 250,00m², desde que o local seja utilizado única e exclusivamente para correspondência (domicílio fiscal) ou comércios e serviços caracterizados de baixo risco.

Artigo 63 – A permissão e instalação de atividades empresariais, institucionais e/ou autônomas, situados dentro de condomínios (verticais ou horizontais) ou loteamentos fechados, serão condicionadas às Normas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

condominiais, regimentos internos e/ou Estatutos das respectivas Associações, cabendo a municipalidade efetuar a consulta prévia para viabilidade ou não da unidade econômica.

Artigo 64 – Os imóveis situados dentro de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou Habitação de Interesse Social - HIS, poderão receber empreendimentos com uso misto, incluindo atividades comerciais, serviços e industriais, desde que atenham parecer favorável do Escritório do Plano Diretor de Arujá - EPDA.

Artigo 65 - O prazo de vigência do alvará de construção, reforma e/ou ampliação, de qualquer natureza, expedido pela municipalidade, será de 02 (dois) anos, renovável por igual e sucessivo período, desde que o interessado solicite antes do prazo de vencimento, com a devida justificativa.

Artigo 66 – As análises e aprovações de projetos, deverão buscar agilidade e eficiência, através de ferramentas de modernização, utilizando preferencialmente sistemas via WEB.

Artigo 67 – Continuarão fazendo parte do Escritório do Plano Diretor de Arujá - EPDA, com mandato de 2 (dois) anos, 4 (quatro) membros indicados pelo Prefeito Municipal e 3 (três) profissionais da área de engenharia ou arquitetura, residentes no Município, indicados pela Câmara Municipal.

Artigo 68 - As diretrizes urbanísticas expedidas por certidão (física ou via web), antes dessa revisão, serão mantidas pelo período de 1 (um) ano, ficando reconhecida pela municipalidade dentro desse prazo.

§ 1º - Os alvarás expedidos de qualquer natureza urbanística, estando em vigência de 2 (dois) anos de sua expedição, serão reconhecidos pelos conceitos da Lei anterior (1.472 de 3 de outubro de 2000)

§ 2º - Uma vez vencido o Alvará de Obras do inciso anterior, terão validade as regras da presente lei.

Artigo 69 – As construções concluídas, deverão ser reconhecidas pela Habitabilidade ou Ocupação, nos seguintes critérios:

- a) Habite-se, quando for situação “residencial”, em perfeitas condições de Habitabilidade, a qual deverá ser atestado mediante



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

conclusão mínima das seguintes etapas: estrutura, vedação, cobertura, elétrica, hidráulica, sistema de esgoto e componentes de segurança, tais como: guarda corpo, corrimão, conforme projeto aprovado, ficando a estrutura de iluminação e ventilação de total responsabilidade do profissional responsável pela execução da obra.

- b) Ocupe-se, quando for situação “comercial, serviços, instituição ou industrial”, a qual deverá ser atestado mediante conclusão mínima das seguintes etapas: estrutura, vedação, cobertura, elétrica, hidráulica, sistema de esgoto, acessibilidade, pintura de faixas de pedestres e veículos e componentes de segurança, tais como: guarda corpo, corrimão, conforme projeto aprovado, ficando a estrutura de iluminação e ventilação de total responsabilidade do profissional responsável pela execução da obra.

§ 1º - O Auto de Vistoria “Habite-se” ou “Ocupe-se”, deverá ser solicitado pelo proprietário ou profissional habilitado pelo projeto, e atestado pela municipalidade através de profissional habilitado pelo CAU ou CREA.

§ 2º - Constatado pelo executivo a conclusão da obra, de acordo com o projeto, dentro das condições de recebimento, o proprietário será notificado a solicitar Habite-se ou Ocupe-se, sob pena das sanções cabíveis.

Artigo 70 - O Poder Executivo Municipal deverá recorrer às legislações, decretos ou resoluções de esfera estadual e/ou federal, nos casos não previstos ou mais restritivos que os constantes na presente lei.

Artigo 71 – A regulamentação das Normas contidas nesta Lei, nos casos específicos, será feita por Decreto do Executivo, no prazo de 90 (noventa) dias.

Prefeitura Municipal de Arujá, 23 de maio de 2.017.

José Luiz Monteiro
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

Juvenal F. Penteado

Secretário Municipal de Planejamento

Ciro Doi

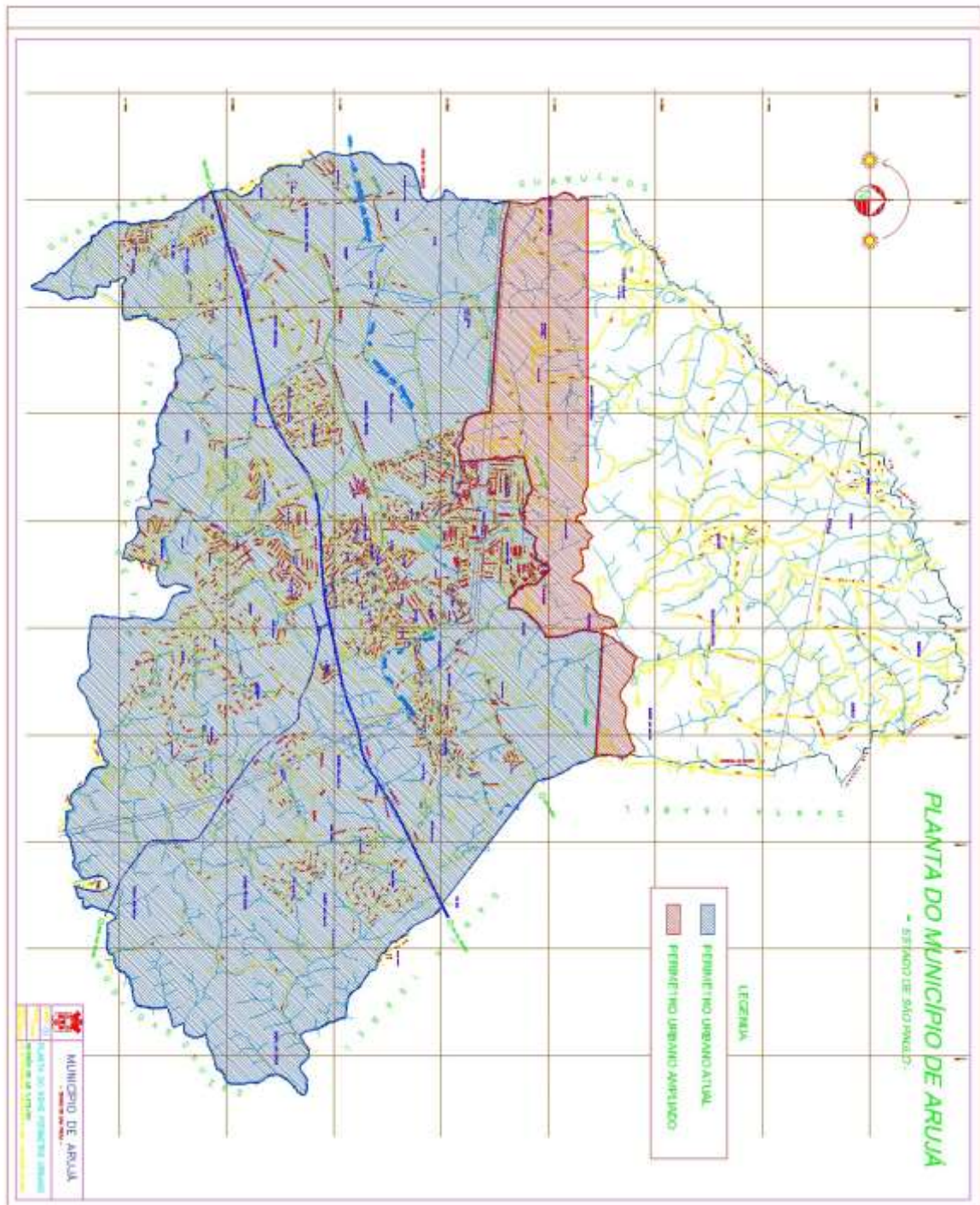
Secretário Municipal de Obras

MONUTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

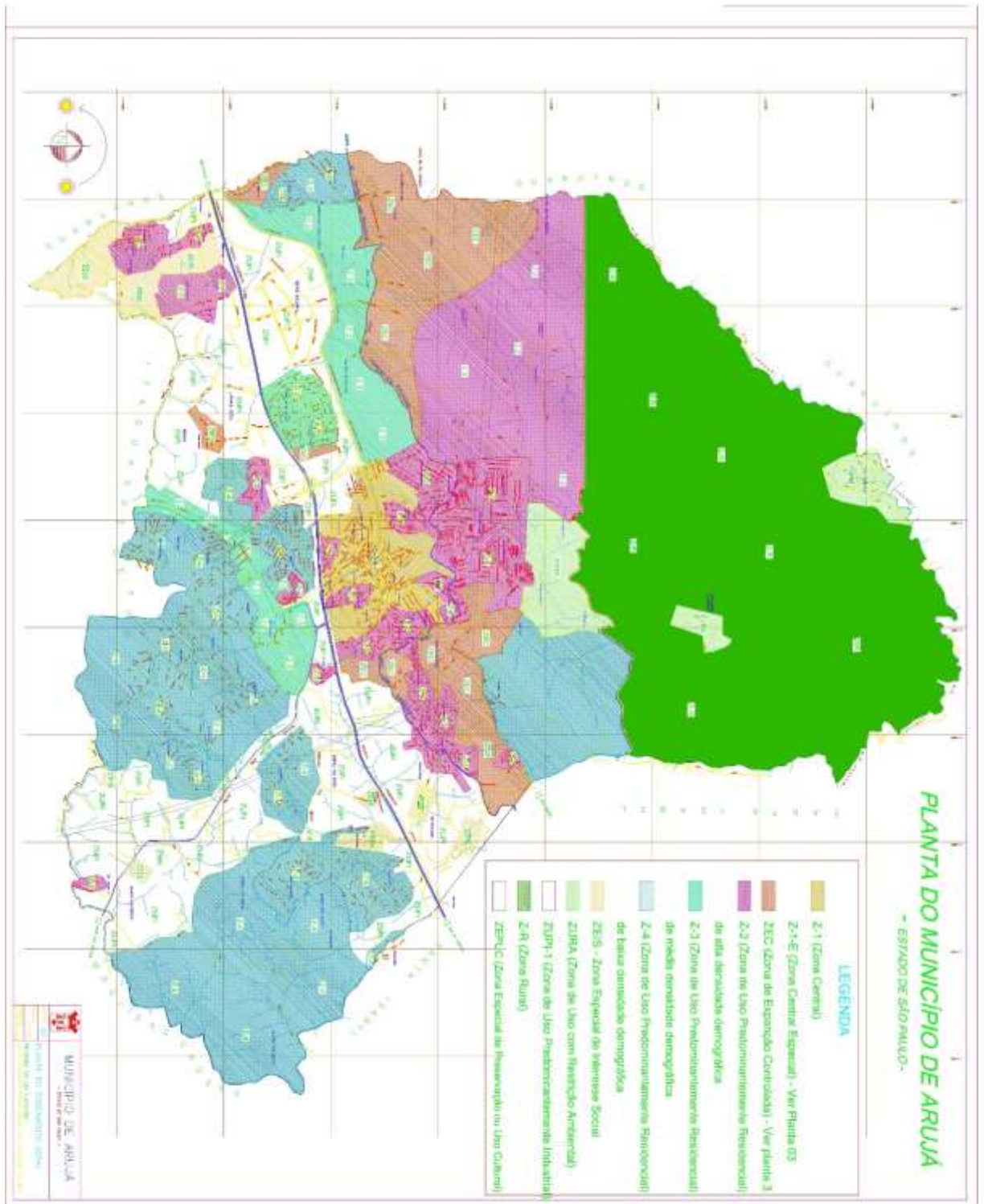
- ESTADO DE SÃO PAULO -





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

QUADRO 1 - Características de Zonas de Uso - Lei de Zoneamento

Folha 1 / 5

ZONA	CATEGORIA	CONTROLE ESPECIAL	FRENTE MÍNIMA DE TERRENO	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO	RECULO MÍNIMO DE FRENTE	RECULO MÍNIMO LATERAL (L1)	RECULO MÍNIMO LATERAL (L2)	RECULO MÍNIMO DE FUNDO	T.O.	C.A.	VERIFICAR OBSERVAÇÃO
Z-1	R-1		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,7	1,5	A
	R2-01		5,00m	125,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,7	1,5	H
	R2-02		20,00m	500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,7	1,5	B e G
	R3-01		50,00m	2.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,7	1,5	B, B e F
	R3-02		50,00m	2.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,7	1,5	B e F
	R3-03		30,00m	1.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,7	1,5	B
	C1 / S1 / E1		5,00m	125,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,7	1,5	
	C2 / S2 / E2		10,00m	250,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,7	1,5	
	C3 / S3 / E3		20,00m	500,00m ²	5,00m	1,50m (cada lado)		10,00m	0,7	1,5	C
	ID - 250m ²		10,00m	250,00m ²	5,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	
			15,00m	1.500,00m ²	5,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m	0,7	1,5	D
Z-1-E	R-1		5,00m	125,00m ²	Ver Observações	Ver Observações		3,00m	0,7	1,5	F
	R2-01		5,00m	125,00m ²	Ver Observações	Ver Observações		3,00m	0,7	1,5	F e H
	R2-02		20,00m	250,00m ²	Ver Observações	Ver Observações		3,00m	0,7	1,5	F
	C1 / S1 / E1		5,00m	125,00m ²	Ver Observações	Ver Observações		3,00m	0,7	1,5	F
	C2 / S2 / E2		10,00m	250,00m ²	Ver Observações	Ver Observações		3,00m	0,7	1,5	F
	ID - 250m ²		10,00m	250,00m ²	Ver Observações	Ver Observações		3,00m	0,7	1,5	F

QUADRO 1 - Características de Zonas de Uso - Lei de Zoneamento

Folha 2 / 5

ZONA	CATEGORIA	CONTROLE ESPECIAL	FRENTE MÍNIMA DE TERRENO	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO	RECULO MÍNIMO DE FRENTE	RECULO MÍNIMO LATERAL (L1)	RECULO MÍNIMO LATERAL (L2)	RECULO MÍNIMO DE FUNDO	T.O.	C.A.	VERIFICAR OBSERVAÇÃO
ZEC	R-1		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,2	A
	R2-01		5,00m	125,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,2	H
	R2-02		20,00m	500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,8	1,2	B e G
	R3-01		50,00m	2.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,8	1,2	B e G
	R3-02		30,00m	1.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,8	1,2	B
	C1 / S1 / E1		5,00m	125,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,2	
	C2 / S2 / E2		10,00m	250,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,2	
	C3 / S3 / E3		20,00m	500,00m ²	5,00m	1,50m (cada lado)		10,00m	0,8	1,2	C
	ID - 250m ²		10,00m	250,00m ²	5,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,8	1,2	
Z-2	R-1		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,0	A
	R2-01		5,00m	125,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,0	H
	R2-02		20,00m	500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,5	1,0	B e G
	R3-03		30,00m	1.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)		3,00m + 1H	0,7	1,5	B e G
	C1 / S1 / E1		5,00m	125,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,0	
	C2 / S2 / E2		10,00m	250,00m ²	5,00m	1,50m (único lado)		3,00m	0,8	1,0	
	ID - 250m ²		10,00m	250,00m ²	5,00m	1,50m (cada lado)		3,00m	0,8	1,0	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

QUADRO 1 - Características de Zonas de Uso - Lei de Zoneamento Folha 3 / 5

ZONA	CATEGORIA	CONTROLE ESPECIAL	FRENTE MÍNIMA DE TERRENO	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO	RECZO MÍNIMO DE FRENTE	RECZO MÍNIMO LATERAL (x 1%)	RECZO MÍNIMO LATERAL (x 1%)	RECZO MÍNIMO DE FUNDO	T.O.	C.A.	VERIFICAR OBSERVAÇÃO
Z-3	R-1		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5	A	
	R2-01		5,00m	125,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5	B	
	R2-02		20,00m	500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5	B-G+K	
	R3-01		50,00m	2.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5	B-G+K	
	R3-02		50,00m	2.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5	B+K	
	R3-03		30,00m	1.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5	B+K	
	C1 / S1 / E1		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5		
	C2 / S2 / E2		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5		
	C3 / S3 / E3		20,00m	500,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	10,00m	0,7	1,5	C	
	ID > 250m ²		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5		
ID > 250m ²		15,00m	1.000,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m	0,7	1,5	D		
Z-4	R-1		15,00m	500,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,8	1,0	A	
	C1 / S1 / E1		15,00m	500,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,8	1,0		
	C2 / S2 / E2		15,00m	500,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,8	1,0		
ZEIS	R-1		5,00m	125,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,5	1,0		
	R2-01		5,00m	125,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,5	1,0		
	R2-02		20,00m	500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,5	1,0		
	R3-03		30,00m	1.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,5	1,0		

QUADRO 1 - Características de Zonas de Uso - Lei de Zoneamento Folha 4 / 5

ZONA	CATEGORIA	CONTROLE ESPECIAL	FRENTE MÍNIMA DE TERRENO	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO	RECZO MÍNIMO DE FRENTE	RECZO MÍNIMO LATERAL (x 1%)	RECZO MÍNIMO LATERAL (x 1%)	RECZO MÍNIMO DE FUNDO	T.O.	C.A.	VERIFICAR OBSERVAÇÃO
ZURA	R-1		15,00m	Ver Observações	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	Ver Observações			J
	C1 / S1 / E1		15,00m		8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m				
	ID		15,00m		8,00m	3,00m (cada lado)	3,00m				
ZUPI-1	R-1		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5	J	
	R2-01		5,00m	125,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5		
	R2-02		20,00m	500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5	K	
	R3-01		50,00m	2.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5	K	
	R3-02		50,00m	2.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5	K	
	R3-03		30,00m	1.500,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m + 4% ¹	0,7	1,5		
	C2 / S2 / E2		10,00m	250,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5		
	C3 / S3 / E3		20,00m	500,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	10,00m	0,7	1,5		
	4B		15,00m	1.000,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m	0,7	1,5		
	1C		15,00m	1.000,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m	0,7	1,5		
ID > 250m ²		15,00m	500,00m ²	8,00m	1,50m (cada lado)	3,00m	0,7	1,5			
ID > 250m ²		15,00m	1.000,00m ²	8,00m	3,00 metros (cada lado)	3,00m	0,7	1,5			
Z-R	Deverá obedecer Capítulo V da presente Lei, bem como índices específicos do INCRA e demais Órgãos competentes										
ZEPUC	Construção nova obedecerá critérios da Z-1-E. Reformas e Restaurações deverão ter orientação do EPDA.										



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

QUADRO 1 - Características de Zonas de Uso - Lei de Zonamento

Folha 5 / 5

ITEM	OBSERVAÇÕES
A	Os imóveis com testada e área quadrada de terreno, que forem menores que o exigido neste quadro, poderão ser implantados, desde que a data do registro em matrícula seja antes da data da presente lei.
B	Empreendimentos dessa categoria, nessa Zona, deverão obter parecer favorável do EPDA.
C	Atividades de "Comércio Alimentar" e "Serviços de Transporte" poderão ser implantadas em áreas com 2 de menor índice de acessibilidade no Quadro 01, desde que não produzam impacto negativo local, com parecer favorável do EPDA.
D	Empreendimentos das categorias RD (Área de 250,00m ² de área construída), em Zona Z1, deverão obter parecer favorável do EPDA, apresentando de imediato o Impacto Visual do Local.
E	Empreendimentos dessas categorias deverão obedecer recuo mínimo de 3,00 metros a frente e 1,50 a partir de 12 metros.
F	Empreendimentos em "Z" 1.E deverão ter recuo de 3,00 metros de frente e laterais, observando o 1,50 a partir de 12 metros, porém deverá seguir as leis de acessibilidade e regras de quantidade de vagas de estacionamento conforme necessidade.
G	Empreendimentos dessas categorias deverão obedecer recuo mínimo de 3,00 metros a frente e 1,50 a partir de 12 metros.
H	São consideradas Categorias RD-01 construções duplas ou simétricas, não necessariamente simétricas ou monocidades.
I	Qualquer atividade dentro do ZUNL, deverá obter análise prévia da COTISS (Agência Ambiental).
J	Categorias dentro do Comércio Especial, deverão passar obrigatoriamente por parecer do EPDA.
K	Para essa categoria, será permitida testada inferior ao presente quadro, desde que não haja barreira ao acesso de pedestres, estacionamento de veículos e entrada de serviço (carga e descarga) pelo dorso do imóvel.

QUADRO 2 - Vias de Circulação (Dimensões mínimas)

Folha 1 / 1

Descrição	LARGURA TOTAL	LEITO CARRGÁVEL	CALÇADAS (CADA LADO)
Loteamento - Vias com uma linha de retardo (não única)	8,50 m	3,50 m	1,50 m
Loteamento - Vias com duas linhas de retardo (não única)	9,00 m	7,50 m	2,00 m
Loteamento - Vias com três linhas de retardo (não única)	14,00 m	9,00 m	2,50 m
Loteamento - Vias com uma linha de retardo (não dupla)	10,00 m	7,00 m	1,50 m
Loteamento - Vias com duas linhas de retardo (não dupla)	18,00 m	14,00 m	2,00 m
Loteamento - Vias com três linhas de retardo (não dupla)	23,00 m	18,00 m	2,50 m
Conjuntos - Vias internas de pedestres (não única)	—	—	1,50 m
Conjuntos - Vias internas de veículos até 100 m (não única)	6,00 m	3,00 m	1,50 m
Conjuntos - Vias internas de veículos mais de 100 m (não única)	9,00 m	6,00 m	2,00 m
Conjuntos - Vias internas de pedestres (não dupla)	—	—	1,50 m
Conjuntos - Vias internas de veículos até 100 m (não dupla)	6,00 m	6,00 m	1,50 m
Conjuntos - Vias internas de veículos mais de 100 m (não dupla)	10,00 m	10,00 m	2,00 m
Vias	4,00 m	—	—
Estrada Municipal	14,00 m	9,00 m	2,50 m
Observações			
A - Em vias sem calçada, será necessário a execução de faixa de retardo, utilizando-se o piso tátil de 100cm (piso tátil).			
B - Avenidas, que necessita calçada, a largura mínima de calçada será de 2,00m.			



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

QUADRO 3 - Vagas de Estacionamento / Carga e Descarga

Folha 1 / 2

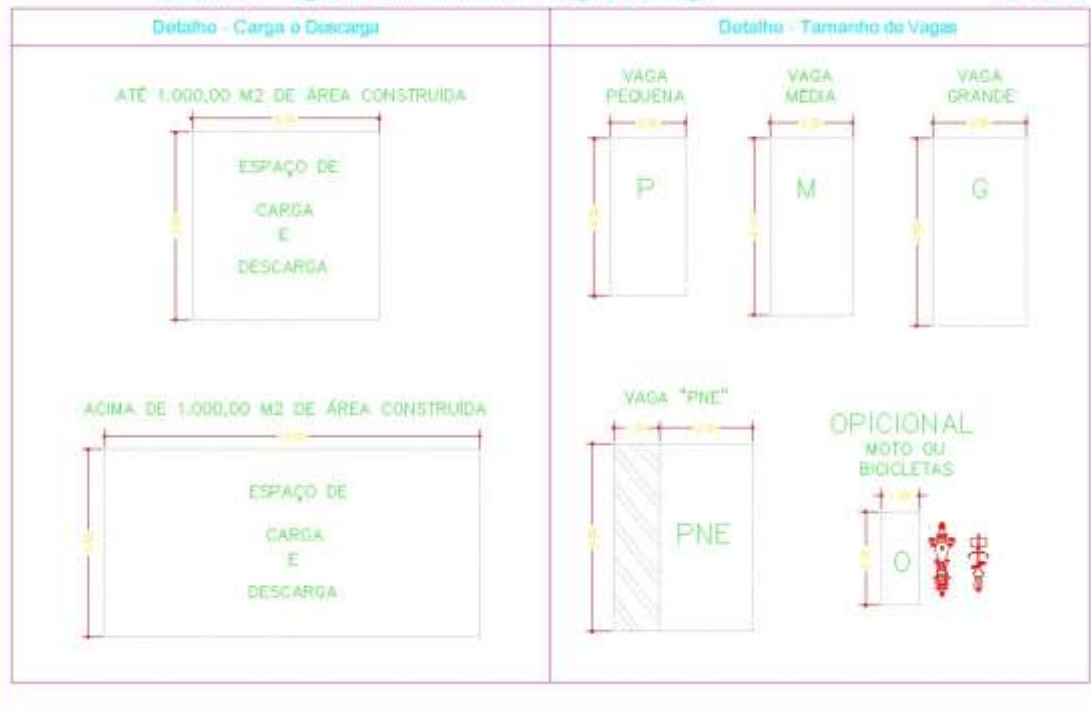
Categories	SITUAÇÃO 1 - NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTOS	SITUAÇÃO 2 - NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTOS	VAGA DE INSTANTES	VAGAS PEQUENAS	VAGAS MÉDIAS	VAGAS GRANDES	VAGAS "PNE"	MOTO e BICILETAS
R1-1	Residência até 200 m ² de área Número de 1 vaga por habitação	Residência acima de 200 m ² de área Número de 2 vagas por habitação	---	---	1 VAGA	---	---	---
R2-01	Número de 1 vaga por habitação	---	---	---	1 VAGA	---	---	---
R2-02	Residência até 100 m ² de área Número de 1 vaga por habitação	Residência acima de 100 m ² de área Número de 2 vagas por habitação	10% das unidades	10 % (0)	20 % (0)	0 % (0)	0 %	0 % (0)
R3-01/R3-02	Residência até 100 m ² de área Número de 1 vaga por habitação	Residência acima de 100 m ² de área Número de 2 vagas por habitação	10% das unidades	10 % (0)	20 % (0)	0 % (0)	0 %	0 % (0)
R3-03	Número de 1 vaga por habitação	---	10% das unidades	10 % (0)	20 % (0)	0 % (0)	0 %	0 % (0)
C1 / S1 / B1	Até 100m ² número de 1 vaga	Acima de 100m ² 1 vaga para cada 100m ²	---	---	VAGA	---	0%	0 % (0)
C2 / S2 / B2	1 vaga para cada 100m ²	---	---	10 % (0)	20 % (0)	0 % (0)	0%	0 % (0)
C3 / S3 / B3	Até 100m ² número de 1 vaga	Acima de 100m ² 1 vaga para cada 100m ²	---	---	VAGA	---	0%	0 % (0)
B / S / D	Até 100m ² 1 vaga por cada 100m ²	Acima de 100m ² 1 vaga para cada 100m ²	---	10 % (0)	20 % (0)	0 % (0)	0%	0 % (0)
E20 e 1-10	Número de 1 vaga por habitação	---	---	10 % (0)	20 % (0)	0 % (0)	0%	0 % (0)

Observações

- A - Quando tratar-se de edificação de projeto (novo ou reforma), para qualquer categoria, deverá ser analisado cuidadosamente a localização das vagas necessárias ao estacionamento, de modo que as mesmas se localizem no máximo a um raio de 500m. do local.
- B - Será aceita vaga travessa, desde que tenha "transversalidade", ou seja, do momento que se abre as vagas necessárias.
- C - Para indústrias e Comércio, deverá ser atendido a proporção de vagas P, M e G, sendo a PNE prioritária, inclusive sua posição.
- D - A prioridade de vaga estacionamento é a "Vaga PNE", mesmo que tenha apenas 1 (1) unidade das categorias R1 e R2(1).
- E - Categorias C3, S3, B3, R3 e D0 deverão criar espaço de "carga e descarga", conforme Quadro 3 - folhas 2-2 (anexo)

QUADRO 3 - Vagas de Estacionamento / Carga e Descarga

Folha 2 / 2



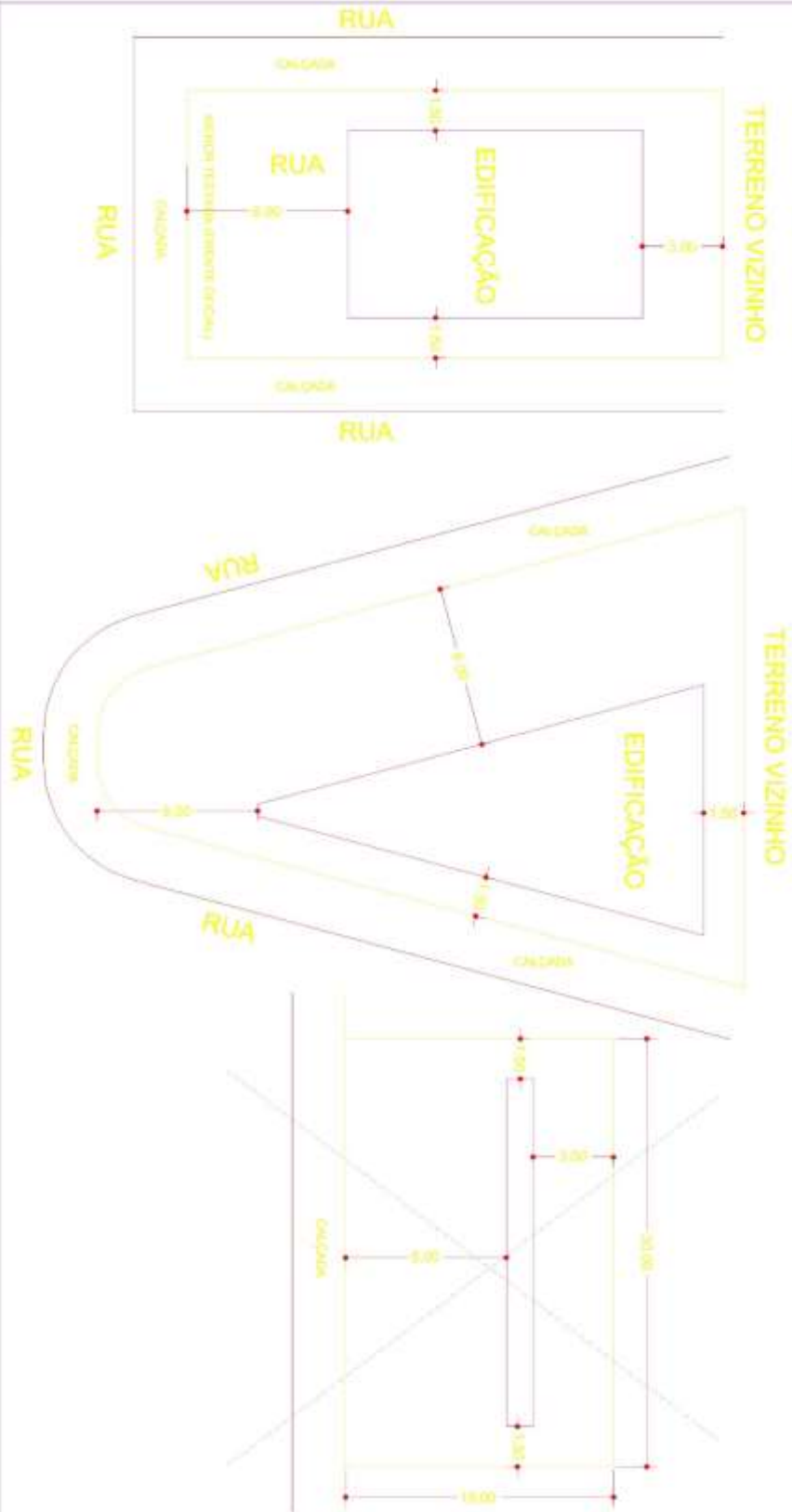


PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

QUADRO 4 - Recuos de lotes em formato irregular

Detalhes de alguns Lotes



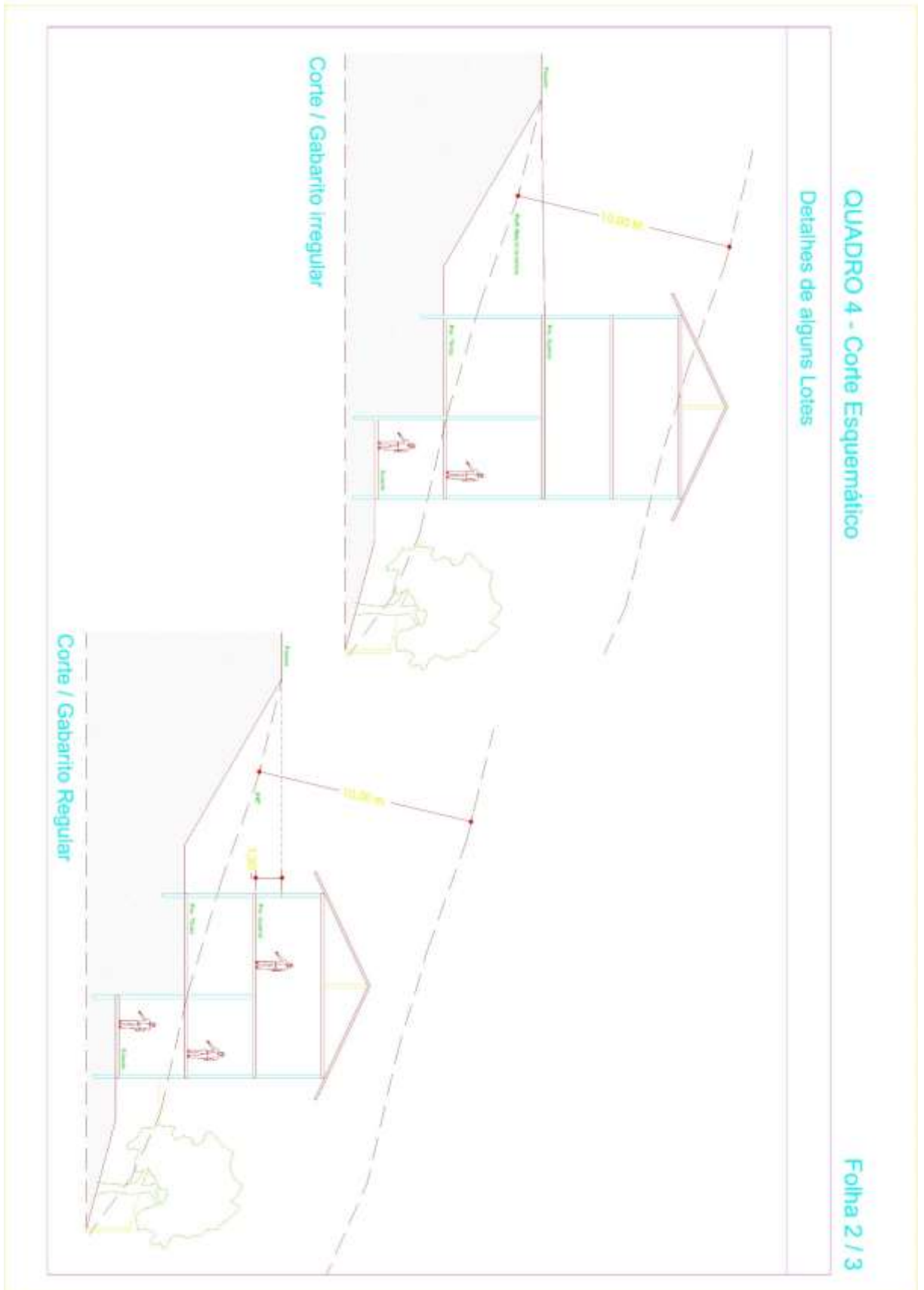
Observações

A - Para efeito de localização do imóvel, a frente preferencialmente será considerada a menor testada, conforme Cadastro municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -



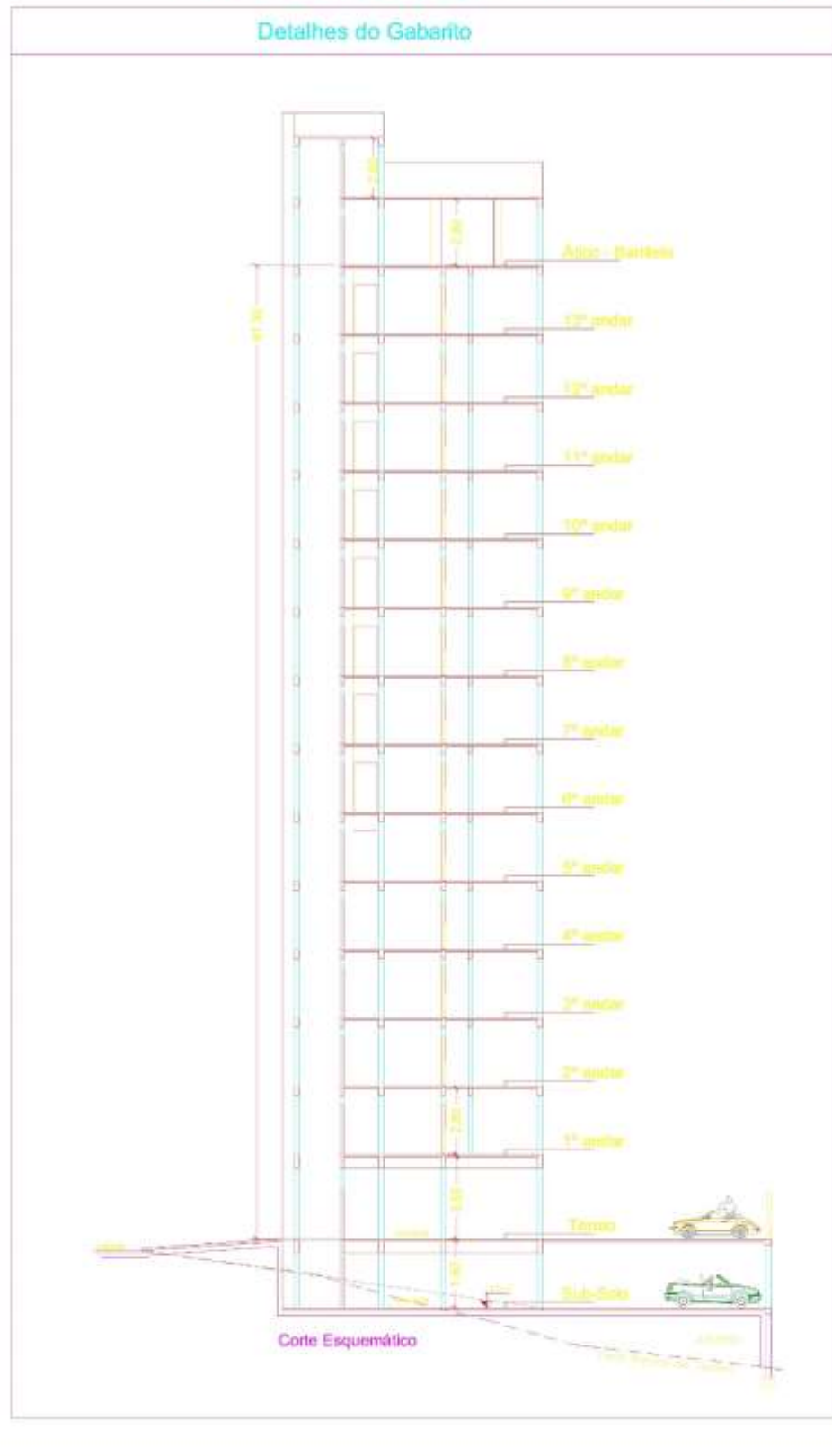


PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

QUADRO 4 - Corte Esquemático

Folha 3 / 3





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

- ESTADO DE SÃO PAULO -

QUADRO 5 - Recuos Especiais

Folha 1 / 1

LOGRADOURO	RECUO ESPECIAL
Avenida Adília Barbosa Neves	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Estrada dos Canjicás	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Estrada dos Cordeiros	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Estrada dos Índios	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Estrada do Retiro	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Estrada da PL	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Estrada da Penhinha	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Estrada do Pinhal	15 m. (Quinze metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
Av. Governador Mario Covas	Atender Lei nº 307/73 de 17 de agosto de 1973.
Av. João Manoel	Atender Lei nº 307/73 de 17 de agosto de 1973.
Av. Armando Calzangolo (Center Ville)	13 m. (Trece metros), apenas lado do loteamento Arujá Center Ville, à contar da divisa do imóvel
Av. Pinocchio	25 m. (vinte e cinco metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista, exceto do loteamento
Rua Major Benjamin Franco	Isento de Recuo da frente.
SP-56 (Estrada de Santa Isabel)	25 m. (Vinte e cinco metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
SP-88 (Rodovia Mogi-Dutras)	40 m. (Quarenta metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista
BR-116 (Rodovia Presidente Dutras)	55 m. (Cinquenta e cinco metros) de cada lado da via, à contar do eixo da pista



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ
- ESTADO DE SÃO PAULO -

MONUTA