



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo



AUTÓGRAFO N° 1314/2025 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
N° 10/2025

Altera a Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017 (Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Araçariguama) e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Araçariguama DECRETA:

Art. 1º A Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º (...):

(...);

VII - Zona especial de expansão urbana e turística (ZEEUT): é aquela destinada ao desenvolvimento de centralidades urbanas com foco em serviços, instalações comerciais, residenciais unifamiliares e plurifamiliares – horizontais e verticais, condomínios horizontais de lotes, atividades turísticas, hoteleiras, parques, bares, restaurantes e equipamentos de lazer, vinícolas, centros de convenções e demais equipamentos turísticos não especificados.

..... (NR)”

“Art. 2º (...):

(...);

§ 3º Em todas as zonas de uso deverão ser observadas as taxas máximas de ocupação com impermeabilização do solo, informado no quadro do anexo IV.



MARCA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

..... (NR)"

"Art. 45. O número de pavimentos permitidos para as edificações verticais nas diferentes zonas de uso — zona mista, zona residencial e zona especial de interesse social — será estabelecido nos termos desta Lei e de seu regulamento.

§ 1º O número máximo permitido para edificações verticais é de 12 (doze) pavimentos, correspondendo à altura total de até 36,00 m (trinta e seis metros), considerada a altura média de 3,00 m (três metros) por pavimento.

§ 2º A altura da edificação será medida a partir do nível do meio-fio — ou da cota do terreno natural no ponto médio da testada principal, quando inexistente — até o ponto mais elevado da construção, excetuando-se do cálculo:

I - reservatórios de água, casas de máquinas, escadas de acesso à cobertura, torres de ventilação ou exaustão, dutos técnicos, antenas e equipamentos de telecomunicação;

II - elementos decorativos ou arquitetônicos sem finalidade de uso habitável;

III - instalações de sistemas de energia solar, para-raios ou equipamentos similares, desde que não comprometam a estética urbana nem ultrapassem os limites de segurança estabelecidos por norma técnica.

IV - pavimentos especiais: A adoção de uma **altura diferenciada de vão acima do limite legal**, ultrapassando o inserido no art. 45 nos §§ 1º, 2º e 5º, pode ser tecnicamente justificada e benéfica para pavimentos especiais, desde que tenha embasamento funcional, justificativa clara e aprovação regulatória. A proposta deve ser acompanhada por estudos (ventilação, acústica), memorial descritivo bem fundamentado, e diálogo com o órgão regulador para viabilizar a exceção legal. Sendo eles como exemplo: áreas de churrasqueira,



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

salão de festas, pátios com cobertura, vagas de estacionamento cobertas, áreas para academia.

§ 3º A edificação deverá atender integralmente aos índices urbanísticos definidos para a zona de uso em que se localizar, observando os parâmetros de recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, ventilação e insolação, bem como as condicionantes relativas à infraestrutura urbana disponível, especialmente quanto à capacidade do sistema viário, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica.

§ 4º A aprovação de projetos que atinjam a altura estabelecida fica condicionada à comprovação de compatibilidade com a infraestrutura existente e ao atendimento das normas técnicas de segurança, acessibilidade, conforto ambiental e impacto urbanístico, nos termos da legislação municipal, estadual e federal aplicável, mediante análise técnica específica, com apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e parecer favorável dos setores competentes, conforme previsto na legislação municipal e no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

§ 5º O número máximo permitido para edificações verticais, no perímetro da Zona Especial de Expansão Urbana e Turística, é de 20 (vinte) pavimentos, correspondendo à altura total de até 60,00 m (sessenta metros), considerada a altura média de 3,00 m (três metros) por pavimento.

..... (NR)"

"Art. 57. (...).

§ 1º Caso o empreendimento esteja localizado em Zona Exclusivamente Residencial (ZER), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), Zona Mista (ZM), Zona Industrial (ZI), Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) e Área Especial da Interesse Turístico (AEIT), a área mínima reservada a espaços abertos, compreendendo ruas, áreas verdes/lazer e área institucional



MARCA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) da área destinada para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área verde/lazer, não podendo ser computada para esta as reservas de área de preservação permanente (APP) e 5% (cinco por cento) para uso institucional.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em Zona Especial de Expansão Urbana e Turística (ZEEUT), a área mínima reservada a espaços abertos, compreendendo ruas, áreas verdes/lazer e área institucional deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada.

§ 3º Excepcionalmente, quando houver interesse público e relevância ambiental, o percentual de área verde a ser transferido poderá ser convertido em Reserva Particular Ecológica - RPE em caráter perpétuo.

..... (NR)"

“Art. 65. (...):

(...);

§ 5º Excepcionalmente, nos empreendimentos localizados na Zona Especial de Expansão Urbana e Turística (ZEEUT), fica dispensada a apresentação de caução como garantia da execução das obras de infraestrutura para fins de aprovação do parcelamento, devendo o empreendedor firmar termo de compromisso com o Município, no qual deverão constar o cronograma físico-financeiro das obras, bem como os mecanismos de acompanhamento, fiscalização e comprovação do cumprimento das etapas previstas.

..... (NR)"

“Art. 66. A execução dos serviços previstos no inciso II do artigo anterior será garantida mediante caução correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes, ou mediante valor equivalente ao custo das obras a serem executadas, apresentado por meio de carta fiança bancária ou seguro-garantia, com



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

validade até um ano após a data prevista para a conclusão das obras, excetuados os casos previstos no § 5º do art. 65.

..... (NR)"

Art. 2º Ficam revogados o art. 46, seus parágrafos e incisos, e o parágrafo único do art. 57 da Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017.

Art. 3º Fica substituído o Anexo IV da Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017, por novo anexo.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Araçariguama, 17 de dezembro de 2025.

Paulo Volcov
Presidente

ANEXO IV



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

TIPO DE ZONA	ZONA DE USO	CONDIÇÃO PARA APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO				RECUOS MÍNIMOS				
		ÁREA DO TERRENO (A)	TESTADA MÍNIMA (m)	C.A.	T.O.	T.P.	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	ESQUINA (m)	
ZC	CENTRAL	–	5	3	100%	–	12	–	–	–	–	
ZR	RESIDENCIAL	A ≤ 200m²	5	1	70%	15%	15	4	1,5	2,5	2	
		A > 200m²	8		65%					3		
ZM	MISTA	A ≤ 200m²	5	1,25	70%	15%	15	4	1,5	2,5	2	
		A > 200m²	8		65%					3		
ZI	INDUSTRIAL	PP	A ≤	20	1,5	50%	20%	PP	12	10	5	
		PM	A >					PM	16			
		P	A ≤					PG	20			
		P	A >									
ZEEUT	EXPANSÃO URBANA E TURÍSTICA	600m²		15	3	85%	15%	60	6	≤ 15m: 1,5 + 0 > 15m: 1,5 + 1,5	3	6

LEGENDA:

PP - Porte Pequeno

PM – Porte Médio

PG – Porte Grande

$$\text{Coeficiente de aproveitamento (C. A.)} = \frac{\text{Área construída computável}}{\text{Área do terreno}}$$

$$\text{Taxa de ocupação (T. O.)} = \frac{\text{Área de projeção computável}}{\text{Área do terreno}} \times 100$$

$$\text{Taxa de Permeabilidade (T. P.)} = \frac{\text{Área descoberta e permeável}}{\text{Área do terreno}} \times 100$$



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

Estado de São Paulo

