



Araçariguama, 12 de Abril de 2021.

Ofício n° 104/2021 - GP

Senhor Presidente,

Venho por meio deste, solicitar os bons préstimos à Vossa Excelência, apresentar para apreciação e votação do seguinte Projeto de Lei Complementar;

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 03 DE 12 DE ABRIL DE 2021**, que Dispõe sobre a criação da categoria de uso industrial – condomínio industrial, e dá outras providências.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para apresentar meus cordiais cumprimentos.

  
**RODRIGO DE ANDRADE**  
Prefeito Municipal

C. M. ARAÇARIGUAMA - SP  
PROTOCOLO N.º 266/2021  
EM 14/04/2021  
HORA: 14:41h  
ASS.: 

Guiomar Lucas Rodrigues  
Assistente Legislativo

Ao Excelentíssimo Senhor  
**PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV**  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araçariguama.





**MENSAGEM N° 252/2021**  
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° \_\_\_\_/2021**

Senhor Presidente,

Tenho a honra de apresentar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que visa promover a criação da categoria de uso industrial – condomínio industrial.

Este projeto de lei complementar tem como objetivo fixar requisitos urbanísticos para conjuntos de edificações para fins industriais, disciplinando, entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação particulares no interior de glebas ou lotes de terreno etc.

Salienta-se que, com o condomínio industrial haverá o compartilhamento do local por diversas empresas a fim de otimizar processos e atividades, pois os benefícios são múltiplos e são perceptíveis a médio e a longo prazo.

Os condomínios industriais podem também oferecer às empresas maior proximidade com seus fornecedores e parceiros, reduzindo gastos com transporte de cargas e estoques, por exemplo. Além disso, a utilização compartilhada dos espaços dos condomínios industriais proporciona a divisão de custos operacionais, a exemplo dos custos com segurança, que atualmente representam grande parte dos gastos assumidos pelas indústrias.

Cabe destacar que Araçariguama está próximo das principais vias de acesso do interior paulista, e ainda possui áreas muito pouco exploradas, mas que possuem grande potencial de desenvolvimento. O que significa mais indústria, mais empregos, e maior volume de negócios, quer com empresas fornecedoras, quer com o próprio colaborador da indústria no comércio da cidade.

Ante o exposto, considerando que se trata de medida política-administrativa que atenderá o interesse público, tenho a grata satisfação de levar ao conhecimento de Vossas Excelências este importante Projeto de Lei Complementar para avaliação, discussão e aprovação por essa Egrégia Casa de Leis.

Por derradeiro, aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência os meus protestos de estima e consideração.

  
**RODRIGO DE ANDRADE**  
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor  
**PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV**  
DD. Presidente da Câmara de Araçariguama.





## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° \_\_\_\_ DE 12 DE ABRIL 2021

Dispõe sobre a criação da categoria de uso industrial – condomínio industrial, e dá outras providências.

**RODRIGO DE ANDRADE**, Prefeito do Município de Araçariguama, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

### **CAPÍTULO I** **Das disposições preliminares**

**Art. 1º** Esta lei complementar estabelece normas complementares ao Zoneamento e normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo e ao Código de Obras do Município de Araçariguama.

**Art. 2º** Toda construção de conjuntos de edificações em glebas ou lotes de terreno, destinada a fins industriais, é regulada pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

**Art. 3º** Esta lei complementar tem como objetivo fixar requisitos urbanísticos para conjuntos de edificações para fins industriais, a que alude o art. 2º, desta lei complementar, disciplinando, entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação particulares no interior de glebas ou lotes de terreno.

**Parágrafo único.** Os conjuntos de edificações em condomínio, bem como a abertura das respectivas vias particulares de circulação, só poderão ser executados em zona industrial e mista, conforme a Lei Complementar 144, de 21 de dezembro de 2017 - LUOS.

**Art. 4º** Para efeito desta lei complementar são adotadas as seguintes definições:

**I – condomínio industrial** – é o conjunto de duas ou mais edificações construídas em uma única gleba ou lote de terreno, constituído por unidades independentes, sendo permitido nas zonas de uso industriais definidas pela LUOS, cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns;

**II – área construída de uso privativo** – é a soma das áreas do imóvel, coberta ou descoberta, nos diversos pavimentos da edificação, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo;

**III – área construída de uso comum** – é a soma das áreas cobertas e das áreas equivalentes de construção situadas fora dos limites de uso exclusivo de cada unidade autônoma, nos diversos pavimentos da edificação;





IV – afastamento – é a distância mínima da edificação em relação aos limites da fração ideal em que se encontra inserida, quer em relação às suas laterais, fundos ou vias de circulação internas;

V – alinhamento – é a linha divisória entre logradouro público e os terrenos lindeiros;

VI – alvará – é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas a fiscalização da Prefeitura;

VII – área construída – é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, ou conjunto de edificações, excetuadas as áreas de garagem quando descobertas;

VIII – área para lazer – é a parcela de terreno de propriedade comum aos condôminos, que não seja de uso exclusivo de outra unidade autônoma, nem reservada para circulação particular de veículos;

IX – taxa de ocupação – é a relação entre a área de projeção horizontal das edificações existentes numa fração ideal do condomínio e a área total desta fração ideal;

X – coeficiente de aproveitamento – é a relação entre a soma total das áreas construídas das edificações existentes numa fração ideal do condomínio e a área total desta fração ideal;

XI – equipamentos comunitários – são as redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XII – faixa de rolamento – é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XIII – faixa ou área não edificável – é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

XIV – LUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

XV – passeio ou calçada – é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XVI – termo de verificação – é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação pertinente;

XVII – unidade autônoma – é a parcela do terreno e o conjunto de compartimentos edificados de uso exclusivo de um proprietário;

XVIII – via de circulação particular – é a área descoberta, de uso comum, destinada exclusiva ou prevalentemente à circulação de veículos;





XIX – fração ideal – é a unidade autônoma mais a cota parte relativa às áreas comuns;

XX – construção evolutiva – considera-se implantação de caráter evolutivo, prevista nesta lei complementar, a construção parcial e progressiva das unidades industriais do condomínio;

XXI – taxa de impermeabilização – é a relação entre a área da parcela de terreno da unidade autônoma que foi impermeabilizada em função da implantação de edificação e pavimentações e a área total da parcela de terreno da unidade autônoma.

**Art. 5º** As edificações ou conjuntos de edificações a que alude o art. 2º, desta lei complementar, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei complementar.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

**Art. 6º** Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

**Art. 7º** O lixo produzido no condomínio poderá ser coletado no portão de acesso do empreendimento.

**Art. 8º** Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como prédio isolado.

## CAPÍTULO II

### Dos procedimentos para aprovação

**Art. 9º** Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio a que alude esta lei complementar, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

I – natureza do empreendimento, densidade e localização do condomínio;

II – observância das diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas pela Prefeitura;

III – a gleba ou lote de terreno deverá estar, ou poderá ser dotado, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação e drenagem das vias públicas;

IV – sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;





V – o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego decorrente da implantação das novas edificações;

VI – deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;

VII – a análise englobará uma avaliação de impacto ambiental do empreendimento de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais e as características de uso e ocupação predominantes, além das características ambientais do entorno.

**Art. 10.** A análise prévia da viabilidade técnica se dará mediante consulta do interessado, que deverá apresentar:

I – requerimento especificando o uso pretendido e a densidade proposta;

II – planta de situação da gleba ou lote de terreno em 05 (cinco) vias contendo:

a) referência para perfeita localização da gleba ou lote de terreno a ser urbanizado e edificado, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referências de níveis oficiais (R.N.);

b) localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou lote de terreno;

c) divisas da área a ser urbanizada e edificada;

d) curvas de nível de metro em metro, bem como a respectiva referência de nível oficial (R.N.), definidas em planta, preferencialmente na escala 1:1000, ou outra compatível com as dimensões da gleba ou lote de terreno, desde que perfeitamente compreensíveis para a análise;

e) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba ou lote de terreno;

f) indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo perímetro;

g) indicação de matas nativas, florestas e demais formas de vegetação natural existentes na gleba ou lote de terreno;

h) estimativa de consumo de água e como será feito o abastecimento do condomínio e sua respectiva reserva (reservatório);

i) como será feito o afastamento do esgoto;

j) como serão feitas a drenagem superficial, a coleta e o afastamento das águas pluviais;





III – declaração com análise do impacto ambiental de empreendimento, quando necessário, expedido pelo órgão competente estadual ou federal;

IV – fotografia aérea do local, atualizada, quando necessário;

V – dados gerais do empreendimento, especificando as áreas, número de unidades a serem implantadas e demais informações que ajudem ao perfeito entendimento do empreendimento;

VI – todas as plantas deverão estar cotadas e confeccionadas em escalas convenientes para compreensão do projeto, inclusive em curvas de nível;

VII – cópia do título de propriedade do imóvel, acompanhado de certidão de matrícula, devidamente atualizada e perfeitamente descrito.

**Art. 11.** Atendendo a consulta do interessado, se comprovada à viabilidade técnica, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I – a relação das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura de vias de circulação particulares;

II – a localização de faixas de gleba ou lote de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, de áreas não edificáveis e de áreas de preservação ambiental;

III – as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa a gleba ou lote de terreno a ser urbanizado e edificado;

IV – as orientações técnicas para manejo ambientalmente adequado da área, podendo incluir, dentre outras exigências: terraplenagem, replantio de árvores etc.

**Parágrafo único.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, podendo ou não ser revalidadas a critério da Prefeitura.

**Art. 12.** O projeto completo para a implantação do condomínio, das vias de circulação particulares, dos equipamentos comuns e das edificações elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, perante a Prefeitura, a correspondente pré-aprovação.

**Art. 13.** Estando o projeto de acordo com esta lei complementar, e após a obtenção do certificado de aprovação, quando necessário, pelos órgãos federais e estaduais competentes, só então poderá ser requerida sua aprovação perante a Prefeitura, que expedirá o alvará de construção.

**Art. 14.** Para a aprovação do empreendimento deverá ser apresentada, para análise por parte da Prefeitura, a seguinte documentação:

I – requerimento padrão, firmado pelo proprietário do empreendimento ou seu representante legal;





II – 5 (cinco) vias do projeto completo do condomínio, em escala compatível com as dimensões do empreendimento, firmado pelo proprietário e pelo respectivo responsável técnico, devendo conter, obrigatoriamente:

- a) levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, com curvas de nível de metro em metro;
- b) projeto da divisão do imóvel em frações ideais;
- c) projeto de terraplenagem das vias de circulação particulares e das respectivas seções transversais, com indicação do tipo de pavimento a ser utilizado;
- d) projeto das redes de abastecimento de água potável;
- e) projeto das redes coletoras de esgotos;
- f) projeto das redes de drenagem de águas pluviais;
- g) projeto de reflorestamento dos afastamentos obrigatórios em relação às divisas, bem como de outras áreas, objeto de exigência dos órgãos ambientais;
- h) projeto das edificações de uso industrial, portarias, lixeiras e demais construções de uso comum;
- i) projeto da rede de distribuição de energia elétrica, incluindo sistema de iluminação das vias de circulação particulares, devidamente aprovado pela concessionária local;
- j) projeto indicando as vagas para estacionamento de veículos de pequeno porte, de carga e de transporte coletivo;
- k) demais projetos julgados pertinentes para a melhor apreciação do empreendimento.

III – memorial descritivo das edificações;

IV – cópias, com comprovante de recolhimento, das Anotações de Responsabilidade Técnica dos profissionais envolvidos no projeto;

V – documentos que comprovem a aprovação, ou sua dispensa, por parte do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB e outros órgãos, estaduais ou federais, cujo licenciamento seja exigido pelas diretrizes fornecidas;

VI – certidão atualizada, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, referente à matrícula do imóvel onde se implantará o empreendimento.

### **CAPÍTULO III** **Das normas técnicas gerais**





**Art. 15.** São passíveis de utilização para fins de condomínio a que alude esta lei complementar os lotes ou glebas cuja configuração permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou superior a 30,00m (trinta metros), independentemente da medida que possuir em confrontação com a via pública.

**Art. 16.** Para efeito desta lei complementar, considera-se que o condomínio industrial somente poderá ser implantado em glebas ou lotes de terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), e que atendam, ainda, as seguintes disposições:

I – as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao terreno correspondente são os definidos pela LUOS para edificações em zona industrial;

II – taxa de impermeabilização máxima igual a 0,80, sendo permitido o uso de caixas de retardo;

III – o recuo frontal e o afastamento lateral dos prédios em relação às vias públicas de circulação e aos demais confrontantes deverá atender aos valores mínimos definidos pela LUOS para edificações em zona industrial; já o recuo frontal das edificações em relação as vias particulares será no mínimo de 5 (cinco) metros não sendo necessário afastamento lateral entre as unidades;

IV – em todo perímetro da área do terreno ou gleba do condomínio deverá ser reservada faixa de no mínimo três metros composta de cerca viva de modo a formar um cinturão verde, área esta que poderá ser computada para efeito de recuo obrigatório;

V – o estacionamento para veículos de condôminos e/ou visitantes deverá obedecer a proporção de pelo menos uma vaga a cada 500 m<sup>2</sup> de área construída privada;

VI – os estacionamentos deverão respeitar, ainda, as seguintes condições:

a) se as vagas forem cobertas, a área correspondente não será acrescentada à área total de construção, para efeito de cálculo do número de vagas de estacionamento;

b) o resultado do cálculo do número de vagas será aproximado para mais quando a fração for igual ou superior a 0,5;

c) será permitida a utilização das faixas de recuo e afastamento para a composição do número de vagas necessário, desde que descobertas e respeitada à circulação e manobra dos veículos, nos termos da legislação municipal;

d) deverá ser garantida ao menos uma vaga especial (idosos, gestantes e portadores de deficiência) por unidade autônoma obedecendo às especificações dispostas na NBR 9050;

VII – o local destinado ao estacionamento de veículos de carga, independentemente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga, deverão obedecer à proporção de: 01 (uma) vaga por unidade autônoma de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros);





VIII – deverá ser previsto local destinado ao estacionamento de veículos de transporte coletivo a serviço das empresas, na proporção de 01 (uma) vaga para os primeiros 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e uma vaga adicional a cada 3.500,00m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados), ou fração, de área construída adicional;

IX – as vias particulares de circulação deverão possuir largura mínima de 14,00m (quatorze metros), com faixa para circulação de pedestres de largura de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) em cada lado e terão declividade máxima de 10% (dez por cento) adequadas a utilização de pessoas portadoras de deficiência conforme NBR 9050;

X – as praças de manobra de veículos, quando houver, deverão possuir raio de, no mínimo, 14,00m (quatorze metros);

XI – no caso de terrenos de esquina ou frente para mais de uma rua o empreendimento poderá ter, no máximo, um acesso para cada rua;

XII – área mínima de terreno, por unidade autônoma de, no mínimo, 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

XIII – previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, excetuando-se áreas pavimentadas para trânsito de veículos e edificações de uso comum, correspondente a, no mínimo, 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) por unidade;

XIV – acesso independente para cada unidade industrial será por meio de via particular de circulação;

XV – o número máximo de pavimentos da unidade industrial deverá ser igual a 3 (três) podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno e excetuando-se desta exigência as torres e chaminés necessárias ao processo industrial;

XVI – a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento da via pública desde que sua área não ultrapasse a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver.

**Art. 17.** No condomínio industrial poderão ser edificadas instalações de uso industrial, comercial e de serviços.

**Art. 18.** O condomínio industrial só poderá ser implantado em glebas ou lotes que tenham frente para vias oficiais de circulação de veículos.

**Art. 19.** Toda a manutenção do empreendimento deverá ser feita exclusivamente pelos condôminos ou seus prepostos, não suportando a Prefeitura quaisquer ônus ou obrigações pelos serviços realizados na área interna do condomínio.

§ 1º A manutenção a que se refere o caput diz respeito a:

I – serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário;





II – manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do calçamento, e da sinalização de trânsito;

III – coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria para recolhimento da coleta pública;

IV – limpeza de vias públicas;

V – prevenção de sinistros;

VI – manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais;

VII – manutenção e conservação de rede de iluminação das áreas comuns e da iluminação das vias particulares de circulação;

VIII – manutenção e conservação das redes de água e esgoto e das respectivas estações de tratamento comum, se houver;

IX – outros serviços internos que se fizerem necessários.

§ 2º A coleta, remoção e correta disposição dos resíduos originados no processo industrial será de responsabilidade do condomínio ou da empresa que o gerar, obedecendo à legislação ambiental que disciplina o assunto.

§ 3º A central de lixo de natureza domiciliar deverá ficar junto ao alinhamento da calçada da via pública e garantir o armazenamento do resíduo sólido seco e úmido separadamente gerado em, no mínimo, 02 (dois) dias, e atender, ainda, à legislação ambiental em vigor.

§ 4º As cabines de entrada de energia elétrica, telefonia, gás e outras utilidades poderão ser executadas junto ao alinhamento da via pública, obedecendo aos padrões das respectivas concessionárias e aos exigidos pela legislação municipal competente.

§ 5º As áreas das construções de uso comum serão consideradas para efeito da taxa de ocupação.

**Art. 20.** A implantação de condomínio industrial só poderá ser feita em lotes ou glebas servidas pelas redes públicas de água, esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, pavimentação asfáltica e drenagem, e demais exigências a critério da Prefeitura.

§ 1º Nas glebas ou lotes desprovidos de quaisquer dos serviços de infra-mencionados no caput e, havendo interesse público, a Prefeitura poderá permitir a implantação do condomínio desde que as obras de infra-estrutura sejam executadas às expensas do interessado para a implantação do condomínio, sem quaisquer ônus ao Município e atendendo aos projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pela Prefeitura ou pelas concessionárias dos serviços.

§ 2º Executados os serviços de infra-estrutura, as redes e equipamentos necessários ao seu funcionamento e operação deverão ser doados à Prefeitura ou às respectivas concessionárias, que passarão a operar o sistema.





**Art. 21.** As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executados simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Art. 22.** A concessão do habite-se ou de certidão de conclusão de obra para as edificações que compõem o empreendimento fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, infra-estrutura, se for o caso, instalações e equipamentos comunitário, aprovados pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

**Parágrafo único.** Poderá ser concedido habite-se ou certidão de conclusão parcial de obra, a cada unidade autônoma, independentemente da conclusão das construções de uso comum destinadas a lazer e das demais unidades autônomas.

**Art. 23.** O habite-se ou certidão de conclusão parcial de obra, concedido à unidade autônoma só poderá ser fornecido se as obras de implantação da infra-estrutura do condomínio industrial, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade da unidade observada isoladamente.

**Art. 24.** Quando houver área para lazer e equipamentos comunitários deverão ter acesso por via particular de circulação de veículos.

**Art. 25.** As servidões de passagem que porventura gravem a gleba a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

**Art. 26.** São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:

I – abertura das vias particulares de circulação e respectiva terraplenagem;

II – drenagem superficial, composta por canaletas, guias, sarjetas, sarjetões e similares;

III – distribuição de água, coleta e tratamento de esgoto;

IV – drenagem profunda, composta por bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares;

V – distribuição de rede de energia elétrica em cada uma das unidades autônomas e nas áreas comuns;

VI – tratamento de calçadas, com pavimentação de dois terços (2/3) de sua largura total, sendo o recobrimento do restante com espécies gramíneas, ou material que garanta a permeabilidade do solo;

VII – pavimentação das vias de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos técnicos da Prefeitura do Município de Araçariguama;

VIII – recuperação e manutenção das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa.





**Art. 27.** Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

I – declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II – revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura em taludes com altura inferior a 1,00m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;

III – canaletas e outros dispositivos de drenagem nas extremidades superiores e inferiores dos taludes, caso o desnível entre elas seja superior a 2,00m (dois metros);

IV – execução de bermas de interrupção, providas de sistema de drenagem, nos taludes de altura superior a 3,00 m (três metros).

**Parágrafo único.** Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou outros tipos de proteção, desde que tecnicamente justificados e atendidas as respectivas normas técnicas em sua execução.

#### **CAPÍTULO IV** **Das infrações e penalidades**

**Art. 28.** Constitui infração iniciar a atividade de construção de obra, instalações, alteração, ou ampliação em condomínio sem a devida aprovação e autorização da Prefeitura do Município de Araçariguama.

**Parágrafo único.** As infrações a esta lei sujeitarão seus infratores, no que couber, às sanções previstas no Código de Obras e na lei de Zoneamento e normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

#### **CAPÍTULO V** **Das disposições transitórias e finais**

**Art. 29.** Os lotes ou glebas atualmente existentes nas zonas industriais permitidas por esta lei, que já estejam edificados com características de condomínio industrial e nos quais o proprietário pretenda regularizar a instituição de condomínio industrial, poderá requerê-lo, desde que atenda plenamente às exigências desta lei, cabendo aos órgãos técnicos da Prefeitura a avaliação sobre a possibilidade de sua concretização.

**Art. 30.** Será permitida a implantação do condomínio industrial em lotes ou glebas pertencentes a mais de uma zona de uso, sendo seu maior percentual em zona industrial e mista, desde que apresentem testadas e acesso à via pública localizado somente nas zonas industriais e mistas permitidas.





**Parágrafo único.** Deverá ser preservada uma faixa com largura mínima de 10,00m (dez metros) em toda a face da gleba ou lote que confronte com zona de uso não industrial, sendo obrigatório o replantio de espécies arbóreas em toda a extensão desta faixa.

**Art. 31.** A implantação da tipologia “condomínio industrial” prevista nesta lei será permitida nas zonas, ZI e ZM, nos moldes da Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017.

**Art. 32.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Araçariguama, 12 de Abril de 2021.

  
**RODRIGO DE ANDRADE**  
Prefeito Municipal