



Em 29 de janeiro de 2026

Ao

Excelentíssimo Senhor

RAFAEL DE ANGELI

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, temos a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, incluso Projeto de Lei Complementar que altera o Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara - PDPUA.

A alteração consiste em promover ajuste pontual e tecnicamente necessário no zoneamento urbano, mediante alteração específica do Mapa 13 – Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano do Plano Diretor Municipal, exclusivamente no trecho territorial que passou a integrar o perímetro urbano por força da Lei nº 11.584, de 16 de julho de 2025.

Como é de conhecimento desta Egrégia Casa de Leis, a Lei nº 11.584/2025 promoveu correção técnica no traçado do perímetro urbano, sanando lapso de georreferenciamento que havia dividido indevidamente uma mesma gleba em duas porções, uma inserida em território urbano e outra, remanescente, formalmente classificada como área rural. A medida não implicou expansão urbana, tampouco alteração de zoneamento, tendo inclusive resultado na redução do perímetro urbano, com o exclusivo propósito de restabelecer coerência técnica, segurança jurídica e compatibilidade entre a realidade fática e os atos administrativos já praticados.

Ocorre que, em decorrência da mencionada correção do perímetro urbano, parte da área anteriormente classificada como Zona Rurbana – ZORUR, passou a integrar o território urbano, enquanto a outra parte da mesma gleba já se encontrava enquadrada como ZOEMI-AEIU-ACOP – Área da Cidade Compacta de Ocupação Prioritária.

Tal situação gerou um cenário tecnicamente incongruente, no qual um único imóvel, dotado de características físicas, ambientais e morfológicas homogêneas, permanece submetido a dois regimes de uso e ocupação do solo diametralmente distintos, sem qualquer fundamento urbanístico, ambiental ou territorial que justifique tal diferenciação.

Importa destacar que a gleba em questão não apresenta restrições ambientais, hídricas ou morfológicas específicas que demandem tratamento urbanístico diferenciado em parte de sua extensão. Ao contrário, trata-se de área contínua, já objeto de parcelamento



regularmente aprovado, cuja divisão normativa imposta pelo zoneamento vigente resulta exclusivamente de um equívoco técnico pretérito, agora parcialmente corrigido com a redefinição do perímetro urbano.

A manutenção desse “fatiamento normativo” acarreta entraves administrativos, insegurança jurídica e limitação desproporcional ao pleno aproveitamento urbano dos lotes, especialmente daqueles situados na porção ainda classificada como ZORUR, onde a taxa de ocupação permitida é significativamente mais restritiva (30%), incompatível com a realidade urbana consolidada do local e com a destinação já aprovada para o empreendimento Residencial Milano.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei Complementar visa uniformizar o zoneamento da totalidade da gleba, promovendo sua adequação à classificação ZOEMI-AEIU-ACOP, em estrita consonância com o modelo espacial definido pelo Plano Diretor, com os princípios da função social da propriedade, da cidade compacta e do desenvolvimento urbano sustentável, bem como com a própria lógica que fundamentou a edição da Lei nº 11.584/2025.

Ressalte-se que a proposta ora apresentada não cria novo vetor de expansão urbana, não amplia o perímetro urbano, não altera diretrizes estruturais do Plano Diretor, limitando-se a ajuste cartográfico e normativo pontual, indispensável para restaurar a coerência técnica do zoneamento e assegurar tratamento urbanístico isonômico a uma área territorialmente una.

Assim, a alteração do Mapa 13 do Plano Diretor, exclusivamente no trecho incorporado ao perímetro urbano pela Lei nº 11.584, de 16 de julho de 2025, revela-se medida necessária, proporcional e juridicamente adequada, voltada ao aperfeiçoamento do planejamento urbano municipal e à eliminação de dissonância normativa destituída de respaldo técnico.

Cumpra registrar, por fim, que a alteração ora proposta não se caracteriza como mudança substancial de zoneamento nem como revisão do Plano Diretor, mas tão somente como correção técnica pontual, destinada a harmonizar o mapa de zoneamento com a redefinição do perímetro urbano promovida pela Lei nº 11.584, de 16 de julho de 2025, e com a realidade territorial consolidada. Trata-se de medida de natureza eminentemente cartográfica e corretiva, sem inovação urbanística, sem criação de novos parâmetros de uso e ocupação do solo e sem impacto estrutural sobre o modelo de desenvolvimento urbano do Município.

Nessas condições, o Poder Executivo entende desnecessária a realização de audiência pública, prevista no art. 204 do Plano Diretor, no § 4º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no inciso II do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo, uma vez que tais dispositivos se destinam às hipóteses de alteração material, revisão ou redefinição de diretrizes urbanísticas, o que não se verifica no caso concreto.

A presente proposição limita-se a sanar incongruência técnica específica, assegurando coerência normativa, segurança jurídica e racionalidade do planejamento urbano, sem qualquer ampliação de direitos urbanísticos ou modificação de políticas públicas previamente estabelecidas.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei Complementar se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.



Prefeitura Municipal
de **Araraquara**

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Altera a Lei Complementar nº 850, de 2014, e dá outras providências.

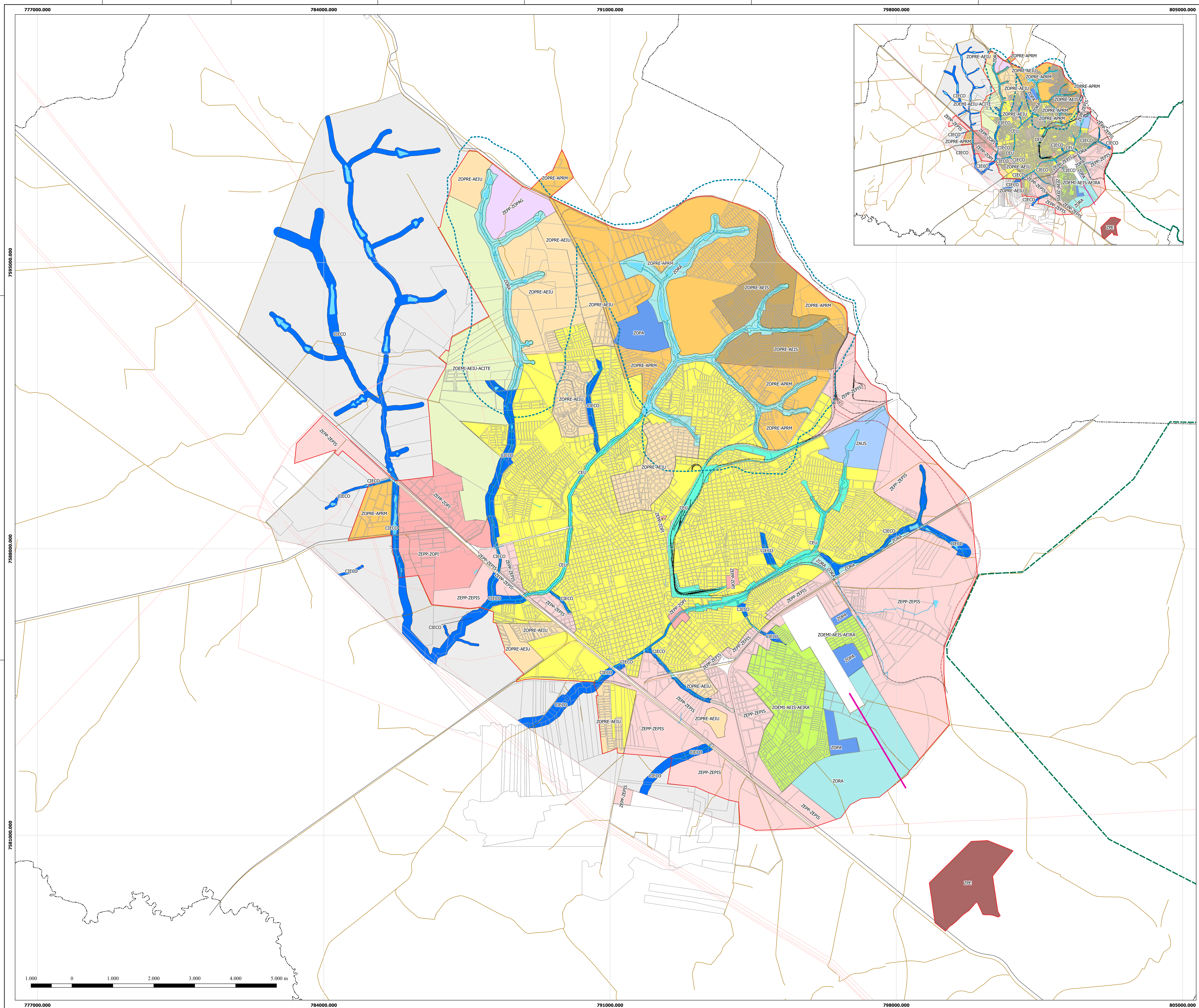
Art. 1º O Mapa 13 do Anexo I da Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com as alterações constantes do Anexo único desta Lei Complementar.

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 29 de janeiro de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal



- ZAMB - Zonas Ambientais**
- ZAUS-Zona Ambiental de Uso Sustentável
 - ZOPA-Zona de Proteção Ambiental
 - ZORA-Zona de Conservação e Recuperação Ambiental
- ZOPRE- Zonas Predominantemente Residenciais**
- ZOPRE-AEIS
 - ZOPRE-AEIU
 - ZOPRE-APRM
- ZOEIMI - Zonas Especiais Miscigenadas**
1. AEIUI - Áreas Especiais de Interesse Urbanístico
 - AEIUI-ACOP-Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária
 - AEIUI-ACITE-Área da Cidade de Transição e Expansão
 2. AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social
 - AEIS-ÁREA-ÁREA Especial de Interesse Ambiental
- ZEPPI - Zonas Especiais Predominantemente Produtivas**
- ZEPPI-ZOPI
 - ZEPIS-Zona Especial de Produção Industrial Sustentável
 - ZOPAG-Zona de Produção Agrícola Sustentável
- ZORUR - Zona Urbana**
- ZORUR
- ZPE - Zona de Processamento de Exportação**
- ZPE
- CEU - Corredor Estrutural de Urbanidade**
- CIECO - Corredores de Integração Ecológica**
-
- Rodovias
- Rodovias Municipais - ARAS
- Hidrografia
- Represa
- APP em área urbana
- Ferrovia
- Ferrovia - Novo Traçado
- Perímetro Urbano - Lei nº 11.584/2025 (Altera a Lei nº 8.095/2013)
- Limite Municipal
- Área de Proteção do Aquífero Guarani (MAPA 08)
- Área de Proteção de Mananciais
- Proposta de Ampliação da Pista Aeroporto - 4,5 km
- Quadras

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Subsecretaria de Planejamento Urbano
Divisão de Sistemas de Informação Geográfica



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E POLÍTICA AMBIENTAL DE ARARAQUARA - PDDPA

MAPA 13 - Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano
Anexo II



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A7FB-795F-0B9D-B0F4

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



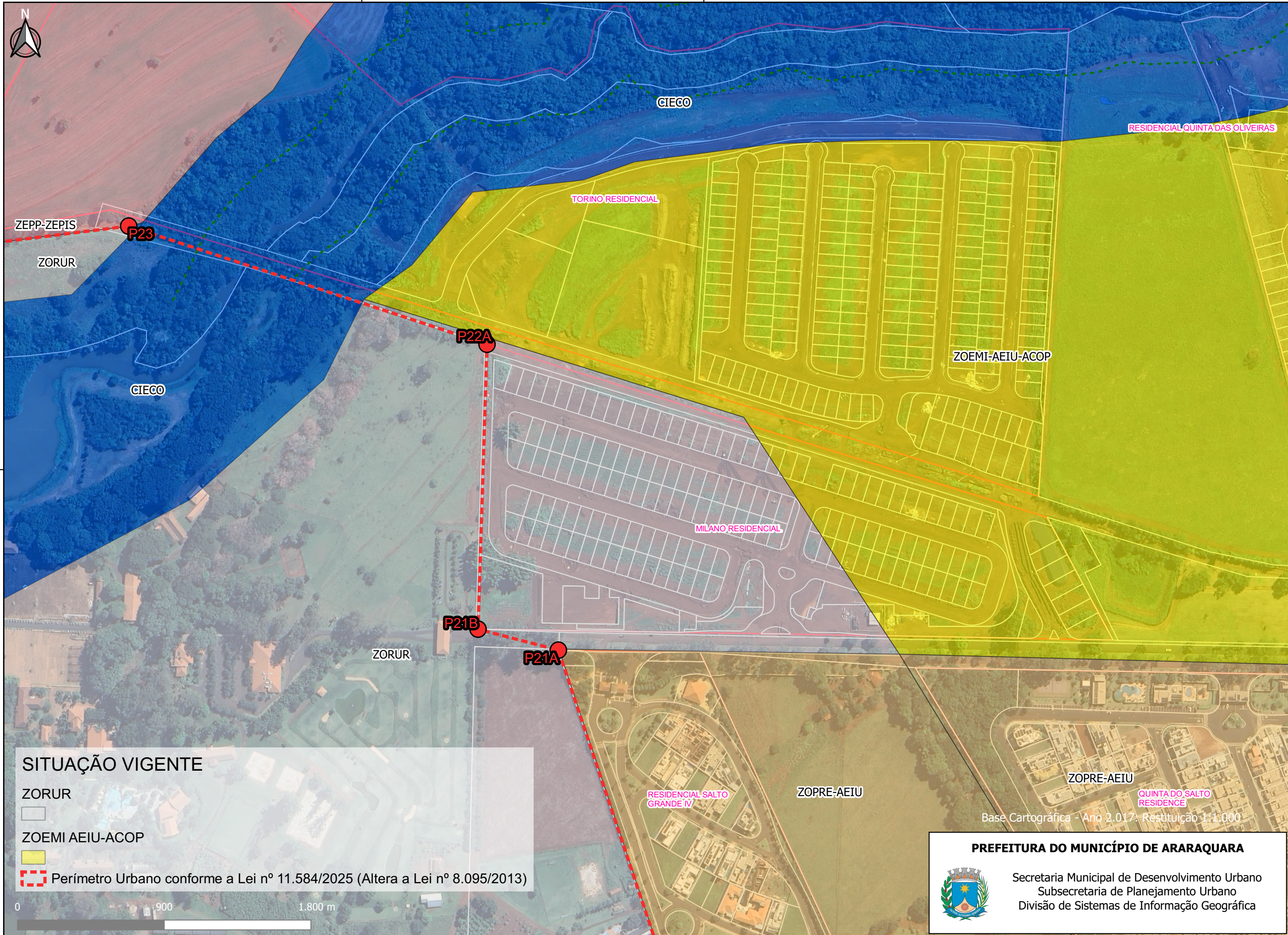
LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 29/01/2026 18:00:50 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/A7FB-795F-0B9D-B0F4>



SITUAÇÃO VIGENTE

ZORUR

ZOEMI AEIU-ACOP

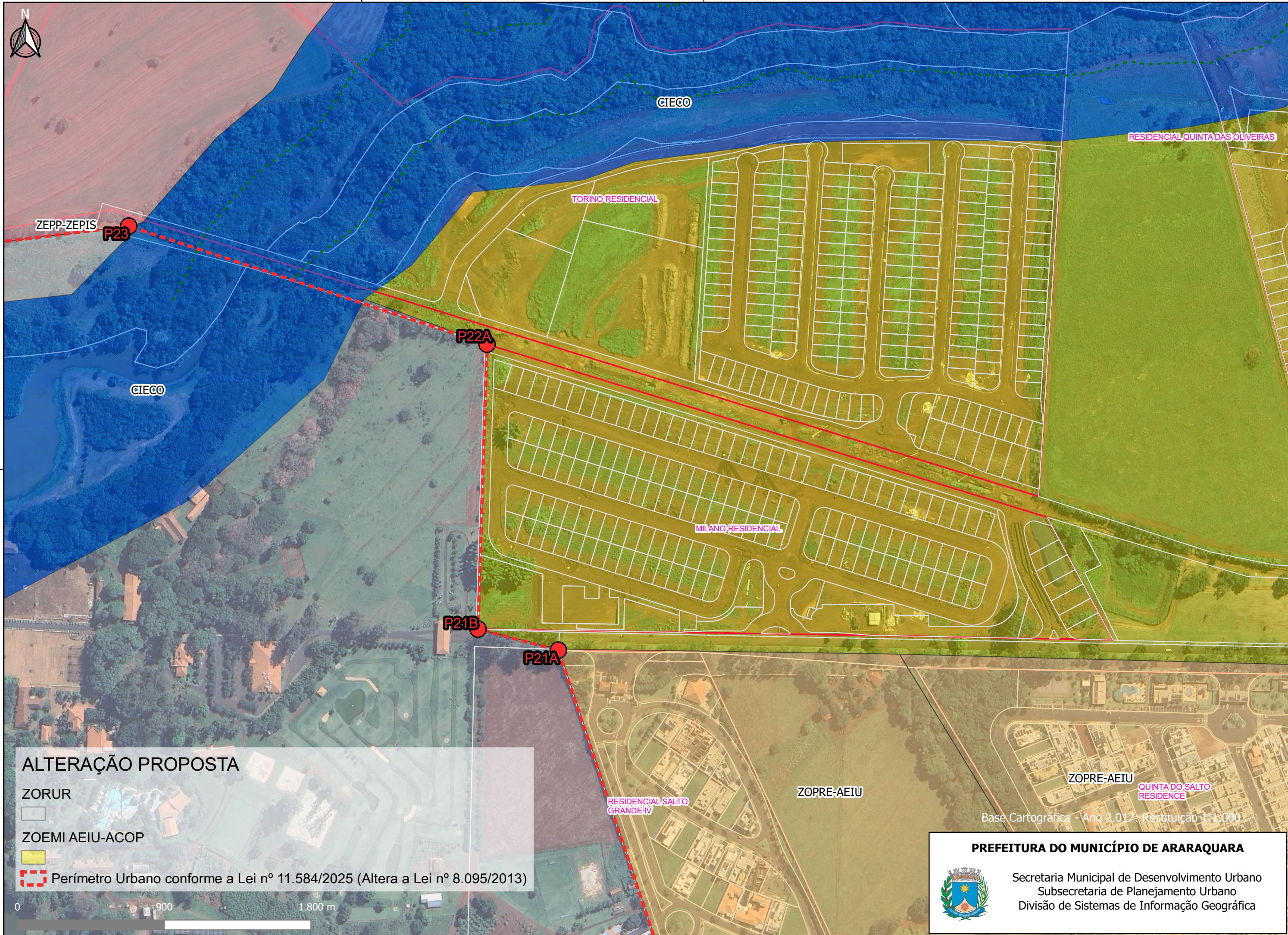
Perímetro Urbano conforme a Lei nº 11.584/2025 (Altera a Lei nº 8.095/2013)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Subsecretaria de Planejamento Urbano
Divisão de Sistemas de Informação Geográfica

Base Cartográfica - Ano 2.017; Restituição 1:1.000



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Subsecretaria de Planejamento Urbano
Divisão de Sistemas de Informação Geográfica