



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



LEI COMPLEMENTAR Nº 405, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2019

(Vide Lei Complementar nº 408, de 2020)

Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, revoga as Leis Complementares nº 186/06, nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10, nº 261/10, nº 287/11, nº 293/12, nº 295/12, nº 323/14, nº 346/15, nº 354/15, nº 367/16 e nº 394/18 e dá outras providências.

Barjas Negri, **Prefeito do Município de Piracicaba**, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

Faz saber que a Câmara de Vereadores de Piracicaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar nº 405:

TÍTULO I
DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Fica aprovado, nos termos da presente Lei Complementar, o Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, que abrange a totalidade de seu território, observadas as diretrizes contidas na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Piracicaba.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Gestão Territorial e do processo de planejamento do Município.

§ 1º A política de desenvolvimento e gestão territorial é o conjunto das políticas públicas municipais direcionadas ao meio físico, em particular as relacionadas com o uso e ocupação do solo, meio ambiente, habitação, regularização fundiária, saneamento básico, mobilidade e proteção do patrimônio e paisagem cultural.

§ 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento institui as diretrizes e objetivos das políticas de desenvolvimento e gestão territorial do Município, dos instrumentos urbanísticos, estabelece diretrizes para o parcelamento, uso e a ocupação do solo e dispõe sobre o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

§ 3º O Plano Diretor de Desenvolvimento estabelece a estrutura do sistema de gestão participativa visando assegurar o cumprimento da função social da cidade e da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública.

Art. 3º O Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba deverá ser revisto a cada 10 (dez) anos.

Parágrafo único. Compete ao Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba - IPPLAP deliberar sobre a necessidade de revisão antecipada deste Plano Diretor de Desenvolvimento, monitorando sua implantação e zelando por sua eficiência, eficácia e efetividade.



CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 4º São princípios fundamentais e norteadores do Plano Diretor de Desenvolvimento:

I - função social da cidade;

II - função social da propriedade;

III - direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra, à moradia, ao saneamento básico, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer e à cultura;

IV - desenvolvimento sustentável;

V - justiça social;

VI - equidade;

VII - redução das desigualdades de gênero;

VIII - sustentabilidade ambiental;

IX - universalização da mobilidade e acessibilidade;

X - gestão democrática e participativa;

XI - fortalecimento do setor público e das suas funções de planejamento e fiscalização.

Art. 5º A função social da cidade constitui-se no direito de acesso de todo cidadão às condições básicas de vida.

Parágrafo único. A propriedade cumpre sua função social quando, respeitada a função social da cidade, for utilizada de acordo com o estabelecido no Plano Diretor e de forma compatível com:

I - a capacidade da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II - o combate à ociosidade, à subutilização ou a não utilização de imóveis, edifícios, terrenos e glebas;

III - a preservação da qualidade do meio ambiente e a preservação do patrimônio cultural e urbano;

IV - as necessidades dos cidadãos no que diz respeito à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes;

V - a segurança, bem-estar e saúde de seus usuários e vizinhos;

VI - as necessidades de implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

Art. 6º São objetivos gerais da Política de Desenvolvimento e Gestão Territorial de Piracicaba:

I - garantir a qualidade de vida e o bem-estar da população;

II - promover o desenvolvimento do Município de maneira inclusiva e protegendo as áreas de preservação e relevância ao meio ambiente;

III - preservar as áreas de proteção dos mananciais, os corpos d'água e as áreas verdes significativas e assegurar o uso sustentável do meio ambiente, em benefício às gerações presente e futura;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



IV - assegurar o acesso à terra e o direito à moradia;

V - promover o desenvolvimento econômico e a geração de novos empregos;

VI - reestruturar e reordenar o sistema viário, priorizando o transporte público;

VII - distribuir os equipamentos urbanos de modo a garantir um amplo atendimento;

VIII - promover a integração com os Municípios limítrofes e com o Aglomerado Urbano de Piracicaba (AUP);

IX - definir as exigências fundamentais de ordenamento da cidade, que condicionam as funções sociais da propriedade urbana;

X - garantir a gestão democrática e participativa da cidade;

XI - garantir a inclusão de políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando implementar medidas inclusivas para as pessoas com deficiência, o combate à discriminação e à exploração de crianças, jovens, idosos, a redução da violência física, sexual e psicológica e das desigualdades de gênero, contemplando ações protetivas para os demais segmentos vulneráveis da sociedade;

XII - atuar de forma cooperada com os órgãos estaduais e federais que possuem interface com as políticas de desenvolvimento urbano e de gestão territorial;

XIII - promover o fomento da inovação e tecnologia na criação e melhorias de serviços públicos;

XIV - estimular o desenvolvimento do Município considerando os conceitos das Cidades Inteligentes e do Governo Digital.

Art. 7º Os objetivos da Política de Desenvolvimento e Gestão Territorial serão alcançados através das seguintes diretrizes:

I - indução do crescimento da cidade nas áreas mais propícias à ocupação urbana, promovendo a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à capacidade, existente ou prevista, da infraestrutura, da mobilidade e do atendimento à rede pública de serviços;

II - combate ao uso especulativo da terra e imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

III - compatibilização entre o desenvolvimento econômico, urbano e rural e a sustentabilidade ambiental e social e do patrimônio cultural;

IV - proteção ao meio ambiente e ao patrimônio cultural em todas as suas vertentes;

V - fomento à inclusão socioterritorial, inibindo a formação de ocupações segregadas e evitando que a população de baixa renda seja excluída dos benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano;

VI - estabelecimento de metas, ações e formas de financiamento para o desenvolvimento urbano e gestão territorial no curto, médio e longo prazos;

VII - instituição, regulamentação e aplicação de instrumentos jurídicos e urbanísticos;

VIII - integração e articulação das políticas setoriais no território;

IX - universalização do acesso ao saneamento básico e garantia do direito à habitação digna;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



X - priorização do transporte coletivo público em relação ao transporte individual na utilização do sistema viário principal;

XI - priorização dos meios de transporte não motorizados;

XII - garantia de acessibilidade para as pessoas com deficiência e locomoção reduzida em todos os espaços de uso público;

XIII - reconhecimento dos núcleos urbanos informais já consolidados, buscando sua regularização urbanística, jurídica e ambiental de forma sustentável;

XIV - criação de instrumentos de gestão democrática e controle social, ampliando o acesso à informação e à participação da população no planejamento urbano;

XV - orientação e controle do processo de ocupação do solo, por meio de monitoramento e fiscalização;

XVI - inclusão de políticas afirmativas nas políticas territoriais, visando à redução do preconceito e das desigualdades raciais, de gênero e de orientação sexual, bem como garantindo medidas inclusivas para as pessoas com deficiência.

CAPÍTULO II
DAS POLÍTICAS SETORIAIS

Art. 8º A Política de Desenvolvimento e Gestão Territorial, através de seus princípios, objetivos e diretrizes, define as Políticas Setoriais que geram efeito sobre o território do Município, quais sejam:

I - Política de Habitação;

II - Política de Meio Ambiente;

III - Política do Patrimônio e Paisagem Cultural;

IV - Política de Mobilidade Urbana;

V - Política de Desenvolvimento Econômico e das Finanças Públicas;

VI - Política de Infraestrutura;

VII - Política de Desenvolvimento Social;

VIII - Política de Desenvolvimento Rural;

IX - Política de Turismo;

X - Integração dos Planos Municipais.

§ 1º As Políticas Setoriais se fundamentarão nas diretrizes das suas respectivas políticas nacionais, estaduais e municipais.

§ 2º As Políticas Setoriais e seus objetivos e diretrizes específicos relacionam-se ao Macrozoneamento e Zoneamento estabelecidos nesta Lei Complementar.



§ 3º Na Política de Mobilidade Urbana serão previstas as faixas non **aedificandi** destinadas ao planejamento do sistema viário.

Art. 9º O Plano Diretor de Desenvolvimento orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

- I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual;
- II - leis de parcelamento do solo urbano, de uso e ocupação do solo e de edificações;
- III - planos setoriais do Município de Piracicaba.

CAPÍTULO III **DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

Art. 10. O ordenamento territorial compatibiliza o desenvolvimento territorial com o uso e a ocupação do solo, com a oferta de transporte, de infraestrutura e de serviços urbanos, bem como com a proteção, a recuperação e o uso racional e sustentável dos recursos naturais do Município.

Parágrafo único. O ordenamento territorial se dará através do planejamento contínuo, das políticas setoriais e da regulamentação e controle do parcelamento, do uso e ocupação do solo.

Art. 11. São objetivos específicos da Política de Ordenamento Territorial:

I - promover de forma adequada a ocupação e uso do solo, condicionando-os à proteção dos elementos naturais e culturais do ambiente urbano e rural;

II - estabelecer os limites das áreas urbana e rural, garantindo sua preservação e qualificação, tanto em termos ambientais como potencializando atividades compatíveis com seu desenvolvimento;

III - promover, por meio de incentivos e acordos com a iniciativa privada, instituições e órgãos públicos estaduais e federais, a ocupação dos vazios urbanos dotados de infraestrutura e o uso dos imóveis ociosos, imóveis subutilizados, buscando garantir o cumprimento da função social da propriedade e a função social da cidade;

IV - induzir, no caso de grandes glebas, que o parcelamento do solo urbano seja localizado preferencialmente na porção do território dotado de infraestrutura, garantindo a continuidade do tecido urbano e a ocupação de variados segmentos sociais;

V - priorizar e garantir a melhoria das condições urbanísticas das áreas ocupadas pela população de baixa renda;

VI - promover a recuperação paisagística de áreas públicas, privilegiando sua utilização para uso coletivo;

VII - estimular a convivência de usos e atividades de pequeno porte com o uso residencial, evitando a segregação funcional e reduzindo as distâncias de deslocamentos na cidade;

VIII - direcionar as indústrias de médio e grande porte ou potencialmente poluidoras para áreas adequadas, sob o devido controle urbanístico-ambiental;

IX - garantir a preservação das edificações de interesse histórico cultural.



Art. 12. São diretrizes específicas da Política de Ordenamento Territorial:

I - delimitação das áreas urbana e rural e definição de suas características de uso e parâmetros de ocupação;

II - indicação de vetores de desenvolvimento urbano e de adensamento;

III - delimitação das macrozonas e do zoneamento e definição de suas características de uso e parâmetros de ocupação;

IV - estímulo à ocupação dos vazios urbanos e ao uso dos imóveis ociosos e dos imóveis subutilizados dotados de infraestrutura;

V - articulação da política municipal de desenvolvimento e gestão territorial com as diretrizes e políticas de âmbito estadual e federal, com ênfase no Plano de Desenvolvimento Urbano e Integrado (PDUI) do Aglomerado Urbano de Piracicaba (AUP), nos moldes do Estatuto da Metrópole;

VI - estímulo às iniciativas públicas e privadas de melhoria das condições urbanísticas das áreas ocupadas pela população de baixa renda;

VII - estímulo às iniciativas públicas e privadas de recuperação paisagística de áreas públicas, privilegiando sua utilização para uso coletivo.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13. O Município de Piracicaba, com base nos incisos I e VIII do art. 30 da [Constituição Federal](#) e na legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, fica autorizado a promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, com os seguintes objetivos:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;



Prefeitura do Município de Piracicaba

ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais, intensificando seu monitoramento e a fiscalização;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

§ 1º Nos termos da legislação aplicável a regularização fundiária no Município de Piracicaba poderá se dar em quaisquer das zonas inseridas na Área Urbana ou na Área Rural de seu território, desde que os órgãos licenciadores constatem que o núcleo urbano informal se consolidou em data anterior a 22 de dezembro de 2016.

§ 2º Para fins da regularização fundiária de que trata este Capítulo, considera-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na [Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972](#), independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

§ 3º O Anexo I - mapas 14, 15 e 16 que ficam fazendo parte integrante desta Lei Complementar contém a indicação dos Núcleos Urbanos Informais - Interesse Social, dos Núcleos Urbanos Informais - Área Urbana e dos Núcleos Urbanos Informais - Área Rural, respectivamente, apurados até dezembro de 2018 e devem ser atualizados por meio de Decreto do Poder Executivo, sempre que novos dados sejam incorporados.

§ 4º Lei Complementar com diretrizes e procedimentos gerais deverá ser elaborada para disciplinar as regras municipais de licenciamento dos núcleos urbanos informais consolidados na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), devendo esta legislação garantir, dentre outros aspectos:

I - que correrão por conta dos beneficiários todas as despesas decorrentes da execução da infraestrutura essencial descrita no § 1º do art. 36 da [Lei Federal nº 13.465/17](#) e suas alterações, quais sejam: implantação dos sistemas de água potável e de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivos ou individuais; rede de energia elétrica domiciliar; guias, sarjetas e calçadas, além de soluções viáveis para o pavimento das vias públicas e para a drenagem;

II - que os proponentes da regularização deverão comprovar por meios hábeis a consolidação do empreendimento em data anterior ao marco legal estabelecido pela legislação federal aplicável, bem como pelos padrões urbanísticos e sociais deverão demonstrar seu enquadramento na modalidade respectiva;

III - que as áreas públicas deverão considerar às características urbanísticas e sociais de cada núcleo, o adensamento populacional e a necessidade ou não de áreas ou de equipamentos públicos no



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



entorno dos empreendimentos a serem regularizados, todos esses elementos definirão os percentuais de áreas públicas exigíveis ou sua dispensa, conforme o caso;

IV - que, em havendo necessidade, sejam solicitados estudos técnicos e adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental aos proponentes da Reurb-E;

V - que o licenciamento dos núcleos urbanos informais consolidados na modalidade Reurb-E se dará por órgão de Administração Direta, com o apoio de um Núcleo de Regularização Fundiária, formado por técnicos especialistas nas mais diversas áreas afetas ao processo de regularização destes núcleos.

§ 5º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, enquadrados na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), por ato do Poder Executivo Municipal, será de responsabilidade da Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba - EMDHAP, com apoio de outros órgãos de Administração Direta e Indireta.

§ 6º Serão incorporados ao mapa dos Núcleos Urbanos Isolados (NUI), os núcleos urbanos informais consolidados e regularizados, situados na Área Rural, mediante a atualização do mapa através de Decreto do Executivo, com incorporação na revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento e definição de seus parâmetros urbanísticos, usos e ocupação do solo nas leis respectivas.

§ 7º Os núcleos urbanos informais consolidados situados na Área Urbana e que já tenham sido regularizados seguem as seguintes especificações:

I - na modalidade Reurb-E serão incorporados as zonas em que estejam inseridos;

II - na modalidade Reurb-S, após sua regularização serão utilizados os parâmetros urbanísticos das Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 8º Na regularização fundiária será permitido o uso misto, exceto no caso de Reurb-E de Área Urbana quando a zona na qual se incorporar não permitir.

§ 9º Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais consolidados ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, sendo que:

I - na hipótese descrita neste parágrafo é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados;

II - na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL, SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL

Art. 14. São objetivos da Política de Desenvolvimento Rural e segurança alimentar:

I - estimular e contribuir com ações que visem à adequação ambiental das propriedades rurais no Município;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



II - incentivar e promover para a correta coleta, tratamento, destinação e disposição final ambiental adequada dos resíduos sólidos no meio rural;

III - estimular e promover ações de fortalecimento da agricultura familiar, produção agroecológica, soberania e segurança alimentar e nutricional no Município;

IV - incentivar e promover programas de aquisição de produtos agropecuários do próprio Município;

V - promover a manutenção e melhoria da infraestrutura geral, tais como: viária, de transporte, de saneamento, de comunicação, de conectividade e de energia da área rural;

VI - promover a manutenção e melhoria dos serviços públicos da zona rural, tais como: educação; saúde; assistência social; segurança; cultura, esporte e lazer;

VII - promover ações que contribuam para a garantia do controle sanitário dos produtos de origem vegetal e animal em todas as etapas da produção a comercialização;

VIII - combater o parcelamento ilegal do solo na zona rural;

IX - fortalecer as atividades de produção agropecuária sustentável no Município, por meio de extensão rural e pesquisas;

X - fomentar, por meio de políticas públicas, a produção urbana de alimentos por meio de práticas orgânicas e agroecológicas em áreas ociosas de imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, públicos ou privados;

XI - fomentar a produção de alimentos em toda a extensão da área periurbana, assegurando:

a) infra-estrutura de produção e comercialização;

b) assistência técnica;

c) produção agroecológica;

d) garantia de comercialização, principalmente através do estreitamento dos laços entre produtores organizados e consumidores organizados;

e) apoio a programas de abastecimento popular;

f) estímulo à organização de consumidores de modo a permitir o surgimento de canais não convencionais de comercialização de alimentos;

g) estímulo à organização de produtores, tais como associações e cooperativas.

XII - fomentar a agricultura circular, bem como os circuitos curtos que aproximam os consumidores dos agricultores, buscando a auto suficiência na produção do que é consumido no Município, incentivando entre outros a economia local;

XIII - desenvolver programas de estímulo ao turismo rural;

XIV - fomentar programas para a implantação e manutenção de corredores ecológicos;

XV - estimular e promover implantação de programas de conservação do solo e da água na zona rural;



XVI - desenvolver ações de prevenção e combate a incêndios na zona rural, em conjunto com os demais órgãos competentes e em parceria com iniciativas privadas.

~~Art. 15. O Poder Executivo encaminhará à Câmara de Vereadores de Piracicaba, no prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da publicação desta Lei, um projeto de lei específico criando o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (PMDRS), que deverá ser elaborado com participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (COMDER), e submetido a Consultas e Audiências Públicas quando da sua elaboração, discussão e votação.~~

Art. 15. O Poder Executivo encaminhará à Câmara de Vereadores de Piracicaba, no prazo não superior a 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data da publicação desta Lei, um projeto de lei específico criando o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (PMDRS), que deverá ser elaborado com participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (COMDER), e submetido a Consultas e Audiências Públicas quando da sua elaboração, discussão e votação. [\(Redação dada pela Lei complementar nº 410, de 2020\)](#)

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 16. O território do Município de Piracicaba divide-se em:

I - área urbana: perímetro urbano da sede do Município de Piracicaba;

II - área rural: compreende toda área do território do Município de Piracicaba excluída da Área Urbana.

Art. 17. A Área Rural divide-se nas seguintes Macrozonas:

I - Macrozona de Proteção Hídrica e Ambiental - MAPH;

II - Macrozona de Desenvolvimento Rural - MADE;

III - Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados - MANI.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável é documento base para a Política de Desenvolvimento Rural de Piracicaba.

Art. 18. A Área Urbana divide-se nas seguintes Macrozonas:

I - Macrozona de Restrição Urbana (MRU);

II - Macrozona de Contenção Urbana (MCU);

III - Macrozona de Urbanização Consolidada (MUC).

Art. 19. Os perímetros da Área Urbana e Rural, das Macrozonas, das Zonas e das faixas nos **aedificandi** descritas neste Plano Diretor de Desenvolvimento ficam delimitados no Anexo I - MAPAS 1 a 5 e Anexo IV - Memoriais Descritivos 1 a 13, que ficam fazendo parte integrante desta Lei Complementar.



CAPÍTULO I
DA MACROZONA DE PROTEÇÃO HÍDRICA E AMBIENTAL (MAPH)

Art. 20. A Macrozona de Proteção Hídrica e Ambiental (MAPH) é composta por áreas destinadas a atividades rurais, com presença de bacias hidrográficas com potencial de produção de água para abastecimento público e de áreas de proteção e de recuperação ambiental, tendo por objetivos:

I - conter a expansão urbana;

II - promover a regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados;

III - fiscalizar e coibir a ocupação urbana irregular;

IV - proteger a paisagem rural, considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;

V - proteger os recursos naturais e recursos hídricos superficiais e subterrâneos;

VI - preservar as áreas de interesse ambiental e hídrico;

VII - recuperar as áreas degradadas;

VIII - promover o desenvolvimento rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social e estímulo à agroecologia, agricultura familiar e agricultura orgânica;

IX - identificar e fortalecer as cadeias produtivas locais, com o desenvolvimento de programas e ações voltadas às atividades agropecuárias, silvopastoris e agroindustriais sustentáveis;

X - manter as áreas de produção agrícola que contribuem para a conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, bem como para a produção de alimentos e garantia dos serviços essenciais à segurança alimentar e conservação dos serviços ambientais;

XI - conservar, preservar e recuperar os fragmentos de vegetação nativa e das áreas de preservação permanente, viabilizando a configuração de corredores ecológicos;

XII - promover o desenvolvimento do turismo rural, turismo ecológico, com sustentabilidade.

Art. 21. A MAPH divide-se nas seguintes zonas:

I - Zona Rural de Proteção Hídrica - ZORPH;

II - Zona Rural de Proteção Ambiental - ZORPA;

III - Zona Rural de Recuperação Ambiental - ZORRA.

Seção I
Zona Rural de Proteção Hídrica (ZORPH)

Art. 22. A Zona de Proteção Hídrica (ZORPH) é composta por partes da área rural do Município pertencentes às bacias hidrográficas dos ribeirões dos Marins, Congonhal, Paredão Vermelho, Tamandupá e do rio Corumbataí, caracteriza-se pela relevância dos seus recursos hídricos como produtoras de água para abastecimento público, tendo por objetivos:



I - manter e incentivar à ampliação da recomposição de áreas de preservação permanente e com cobertura vegetal;

II - compatibilizar os usos com as condicionantes de bacias de produção hídrica.

Seção II

Zona Rural de Proteção Ambiental (ZORPA)

Art. 23. A Zona Rural de Proteção Ambiental (ZORPA) é composta por áreas do território pertencentes à Unidade de Conservação de Proteção Integral Estadual - Estação Ecológica de Ibicatú, a Área Protegida Estadual - Estação Experimental de Tupi (Horto Florestal), Área de Proteção Ambiental - APA Barreiro Rico e a Área de Proteção Ambiental - APA Tanquã-Rio Piracicaba, tendo por objetivos:

I - preservar a natureza e incentivar a realização de pesquisas científicas na Estação Ecológica de Ibicatú;

II - incentivar a preservação e uso sustentável da Estação Experimental de Tupi;

III - conservar e proteger a qualidade ambiental e uso racional dos recursos naturais das APAs.

Seção III

Zona Rural de Recuperação Ambiental (ZORRA)

Art. 24. A Zona Rural de Recuperação Ambiental (ZORRA) é delimitada pelo perímetro do Aterro Sanitário Palmeiras, tendo por objetivos:

I - impedir núcleos habitacionais em seu entorno, numa distância mínima de 2km (dois quilômetros) de seu perímetro;

II - atender a todos os requisitos ambientais e sanitários inerentes às atividades desenvolvidas no local, promovendo a proteção ao meio ambiente e a saúde.

CAPÍTULO II

DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL (MADE)

Art. 25. A Macrozona de Desenvolvimento Rural (MADE) é composta por áreas destinadas a atividades rurais, com foco na promoção do desenvolvimento rural com sustentabilidade ambiental, econômica, cultural e social e estímulo à agricultura tecnificada, tendo por objetivos:

I - incentivar à organização dos produtores agrícolas e valorização de suas entidades;

II - promover o desenvolvimento do turismo rural, turismo ecológico, com sustentabilidade;

III - promover a regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados;

IV - fiscalizar e coibir a ocupação rural irregular;



V - conservar, preservar e recuperar os fragmentos de vegetação nativa e das áreas de preservação permanente, viabilizando a configuração de corredores ecológicos;

VI - promover o desenvolvimento rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social e estímulo à agroecologia, agricultura familiar e agricultura orgânica;

VII - identificar e fortalecer as cadeias produtivas locais, com o desenvolvimento de programas e ações voltadas às atividades agropecuárias, silvopastoris e agroindustriais sustentáveis;

VIII - manter as áreas de produção agrícola que contribuem para a conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, bem como para a produção de alimentos e garantia dos serviços essenciais à segurança alimentar e conservação dos serviços ambientais;

IX - recuperação e manutenção da permeabilidade do solo.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (MANI)

Art. 26. A Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI) é composta por áreas com uso e ocupação urbana inseridas na Área Rural, com núcleos formais e informais, inscritos ou não no Cadastro Mobiliário do Município, tendo por objetivos:

I - requalificar as áreas de baixa qualidade urbanística;

II - promover a regularização urbanística e fundiária, compatibilizando-a com a proteção do meio ambiente;

III - incentivar a permeabilidade;

IV - incrementar a recomposição de mata ciliar;

V - combater a especulação imobiliária;

VI - identificar, estimular e consolidar o potencial paisagístico, cultural e turístico;

VII - preservar a identidade local e as relações tradicionais estabelecidas entre os moradores e seu meio natural e construído;

VIII - promover o desenvolvimento sócio-econômico-espacial.

Art. 27. A MANI possui os seguintes núcleos:

I - Núcleo Urbano Isolado 1 (NUI 1) - Anhumas;

II - Núcleo Urbano Isolado 2 (NUI 2) - Ártemis, que divide-se em:

a) Núcleo Urbano Isolado 2A (NUI 2-A);

b) Núcleo Urbano Isolado 2B (NUI 2-B);

c) Núcleo Urbano Isolado 2C (NUI 2-C).

III - Núcleo Urbano Isolado 3 (NUI 3) - Ibitiruna;

IV - Núcleo Urbano Isolado 4 (NUI 4) - Tanquinho (antigo Guamium);



- V - Núcleo Urbano Isolado 5 (NUI 5) - Tupi;
- VI - Núcleo Urbano Isolado 6 (NUI 6) - Santana e Santa Olímpia;
- VII - Núcleo Urbano Isolado 7 (NUI 7) - Brisa da Serra;
- VIII - Núcleo Urbano Isolado 8 (NUI 8) - Canaã;
- IX - Núcleo Urbano Isolado 9 (NUI 9) - Nova Suíça;
- X - Núcleo Urbano Isolado 10 (NUI 10) - Santa Ana;
- XI - Núcleo Urbano Isolado 11 (NUI 11) - Terra Nova;
- XII - Núcleo Urbano Isolado 12 (NUI 12) - Vila Belém;
- XIII - Núcleo Urbano Isolado 13 (NUI 13) - Nuinorte;
- XIV - Núcleo Urbano Isolado 14 (NUI 14) - Santa Isabel.

Parágrafo único. Os Núcleos Urbanos Isolados são considerados para fins do disposto no art. 3º da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e suas alterações como núcleo urbano inserido na Área Rural.

Seção Única **Das Definições e Parâmetros Urbanísticos dos NUI**

Art. 28. Os NUI 1/3/4/14 abrangem o território dos bairros de Anhumas, Ibitiruna, Tanquinho e Santa Isabel, respectivamente, para os quais ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - lote mínimo = 250,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou >10%.

Art. 29. O NUI 2-A abrange a formação inicial do núcleo urbano isolado de Ártemis e o Loteamento Lago Azul, para o qual fica estabelecido os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 250,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 2,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou >10%.



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



Art. 30. O NUI 2-B abrange o território do Loteamento Colinas do Piracicaba, para o qual ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 1.000,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 60%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 20%.

Art. 31. O NUI 2-C abrange parte do território do bairro de Ártemis, incluindo o Loteamento Terras de Ártemis, para o qual ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 350,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%.

Art. 32. O NUI 5 abrange o território do bairro de Tupi, para o qual ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 250,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 2,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%.

Art. 33. O NUI 6 abrange o território dos bairros Santana e Santa Olímpia e apresentam característica de interesse histórico e cultural, para os quais ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 500,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 60%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 20%.



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



Art. 34. Os NUI 7/9/10/11 abrangem o território dos bairros Brisa da Serra, Nova Suíça, Santa Ana e Terra Nova, respectivamente, para os quais ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 5.000,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 40%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 50%.

Art. 35. O NUI 8 abrange o território do bairro Canaã, para o qual ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 2.000,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 60%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 30%.

Art. 36. O NUI 12 abrange o território do bairro Vila Belém, para o qual ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 280,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%.

Art. 37. O NUI 13 abrange o território do bairro Nuinorte, com uso predominantemente industrial, para o qual ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 1.000,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 2,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%.



CAPÍTULO IV
DA MACROZONA DE RESTRIÇÃO URBANA (MRU)

Art. 38. A Macrozona de Restrição Urbana (MRU) está situada na área com maior fragilidade ambiental do perímetro urbano, apresentando as maiores declividades, suscetibilidade à erosão, concentração de recursos hídricos, com presença de bacias hidrográficas com potencial de produção de água para abastecimento público, tendo por objetivos:

- I - frear a ampliação do perímetro urbano na bacia do Marins;
- II - restringir a ocupação e o adensamento construtivo e populacional da área;
- III - requalificar as áreas de baixa qualidade urbanística;
- IV - restringir atividades incompatíveis com área de produção hídrica;
- V - incrementar a recomposição de mata ciliar;
- VI - implantar estudos e projetos de melhoria da qualidade e quantidade da água;
- VII - promover a regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados;
- VIII - implementar o Plano de Encerramento do Aterro Sanitário do Pau Queimado e restringir ocupação urbana em faixa de área no seu entorno;
- IX - incentivar a permeabilidade;
- X - incentivar a implantação de chácaras de lazer com incentivos fiscais;
- XI - implantar os Parques Lineares.

Art. 39. A MRU divide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana de Proteção Hídrica - ZUPH;
- II - Zona Urbana de Ocupação Restrita - ZUOR;
- III - Zona Urbana de Recuperação Ambiental - ZURA.

Seção I
Zona Urbana de Proteção Hídrica (ZUPH)

Art. 40. A Zona Urbana de Proteção Hídrica (ZUPH) é composta por áreas do território urbano pertencentes à bacia hidrográfica do ribeirão dos Marins, apresenta potencial de produção de água para abastecimento público, alta declividade e suscetibilidade a erosão do solo, estando delimitada da seguinte forma:

- I - Zona Urbana de Proteção Hídrica-1 (ZUPH-1);
- II - Zona Urbana de Proteção Hídrica-2 (ZUPH-2).

Art. 41. Na ZUPH-1 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



- I - Lote mínimo = 500,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 50%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 30%.

Parágrafo único. Para os lotes já produzidos ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote menor ou igual a 250,00m²:
 - a) Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
 - b) Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%;
 - c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4.
- II - Lote maior que 250,00m² e menor que 500,00m²:
 - a) Taxa de Ocupação (TO) = ou < 60%;
 - b) Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%;
 - c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4.

Art. 42. Na ZUPH-2 (loteamento Chácara São João Batista) ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 2.000,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 40%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 40%.

Art. 43. Fica instituída faixa non **aedificandi** com 50m de largura conforme Anexo I - Mapa 5 e Anexo IV - Memorial Descritivo 13, na qual fica imposta a restrição de não edificar, podendo tal área ser destinada à área verde e/ou sistema de lazer quando do parcelamento do solo.

Seção II
Zona Urbana de Ocupação Restrita (ZUOR)

Art. 44. A Zona Urbana de Ocupação Restrita (ZUOR) é composta por áreas do território, com acentuada declividade, suscetibilidade de erosão do solo e concentração de recursos hídricos.



Art. 45. Na ZUOR ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 300,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 60%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 20%.

Parágrafo único. Para os lotes já produzidos, menores que 300,00m², ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- II - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4.

Seção III **Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA)**

Art. 46. A Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA) é delimitada pelo perímetro do Aterro Sanitário do Pau Queimado, tendo por objetivos:

- I - o encerramento do aterro, concomitante com sua recuperação ambiental e com o monitoramento de suas áreas, em atendimento ao Plano de Encerramento estabelecido;
- II - atender a todos os requisitos ambientais e sanitários inerentes às atividades desenvolvidas no local, promovendo a proteção do meio ambiente e da saúde.

CAPÍTULO V **DA MACROZONA DE CONTENÇÃO URBANA (MCU)**

Art. 47. A Macrozona de Contenção Urbana (MCU) situa-se na área não consolidada da cidade, localizada próxima da linha de divisa entre a Área Urbana e Área Rural, caracterizada predominantemente por grandes vazios urbanos, áreas com insuficiência de infraestrutura e áreas com solo sujeito a erosão, tendo por objetivos:

- I - conter a ocupação urbana;
- II - promover a ocupação nos vazios urbanos concomitante com a implantação da infraestrutura;
- III - estimular a implantação ou ampliação de equipamentos públicos e otimizar seu uso;
- IV - incentivar atividades não residenciais capazes de gerar emprego e renda;



V - combater a especulação imobiliária;

VI - implantar os Parques Lineares.

Art. 48. A MCU divide-se em:

I - Zona Urbana de Contenção 1 (ZUCO 1);

II - Zona Urbana de Contenção 2 (ZUCO 2);

III - Zona Urbana de Contenção 3 (ZUCO 3).

Seção Única **Dos Parâmetros Urbanísticos da ZUCO**

Art. 49. Na ZUCO 1 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Lote mínimo = 200,00m²;

II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;

III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;

V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 2,0;

VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou >10%.

Parágrafo único. Fica instituída faixa non **aedificandi** com 70m (setenta metros) de largura, conforme Anexo I - Mapa 5 e Anexo IV - Memorial Descritivo 13, na qual fica imposta a restrição de não edificar e a destinação de área verde, com a finalidade de separar o uso residencial do industrial.

Art. 50. Na ZUCO 2 (loteamento Chácara Elisabeth Cristina e entorno) ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Lote mínimo = 2.000,00m²;

II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 40%;

III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;

V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;

VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 40%.

Parágrafo único. Para os lotes já produzidos ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote menor ou igual a 1.000,00m²:

a) Taxa de Ocupação (TO) = ou < 60%;

b) Taxa de Permeabilidade (TP) = ou >15%.



II - lote maior que 1.000,00m² e menor que 2.000,00m²:

a) Taxa de Ocupação (TO) = ou < 50%;

b) Taxa de Permeabilidade (TP) = ou >30%.

Art. 51. Na ZUCO 3 (loteamento Jardim Itaperu) ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Lote mínimo = 1.000,00m²;

II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 50%;

III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;

V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;

VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 30%.

CAPÍTULO VI

DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA (MUC)

Art. 52. A Macrozona de Urbanização Consolidada (MUC) é a região consolidada da cidade que possui as melhores condições de infraestrutura e destina-se prioritariamente à ocupação adequada do território no tocante ao uso, ocupação, adensamento, verticalização e demais parâmetros urbanísticos, tendo por objetivos:

I - fortalecer o caráter de centralidade municipal, respeitando o patrimônio histórico e cultural, otimizando a oferta de infraestrutura e equipamentos existentes;

II - garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;

III - combater a especulação imobiliária;

IV - promover a ocupação de acordo com a característica do solo;

V - preservar patrimônio cultural e ambiental;

VI - intensificar o turismo, gastronomia, cultura e lazer;

VII - ampliar a geração de empregos e renda e intensificar as atividades econômicas;

VIII - possibilitar atividades não residenciais capazes de gerar emprego e renda;

IX - potencializar a atividade industrial, com incentivo à atividade econômico-industrial de escala regional;

X - potencializar a atividade de geração de energias alternativas, com incentivo à geração coletiva de energia elétrica;

XI - incentivar à reciclagem industrial;

XII - estimular a implantação ou ampliação de equipamentos públicos e otimizar seu uso;



XIII - redefinir os parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

XIV - intensificar o uso e ocupação do Engenho Central;

XV - implantar Parques lineares;

XVI - intensificar a gestão do Projeto Beira Rio;

XVII - promover a preservação, recuperação e conservação dos recursos de interesse ambiental;

XVIII - elaborar e implantar estudos e projetos de Jardim Botânico;

XIX - manter e ampliar as áreas de interesse ambiental;

XX - estimular a preservação de áreas particulares através da concessão de incentivos fiscais em áreas de interesse ambiental;

XXI - integrar as áreas de interesse ambiental aos Parques Lineares;

XXII - incrementar a acessibilidade;

XXIII - incrementar e qualificar oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os com o sistema cicloviário, quando possível.

Art. 53. A MUC divide-se em:

I - Zona Urbana de Reabilitação Central (ZURC);

II - Zona Urbana de Requalificação de Bairros (ZURB);

III - Zona Urbana de Proteção Beira Rio (ZUBR);

IV - Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA);

V - Zona Urbana Institucional (ZUIT);

VI - Zona Urbana Industrial (ZUIN);

VII - Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA).

Seção I

Zona Urbana de Reabilitação Central (ZURC)

Art. 54. A Zona Urbana de Reabilitação Central (ZURC) situa-se no centro da cidade e é uma das ocupações mais antigas do Município e que possui as melhores condições de infraestrutura e equipamentos, com elevada concentração de empregos e serviços, com crescente esvaziamento populacional.

Art. 55. Na ZURC ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Lote mínimo = 200,00m²;

II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 80%;



- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0,2;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 4,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 5%.

Seção II

Zona Urbana de Requalificação de Bairros (ZURB)

Art. 56. A Zona Urbana de Requalificação de Bairros (ZURB) é a região consolidada da cidade e que possui condições de infraestrutura.

Art. 57. A ZURB está delimitada em:

- I - Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 (ZURB 1);
- II - Zona Urbana de Requalificação de Bairros 2 (ZURB 2);
- III - Zona Urbana de Requalificação de Bairros 3 (ZURB 3);
- IV - Zona Urbana de Requalificação de Bairros 4 (ZURB 4);
- V - Zona Urbana de Requalificação de Bairros 5 (ZURB 5).

Art. 58. Na ZURB ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - lote mínimo para ZURB 1/2/3/4/5 = 200,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou >10%;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0,2;
- VI - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) para ZURB 1 = 4,0;
- VII - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) para ZURB 2 e 4 = 3,0;
- VIII - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) para ZURB 3 = 2,0;
- IX - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) para ZURB 5 = 1,4.

§ 1º Fica instituída em ZURB 2 faixa non **aedificandi** com 45m (quarenta e cinco metros) de largura, conforme Anexo I - Mapa 5 e Anexo IV - Memorial Descritivo 13, na qual fica imposta a restrição de não edificar, exceto portaria e a destinação de área verde, com a finalidade de separar o uso residencial do industrial.

§ 2º Fica instituída em ZURB 4 faixa non **aedificandi** com 70m (setenta metros) de largura, conforme Anexo I - Mapa 5 e Anexo IV - Memorial Descritivo 13, na qual fica imposta a restrição de não edificar e a destinação de área verde, com a finalidade de separar o uso residencial do industrial.”



Seção III

Zona Urbana de Proteção Beira Rio (ZUBR)

Art. 59. A Zona Urbana de Proteção Beira Rio (ZUBR) é a região da orla do rio Piracicaba entre a Ponte José Antônio de Souza (Zé do Prato) e a foz do ribeirão do Enxofre, possui condições de infraestrutura e grande vocação turística, gastronômica e de lazer.

Art. 60. A ZUBR está delimitada em:

I - Zona Urbana de Proteção Beira Rio 1 (ZUBR 1);

II - Zona Urbana de Proteção Beira Rio 2 (ZUBR 2).

Art. 61. Na ZUBR ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Lote mínimo = 250,00m²;

II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;

III - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;

V - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0,2;

VI - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) para ZUBR 1 = 1,4;

VII - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) para ZUBR 2 = 2,5.

Seção IV

Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA)

Art. 62. A Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA) é constituída por porções do território que possuem ocupação consolidada, devendo ser observadas as restrições convencionais ou particulares registradas na Serventia Imobiliária competente.

Art. 63. A ZUPA está delimitada em:

I - Zona Urbana de Proteção da Paisagem 1 (ZUPA 1);

II - Zona Urbana de Proteção da Paisagem 2 (ZUPA 2);

III - Zona Urbana de Proteção da Paisagem 3 (ZUPA 3);

IV - Zona Urbana de Proteção da Paisagem 4 (ZUPA 4);

V - Zona Urbana de Proteção da Paisagem 5 (ZUPA 5).

Art. 64. Na ZUPA 1 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Lote mínimo = 250,00m²;

II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%.

Art. 65. Na ZUPA 2/3/4 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 250,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- VI - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) para ZUPA 2 = 2,0;
- VII - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) para ZUPA 3 = 2,5;
- VIII - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) para ZUPA 4 = 3,0.

Art. 66. Na ZUPA 5 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 1.000,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 50%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 30%.

Seção V
Zona Urbana Institucional (ZUIT)

Art. 67. A Zona Urbana Institucional (ZUIT) é constituída por porções do território onde se situam a Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz - Universidade de São Paulo, Faculdade de Odontologia de Piracicaba - Universidade Estadual de Campinas, Fundação Municipal de Ensino, Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI), o Aeroporto, área do Governo do Estado de São Paulo, dentre outras áreas públicas e privadas, com o objetivo de fortalecer as instituições, respeitando o patrimônio histórico e cultural.

Art. 68. Na ZUIT ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 250,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;



- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 1,4;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%;

Seção VI **Zona Urbana Industrial (ZUIN)**

Art. 69. A Zona Urbana Industrial (ZUIN) é constituída por porções do território destinadas, prioritariamente, a atividade industrial.

Art. 70. A ZUIN está delimitada em:

- I - Zona Urbana Industrial 1 (ZUIN 1);
- II - Zona Urbana Industrial 2 (ZUIN 2);
- III - Zona Urbana Industrial 3 (ZUIN 3).

§ 1º Não será admitido na ZUIN 1 e 2 o uso residencial, exceto para moradia vinculada ao funcionamento da própria indústria.

§ 2º Será admitido na ZUIN 3 o uso residencial, não residencial e misto.

Art. 71. Na ZUIN 1 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 1.000,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 2,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%.

Art. 72. Na ZUIN 2 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 375,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 80%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 3,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%.

Art. 73. Na ZUIN 3 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Lote mínimo = 450,00m²;



- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 3,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%.

Seção VII

Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental - ZUPIA

Art. 74. A Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA) é constituída por um conjunto de áreas de proteção da paisagem e do meio ambiente, constituídos pelos Jardins Botânicos e maciços florestais de interesse ambiental no perímetro urbano.

Art. 75. A ZUPIA está delimitada em:

- I - Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental 1 (ZUPIA 1) - Jardins Botânicos;
- II - Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental 2 (ZUPIA 2) - Interesse Ambiental.

Art. 76. Na ZUPIA 1 e 2 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 30%;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) = 1,0;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAm) = 0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) = 1,0;
- V - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 70%.

CAPÍTULO VII

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 77. As Zonas Especiais se sobrepõem ao zoneamento urbano e rural podendo estabelecer tratamento diferenciado quanto ao uso, ocupação do solo e parâmetros urbanísticos.

§ 1º Quando a sobreposição descrita no **caput** do presente artigo se der sobre o zoneamento estabelecido, as restrições impostas pela Zona Especial revogam ou restringem aquelas definidas para a zona, prevalecendo sempre o tratamento especial imposto.

§ 2º Quando incidir no zoneamento a sobreposição de mais de uma Zona Especial serão aplicáveis todas as disposições especiais estabelecidas por todas as zonas especiais sobrepostas e, nas disposições que não sejam complementares, observam-se sempre as imposições mais restritivas.

§ 3º Às Zonas Especiais aplicam-se os instrumentos da política territorial estabelecidos para cada zona em que estiver sobreposta.



Art. 78. As Zonas Especiais a seguir instituídas terão suas sobreposições delimitadas pelos mapas constantes deste Plano Diretor de Desenvolvimento:

- I - Zona Especial Aeroportuária (ZEA);
- II - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- III - Zona Especial de Risco (ZER);
- IV - Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL);
- V - Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC);
- VI - Zona Especial de Reurb-S (ZEURB);

VII - Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico (ZEIDSE) - Corredores Comerciais.

Parágrafo único. A partir da edição deste Plano Diretor de Desenvolvimento, novas sobreposições de Zonas Especiais poderão se dar apenas através de lei complementar específica, precedida da realização de audiência pública pelo Executivo e da aprovação pelo Conselho da Cidade.

Seção I **Zona Especial Aeroportuária (ZEA)**

~~Art. 79. A Zona Especial Aeroportuária (ZEA) é composta pela área do Aeroporto Municipal de Piracicaba e pelos limites estabelecidos no Plano Básico de Zoneamento de Ruído - PBZR e no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA.~~

Art. 79. A Zona Especial Aeroportuária (ZEA) é composta pela área do Aeroporto Municipal de Piracicaba e pelos limites estabelecidos no Plano Básico de Zoneamento de Ruído - PBZR e no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA, e pelos respectivos planos de aeródromos em acordo com mapas da alínea f, do Anexo I, desta Lei Complementar. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

Parágrafo único. Esta Seção I, da Lei Complementar nº 405/2019, e respectivos mapas poderão ser alterados por Decreto Municipal, caso outros aeródromos sejam aprovados e/ou alterados pelo Comando da Aeronáutica e ou Agência Nacional da Aviação Civil (ANAC). [\(Incluído pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

Art. 80. Todos os empreendimentos, atividades e usos a serem executados em Zona Especial Aeroportuária (ZEA) atenderão obrigatoriamente as normas descritas nesta Lei Complementar, na [Lei Federal nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986](#), (Código Brasileiro de Aeronáutica), na Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015 do Comando da Aeronáutica, na Resolução nº 281, de 10 de setembro de 2013 da Agência Nacional de Aviação Civil (Emenda nº 01, Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RBAC nº 161) ou em quaisquer outras normas que venham a alterá-las ou substituí-las ou que sejam aplicáveis a este zoneamento.

~~Parágrafo único. Aplicam-se aos helipontos as normas descritas no **caput** deste artigo.~~



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



Parágrafo único. Aplicam-se aos helipontos, aeródromos destinados exclusivamente a helicópteros, as normas descritas no **caput** deste artigo. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020](#))

~~Art. 81. A Zona Especial Aeroportuária (ZEA), nos termos do Plano Básico de Zoneamento de Ruído - PBZR divide-se em:~~

- ~~I - Área I: área correspondente ao nível de ruído médio dia-noite acima de 75 dB;~~
- ~~II - Área II: área correspondente ao nível de ruído médio dia-noite de 65 - 75 dB;~~
- ~~III - Área III: área correspondente ao nível de ruído médio dia-noite de abaixo de 65 dB.~~

Art. 81. A Zona Especial Aeroportuária (ZEA), nos termos do Plano de Zoneamento de Ruído (PZR), conforme Resolução ANAC nº 281/2013, Emenda nº 01, ou qualquer outra que venha alterá-la ou substituí-la, divide-se em: ([Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020](#))

I - Área I: área correspondente ao nível de ruído médio dia-noite acima de 75 dB; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020](#))

II - Área II: área correspondente ao nível de ruído médio dia-noite de 65 - 75 dB; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020](#))

III - Área III: área correspondente ao nível de ruído médio dia-noite de abaixo de 65 dB. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020](#))

§ 1º O uso e ocupação do solo nas Áreas I e II deverão observar o disposto na legislação federal da Agência Nacional de Aviação Civil, na qual se encontram estabelecidos os usos compatíveis e incompatíveis e os níveis de ruído a serem alcançados por medidas redutoras.

~~§ 2º Não será permitido na Área I o parcelamento do solo para fins residenciais ou em forma de condomínio residencial, bem como usos não residenciais ou mistos, exceto uso comercial e de prestação de serviços exclusivo para atendimento às funções do Aeroporto Municipal de Piracicaba.~~

§ 2º Não será permitido na Área I o parcelamento do solo para fins residenciais ou em forma de condomínio residencial, bem como usos não residenciais ou mistos, exceto uso comercial e de prestação de serviços exclusivo para atendimento às funções do Aeroporto Municipal de Piracicaba e dos demais aeródromos. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020](#))

§ 3º O uso e ocupação do solo em Área II observarão as restrições estabelecidas pela Agência Nacional de Aviação Civil e serão definidos na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 82. Todos os empreendimentos, atividades e usos a serem executados dentro dos limites do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA devem observar as restrições especiais estabelecidas por legislação federal do Comando da Aeronáutica, em especial a que estabelece que os planos de zona de proteção estejam sujeitos à superposição de superfícies, prevalecendo, nestes casos, a mais restritiva.

Art. 83. O Poder Executivo, através de Decreto, instituirá a Comissão de Gerenciamento de Ruído Aeronáutico - CGRA para atendimento no disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil ou qualquer outra norma que venha alterá-lo ou substituí-lo.

Art. 84. Na Zona Especial Aeroportuária ficam estabelecidos os parâmetros urbanísticos mais restritivos estabelecidos para cada zona em que estiver sobreposta, além das limitações da legislação federal do Comando da Aeronáutica.



Seção II
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 85. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é constituída por porções do território destinadas à produção dos seguintes empreendimentos habitacionais de interesse social:

I - unidades habitacionais provenientes de parcelamento do solo urbano com edificação (casas);

II - unidades habitacionais provenientes da aprovação de condomínios (prédio com mais de 2 pavimentos ou casas superpostas).

Parágrafo único. Os empreendimentos de que trata o **caput** deste artigo se destinarão a atender população com renda familiar mensal até 7 (sete) salários mínimos.

Art. 86. A ZEIS poderá ser enquadrada e delimitada conforme a seguir:

I - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1): empreendimentos habitacionais de interesse social que possuam como promotores a EMDHAP - Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba ou órgãos públicos de outras esferas de governo que atendam ao cadastro da EMDHAP;

II - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2): empreendimentos habitacionais de interesse social que sejam promovidos e implantados pela iniciativa privada;

III - Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3): empreendimentos habitacionais de interesse social que sejam promovidos e implantados pela iniciativa privada, na forma de parcelamento do solo urbano com edificação (casas) ou condomínio de casas superpostas.

§ 1º Não serão declarados de interesse social unidades habitacionais, parcelamentos do solo ou condomínios fora das Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 2º Nos parcelamentos do solo urbano com edificação (casas) será permitido o uso misto.

§ 3º Nos parcelamentos de solo urbano com edificação (casas) inseridos em ZEIS, a lei de parcelamento do solo deverá estabelecer percentual de lotes sem edificação, que poderão ser comercializados livremente pelo empreendedor, desde que sejam destinados exclusivamente ao uso comercial, de serviços ou misto, os quais deverão ser projetados, obrigatoriamente, em vias principais de grande circulação ou naquelas destinadas à circulação de ônibus, conforme diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte.

§ 4º No percentual de lotes estabelecidos no § 3º, retro, fica proibida a aprovação de edificações destinadas exclusivamente a fins residenciais, aplicando-se a estes lotes os parâmetros estabelecidos para a zona que foi sobreposta pela respectiva ZEIS.

Art. 87. São objetivos das ZEIS:

I - aumentar a oferta de habitações de interesse social em locais dotados de infraestrutura e inseridos na malha urbana;

II - possibilitar a melhoria das condições de habitabilidade para a população de baixa renda inscrita nos cadastros da EMDHAP;

III - incentivar a inclusão de novas áreas para programas habitacionais de interesse social;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



IV - incentivar a implantação consorciada de programas habitacionais por associações, cooperativas habitacionais e pela iniciativa privada;

V - garantir áreas para reassentamento dos moradores das áreas de risco e das destinadas a projetos de interesse público, quando necessário, dando preferência, quando possível, para áreas próximas ao local de origem;

VI - garantir o estímulo às atividades culturais, de lazer e geração de trabalho e renda e aos usos mistos nos empreendimentos de habitação de interesse social;

VII - garantir requisitos de acessibilidade e desenho universal nos empreendimentos de habitação de interesse social;

VIII - inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas.

Art. 88. Será permitida a sobreposição de ZEIS nas seguintes Zonas:

I - ZEIS 1 - ZURC, ZURB e ZUCO;

II - ZEIS 2 - ZURC e ZURB;

III - ZEIS 3 - ZUCO e nos NUI 2-A e 5.

Art. 89. A Certidão de Demanda em empreendimentos da iniciativa privada para a produção de habitação de interesse social será emitida pela EMDHAP, observadas as normas deste Plano Diretor de Desenvolvimento e as normas federais e estaduais aplicáveis, dando obrigatoriamente preferência ao atendimento do cadastro da EMDHAP.

Art. 90. O Município de Piracicaba, através da EMDHAP, promoverá a seleção das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais.

Art. 91. Os parâmetros urbanísticos para as ZEIS 1 e ZEIS 3 são os seguintes:

I - Lote mínimo = 175,00m² para iniciativa privada e de 150,00m² para a EMDHAP;

II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;

III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;

V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = ao coeficiente de aproveitamento máximo para a zona em que estiver inserido, caso pertença a mais de um zoneamento será estipulado na legislação que criar a ZEIS;

VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%.

§ 1º Além dos parâmetros urbanísticos descritos neste artigo, os lotes mínimos deverão observar as seguintes dimensões mínimas: de 7,50 metros de frente e 20 metros de fundo e nos de esquina a frente mínima deverá ser de 11 metros.

§ 2º Nos empreendimentos habitacionais de interesse social a área mínima da construção privativa será de 43 m² (quarenta e três metros quadrados) ou, no máximo, 70m² (setenta metros quadrados).

Art. 92. Os parâmetros urbanísticos para as ZEIS 2 são os seguintes:



- I - Lote mínimo = 175,00m²;
- II - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 80%;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 4,0;
- VI - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 10%.”.

Seção III

Zona Especial de Risco (ZER)

Art. 93. A Zona Especial de Risco (ZER) se constitui de áreas públicas ou privadas suscetíveis à ocorrência de inundações, solapamentos ou deslizamentos, identificadas através de pontos de referência no Anexo I - MAPA 9 deste Plano Diretor de Desenvolvimento e definidas da seguinte forma:

- I - Área de Risco a Inundação (ARI);
- II - Área de Risco a Solapamento (ARS);
- III - Área de Risco a Deslizamento (ARD).

§ 1º Caberá aos órgãos técnicos municipais efetuar estudos específicos para aprimorar os dados e elaborar o respectivo Plano de Risco para cada área, podendo estabelecer restrições quanto ao uso, ocupação do solo e parâmetros urbanísticos.

§ 2º O Plano de Risco de que trata o § 1º, retro, deverá ser aprovado por lei complementar específica, precedida da aprovação pelo Conselho da Cidade.

Subseção I

Área de Risco a Inundação (ARI)

Art. 94. A Área de Risco a Inundação (ARI) é composta por áreas públicas ou privadas, compreendendo áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas, áreas de fundo de vale e áreas isoladas na cidade, tendo por objetivos:

- I - eliminar e/ou reduzir risco e/ou evitar a formação de novas áreas de risco de inundação;
- II - desenvolver estudos geotécnicos e hidrológicos com a finalidade de embasar projetos e/ou obras de contenção de encostas;
- III - executar manutenção das drenagens pluviais e canais de cursos d'água;
- IV - manter e recuperar as áreas de preservação permanente (APP) que tem a função ambiental de proteção dos recursos hídricos e estabilidade geológica, de acordo com a legislação ambiental;



V - preservar áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas, que vão além das APPS, bem como as áreas de fundo de vale;

VI - mitigar os problemas causados nas áreas de risco de inundação isoladas na cidade devido à urbanização;

VII - intensificar o Plano Preventivo de Defesa Civil e as ações de apoio a este órgão.

Art. 95. A ARI decorrente dos processos de enchentes em áreas ribeirinhas e/ou urbanizadas poderá ser identificada de acordo com as seguintes características:

I - área de Passagem de Enchente: compreende as áreas de preservação permanente e áreas sujeitas a enchentes e inundações periódicas, que possuem função hidráulica e possibilitam o escoamento da enchente, não podendo ser ocupadas, permitindo apenas paisagismo e proteção ambiental;

II - área de Baixo Risco: compreende áreas com pequena probabilidade de inundar, com recorrência de 100 anos, podem ser ocupadas por parques e atividades de lazer, esporte, estacionamento e medidas de orientação sobre riscos de possíveis danos em eventos críticos;

III - área de Risco Isolada: compreende áreas inundáveis em pontos urbanizados da cidade.

§ 1º Os licenciamentos de novos empreendimentos, usos e atividades identificados nos pontos de referência de ARI deverão ser precedidos da análise do Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança e da Equipe de Drenagem Municipal, que poderão restringir ou impedir a ocupação, apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, orientar sobre riscos de possíveis danos em eventos críticos, informar acerca da necessidade de adoção de medidas mitigadoras e colher ciência dos responsáveis legais, conforme o caso exigir.

§ 2º O licenciamento de novos empreendimentos em Área de Passagem de Enchente, inclusive de parcelamento do solo urbano e condomínios, deverá considerar a futura impermeabilização da bacia a que pertencem.

§ 3º Para evitar a formação e o crescimento de novas áreas de risco, quando do licenciamento de novos empreendimentos em Áreas de Passagem de Enchente ou de Baixo Risco, inclusive parcelamentos do solo urbano e condomínios, os órgãos técnicos municipais poderão exigir a reserva de áreas livres, não permitindo qualquer obstrução que impeça o perfeito escoamento das águas ou seu estrangulamento.

Subseção II

Área de Risco a Solapamento (ARS)

Art. 96. A Área de Risco a Solapamento (ARS) se constitui de áreas suscetíveis a ruptura de taludes marginais do rio por erosão e ação instabilizadora das águas, durante ou logo após, processos de enchente ou inundação.

Parágrafo único. Os pontos de referência da ARS foram incluídos neste Plano Diretor de Desenvolvimento tomando por base estudo do Ministério de Minas e Energia (Serviço Geológico do Brasil - CPRM) e serão atualizados por Decreto do Executivo, sempre que os órgãos competentes promoverem estudos técnicos que indiquem novas áreas com características de solapamento.



Art. 97. São objetivos da ARS:

I - eliminar e/ou reduzir o risco e/ou evitar a formação de novas áreas de risco a solapamento;

II - desenvolver estudos geotécnicos e hidrológicos com a finalidade de embasar projetos e/ou obras de contenção de encostas;

III - implementar plano de remoção temporária dos moradores que se encontram nas área de risco durante o período de chuvas;

IV - fiscalizar e proibir construção em encostas;

V - desenvolver estudos de adequação do sistema de drenagem pluvial, a fim de evitar que o fluxo seja direcionado sobre a face do talude.

Art. 98. O uso e ocupação nos pontos de referência em ARS ficam sujeitos à análise técnica da Equipe de Drenagem Municipal, que indicará as medidas mitigadoras a serem implementadas pelos responsáveis técnicos ou pelo Poder Público, conforme o caso, podendo, inclusive, restringir ou impedir seu uso e ocupação conforme os riscos existentes.

Subseção III **Área de Risco a Deslizamento (ARD)**

Art. 99. A Área de Risco a Deslizamento (ARD) caracteriza-se por áreas sujeitas a movimento de massa de solos, rochas ou detritos, gerados pela ação da gravidade, em terrenos inclinados, tendo como fator deflagrador principal a infiltração de água, principalmente das chuvas.

Parágrafo único. Os pontos de referência da ARD foram incluídos neste Plano Diretor de Desenvolvimento tomando por base o Relatório Técnico nº 137.717-205 do Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT e serão atualizados por Decreto do Executivo, sempre que os órgãos competentes promoverem estudos técnicos que indiquem novas áreas com características de deslizamento.

Art. 100. São objetivos da ARD:

I - eliminar e/ou reduzir o risco e/ou evitar a formação de novas áreas de risco de deslizamento;

II - desenvolver estudos geotécnicos e hidrológicos com a finalidade de embasar projetos e/ou obras de contenção de encostas;

III - implementar plano de remoção temporária dos moradores que se encontram nas área de risco durante o período de chuvas.

Art. 101. O uso e ocupação nos pontos de referência em ARD ficam sujeitos à análise técnica da Defesa Civil Municipal e da Secretaria Municipal de Obras os quais indicarão as medidas mitigadoras a serem implementadas pelos responsáveis técnicos ou pelo Poder Público, conforme o caso, podendo, inclusive, restringir ou impedir seu uso e ocupação conforme os riscos existentes.

Seção IV **Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL)**



Art. 102. A Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL) compreende áreas públicas ou privadas, ligadas aos cursos d'água e fundos de vale, delimitadas para desenvolvimento de programas e projetos de intervenção urbana, buscando conciliar aspectos urbano, paisagístico e ecológico-ambiental, tendo por objetivos:

I - conservar, preservar e recuperar os recursos naturais e a paisagem;

II - interligar os fragmentos de vegetação, recuperando a consciência do sítio natural;

III - reaproximação da população dos cursos d'água e de territórios;

IV - interligar os bens imóveis públicos, principalmente os sistemas de lazer e as áreas de preservação permanente e aumentar disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários;

V - implementar e manter a natureza na cidade;

VI - estimular a implantação de Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale;

VII - reduzir os processos erosivos;

VIII - implementar o manejo das águas pluviais;

IX - estimular a conscientização da proteção do meio ambiente e o reuso d'água;

X - promover a adequada gestão do território, prevenindo ocupações irregulares;

XI - estimular e promover o lazer, esporte, cultura, educação e turismo;

XII - implantar rotas de locomoção não motorizada (ciclovias, ciclofaixas e pedestres) com acessibilidade.

Art. 103. A ZEPAL se caracteriza pelas seguintes áreas:

I - Área do Parque Linear Beira-Rio (APAL Beira-Rio);

II - Áreas dos Parques Lineares dos Bairros (APAL Bairros).

Parágrafo único. Na ZEPAL ficam mantidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos de cada zona em que estiver sobreposta.

Art. 104. Nos empreendimentos cuja gleba ou terreno esteja inserido em ZEPAL, total ou parcialmente, não será permitido:

I - o confinamento dos Sistemas de Lazer contíguos às Áreas de Preservação Permanente (APPs) ou fundos de vale, em toda sua extensão;

II - a implantação ou confrontação de lotes com áreas de continuidade/ conectividade das Áreas de Preservação Permanente ou Sistemas de Lazer contíguos às APPs.

Art. 105. Poderá ser criado Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale sob coordenação do Executivo Municipal, envolvendo a articulação de políticas públicas e ações de recuperação socioambiental dos cursos d'água, seu entorno e dos fundos de vale, com o objetivo de promover progressivamente a implantação dos parques lineares.



Subseção I

Área do Parque Linear Beira-Rio (APAL Beira-Rio)

Art. 106. A Área do Parque Linear Beira-Rio (APAL Beira-Rio) compreende áreas do entorno do rio Piracicaba, inseridas na Área Urbana, com interesse para a implantação de projetos e políticas com foco na relação do rio, com a cidade e seu interesse paisagístico e cultural, numa continuidade do Projeto Beira-Rio, tendo por objetivos:

- I - preservar patrimônio cultural e ambiental;
- II - intensificar o turismo, gastronomia, cultura e lazer;
- III - estimular a implantação ou ampliação de equipamentos públicos e otimizar seu uso;
- IV - intensificar a gestão do Projeto Beira Rio;
- V - intensificar o uso e ocupação do Engenho Central.

Art. 107. Os licenciamentos de novos empreendimentos, usos e atividades na APAL Beira-Rio deverão ser precedidos de parecer favorável do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba (IPPLAP) e da Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente, com vistas à preservação dessas áreas e à compatibilidade com o planejamento dos espaços, podendo ser exigido dos interessados a realização de estudos técnicos, a adoção de medidas indicadas pelo Poder Público e sugerido aos órgãos licenciadores imposições de restrições urbanísticas, conforme o caso.

Subseção II

Áreas dos Parques Lineares dos Bairros (APAL Bairros)

Art. 108. As Áreas dos Parques Lineares dos Bairros (APAL Bairros) compreendem áreas urbanas no entorno de cursos d'água, envolvendo suas margens e territórios de interesse para implantação de projetos e políticas específicas voltadas à preservação do meio ambiente.

Art. 109. Ficam instituídos os seguintes Parques Lineares:

- I - Parque Linear Capim Fino;
- II - Parque Linear Corumbataí;
- III - Parque Linear Dois Córregos;
- IV - Parque Linear Enxofre;
- V - Parque Linear Guadium;
- VI - Parque Linear Marins;
- VII - Parque Linear Ondas;
- VIII - Parque Linear Piracicamirim;
- IX - Parque Linear Vale do Sol.



Parágrafo único. Poderão ser instituídos novos Parques Lineares por Decreto do Executivo, bem como atualizados os mapas que tratam das APAL constantes deste Plano Diretor de Desenvolvimento.

Art. 110. Os licenciamentos de novos empreendimentos, usos e atividades na APAL Bairros deverão ser precedidos de parecer favorável do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba (IPPLAP) e da Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente, com vistas à preservação dessas áreas e à compatibilidade com o planejamento dos espaços, podendo ser exigido dos interessados a realização de estudos técnicos, a adoção de medidas indicadas pelo Poder Público e sugerido aos órgãos licenciadores imposições de restrições urbanísticas, conforme o caso.

Seção V

Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC)

Art. 111. A Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC) compreende áreas públicas ou privadas do Município objeto de ações de preservação, recuperação, requalificação e zeladoria de bens de interesse histórico, arquitetônico, cultural e natural, tendo por objetivos:

- I - promoção da preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico do Município;
- II - preservação da identidade de bairros e áreas de interesse histórico e cultural;
- III - identificação, proteção e documentação do patrimônio imaterial;
- IV - desenvolvimento de infraestrutura de turismo nas áreas de interesse histórico e cultural.

Art. 112. Aplicam-se à ZEIHC as normas contidas na [Lei Complementar nº 171, de 13 de abril de 2005](#) e suas alterações ou normas que venham a substituí-la e que disciplinem condições de uso, categorias de preservação, reduções ou isenções fiscais, visando à preservação dos bens tombados, de modo a evitar seu abandono ou sua degradação, podendo na instituição de novas ZEIHC serem estabelecidos requisitos de proteção específicos.

Art. 113. Na ZEIHC ficam mantidos os parâmetros urbanísticos da zona em que estiver inserida, salvo se os órgãos de proteção, no ato do tombamento, disciplinarem parâmetros diferenciados.

Art. 114. A ZEIHC se caracteriza pelas seguintes áreas:

- I - Área de Interesse Histórico Cultural Beira-Rio/Engenho Central (AIHC Beira-Rio/Engenho Central);
- II - Área de Interesse Histórico Cultural Monte Alegre/Agronomia (AIHC Monte Alegre/Agronomia);
- III - Área de Interesse Histórico Cultural Trentino/Tirollesa (AIHC Trentino/ Tirollesa).

Subseção I

Área de Interesse Histórico Cultural Beira-Rio/Engenho Central (AIHC Beira-Rio/Engenho Central)

Art. 115. A Área de Interesse Histórico Cultural Beira Rio/Engenho Central (AIHC Beira Rio/Engenho Central) compreende áreas públicas ou privadas que reúnem um conjunto urbanístico e ambiental de edificações tombadas ou em processo de tombamento, no âmbito municipal, estadual ou federal, tendo os seguintes objetivos:



I - priorizar ações que permitam a continuidade do Parque Linear Beira-Rio;

II - estimular a implantação de Oficinas de Conservação e Restauro, direcionadas à formação profissional de jovens, com prioridade para aqueles de baixa renda;

III - estimular a implantação de programas de educação patrimonial junto aos moradores do local;

IV - fortalecer a identidade cultural e comunitária;

V - fortalecer o comércio e a prestação de serviço local visando elevar a qualidade de atendimento ao turista, bem como garantir a qualidade gastronômica e de higiene dos estabelecimentos.

Subseção II

Área de Interesse Histórico Cultural Monte Alegre/Agronomia (AIHC Monte Alegre/Agronomia)

Art. 116. A Área de Interesse Histórico Cultural Monte Alegre/Agronomia (AIHC Monte Alegre/Agronomia) compreende áreas públicas ou privadas que reúnem um conjunto urbanístico e ambiental de edificações tombadas ou em processo de tombamento, no âmbito municipal, estadual ou federal, tendo como objetivos:

I - apoiar a elaboração de projeto de intervenção geral e de projetos de intervenção de acordo com as especificidades de cada trecho;

II - estimular a implantação de Oficinas de Conservação e Restauro, direcionadas à formação profissional de jovens, com prioridade para aqueles de baixa renda;

III - estimular a implantação de programas de educação patrimonial junto aos moradores do local;

IV - incentivar a criação de centros de preservação da documentação, história e cultura do bairro Monte Alegre;

V - incentivar a implantação de novos empreendimentos, que visem à geração de emprego e renda, com foco, também, na zeladoria;

VI - fortalecer identidade cultural e comunitária;

VII - fortalecer o comércio e a prestação de serviços locais, visando intensificar atividades turísticas, gastronômicas e de lazer, com a preservação dos sítios históricos;

VIII - estimular parcerias destinadas à qualificação da mão de obra utilizada nas atividades turísticas, gastronômicas e de lazer, com a finalidade de divulgação das características históricas e naturais do bairro Monte Alegre.

Subseção III

Área de Interesse Histórico Cultural Trentino/Tirolesa (AIHC Trentino/Tirolesa)

Art. 117. A Área de Interesse Histórico Cultural Trentino/Tirolesa (AIHC Trentino/Tirolesa) compreende áreas públicas ou privadas, de uso residencial e não residencial, localizadas nos bairros de Santana e Santa Olímpia, cujas funções são de proteger a identidade Trentino/Tirolesa e os costumes da comunidade local, tendo como objetivos:



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



- I - zelar e preservar o patrimônio histórico, paisagístico e cultural;
- II - consolidar a vocação cultural e turística local;
- III - incentivar, zelar e preservar a arquitetura, urbanização e cultura trentino-tirolesa;
- IV - apoiar e incentivar as expressões artísticas e culturais;
- V - estimular a constituição e o fortalecimento de cooperativas e associações voltadas à preservação de todos os aspectos da cultura trentino-tirolesa;
- VI - estabelecer parcerias com universidades e instituições para apoiar a preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural local;
- VII - incentivar a criação de centros de preservação da documentação, história e cultura dos bairros de Santana e Santa Olímpia;
- VIII - fomentar o empreendedorismo e atividades voltadas para a preservação da cultura trentino-tirolesa, para o estímulo ao turismo e para a geração de emprego e renda, com o intuito de fortalecer o comércio e a prestação de serviços locais;
- IX - estimular parcerias destinadas à qualificação da mão de obra utilizada nas atividades turísticas, gastronômicas e de lazer, com a finalidade de divulgação das características históricas e naturais dos bairros de Santana e Santa Olímpia;
- X - estimular o fortalecimento da agricultura familiar e a sustentabilidade de seu processo produtivo, bem como o desenvolvimento de atividades rurais como apiários, pomares de frutas, parreirais de uva, dentre outros, estimulando processos de fabricação e produção artesanais.

Seção VI
Zona Especial de Reurb-S (ZEURB)

Art. 118. A Zona Especial de Reurb-S (ZEURB) é constituída por porções do território a serem delimitadas, após a regularização dos núcleos urbano informais consolidados, na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), situados na Área Urbana.

§ 1º A delimitação das ZEURB dos núcleos urbanos informais consolidados e regularizados constam do Anexo I, MAPA 8 da presente Lei Complementar.

§ 2º Serão incorporados ao mapa da ZEURB, os núcleos urbanos informais consolidados e regularizados, na modalidade de Reurb-S, mediante a atualização do mapa através de Decreto do Executivo, com incorporação na revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento.

Seção VII
Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico - (Corredores Comerciais) (ZEIDSE)

Art. 119. As Áreas de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico, constituem em porções do território que necessitam de políticas públicas específicas destinadas a criar e fortalecer uma



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



centralidade autossustentável local, seja para reverter o quadro de exclusão sócio territorial urbana, seja para diminuir a demanda por locomoção para o restante da cidade, compatibilizando e democratizando, no próprio local, as oportunidades econômicas, sociais, culturais e de lazer de Piracicaba, através de requalificação urbanística vinculada a ações, projetos e políticas intersecretariais.

§ 1º O eixo da centralidade sustentável local formado por porções do território urbano já consolidado constituído por ruas e avenidas de propriedade da municipalidade, denomina-se Corredores Comerciais.

§ 2º Os imóveis de testada lindeira aos “Corredores Comerciais”, para efeito do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, e, quanto ao uso e ocupação do solo serão classificados como imóveis não residenciais como disposto do art. 129, inciso II deste projeto de Lei Complementar.

§ 3º Os imóveis de testada lindeira aos “Corredores Comerciais”, sem e/ou com restrições convencionais e/ou particulares, deverão atender ao art. 130, inciso I deste projeto de Lei Complementar.

§ 4º As (ZEIDSE) somente poderão ser constituídas mediante:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança;

II - Estudo da Mobilidade Urbana ou de Relatório de impacto de trânsito (RIT);

III - Estudo de Impacto Ambiental;

IV - Estudo de impacto sócio econômico;

V - Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

VI - Convocação e deliberação de Assembléia Territorial, como prevê o estatuto e a legislação municipal em vigor, do Conselho da Cidade, deliberando, em plenário, o parecer.

§ 5º Apontadas as restrições particulares impostas no Registro de Imóveis nos contratos ou em escrituras públicas, como determina o art. 26 e art. 28 e seus incisos da Lei nº 6.766/79, deverá ser apresentada a anuência dos proprietários que alterem seus registros e o uso convencionado, que deverão ser apontados nas matrículas da serventia local, constados em ata ou documento de registro público.

§ 6º Após análise da Prefeitura Municipal dos estudos e documentos exigidos no parágrafo anterior, deverá ser emitida a Certidão de Alteração de Uso pelo órgão responsável com anuência da autoridade municipal.

CAPITULO VIII

DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Art. 120. As Áreas de Intervenção Prioritária são porções do território que necessitam de ações e projetos estratégicos do Poder Público, juntamente com programas e políticas intersecretariais, sendo classificadas em:

I - Áreas de Intervenção Prioritária Central;

II - Áreas de Intervenção Prioritária de Vulnerabilidade Social;



III - Áreas de Intervenção Prioritária Rural;

IV - Áreas de Intervenção Prioritária dos Parques Lineares.

Parágrafo único. As áreas de que trata o **caput** do presente artigo serão instituídas através de Programa ou Projeto de Intervenção elaborados tecnicamente pelo Poder Executivo.

Seção I

Áreas de Intervenção Prioritária Central

Art. 121. As Áreas de Intervenção Prioritária Central poderão ser instituídas dentro da Zona Urbana de Reabilitação Central (ZURC) ou em seu entorno, conforme determinar o Programa ou Projeto de Intervenção respectivo e deverão se destinar à requalificação urbanística e à reversão do processo de esvaziamento populacional, tendo por objetivos:

I - criar facilidades e estimular o acesso, o uso e a ocupação desta região farta em infraestrutura urbana, para beneficiamento de toda população;

II - promover a permanência da população residente e a atração de novos moradores, a fim de reverter o processo de esvaziamento populacional do centro da cidade;

III - reestruturar física, econômica e socialmente a área central, assegurando a diversidade social e de usos;

IV - mitigar os conflitos de uso na região;

V - induzir formas de ocupação qualificadoras e democráticas do espaço urbano;

VI - promover a melhoria da acessibilidade e mobilidade urbana na área central;

VII - preservar a identidade histórica local;

VIII - definir as ações estratégicas para a área delimitada, instituindo políticas públicas, concedendo benefícios, implementando instrumentos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento, dentre outras ações necessárias para atingir os objetivos ora descritos.

Seção II

Áreas de Intervenção Prioritária de Vulnerabilidade Social

Art. 122. As Áreas de Intervenção Prioritária de Vulnerabilidade Social poderão ser instituídas na Área Urbana, em quaisquer porções do território, que necessitem de políticas públicas destinadas a reverter o quadro de exclusão sócio-econômico-territorial, com intervenções em três dimensões: infraestrutura urbana, capital humano e trabalho/renda, conforme determinar o Programa ou Projeto de Intervenção respectivo, tendo por objetivos:

I - urbanizar e regularizar os núcleos urbanos informais consolidados;

II - instituir programas de qualificação do habitat, incluindo propostas para moradia, transporte público, acessibilidade, saneamento, meio ambiente e geração de emprego e renda;



III - promover investimentos para aumentar a disponibilidade e readequar equipamentos e serviços públicos de educação, cultura, saúde e lazer;

IV - promover a recuperação ambiental das áreas de risco;

V - implementar programas de desenvolvimento social;

VI - definir as ações estratégicas para a área delimitada, instituindo políticas públicas, concedendo benefícios, implementando instrumentos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento, alterando os parâmetros urbanísticos, dentre outras ações necessárias para atingir os objetivos ora descritos.

Parágrafo único. O mapa das Áreas de Intervenção Prioritária de Vulnerabilidade Social poderá ser atualizado, através de Decreto do Executivo, conforme novos levantamentos forem disponibilizados pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou Fundação Seade.

Seção III

Das Áreas de Intervenção Prioritária Rural

Art. 123. As Áreas de Intervenção Prioritária Rural poderão ser instituídas na Zona Rural de Proteção Hídrica (ZORPH), em porções do território que necessitem de políticas públicas de recuperação das áreas de preservação permanente, de promoção da segurança hídrica, de urbanização e regularização fundiária e de contenção do parcelamento do solo clandestino ou irregular e de incentivo à exploração sustentável agro-silvo-pastoril, conforme determinar o Plano de Intervenção respectivo, tendo por objetivos:

I - promover ações de recuperação ambiental;

II - incentivar o tratamento de efluentes domésticos e de atividades nas propriedades rurais;

III - implementar ações com o fim de urbanização e regularização dos núcleos urbanos informais consolidados existentes nas áreas rurais;

IV - prever ações para conter a descaracterização da estrutura fundiária rural, devido à fragmentação da propriedade;

V - conter a expansão urbana nas áreas rurais;

VI - incentivar as ações do Programa de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA);

VII - definir as ações estratégicas para a área delimitada, instituindo políticas públicas, concedendo benefícios, implementando instrumentos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento.

Seção IV

Áreas de Intervenção Prioritária dos Parques Lineares

Art. 124. As Áreas de Intervenção Prioritária dos Parques Lineares poderão ser instituídas dentro de porções da Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL) que necessitam de políticas públicas para



execução de programa e projetos de intervenção por etapas, com o objetivo de conciliar aspectos urbanos, paisagístico e ecológico-ambiental.

Parágrafo único. Os Programas ou Projetos de Intervenção Prioritária dos Parques Lineares serão instituídos conforme objetivos indicados na Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL).

CAPITULO IX DO ABAIRRAMENTO

Art. 125. O abairramento é a divisão oficial das áreas urbanas em bairros, compostos por um ou mais empreendimentos de parcelamento do solo urbano e se destina a instruir o histórico dos imóveis nos Cadastros Oficiais, não tendo qualquer implicação quanto ao uso e ocupação dos imóveis ou quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos através da presente Lei Complementar.

§ 1º Fica estabelecido o abairramento na Área Urbana do Município de Piracicaba, com a numeração e nomenclatura a seguir descritas: 1. Agronomia; 2. Água Branca; 3. Água das Pedras; 4. Água Santa; 5. Algodal; 6. Areão; 7. Bairro Verde; 8. Campestre; 9. Capim Fino; 10. Castelinho; 11. Cecap; 12. Centro; 13. Chicó; 14. Cidade Alta; 15. Cidade Jardim; 16. Cidade Judiciária; 17. Clube de Campo; 18. Conceição; 19. Corumbataí; 20. Dois Córregos; 21. Dona Antônia; 22. Glebas Califórnia; 23. Guamium; 24. Higienópolis; 25. Jaraguá; 26. Jardim Abaeté; 27. Jardim Califórnia; 28. Jardim Caxambu; 29. Jardim Elite; 30. Jardim Itapuã; 31. Jardim Jupia; 32. Jardim Monumento; 33. Jardim Planalto; 34. Jardim Primavera; 35. Jardim São Francisco; 36. Mário Dedini; 37. Monte Alegre; 38. Monte Líbano; 39. Morato; 40. Morumbi; 41. Nhô Quim; 42. Nova América; 43. Nova Piracicaba; 44. Novo Horizonte; 45. Ondas; 46. Ondinhas; 47. Parque da Rua do Porto; 48. Parque Residencial Piracicaba; 49. Paulicéia; 50. Paulista; 51. Piracicamirim; 52. Pompéia; 53. Santa Cecília; 54. Santa Helena; 55. Santa Rita; 56. Santa Rosa; 57. Santa Terezinha; 58. São Dimas; 59. São Jorge; 60. São Judas; 61. Taquaral; 62. Unileste; 63. Itaperu; 64. Vale do Sol; 65. Vila Cristina; 66. Vila Fátima; 67. Vila Independência; 68. Vila Industrial; 69. Vila Monteiro; 70. Vila Rezende; 71. Vila Sônia.

§ 2º Fica estabelecido o abairramento na Área Rural do Município de Piracicaba, com a numeração e nomenclatura a seguir descritas: 1. Anhumas; 2. Ártemis; 3. Ibitiruna; 4. Tanquinho; 5. Tupi; 6. Santana; 7. Santa Olímpia; 8. Brisa da Serra; 9. Canaã; 10. Nova Suíça; 11. Santa Ana; 12. Terra Nova; 13. Vila Belém; 14. Nuinorte; 15. Santa Isabel.

§ 3º O Abairramento do Município de Piracicaba consta do Anexo I - Mapas 17 e 18 e do Anexo IV - Memoriais Descritivos 14 e 15, que ficam fazendo parte integrante da presente Lei Complementar e poderão ser atualizados através de Decreto do Executivo, com incorporação em definitivo na revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento.

CAPITULO X DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 126. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste Plano Diretor de Desenvolvimento, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deve ser revista e simplificada de acordo com os seguintes objetivos:



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



I - simplificar sua redação para facilitar sua compreensão, aplicação e fiscalização;

II - considerar as condições ambientais, da infraestrutura, circulação, acessibilidade e dos serviços urbanos;

III - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes, alagamentos e enchentes;

IV - estimular a requalificação de imóveis protegidos pela legislação de bens culturais, criando normas que permitam sua ocupação por usos e atividades adequados às suas características e ao entorno em todas as zonas de uso;

V - promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações;

VI - estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada e há baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

VII - estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;

VIII - fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;

IX - evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;

X - criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificados como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;

XI - promover o adensamento construtivo e populacional e a concentração de usos e atividades em áreas com transporte coletivo de média e alta capacidade instalado e planejado;

XII - criar formas de incentivo ao uso de sistemas de cogeração de energia e equipamentos e instalações que compartilhem energia elétrica, eólica, solar e gás natural, principalmente nos empreendimentos de grande porte.

Art. 127. Com exceção da ZUPA, dos empreendimentos em sistema de condomínio, dos loteamentos fechados e dos loteamentos abertos com autorização precária de restrição de acesso (decreto), nas demais zonas instituídas neste Plano Diretor de Desenvolvimento, fica dispensado o atendimento das restrições convencionais ou particulares já registradas.

Parágrafo único. Os loteamentos fechados de que trata o **caput** do presente artigo são aqueles cujo fechamento se deu no momento de seu licenciamento, através de alvará expedido pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 128. A revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano deverá prever a análise das restrições convencionais ou particulares durante o processo de licenciamento dos empreendimentos, as quais poderão ser instituídas pelo empreendedor particular apenas em ZUPA, em empreendimentos em sistema de condomínio e em loteamentos de acesso controlado e se sujeitarão ao interesse público.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras deverá criar banco de dados das restrições convencionais ou particulares em vigência.



Seção I
Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 129. De acordo com as diretrizes e objetivos deste Plano Diretor de Desenvolvimento, estabelecidos para a Área Urbana e Área Rural do Município de Piracicaba, a legislação que disciplina o uso e ocupação do solo deverá ser revista, atendendo a seguinte divisão:

I - uso residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - uso não residencial: aquele destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial;

III - uso misto: aquele destinado às atividades residenciais e não residenciais, exceto industrial.

IV - rural: aquele destinado às atividades rurais. ([Incluído pela Lei Complementar n° 418, de 2020](#))

Parágrafo único. A lei específica de que trata o **caput** do presente artigo poderá estabelecer subcategorias para os usos descritos neste artigo.

Art. 130. Todos os usos serão permitidos no território do Município desde que atendam às condições estabelecidas neste Plano Diretor de Desenvolvimento e aos requisitos de instalação constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto:

I - na Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA), somente serão admitidos os usos que atendam às restrições convencionais ou particulares registradas, ou que sejam adequados às condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

II - na ZUIN 1 e 2, na qual não será admitido o uso residencial, exceto para moradia vinculada ao funcionamento da própria indústria.

Parágrafo único. Os imóveis com frente para corredores comerciais ficam dispensados da observância das restrições convencionais ou particulares no tocante ao uso, sendo permitidos nos mesmos os usos não residenciais previstos no Anexo II que institui os respectivos corredores e fica fazendo parte integrante desta Lei Complementar.

III - nas Zonas Especiais de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico - (Corredores Comerciais) - (ZEIDSE) serão permitidas alterações dos usos após emissão da referida Certidão de Alteração de Uso e o procedimento da outorga onerosa.

Parágrafo único. Os imóveis com frente para corredores comerciais ficam, após a emissão da Certidão de Alteração de Uso, automaticamente classificados como “não residenciais”, incidindo os impostos, taxas e outorga onerosa correspondentes.

Art. 131. Nos imóveis pertencentes a loteamentos onde existem restrições convencionais ou particulares registradas, inseridos em Zonas Urbanas de Proteção à Paisagem (ZUPA) e incluídos em Corredor Comercial de Baixo Impacto, previsto no item IV, do Anexo II desta Lei, somente poderão ser autorizados usos diferentes daqueles estabelecidos nas referidas restrições, se atendidas as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1º Nos imóveis a que se refere o **caput**, para que sejam autorizados usos diferentes daqueles estabelecidos pelas restrições convencionais, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

a) ser solicitada contrapartida ao proprietário, na forma de plantio de árvores no bairro ou no próprio imóvel;



b) serem respeitadas as restrições convencionais referentes ao dimensionamento de lotes, recuos, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento, caso sejam mais rigorosos que a legislação municipal;

c) serem respeitadas as alturas máximas das edificações de 9,00m, com no máximo 2 pavimentos, caso as restrições convencionais não disponham sobre a questão;

d) serem permitidos somente usos caracterizados como não incômodos e compatíveis com a vizinhança residencial;

e) o horário de funcionamento das atividades não poderá ocorrer antes das 8:00 (oito) horas e nem após às 19:00 (dezenove) horas.

§ 2º Para efeito da aplicação do disposto neste artigo, consideram-se usos não incômodos e compatíveis com a vizinhança residencial, os seguintes:

a) comércio e serviços de âmbito local, com dimensão máxima de 500 (quinhentos) metros quadrados de área construída;

b) estabelecimentos destinados a serviços pessoais de âmbito local;

c) estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais;

d) estabelecimentos destinados à prestação de serviços de apoio ao uso residencial.

§ 3º Fica terminantemente proibida nos corredores comerciais de baixo impacto, a instalação de estabelecimentos que se destinem ao preparo ou serviços de alimentação, tais como bares, restaurantes e similares.

Art. 132. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Os usos e atividades enquadrados como geradores de incômodo, tráfego ou impacto de vizinhança pela Lei de Uso e Ocupação do Solo deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), podendo o órgão licenciador solicitar estudos complementares.

Seção II

Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 133. Os parâmetros urbanísticos são aqueles definidos para cada zona instituída neste Plano Diretor de Desenvolvimento para ocupação do solo, devendo ser observados quando do licenciamento de projetos construtivos e de parcelamento do solo:

I - lote mínimo: considera-se tamanho mínimo do terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para a zona em que se situe;



II - quota mínima: é a fração ideal do solo correspondente ao lote mínimo estabelecido para cada zona, excluídas deste cômputo as frações de áreas comuns dos empreendimentos;

III - Taxa de Ocupação (TO): é o percentual máximo permitido entre a área da projeção da edificação e a área do terreno;

IV - coeficiente de aproveitamento: é um fator que multiplicado pela área do terreno, indica a área máxima que pode ser construída em metros quadrados, o potencial construtivo gratuito ou serve de parâmetro para definição de imóveis subutilizados, sendo:

a) básico: o que resulta em potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo: o que não pode ser ultrapassado, sendo que caso as edificações se utilizem de coeficiente de aproveitamento acima do básico será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, sempre limitado ao parâmetro máximo de potencial construtivo;

c) mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

V - taxa de permeabilidade: é um percentual mínimo expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

Parágrafo único. O recuo frontal poderá ser dispensado em edificações cujos lotes tenham área superficial de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e nos lotes fora dos padrões municipais e federais com áreas inferiores a 125,00 m², além da dispensa dos recuos poderão ser reduzidas as taxas de ocupação e de permeabilidade pela metade do estabelecido neste Plano Diretor de Desenvolvimento. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

Art. 134. Os parâmetros urbanísticos não definidos neste Plano Diretor de Desenvolvimento deverão ser determinados na revisão das Leis de Uso e Ocupação, de Parcelamento do Solo e de Edificação.

Seção III

Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 135. De acordo com as diretrizes e objetivos deste Plano Diretor de Desenvolvimento, estabelecidos para a Área Urbana e Área Rural do Município de Piracicaba e observando as leis federais e estaduais aplicáveis, a legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano deverá ser revista, estabelecendo, dentre outros aspectos:

I - as modalidades de divisão do solo urbano e seus requisitos urbanísticos;

II - os locais e condições nos quais não será permitido o parcelamento do solo;

III - as exigências municipais para a aprovação e implantação de projetos em cada modalidade;

IV - a disciplina do processo de licenciamento;

V - as sanções administrativas e os prazos para atendimento das notificações.

Art. 136. O lote ou quota mínima estabelecidos em cada zona instituída por este Plano Diretor de Desenvolvimento devem ser observados, também, quando do desmembramento de gleba e do desdobro de lote.



Art. 137. O parcelamento do solo urbano e o condomínio poderão ser implantados e licenciados apenas em Área Urbana ou nos Núcleos Urbanos Isolados.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 138. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do ordenamento do território, nos termos da [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) e suas alterações, poderão ser adotados instrumentos indutores do uso social da propriedade, do desenvolvimento urbano, da regularização fundiária, de proteção ambiental e do patrimônio cultural e de democratização da gestão urbana, a seguir descritos:

- I - planejamento das aglomerações urbanas;
- II - plano diretor;
- III - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- IV - zoneamento ambiental;
- V - plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- VI - gestão orçamentária participativa;
- VII - planos, programas e projetos setoriais;
- VIII - planos de desenvolvimento econômico e social;
- IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo;
- XI - desapropriação;
- XII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- XIII - instituição de fundos municipais;
- XIV - servidão administrativa;
- XV - limitações administrativas;
- XVI - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- XVII - instituição de unidades de conservação;
- XVIII - instituição de zonas especiais;
- XIX - direito de superfície;
- XX - direito de preempção;
- XXI - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- XXII - transferência do direito de construir;



XXIII - operação urbana consorciada;

XXIV - consórcio imobiliário;

XXV - regularização fundiária e todos os instrumentos previstos na [Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#) e suas alterações, legislações complementares ou outras legislações que venham a substituí-la;

XXVI - audiências, consultas e conferências públicas;

XXVII - estudo prévio de impacto ambiental (EIA);

XXVIII - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);

XXIX - compromisso de ajustamento de conduta, nos termos da [Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985](#) e suas alterações.

§ 1º No licenciamento de empreendimentos e atividades considerados de impacto nos termos do Plano Diretor de Mobilidade poderá ser exigido Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), como requisito complementar dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

§ 2º Os instrumentos aplicáveis para cada macrozona ou zona são aqueles descritos no Anexo III - Quadro 3 que fica fazendo parte integrante da presente Lei, sendo que a aplicação em outros zoneamentos dependerá de estudos de planejamento prévios, audiência pública e aprovação do Conselho da Cidade.

§ 3º Aplicam-se ao presente Plano Diretor de Desenvolvimento as normas gerais contidas na [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) e suas alterações, para disciplinar cada instrumento descrito neste artigo ou normas federais específicas para aqueles não regulamentados no Estatuto das Cidades, cabendo ao Poder Executivo Municipal editar leis específicas para sua plena aplicação.

CAPÍTULO I

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 139. Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Urbana de Reabilitação Central (ZURC), na Zona Urbana de Requalificação de Bairros (ZURB) e na Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA) poderão ser considerados passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade, quais sejam: o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, que dependerão de regulamentação através de lei específica.

§ 1º Para os fins do disposto neste Capítulo considera-se:

I - imóvel não edificado: o imóvel urbano, lote ou gleba, cujo coeficiente de aproveitamento (CA) seja igual a 0 (zero);

II - imóvel subutilizado: o imóvel urbano, lote ou gleba, cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo estabelecido neste Plano Diretor;

III - imóvel não utilizado: toda edificação paralisada ou abandonada, conforme determinado em lei específica, desde que não configure único bem imóvel do proprietário.



§ 2º As definições contidas neste artigo não se aplicam aos imóveis que não tenham acesso à infraestrutura definida pela legislação, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos forem exigidos no processo de licenciamento.

Art. 140. Ficam excluídos da definição de imóveis não edificadas ou subutilizados:

I - os imóveis que abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, como estacionamentos ou áreas de apoio a atividades econômicas;

II - aqueles que cumpram função ambiental relevante;

III - aqueles que sejam objeto de demanda judicial, que não dependa de qualquer ação por parte do proprietário;

IV - os imóveis considerados de interesse do patrimônio cultural, histórico ou arquitetônico.

Art. 141. Os proprietários dos imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, deverão ser notificados pelo Município para, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, requerer oficialmente o licenciamento de seus projetos de parcelamento do solo, de edificação ou a renovação de seus alvarás vencidos, conforme o caso.

§ 1º Os proprietários dos imóveis notificados, conforme o **caput** deste artigo, deverão iniciar a execução do parcelamento do solo ou da edificação ou, ainda, dar continuidade naqueles que estavam abandonados ou paralisados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará, cabendo aos proprietários a comunicação à Administração Pública.

~~§ 2º O proprietário dos imóveis de que trata o **caput** do presente artigo terá o prazo de até 4 (quatro) anos, a partir do início das obras, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão das obras, no caso de empreendimentos de grande porte.~~

§ 2º O proprietário dos imóveis de que trata o **caput** do presente artigo terá o prazo de até 4 (quatro) anos, a partir do início das obras, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel ou da última etapa de conclusão das obras, no caso de empreendimentos de grande porte. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

§ 3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei específica poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 4º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere aos adquirentes a qualquer título, as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei Complementar, sem interrupção ou suspensão de qualquer prazo.

Art. 142. A notificação de que trata o artigo anterior deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis e será feita:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, retro.



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



Parágrafo único. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel em conformidade com este Capítulo, caberá à Administração Pública proceder ao cancelamento da averbação junto ao registro de imóveis.

Art. 143. Em caso de descumprimento das condições e prazos previstos neste Capítulo, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação, seguindo as normas gerais contidas na [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) e suas alterações e as normas específicas editadas pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 144. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 145. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos nesta Lei Complementar.

§ 3º Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta Lei Complementar mediante Projeto de Intervenção Urbana, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

§ 4º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pelo Conselho da Cidade, que publicará relatórios anuais.

Art. 146. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$$C = \frac{(A_c - A_t) \times CUB}{100} \times F_p \times F_s$$

100

Onde:

C - Contrapartida financeira;

A_t - Área de terreno em m²;

A_c - Área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;



CUB - Custo Unitário Básico para a construção civil do mês vigente tal como definido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon/SP);

Fs - Fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 4, Anexo;

Fp - Fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 5, Anexo.

§ 1º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

~~§ 2º Nas ZURC, ZURB 1 e ZURB 2, o empreendedor pode optar por elevar o Coeficiente Máximo de 4,0 para 6,0. Nesse caso, sobre os dois pontos adicionais serão cobrados a Outorga Onerosa do Direito de Construir, calculada a partir da fórmula presente neste artigo, assumindo Fp=1,0 e Fs=1,0.~~

§ 2º Nas ZURC e ZURB 1º empreendedor pode optar por elevar o Coeficiente Máximo de 4,0 para 6,0, sendo que nesse caso, sobre os dois pontos adicionais serão cobrados a Outorga Onerosa do Direito de Construir, calculada a partir da fórmula presente neste artigo, assumindo Fp=1,0 e Fs=1,0. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 417, de 2020\)](#)

CAPÍTULO III

ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

Art. 147. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a legislação ambiental vigente, dependerão de prévio licenciamento da Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades descritos no **caput** do presente artigo será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§ 2º O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

I - definição das áreas de influência direta e indireta;

II - diagnóstico ambiental da área;

III - descrição da ação proposta e suas alternativas;

IV - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;

V - avaliação dos impactos acumulados e sinérgicos pela intervenção proposta e a saturação dos índices urbanísticos da área;

VI - proposição das medidas compensatórias dos impactos ambientais negativos, respeitado o disposto na legislação federal e estadual;



VII - definição das medidas mitigadoras dos impactos ambientais negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 3º Para fins de aplicação das normas constantes do presente Capítulo, o Poder Executivo definirá em lei específica os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis.

§ 4º Para empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos.

CAPÍTULO IV

ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 148. A construção, ampliação, modificação, instalação de usos, ocupações, operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanísticos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à prévia avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental exigido.

§ 2º O órgão municipal competente deverá exigir dos responsáveis pelos empreendimentos e atividades descritos no **caput** do presente artigo, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).

§ 3º Deverão ser definidos na legislação de uso e ocupação do solo, os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 149. O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) têm por objetivo, no mínimo:

I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde, acessibilidade e segurança da população;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

Art. 150. O Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança deverão ser elaborados de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade, empreendimento ou intervenção urbanística, no que tange à qualidade de vida da população residente ou usuária da área objeto de estudo e de seu entorno, incluindo a análise, dentre outras, das questões referentes a:

I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil sócio econômico da área e da população moradora e usuária;

V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII - a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas, quanto às já existentes.

Art. 151. O órgão municipal competente, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de que trata este Capítulo, poderá solicitar, dentre outras providências, como condição para emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - áreas de terreno ou áreas edificadas para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



VI - construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;

VII - manutenção de áreas verdes.

§ 1º As exigências previstas nos incisos deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Compromisso de Ajustamento de Conduta, nos termos da [Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985](#) e suas alterações por parte do responsável, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo órgão municipal competente, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras das medidas mitigadoras exigidas através do EIV.

Art. 152. Do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança será dada publicidade através de consulta pública disponível no site oficial do Município.

CAPÍTULO V
DA COTA SOLIDARIEDADE

Art. 153. Fica estabelecida como exigência para o termo de conclusão de obras de projetos urbanísticos de parcelamentos do solo, a Cota Solidariedade, que consiste na doação de lotes produzidos pelo promotor ou recursos financeiros, a título de contrapartidas sociais para o Município com a finalidade de produção de habitação de interesse social para população de baixa renda (renda familiar até 3 salários mínimos) ou projetos de equipamentos públicos comunitários complementares à moradia.

§ 1º Considera-se Habitação de Interesse Social aquela destinada a famílias com renda familiar até 3 salários mínimos, e que não possui acesso à moradia formal.

§ 2º A doação prevista no “**caput**” não exige a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 154. Os empreendimentos tipo parcelamento do solo, localizados na MCU (Macrozona de Contenção Urbana) e na MRU (Macrozona de Restrição Urbana), com área da gleba igual ou superior a de 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 1% (um por cento) da área líquida dos lotes ao poder público municipal destinados a projetos de Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos, constantes no déficit habitacional do Município.

§ 1º Para cumprimento da exigência estabelecida no “**caput**” deste artigo, o empreendedor poderá:

I - produzir lotes de interesse social no mesmo local do empreendimento. Estes lotes serão doados ao Município para comercialização à famílias de baixa renda (até 3 s.m.) de acordo do cadastro municipal de habitação;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



II - doação de área, na proporção de 1% conforme citada no **caput** deste artigo, em outro terreno, desde que situado em qualquer uma das ZURBs - Zonas Urbana de Requalificação de Bairros; ([Vide errata](#))

III - depositar no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), ou no Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FUMDET, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor da área líquida dos lotes do empreendimento, calculado por comissão de avaliação de imóveis municipais, como fins de outorga onerosa, destinado a aquisição de terreno ou subsídio para produção de Habitação de Interesse Social nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), ou para construção de empreendimentos públicos comunitários de apoio a moradia.

§ 2º O Poder Executivo deverá regulamentar este instrumento e fiscalizar a destinação das unidades, ou valores, garantindo o atendimento da faixa de renda constante no **caput** deste capítulo.

§ 3º A doação de áreas previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo só será aceita após a análise e aprovação do órgão competente.

§ 4º Poderá o empreendedor que implantar a Cota Solidarietà se beneficiar através de flexibilização de área de lotes, sendo que 5% do número de lotes, do padrão da zona em que se situe o empreendimento, poderão ser em implantação de lotes populares, de 175,00 m² - lote mínimo exigido em ZEIS, para sua própria comercialização no local do empreendimento.

CAPÍTULO VI COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Art. 155. O Município poderá celebrar, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da [Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985](#) e suas alterações, Compromisso de Ajustamento de Conduta com pessoas físicas e jurídicas responsáveis, dentre outros, por:

I - construções, ampliações, modificações, instalações de usos, ocupações, operações de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanísticos e socioeconômicos de vizinhança;

II - localizações, construções, instalações, ampliações, modificações e operações de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental;

III - áreas, imóveis, edificações e lugares de valor cultural e social necessários à proteção e valorização do patrimônio histórico, cultural, natural do Município de Piracicaba.

Parágrafo único. O Compromisso de Ajustamento de Conduta deverá prever medidas mitigadoras e compensatórias de minimização dos impactos negativos nas áreas descritas neste artigo, ajustando o compromisso do responsável pela obrigação imposta pelo órgão municipal competente, sob pena de execução do título.

CAPÍTULO VII INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL



Art. 156. Os instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural do Município de Piracicaba visam à integração de áreas, imóveis, edificações e lugares de valor cultural e social aos objetivos e diretrizes desta Lei Complementar e correspondem aos seguintes instrumentos legais:

- I - tombamento de bens móveis e imóveis;
- II - inventário do patrimônio cultural;
- III - registro das áreas e territórios de proteção cultural;
- IV - registro do patrimônio imaterial;
- V - chancela da paisagem cultural;
- VI - levantamento e cadastro arqueológico do Município.

Parágrafo único. Os instrumentos indicados no **caput** deste artigo são regidos pela legislação federal e estadual em vigor e pela [Lei Complementar nº 171, de 13 de abril de 2005](#) e suas alterações ou normas que venham a substituí-la.

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – FUMDET

Art. 157. Lei específica deverá instituir Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FUMDET, tendo por finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 158. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FUMDET poderá ser constituído, dentre outras fontes, por recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais a ele destinados;
- II - transferências de instituições públicas ou privadas;
- III - contribuições ou doações do exterior;



IV - receitas provenientes da aplicação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos neste Plano Diretor de Desenvolvimento;

V - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

VI - multas provenientes de infrações edilícias e urbanísticas.

CAPÍTULO IX DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 159. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada 03 (três) anos ou conforme determinação do Governo Federal para integração das ações em âmbito nacional, estadual e municipal, sendo sua convocação, organização e coordenação realizadas pelo Poder Executivo.

§ 1º As reuniões de caráter extraordinário poderão ser convocadas, organizadas e coordenadas pelo Poder Executivo ou pelo Conselho da Cidade.

§ 2º As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 160. A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I - promover a interlocução entre autoridades e gestores públicos municipais, com os diversos segmentos da sociedade sobre assuntos relacionados à Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, apreciando suas diretrizes;

II - formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;

III - mobilizar a sociedade para o estabelecimento de agendas e de metas e planos de ação para enfrentar os problemas existentes na cidade;

IV - propiciar a participação popular de diversos segmentos da sociedade na formulação de proposições e na realização de avaliações sobre as formas de execução da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e das suas áreas estratégicas;

V - propiciar e estimular a organização da Conferência da Cidade como instrumento para a garantia da gestão democrática das políticas de desenvolvimento urbano da cidade;

VI - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

VII - eleger os membros da sociedade civil do Conselho da Cidade.

CAPÍTULO X DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 161. O Conselho da Cidade é um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil.



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



Parágrafo único. O Conselho da Cidade é vinculado ao Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba - IPPLAP, o qual deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.

Art. 162. O Conselho da Cidade é composto por 32 (trinta e dois) membros e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I - 16 (dezesseis) representantes do Governo Municipal, das áreas relacionadas à Política Urbana, incluindo representantes do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba, Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba, Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba; Secretarias Municipais de Defesa do Meio Ambiente, de Assistência e Desenvolvimento Social, de Governo e Desenvolvimento Econômico, de Obras, de Trânsito e Transportes, de Agricultura e Abastecimento, de Finanças, da Ação Cultural e Turismo;

II - 16 (dezesseis) representantes da sociedade civil, assim distribuídos:

a) 03 (três) representantes dos empresários, sendo, necessariamente, 01 (um) do setor imobiliário, 01 (um) do setor sucroalcooleiro e 01 (um) dos demais setores econômicos;

b) 06 (seis) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente, 01 (um) do sindicato dos trabalhadores rurais, 03 (três) do sindicato dos trabalhadores urbanos e 02 (dois) dos movimentos populares ou associações de moradores;

c) 03 (três) representantes de organizações não governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa;

d) 04 (quatro) representantes das diferentes unidades de planejamento territorial, incluindo as regiões norte, sul, leste, oeste, centro e área rural.

§ 1º Os representantes da sociedade civil serão eleitos durante a realização da Conferência da Cidade para um mandato cuja temporalidade será determinada pela realização da mencionada Conferência.

§ 2º As deliberações do Conselho ora criado serão feitas por 2/3 (dois terços) dos presentes.

Art. 163. Compete ao Conselho da Cidade:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II - emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento e demais legislações urbanísticas;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI - acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;



VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;

IX - avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

X - avaliar as políticas urbanas nacional e estadual;

XI - convocar, organizar e coordenar as assembleias territoriais;

XII - convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais da Cidade, a serem realizadas em caráter extraordinário;

XIII - convocar audiências públicas;

XIV - revisar e aprovar o regimento interno.

Art. 164. No Regimento Interno do Conselho da Cidade deverá constar, no mínimo:

I - suas atribuições gerais;

II - número e qualificação de seus membros;

III - modo de indicação, eleição e nomeação de seus membros e respectivos suplentes;

IV - procedimentos para nomeação de sua presidência ou coordenação;

V - procedimentos para a realização de sua sessão de instalação e posse.

Art. 165. As atividades realizadas pelos membros do Conselho não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância para o Município.

Art. 166. O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

CAPÍTULO XI

DAS ASSEMBLEIAS TERRITORIAIS DE POLÍTICA URBANA

Art. 167. As Assembleias Territoriais de Política Urbana se realizarão, sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento, visando:

I - fazer o levantamento dos problemas e demandas das unidades territoriais, identificando as prioridades de cada região;

II - implementar as diretrizes e ações definidas pelo Conselho da Cidade em cada região.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 168. As ZEIS instituídas anteriormente e não implantadas, situadas em zonas não permitidas neste Plano Diretor de Desenvolvimento, indicadas no Anexo V desta Lei, terão prazo de no máximo 1 (um) ano a partir da entrada em vigor deste Plano, para obter o licenciamento do empreendimento junto aos órgãos municipais competentes.



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



Art. 169. As propostas de leis complementares para alteração deste Plano Diretor de Desenvolvimento deverão ser submetidas à audiência pública pelo Executivo e aprovação do Conselho da Cidade, antes de sua tramitação junto ao Poder Legislativo.

§ 1º Quando o objeto da alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento for ampliação do perímetro urbano o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural - COMDER deverá proceder à análise e expedir parecer à propositura.

§ 2º Os Conselhos do Município deverão ser convocados para a audiência pública mencionada no **caput** deste artigo.

~~Art. 170. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal em até 180 dias, os seguintes Projetos de Lei:~~

Art. 170. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal em até 360 (trezentos e sessenta) dias, os seguintes Projetos de Lei: [\(Redação dada pela Lei complementar nº 410, de 2020\)](#)

I - de uso e ocupação do solo;

II - de parcelamento do solo urbano;

III - de edificações;

IV - de outorga onerosa do direito de construir;

V - de parcelamento, edificação ou utilização compulsório;

VI - de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo;

VII - de direito de preempção.

~~Parágrafo único. O prazo para o encaminhamento dos projetos das leis mencionadas nos incisos I, II, III, IV, V e VI deste artigo será de no máximo 180 (cento e oitenta) dias, após a publicação da presente Lei Complementar.~~

Parágrafo único. O prazo para o encaminhamento dos projetos das leis mencionadas nos incisos I, II, III, IV, V e VI deste artigo será de no máximo 360 (trezentos e sessenta) dias, após a publicação da presente Lei Complementar. [\(Redação dada pela Lei complementar nº 410, de 2020\)](#)

Art. 171. Os processos de licenciamento de obras e edificações, inclusive condomínios, de atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados antes da vigência desta Lei Complementar seguirão as seguintes premissas:

I - os processos protocolados até o dia que antecede a entrada em vigor desta Lei Complementar e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo;

II - os processos de licenciamento de obras e edificações serão indeferidos, se requerida pelo interessado, entre a data de publicação desta Lei Complementar e sua entrada em vigor, a alteração do projeto em análise em qualquer uma das seguintes hipóteses:

a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



III - a partir da entrada em vigor da presente Lei Complementar, não serão expedidos novos alvarás de licença de obras, nos termos do § 1º do art. 11 da [Lei Complementar nº 206/2007](#), bem como certidões ou quaisquer outros documentos vencidos nos termos desta legislação ou das Leis Complementares [nº 207/2007](#) e [208/2007](#), com exceção daqueles cujos direitos foram preservados através do presente artigo;

IV - serão indeferidos os processos de licenciamento de obras e edificações, inclusive condomínios, de atividades e os projetos de parcelamento do solo, que não atendam aos “comunique-se” dos órgãos licenciadores, dentro dos prazos neles estabelecidos, estando sujeitos à apreciação pela nova legislação aplicável;

V - fica garantida a apreciação da alteração de projetos de parcelamento do solo, nos termos da legislação de regência à época do protocolo do projeto, desde que esta alteração decorra de exigência do licenciamento feito pelos órgãos estaduais ou federais e ocorra dentro do prazo de validade da diretriz expedida ou do licenciamento no órgão, o que for maior.

Art. 172. Fazem parte integrante desta Lei Complementar, os seguintes Anexos:

I - Anexo I - Mapas:

- a) Mapa 1 - Área Rural e Área Urbana;
- b) Mapa 2 - Macrozonas na Área Rural;
- c) Mapa 3 - Zoneamento na Área Rural;
- d) Mapa 4 - Macrozonas na Área Urbana;
- e) Mapa 5 - Zoneamento na Área Urbana;
- f) Mapa 6 - Zona Especial Aeroportuária (ZEA);

f.1) Mapa 6A - Zona Especial Aeroportuária (ZEA) - Aeroporto Municipal de Piracicaba; [\(Incluído pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

f.2) Mapa 6B - Zona Especial Aeroportuária (ZEA) - Aeródromo - Fazenda Redenção; [\(Incluído pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

f.3) Mapa 6C - Zona Especial Aeroportuária (ZEA) - Helipontos; [\(Incluído pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

f.4) Mapa 6D - Zona Especial Aeroportuária (ZEA) - Zona de Proteção de Rotas Especiais de Aeronaves e Helicópteros - SRPV-SP [\(Incluído pela Lei Complementar nº 418, de 2020\)](#)

- g) Mapa 7 - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1/2/3);
- h) Mapa 8 - Zona Especial de Reurb-S (ZEURB);
- i) Mapa 9 - Zona Especial de Risco (ZER);
- j) Mapa 10 - Área do Parque Linear Beira-Rio (APAL Beira-Rio);
- k) Mapa 11 - Áreas dos Parques Lineares dos Bairros (APAL Bairros);
- l) Mapa 12 - Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural (ZEIHC);
- m) Mapa 13 - Área de Intervenção Prioritária de Vulnerabilidade Social;



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



- n) Mapa 14 - Núcleos Urbanos Informais - Interesse Social;
- o) Mapa 15 - Núcleos Urbanos Informais - Área Urbana;
- p) Mapa 16 - Núcleos Urbanos Informais - Área Rural;
- q) Mapa 17 - Abairramento na Área Urbana;
- r) Mapa 18 - Abairramento na Área Rural.”
- II - Anexo II - Descrição dos Corredores Comerciais;
- III - Anexo III - Quadros:
- a) Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos na Área Urbana;
- b) Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos dos Núcleos Urbanos Isolados;
- c) Quadro 3 - Instrumentos da Política Territorial aplicáveis às Macrozonas e Zonas;
- IV - Anexo IV - Memoriais Descritivos:
- a) Descritivo 1 - Perímetro Urbano;
- b) Descritivo 2 - Zona Urbana de Proteção Hídrica (ZUPH);
- c) Descritivo 3 - Zona Urbana de Ocupação Restrita (ZUOR);
- d) Descritivo 4 - Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA);
- e) Descritivo 5 - Zona Urbana de Contenção (ZUCO);
- f) Descritivo 6 - Zona Urbana de Reabilitação Central (ZURC);
- g) Descritivo 7 - Zona Urbana de Requalificação de Bairros (ZURB);
- h) Descritivo 8 - Zona Urbana de Proteção Beira Rio (ZUBR);
- i) Descritivo 9 - Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA);
- j) Descritivo 10 - Zona Urbana Institucional (ZUIT);
- k) Descritivo 11 - Zona Urbana Industrial (ZUIN);
- l) Descritivo 12 - Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA);
- m) Descritivo 13 - Faixas non aedificandi;
- n) Descritivo 14 - Abairramento na Área Urbano;
- o) Descritivo 15 - Abairramento na Área Rural.
- V - Anexo V - ZEIS instituídas no Plano Anterior - disposições transitórias.

Art. 173. Ficam expressamente revogadas as Leis Complementares [nº 186, de 10 de outubro de 2006](#); [nº 201, de 06 de junho de 2007](#); [nº 213, de 17 de dezembro de 2007](#); [nº 220, de 03 de julho de 2008](#); [nº 222, de 26 de setembro de 2008](#); [nº 247, de 22 de dezembro de 2009](#); [nº 249, de 22 de dezembro de 2009](#); [nº 255, de 30 de junho de 2010](#); [nº 257, de 05 de julho de 2010](#); [nº 261, de 17 de novembro de 2010](#); [nº 287, de 19 de dezembro de 2011](#); [nº 293, de 06 de julho de 2012](#); [nº 295, de 24 de](#)



Prefeitura do Município de Piracicaba
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL
Procuradoria Jurídico-administrativa



[setembro de 2012; n° 323, de 08 de julho de 2014; n° 346, de 15 de maio de 2015; n° 354, de 01 de setembro de 2015; n° 367, de 01 de abril de 2016 e n° 394, de 27 de fevereiro de 2018.](#)

~~Art. 174. Esta Lei Complementar entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a data de sua publicação.~~

Art. 174. Esta Lei Complementar entra em vigor 360 (trezentos e sessenta) dias após a data de sua publicação. [\(Redação dada pela Lei complementar n° 410, de 2020\)](#)

Prefeitura do Município de Piracicaba, 18 de dezembro de 2019.

Barjas Negri
Prefeito Municipal

Arthur Alberto Azevedo Ribeiro Neto
Diretor Presidente do IPPLAP

José Otávio Machado Menten
Secretário Municipal de Defesa do Meio Ambiente

Vlamir Augusto Schiavuzzo
Secretário Municipal de Obras

Jorge Akira Kobayaski
Secretário Municipal de Trânsito e Transportes

Milton Sérgio Bissoli
Procurador Geral do Município

Publicada no Diário Oficial do Município de Piracicaba.

Francisco Aparecido Rahal Farhat
Chefe da Procuradoria Jurídico-administrativa