

CARTILHA
- PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE PIRACICABA -
LEI COMPLEMENTAR Nº 405/2019



**POR UMA PIRACICABA
SUSTENTÁVEL**



PIRACICABA
Prefeitura do Município



APRESENTAÇÃO

A Prefeitura do Município de Piracicaba, com coordenação do Ipplap (Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba), apresenta esta cartilha educativa sobre o novo Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e gestão territorial

O objetivo desta Cartilha é possibilitar a todos os cidadãos entender, de forma simples e didática, o conteúdo do Plano Diretor de Desenvolvimento: como o município é organizado, as regras para seu crescimento ordenado, os instrumentos que promovam a gestão participativa, a função social de sua cidade e os caminhos para uma Piracicaba mais justa e sustentável.

Barjas Negri
Prefeito Municipal

O Plano Diretor de Desenvolvimento é uma determinação da Constituição Federal, reafirmada pelo Estatuto da Cidade que exige a sua revisão a cada dez anos. É uma lei municipal que institui as diretrizes e objetivos das políticas públicas.

Neste sentido, trabalhamos de forma a identificar e compreender, junto com a sociedade civil e o legislativo, a situação do município – urbano e rural – e por meio das leituras técnica e participativa foi pactuado o que queremos para nosso município e o caminho viável para alcançar os objetivos expressos no novo Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba - Lei Complementar nº 405/2019.

Arthur A. A. Ribeiro Neto
Diretor – Presidente

ÍNDICE

CONHEÇA SEU MUNICÍPIO	3
COMO FICA A ÁREA RURAL NO PLANO DIRETOR?	4
O QUE INTEGRA A MACROZONONA DE PROTEÇÃO HÍDRICA E AMBIENTAL NO RURAL?	5
COMO A CIDADE SE ORGANIZA?	6
O QUE É PARÂMETRO URBANÍSTICO?	10
COMO FICAM OS NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS NO RURAL?	13
O QUE É ZONA ESPECIAL?	15
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS	15
ZONA ESPECIAL DE RISCO – ZER	17
ZONA ESPECIAL DE PARQUES LINEARES – ZEPAL	19
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL – ZEIHC	20
QUAIS AS PRIORIDADES PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS?	21
COMO FICA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?	23
O QUE É INSTRUMENTO URBANÍSTICO?	25
COMO SE DÁ A GESTÃO PARTICIPATIVA?	26

CONHEÇA SEU MUNICÍPIO

O município de Piracicaba (1.378,50km²) é dividido em duas áreas: urbana e rural.



Na área rural são desenvolvidas as atividades agropecuárias, muito importante para a produção de alimentos para todos nós, apresenta, também, bacias hidrográficas com potencial de produção de água para abastecimento público, áreas de interesse ambiental e núcleos urbanos isolados.

Área = 1.145,14 Km²



Na área urbana está a cidade de Piracicaba, onde mora 98% da população do município, com concentração de edificações, atividades de comércio, serviços e indústrias.

Área = 233,36 Km²



COMO FICA A ÁREA RURAL NO PLANO DIRETOR?

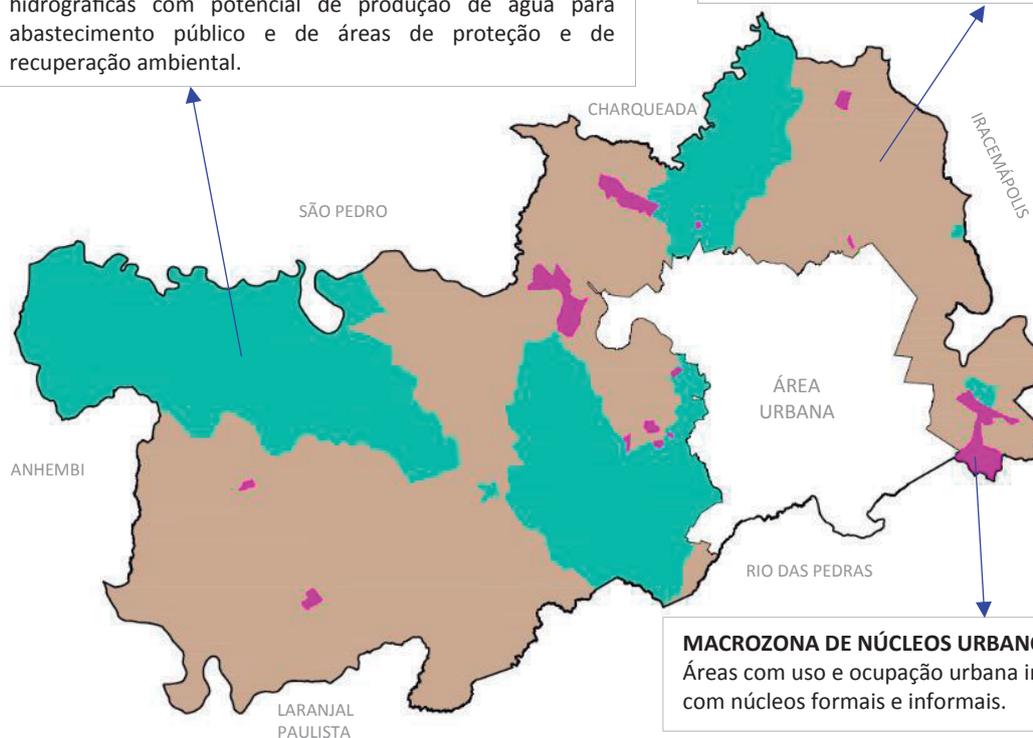
O novo Plano Diretor de Desenvolvimento identificou três regiões na Área Rural, com características específicas e agrupou-as nas seguintes Macrozonas:

MACROZONA DE PROTEÇÃO HÍDRICA E AMBIENTAL - MAPH

Áreas destinadas as 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.

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - MADE

Áreas destinadas as atividades rurais, com foco na promoção do desenvolvimento rural com sustentabilidade ambiental, econômica, cultural e social e estímulo à agricultura tecnificada.

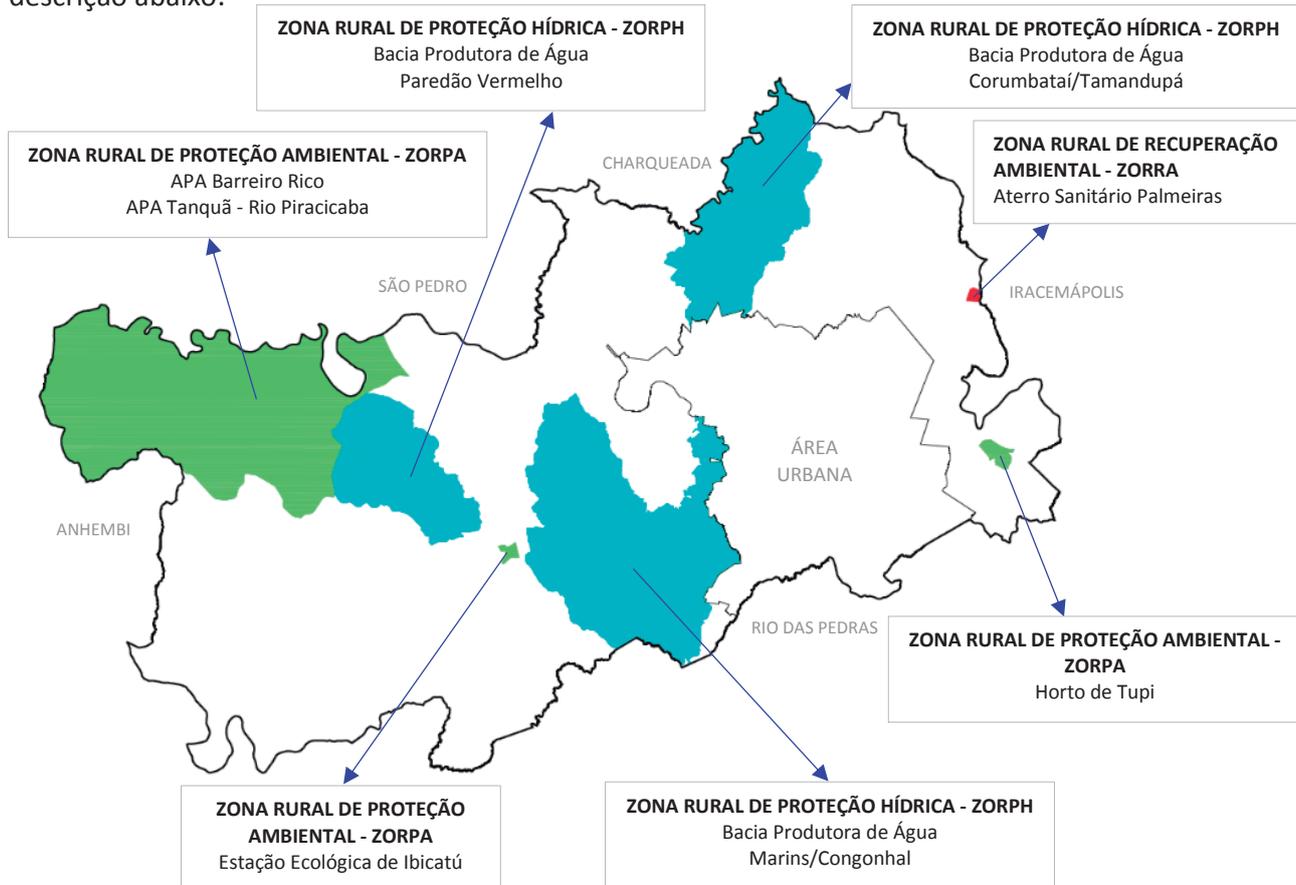


MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS - MANI

Áreas com uso e ocupação urbana inseridas na Área Rural, com núcleos formais e informais.

O QUE INTEGRA A MACROZONONA DE PROTEÇÃO HÍDRICA E AMBIENTAL NO RURAL?

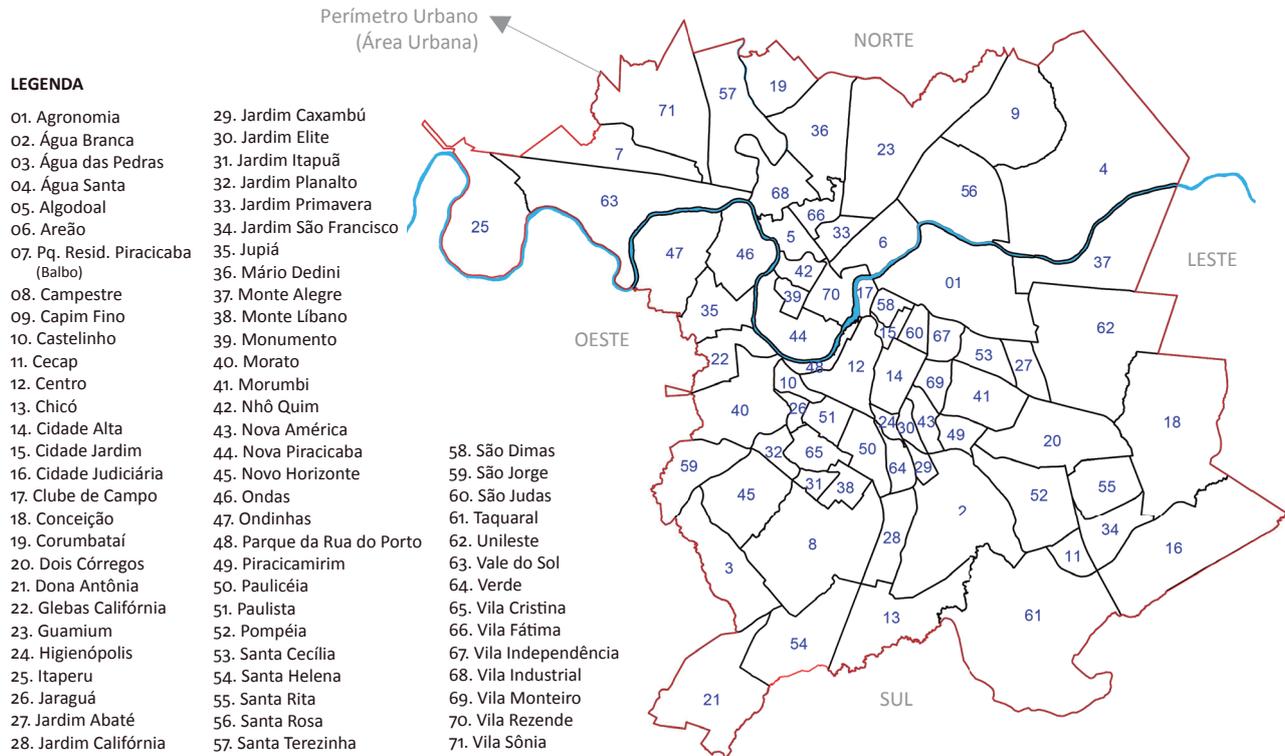
A Macrozona de Proteção Hídrica e Ambiental – MAPH é composta por zonas conforme mapa e descrição abaixo:



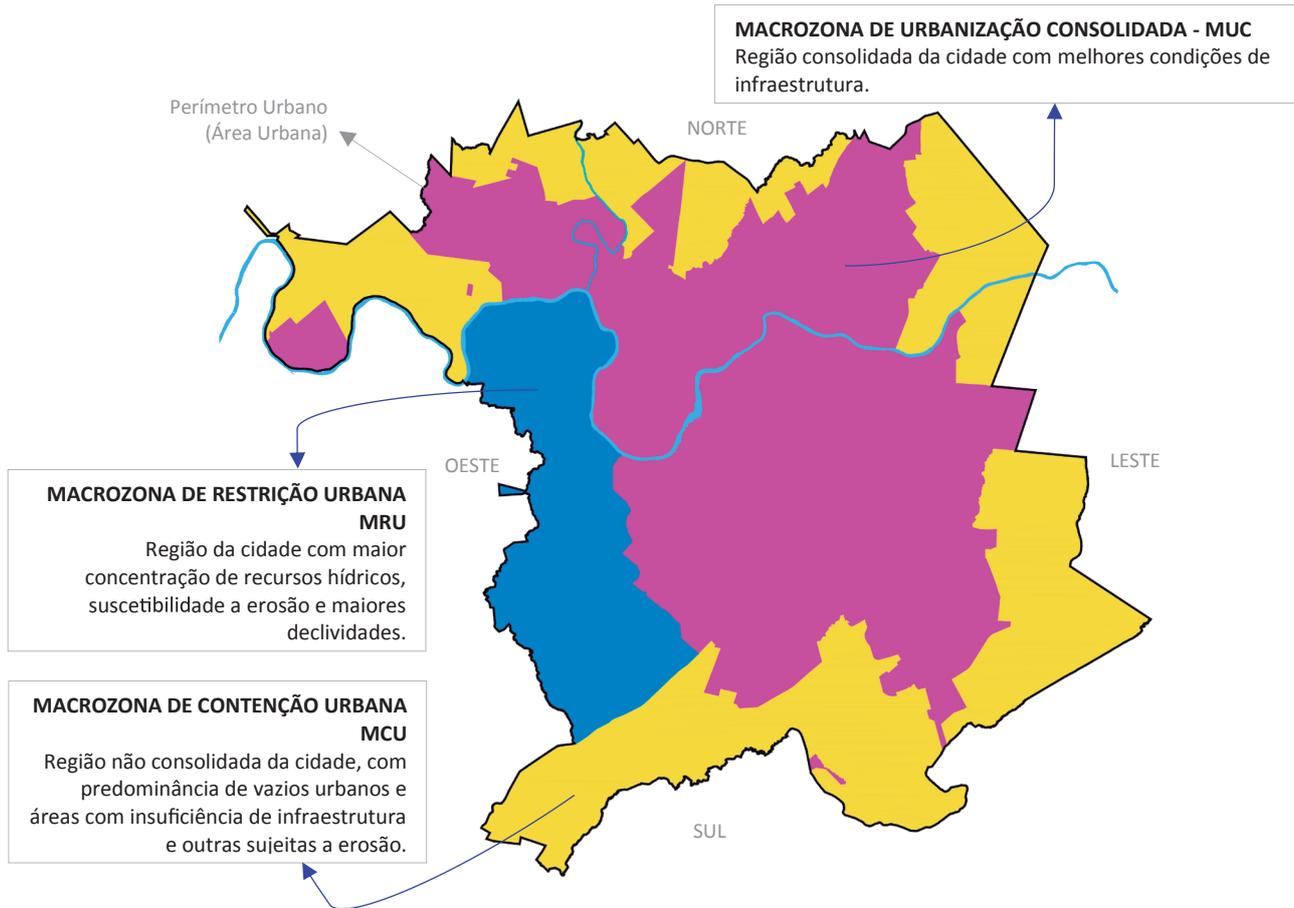
COMO A CIDADE SE ORGANIZA?

O bairro é uma divisão administrativa para melhor localização das pessoas que moram no município. Esta divisão é determinada na Lei do Plano Diretor (Lei Complementar nº 405/2019).

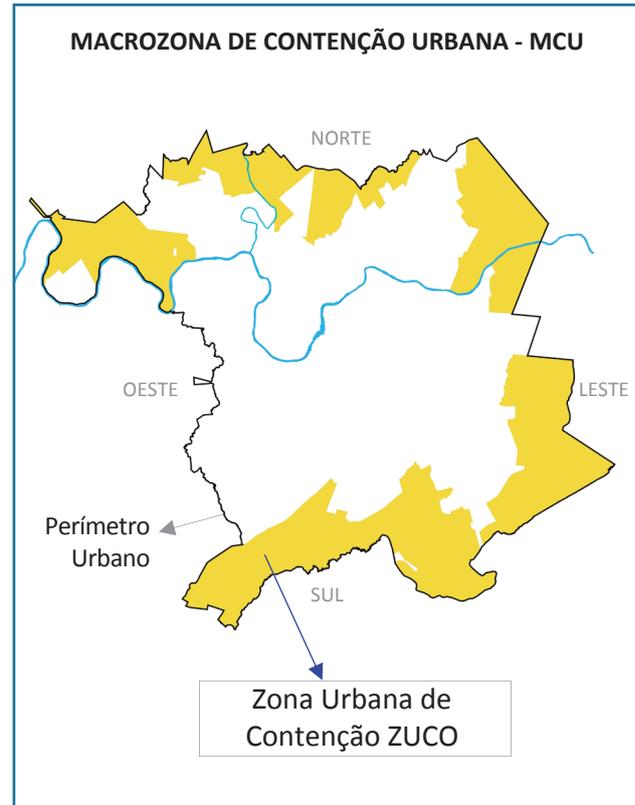
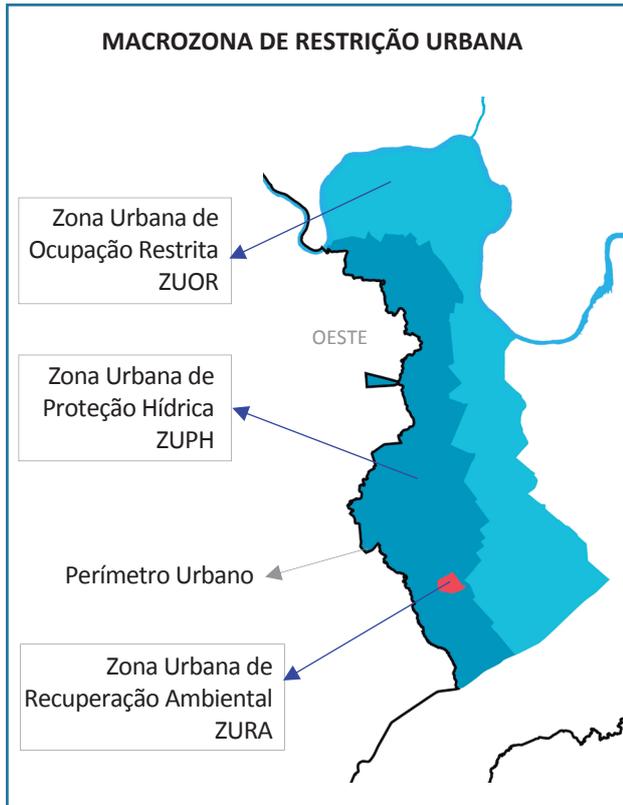
Veja no mapa abaixo onde seu bairro se situa dentro da Área Urbana (perímetro urbano da cidade)

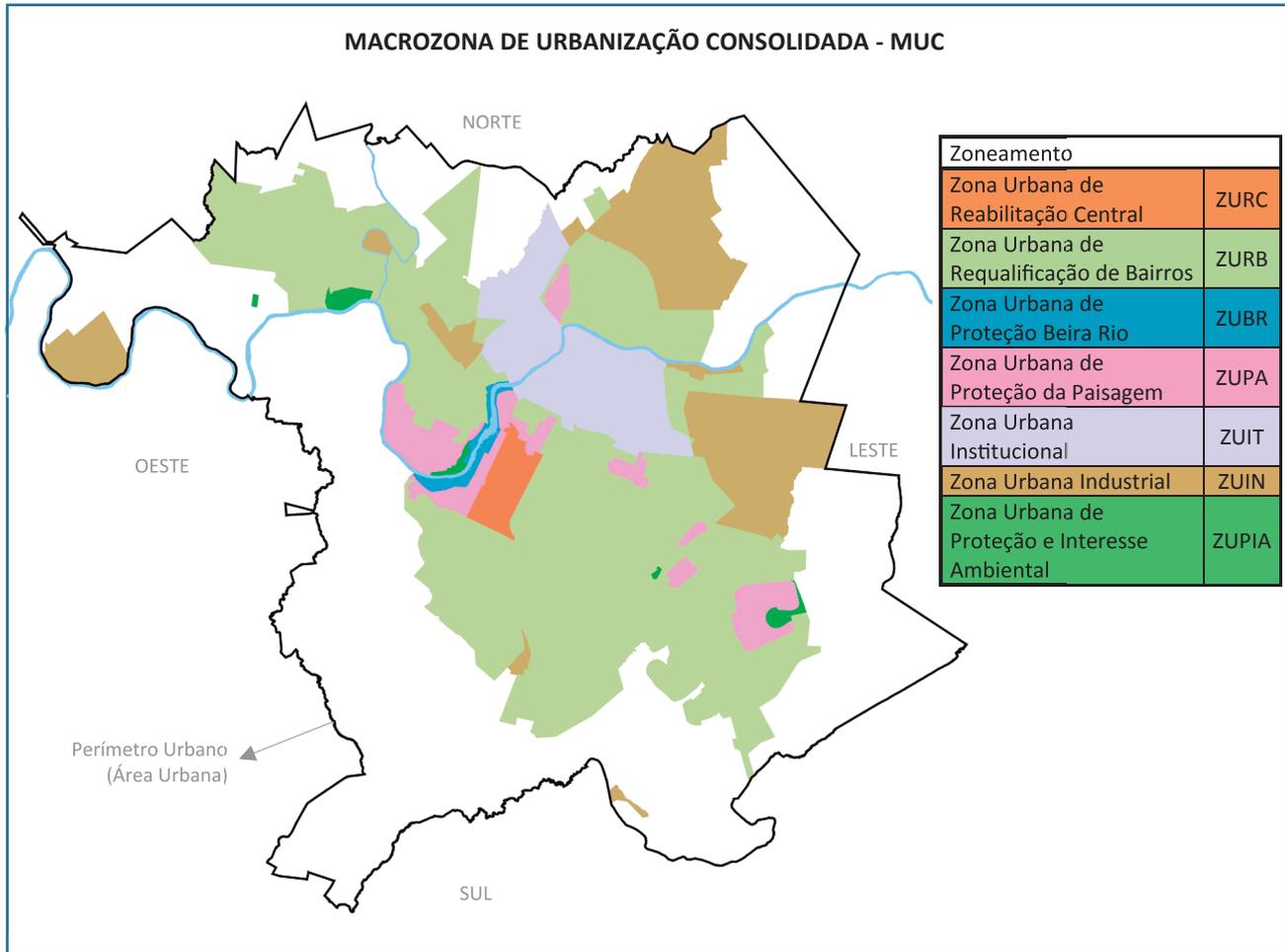


O Plano Diretor organiza a cidade, também, em acordo com as características de cada região, considerando a infraestrutura, o solo, a hidrografia e o relevo. Esta divisão é o primeiro nível de definição de objetivos espaciais e de orientação para ações do Poder Público e chama-se Macrozoneamento.



Cada Macrozona, da Área Urbana, foi dividida em Zonas e estabelecidos índices e grandezas, conhecidos como parâmetros urbanísticos, de forma a regular o adensamento populacional em função das infraestruturas, solo e declividade do terreno.





O QUE É PARÂMETRO URBANÍSTICO?

Os parâmetros urbanísticos são índices e grandezas que regulam o adensamento e a paisagem urbana. Eles indicam qual o tamanho do lote permitido na zona a que pertence o terreno, o quanto pode construir e ocupar do lote e a área que deverá deixar livre para que as águas de chuvas penetrem no solo.

No Plano Diretor foram estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

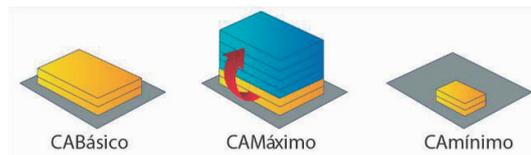


Taxa de Ocupação (TO): percentual máximo permitido entre área de projeção da edificação e a área do terreno.

Taxa de Permeabilidade (TP): percentual mínimo entre a área permeável e a área do terreno.

Lote Mínimo: área mínima do lote permitido para cada zona.

Coefficiente de Aproveitamento (CA): é um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade que pode ser construída, que pode ser: básico (CABásico), máximo (CAMáximo) e mínimo (CAMínimo).



A seguir quadros com indicação dos parâmetros urbanísticos para cada zona:

	Zona	Sigla		Lote Mínimo (m ²)	Lotes Existentes (m ²)	TO ≤	CABas	CAMin	CAMax	TP ≥
MACROZONA DE RESTRIÇÃO URBANA	Zona Urbana de Proteção Hídrica	ZUPH	ZUPH 1	*	≤ 250	70%	1	0	1,4	10%
				*	250 < lote < 500	60%	1	0	1,4	15%
			500,00	*	50%	1	0	1	30%	
		ZUPH 2	2.000,00	*	40%	1	0	1	40%	
	Zona Urbana de Ocupação Restrita	ZUOR	ZUOR		lote < 300	70%	1	0	1,4	10%
				300,00		60%	1	0	1	20%
	Zona Urbana de Recuperação Ambiental	ZURA	ZURA	*	*	*	*	*	*	*

MACROZONA DE CONTENÇÃO URBANA	Zona Urbana de Contenção	ZUCO	ZUCO 1	200,00	*	70%	1	0	2	10%
			ZUCO 2	*	lote ≤ 1000	60%	1	0	1	15%
				*	1000 < lote < 2000	50%	1	0	1	30%
				2.000,00	*	40%	1	0	1	40%
			ZUCO 3	1.000,00	*	50%	1	0	1	30%

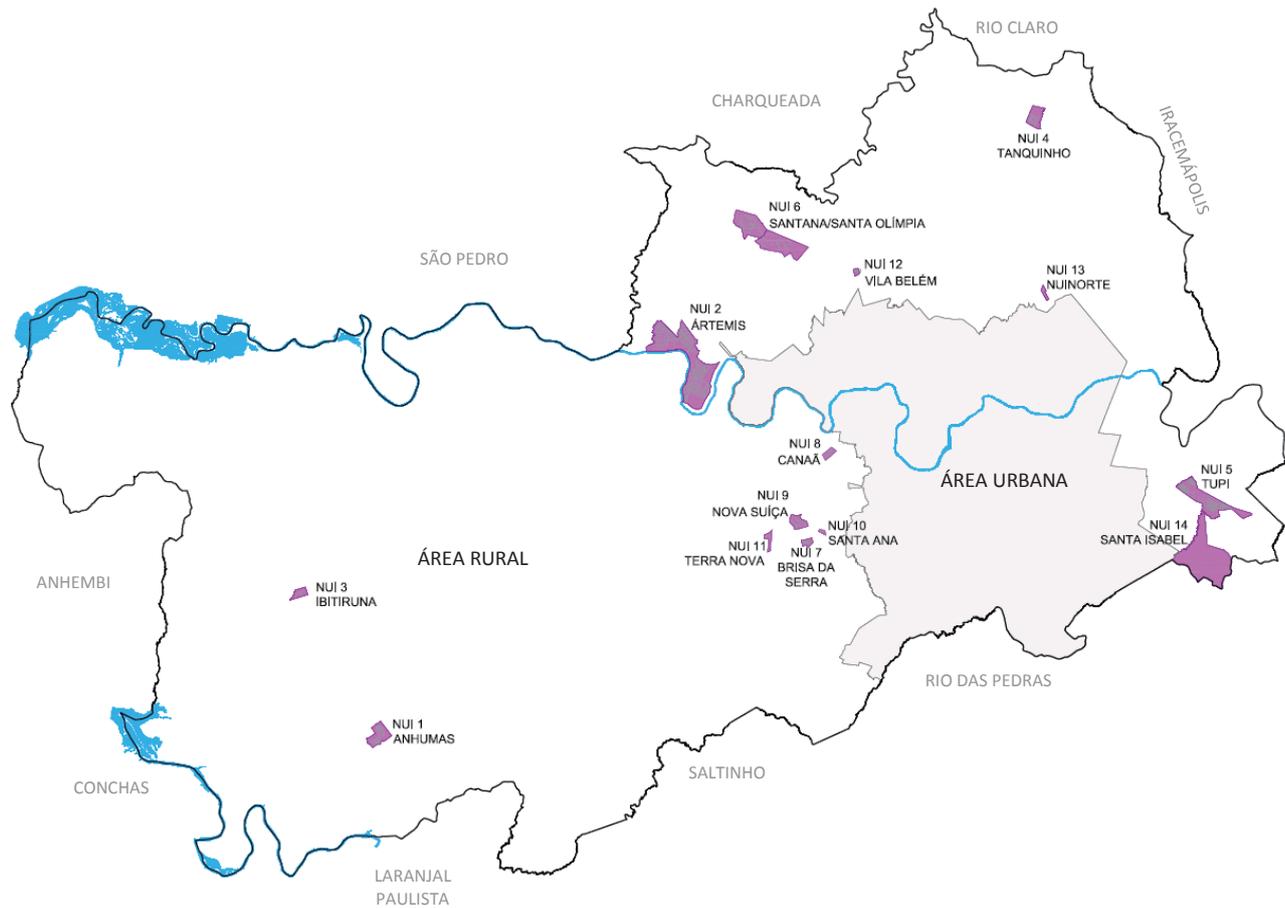
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE PIRACICABA

	Zona	Sigla	Especificação	Lote Mínimo (m ²)	TO ≤	CABas	Camin	CAMax	TP ≥
MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA	Zona Urbana de Reabilitação Central	ZURC	ZURC	200,00	80%	1	0,2	4	5%
	Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB	ZURB 1	200,00	70%	1	0,2	4	10%
			ZURB 2	200,00	70%	1	0,2	3	10%
			ZURB 3	200,00	70%	1	0,2	2	10%
			ZURB 4	200,00	70%	1	0,2	3	10%
			ZURB 5	200,00	70%	1	0,2	1,4	10%
	Zona Urbana de Proteção Beira Rio	ZUBR	ZUBR 1	250,00	70%	1	0	1,4	10%
			ZUBR 2	250,00	70%	1	0	2,5	10%
	Zona Urbana de Proteção da Paisagem	ZUPA	ZUPA 1	250,00	70%	1	0,2	1,4	15%
			ZUPA 2	250,00	70%	1	0	2	15%
			ZUPA 3	250,00	70%	1	0	2,5	15%
			ZUPA 4	250,00	70%	1	0	3	15%
			ZUPA 5	1.000,00	50%	1	0	1	30%
	Zona Urbana Institucional	ZUIT	ZUIT	250,00	70%	1	0	1,4	10%
	Zona Urbana Industrial	ZUIN	ZUIN 1	1.000,00	70%	1	0	2	15%
ZUIN 2			375,00	80%	1	0	3	10%	
ZUIN 3			450,00	70%	1	0	3	15%	
Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental	ZUPIA	ZUPIA 1	*	30%	1	0	1	70%	
		ZUPIA 2	*	30%	1	0	1	70%	

COMO FICAM OS NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS NO RURAL?

Todos os Núcleos Urbanos Isolados na Área Rural foram delimitados por perímetro urbano e estabelecido os parâmetros urbanísticos, conforme quadro abaixo:

	Sigla	Bairros	Observação	Lote Mínimo (m ²)	TO ≤	CABas	CAmin	CAMax	TP ≥
Núcleo Urbano Isolado	NUI 1	Anhumas		250,00	70%	1	0	1,4	10%
	NUI 2	Ártemis	NUI 2-A	250,00	70%	1	0	2	10%
			NUI 2-B	1.000,00	60%	1	0	1,4	20%
			NUI 2-C	350,00	70%	1	0	1,4	15%
	NUI 3	Ibitiruna		250,00	70%	1	0	1,4	10%
	NUI 4	Tanquinho		250,00	70%	1	0	1,4	10%
	NUI 5	Tupi		250,00	70%	1	0	2	10%
	NUI 6	Santana		500,00	60%	1	0	1,4	20%
		Santa Olímpia		500,00	60%	1	0	1,4	20%
	NUI 7	Brisa da Serra		5.000,00	40%	1	0	1	50%
	NUI 8	Canaã		2.000,00	60%	1	0	1	30%
	NUI 9	Nova Suíça		5.000,00	40%	1	0	1	50%
	NUI 10	Santa Ana		5.000,00	40%	1	0	1	50%
	NUI 11	Terra Nova		5.000,00	40%	1	0	1	50%
NUI 12	Vila Belém		280,00	70%	1	0	1	10%	
NUI 13	Nuinorte		1.000,00	70%	1	0	2	15%	
NUI 14	Santa Isabel		250,00	70%	1	0	1,4	10%	



Outra novidade é que estes núcleos urbanos serão tratados como bairros no rural, facilitando sua localização.

O QUE É ZONA ESPECIAL?

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

O Plano Diretor apresenta as seguintes Zonas Especiais:

- Zona Especial Aeroportuária (ZEA);
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- Zona Especial de Risco (ZER);
- Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL);
- Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC).

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

A Zona Especial de Interesse Social é constituída por porções do território destinadas à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, com o objetivo de atender população com renda familiar mensal de até sete salários mínimos.

Entende-se por empreendimentos habitacionais de interesse social:

- unidades habitacionais provenientes de parcelamento do solo urbano com edificação (casas);
- unidades habitacionais provenientes da aprovação de condomínios (prédios ou casas superpostas).

O Plano Diretor apresenta três tipos de ZEIS:

- **Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1):** empreendimentos habitacionais de interesse social executados pela EMDHAP - Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba ou órgãos públicos de outras esferas de governo que atendam ao cadastro da EMDHAP - podem ser implantados nas zonas: ZURC, ZURB e ZUCO;
- **Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2):** empreendimentos habitacionais de interesse social executados pela iniciativa privada - podem ser implantados nas zonas: ZURC e ZURB;
- **Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3):** empreendimentos habitacionais de interesse social executados pela iniciativa privada, na forma de parcelamento do solo urbano com edificação (casas) ou condomínio de casas superpostas – podem ser implantados nas zonas: ZUCO e nos NUI 2-A e 5.

As ZEIS se sobrepõem ao zoneamento urbano e apresentam parâmetros urbanísticos diferenciados, conforme quadro abaixo:

Zona Especial	Sigla	Especificação	Lote Mínimo (m ²)	TO ≤	CABas	CAmin	CAMax	TP ≥	
Zona Especial de Interesse Social	ZEIS	ZEIS 1 e 3	EMDHAP	150,00	70%	1	0	1,4	10%
			Iniciativa Privada	175,00	70%	1	0	1,4	10%
			Condomínio (prédio)	*	70%	1	0	2	10%
		ZEIS 2		175,00	80%	1	0	4	10%

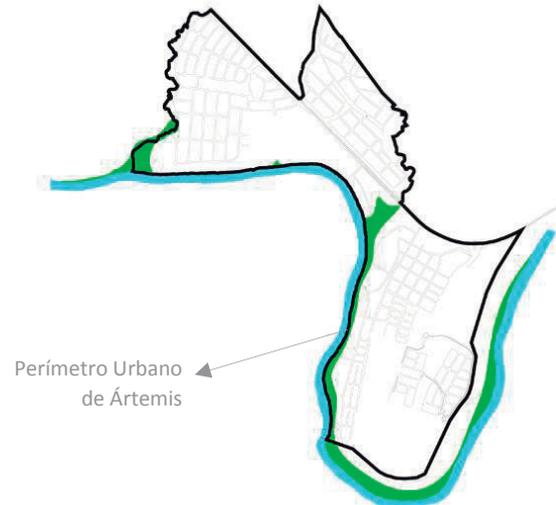
ZONA ESPECIAL DE RISCO - ZER

A Zona Especial de Risco se constitui de áreas públicas ou privadas suscetíveis à ocorrência de:

- Inundações - áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas, áreas de fundo de vale e áreas isoladas na cidade;
- Solapamentos - 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;
- Deslizamentos - 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.

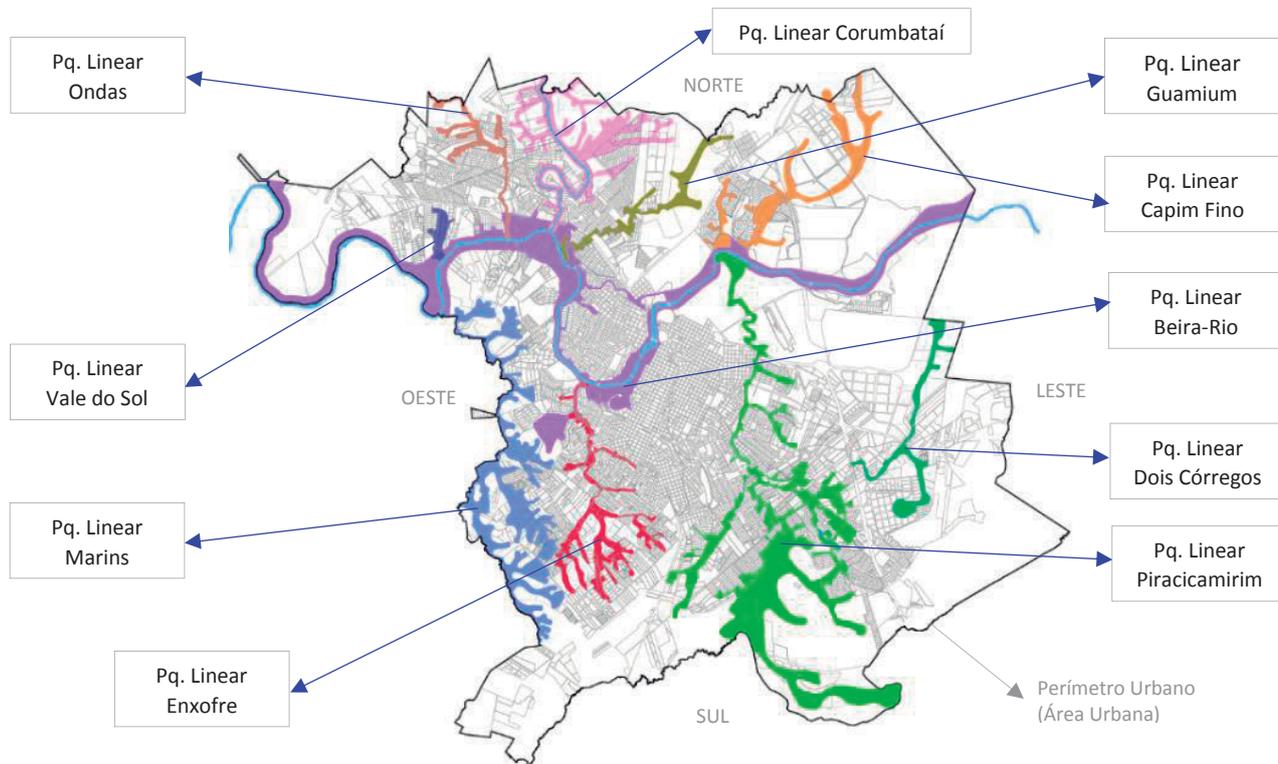
Legenda:

	Área de Risco a Inundação
	Área de Risco a Inundação - Isolada
	Área de Risco a Deslizamento
	Área de Risco a Solapamento



ZONA ESPECIAL DE PARQUES LINEARES - ZEPAL

Uma das novidades do Plano Diretor é a indicação das Zonas Especiais de Parques Lineares ao longo de cursos d'água na cidade, delimitadas para desenvolvimento de programas e projetos de intervenção urbana, buscando conciliar aspectos urbano, paisagístico e ecológico-ambiental. Além do Parque Linear Beira-Rio foram indicados mais nove Parques Lineares nos Bairros, como representado na figura abaixo:

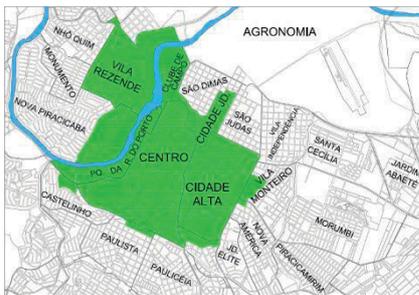


ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL – ZEIHC

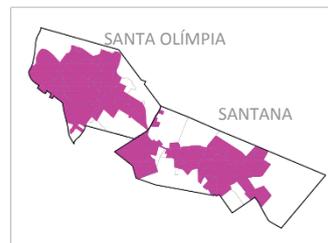
A Zona Especial de Interesse Histórico Cultural - ZEIHC compreende áreas públicas ou privadas do município com objetivo de promover ações de preservação, recuperação, requalificação e zeladoria de bens de interesse histórico, arquitetônico, cultural e natural. A ZEIHC é composta pelas seguintes áreas:



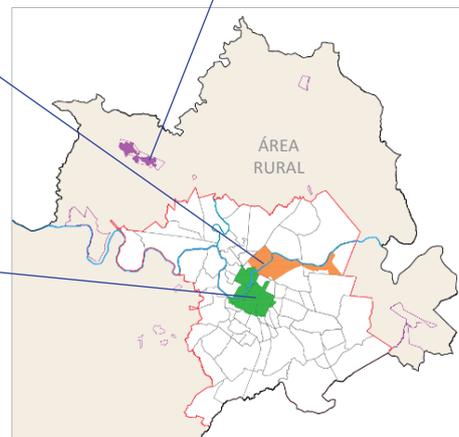
Área de Interesse Histórico Cultural Monte Alegre/Agronomia



Área de Interesse Histórico Cultural Beira-Rio/Engenho Central



Área de Interesse Histórico Cultural Trentino/Tirolesa



QUAIS AS PRIORIDADES PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS?

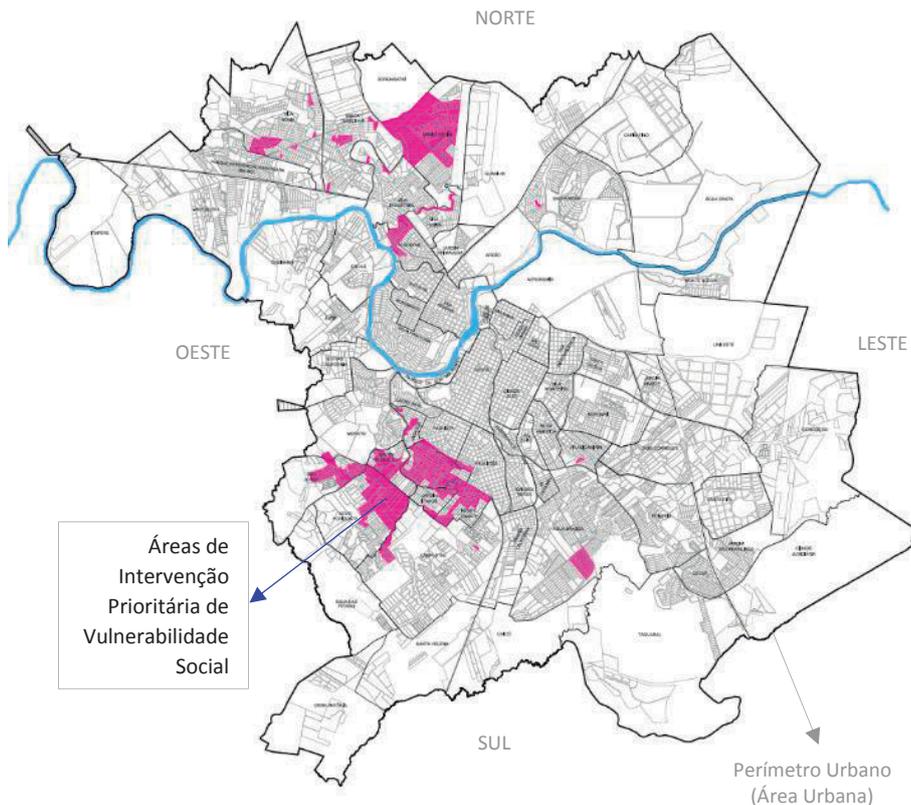
Os estudos do diagnóstico do Plano Diretor apontaram áreas do território do município que necessitam de ações e projetos estratégicos do Poder Público, juntamente com programas e políticas intersecretariais, classificadas nas seguintes áreas:

Áreas de Intervenção Prioritária Central – corresponde a Zona Urbana de Reabilitação Central (ZURC) e seu entorno, com o objetivo de requalificar urbanisticamente e reverter o processo de esvaziamento populacional;

Áreas de Intervenção Prioritária Rural – compreende a Zona Rural de Proteção Hídrica – ZORPH, que requer 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;

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 programas e projetos de intervenção por etapas, com o objetivo de conciliar aspectos urbanos, paisagístico e ecológico-ambiental;

Áreas de Intervenção Prioritária de Vulnerabilidade Social – áreas que necessitam de políticas públicas destinadas a reverter o quadro de exclusão sócioeconômico- territorial, com intervenções em três dimensões: infraestrutura urbana, capital humano e trabalho/renda, conforme determinar o Programa e Projeto de Intervenção respectivo, compreendendo áreas de favelas e áreas apontadas pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – Seade como de vulnerabilidade alta e muito alta, segundo o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social.



COMO FICA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é um processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de inserir os núcleos urbanos informais, rural e urbano, ao ordenamento territorial urbano e possibilitar a titulação (escritura) aos seus ocupantes.

A Lei Federal nº 13.465/17 e o Plano Diretor define a regularização em duas modalidades:

- **Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)** - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.



A Emdhap – Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba é responsável pela regularização.

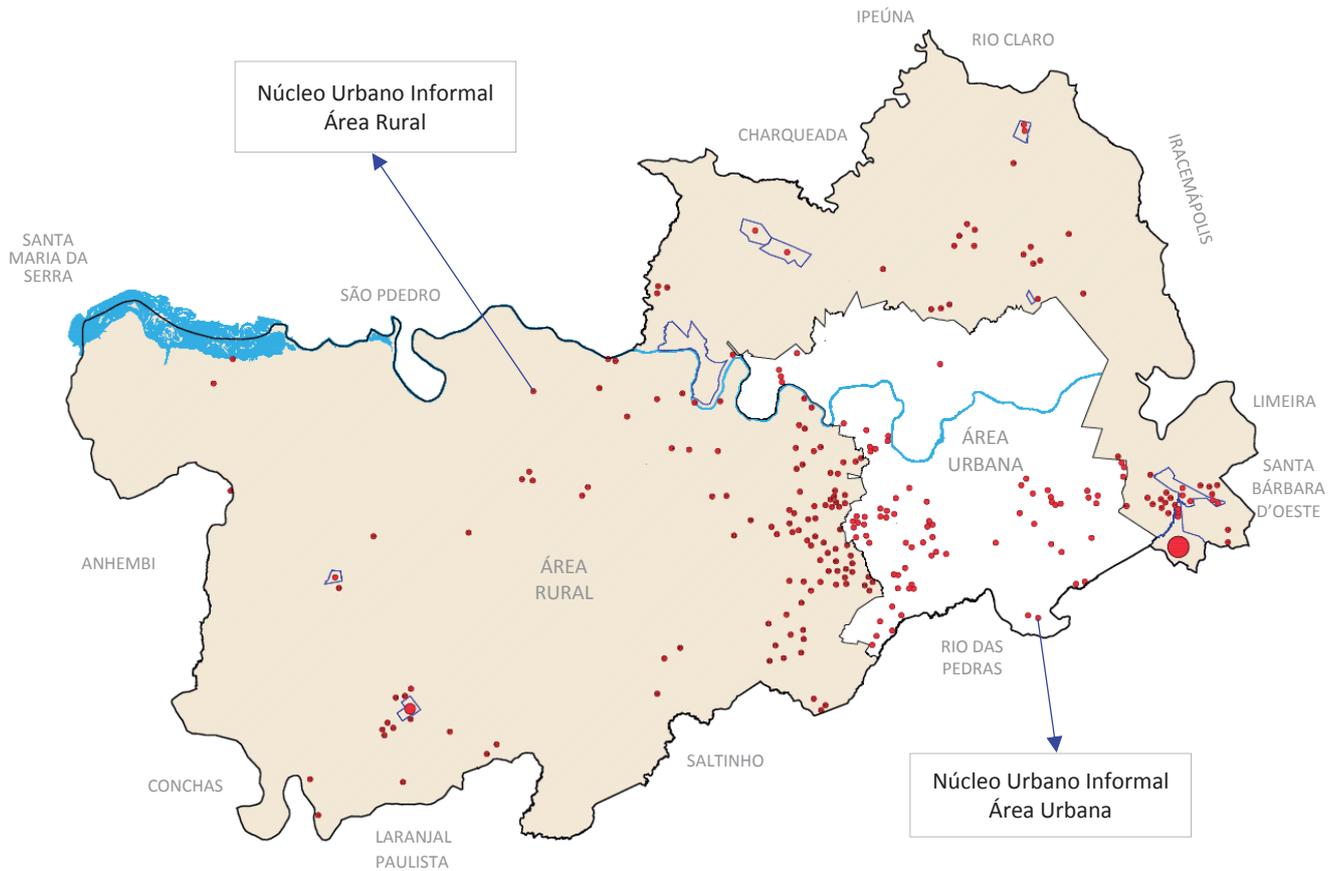
- **Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E)** – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda.



Os beneficiários/requerentes são responsáveis pela regularização.

Piracicaba conta com vários núcleos urbanos informais: área rural → 157 núcleos , área urbana/núcleo urbano isolado → 95 núcleos e 71 favelas. A regularização será possível para aqueles que foram consolidados em data anterior a 22 de dezembro de 2.016, conforme Lei Federal nº 13.465/17.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE PIRACICABA



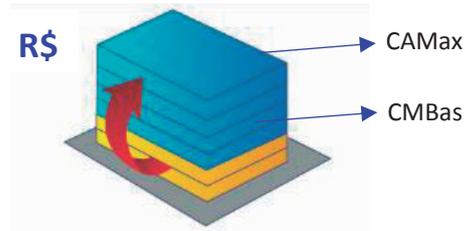
O QUE É INSTRUMENTO URBANÍSTICO?

Os instrumentos urbanísticos para a promoção, planejamento, controle e gestão do ordenamento do território, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), são 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.

O Plano Diretor contempla todos os instrumentos do Estatuto da Cidade, dentre eles a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o IPTU Progressivo no Tempo e o Direito de Preempção.

A Outorga Onerosa é uma permissão do Poder Executivo para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico (CABas), até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax), mediante uma contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário. O foco da outorga onerosa é para grandes construções, que geram sobrecarga na infraestrutura, e ainda depende de onde estiver localizado o imóvel. Nas zonas em que o Plano Diretor indica a possibilidade de adensamento populacional foram estabelecidos coeficientes de aproveitamento máximo maiores e nas zonas onde não é desejável ou possível adensar o índice permanece baixo ou igual a 1. Os valores

arrecadados pela Outorga Onerosa irão para um fundo específico de desenvolvimento territorial.



O Poder Público municipal, em acordo com o Estatuto da Cidade, pode aplicar o imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo ao proprietário de imóvel urbano que não cumpra o prazo da obrigação de parcelar ou edificar nos termos da legislação urbanística local (Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e leis do município específicas). A finalidade na utilização do IPTU progressivo no tempo não é arrecadação, mas induzir o proprietário do imóvel urbano a cumprir com a obrigação estabelecida na legislação urbanística de forma a atender a função social da propriedade.

O direito de preempção trata da preferência por parte do Poder Público para compra de imóveis de seu interesse no momento da venda, com objetivo de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos comunitários, espaços públicos e de lazer e áreas de preservação ambiental.

COMO SE DÁ A GESTÃO PARTICIPATIVA?

A Constituição Brasileira instituiu mecanismos para fins de garantir uma participação direta do cidadão no Poder Público, como a iniciativa popular, o referendo, o plebiscito, as consultas e audiências públicas, os conselhos de gestão de políticas e serviços públicos.

A revisão do Plano Diretor deu-se por meio de amplo processo participativo, iniciando-se pela capacitação da população e, posteriormente, por meio de oficinas, conferência, audiências públicas e divulgação nos diversos meios de comunicação, além da disponibilização de site específico (www.planodiretor.piracicaba.sp.gov.br) com todas as informações.

O Plano Diretor aponta como instrumentos de participação da sociedade civil a Conferência, o Conselho da Cidade e as Assembleias Territoriais de Política Urbana.

A participação da sociedade civil no processo de planejamento é fundamental para formular políticas públicas e para que os instrumentos de planejamento e gestão do espaço, urbano e rural, possam ser implantados.



PIRACICABA
Prefeitura do Município



Rua Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - 9º andar
Centro Cívico - CEP: 13400-810
Fone: (19) 3403-1200

www.ipplap.com.br

 /prefeituradepiracicaba

 @prefeituradepiracicaba

 [piracicaba.sp.gov.br](https://twitter.com/piracicaba.sp.gov.br)