



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

# Lei do Uso e Ocupação do Solo

ZONEAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



## Lei Complementar nº 51/2.008

“Dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo do Município de Piracaia”.

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeita Municipal de Piracaia, Estado de São Paulo, sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVAS

**Art. 1º** - O Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Piracaia, realizado por agentes públicos e privados, são regulados pela presente lei, observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

#### CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

**Art. 2º** - Esta lei tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais e econômicas da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes em padrões dignos de conforto ambiental e desenvolvimento sustentável através de intervenções que:

- I** - assegurem condições de convivência entre as diversas funções urbanas e rurais;
- II** - assegurem padrões mínimos e máximos de intensidade de Ocupação do Solo compatíveis com as características ambientais e com a capacidade de suporte da infra-estrutura do município;
- III** - delimitem as áreas mais adequadas aos diversos usos e ocupações do solo em função do nível de incomodidade de determinados usos sobre os demais e dos conflitos de convivência com o uso residencial;
- IV** - disciplinem a ocupação do solo, inclusive a densidade máxima de construção passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por áreas do território (zonas);
- V** - assegurem a recuperação e manutenção da qualidade ambiental;
- VI** - assegurem a fluidez e segurança do sistema viário estrutural, inclusive o sistema de circulação do transporte coletivo;
- VII** - assegurem a proteção das condições excepcionais da paisagem natural, incluindo vegetação natural e ocorrências geomorfológicas.

**Art. 3º** - Constituem objetivos estratégicos desta lei:

- I** - facilitar sua compreensão através da simplificação de suas determinações;
- II** - ampliar as condições efetivas de gerenciamento urbano através de:
  - a) criação de mecanismos que permitam a participação comunitária na sua aplicação;
  - b) fortalecimento dos instrumentos de polícia administrativa.

#### CAPÍTULO II DAS ABREVIATURAS E CONCEITOS

**Art. 4º** - Para efeito de citação nesta lei, as entidades ou expressões serão identificadas pelas siglas ou abreviaturas abaixo descritas:

- AFM**: Afastamento Frontal Mínimo;
- CA**: Coeficiente de Aproveitamento;
- CC**: Capacidade Construtiva;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**CCE:** Capacidade Construtiva Excedente;  
**CP:** Coeficiente de Permeabilidade;  
**IUM :** Infra-estrutura Urbana Mínima  
**INCRA:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;  
**LUOS:** Legislação de Uso e Ocupação do Solo;  
**NBR:** Norma Brasileira;  
**PC:** Potencial Construtivo;  
**PCE:** Potencial Construtivo Excedente;  
**PMP:** Prefeitura do Município de Piracaia;  
**TO:** Taxa de Ocupação.  
**LA :** Limites de Adensamento

**Art. 5º** - Para efeito de interpretação desta lei, ficam assim conceituados os termos:

- I** - altura de uma edificação – diferença de cota entre o piso do pavimento habitável mais próximo do terreno natural e o forro do pavimento habitável e/ou utilizável mais alto;
- II** - área construída – para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma ou mais edificações, excetuadas as áreas de garagem, piscina, todos os compartimentos de uso comunitário, sejam de caráter técnico, administrativo ou de lazer e varandas de uso privativo, até o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade com extensão máxima de 1/3 (um terço) da fachada;
- III** - área ocupada – área da projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;
- IV** - área ou faixa não edificável ou “non aedificandi”- área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;
- V** - área para lazer e equipamentos comunitários – área, em um empreendimento em condomínio, de uso comum dos condôminos, complementando as moradias;
- VI** - área permeável de um lote ou gleba - porção de terreno onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstruir a percolação das águas pluviais para o subsolo;
- VII** - coeficiente de aproveitamento – relação entre a área construída de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela(s) vinculado;
- VIII** - conjunto de edificações em condomínio – conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns;
- IX** - conjunto de edificações em gleba – conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos;
- X** - desdobro - divisão, em duas ou mais áreas, de um lote edificável para fins urbanos;
- XI** - desmembramento - subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando a abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;
- XII** - equipamentos comunitários - equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XIII** - espaço livre de uso público - terreno de propriedade pública e uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;
- XIV** - fusão, unificação ou remembramento de lotes - junção de duas ou mais áreas para formarem uma única unidade fundiária;
- XV** - gleba - porção de terra, com localização e configuração definidas e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVI** - infra-estrutura - um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



- XVII** - logradouro público - espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos, pedestres ou ambos;
- XVIII** - loteamento - subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas ou prolongamento ou alargamento das vias existentes;
- XIX** - lote edificável para fins urbanos - porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infra-estrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XX** - parcelamento do solo para fins urbanos - subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;
- XXI** - recuo - distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do terreno a ela vinculado;
- XXII** - taxa de ocupação – relação entre a área ocupada de uma ou mais edificações e a área total do terreno a ela(s) vinculado;
- XXIII** - taxa ou percentual de permeabilidade – relação entre a área permeável de um terreno e a área total do mesmo;
- XXIV** - testada ou frente de lote - divisa do lote lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso;
- XXV** - urbanização específica - parcelamento do solo associado à construção de edificações agrupadas horizontal ou verticalmente, com elementos construtivos em comum e acessos autônomos, tais como casas geminadas, casas em renque, vilas e conjuntos de edifícios;
- XXVI** - urbanização de interesse social – compreende parcelamentos do solo, urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados à habitação para população de baixa renda, podendo ser executados por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, instituto de previdência oficial, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento, segundo critérios definidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia;
- XXVII** - usos urbanos – são atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista;
- XXVIII** - via oficial de circulação - via declarada ou reconhecida por ente do Poder Executivo Municipal como integrante do sistema viário de domínio público;
- XXIX** – justificativa técnica - Documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;
- XXX** – pavimento de edificação - conjunto de construções cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, distantes entre si pelo menos na medida do pé direito mínimo previsto pela legislação aplicável. Conjunto de dependências de uma edificação situado no mesmo nível;
- XXXI** – subsolo - pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação ao terreno circundante, a uma distância maior do que a metade do pé direito;
- XXXII** – pavimento térreo - pavimento acima do porão ou do embasamento e no mesmo nível da via pública. Pavimento de acesso direto ao logradouro público;
- XXXIII** – primeiro pavimento - pavimento imediatamente acima do andar térreo, res do chão, loja ou sobreloja;
- XXXIV** – sobreloja - pavimento de pé direito reduzido, não inferior, porém, a 2,5 m, e situado imediatamente acima do pavimento térreo;
- XXXV** – calçadão - parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;
- XXXVI** - afastamento frontal mínimo - distância mínima entre a projeção de uma edificação e o eixo geométrico da via lindeira ao lote edificado;
- XXXVII** - alinhamento - linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



- XXXVIII** - área de proteção permanente - área onde não é permitido nenhum tipo de edificação e/ou impermeabilização, bem como nenhum tipo de serviço ou modificação física, sem autorização dos órgãos competentes, destinada em especial à proteção de córregos, nascentes, lagos e demais recursos hídricos;
- XXXIX** - capacidade construtiva - maior área edificável em um lote, em função da infra-estrutura disponível;
- XL** - capacidade construtiva excedente - parcela da capacidade construtiva de um lote que ultrapasse seu potencial construtivo;
- XLI** - densidade populacional - relação direta entre o número de pessoas contidas em um território e a área deste território;
- XLII** - densidade residencial - relação direta entre o número de residências e a área onde se distribuem;
- XLIII** - gabarito de altura - a altura máxima da edificação contada a partir do nível da soleira até o teto do último pavimento;
- XLIV** - habitação multifamiliar - composta por uma ou mais edificações que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum: acesso, identificação oficial, ligação às redes de serviços urbanos; e tendo ainda em regime de condomínio a propriedade do terreno;
- XLV** - habitação unifamiliar - edificação para uso residencial unifamiliar, constituída de unidade independente do ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação às redes de serviços urbanos e correspondendo a cada uma um terreno perfeitamente definido;
- XLVI** - incomodidade - alteração adversa de características do meio ambiente que resulte única e exclusivamente em desconforto ou inconveniência do bem-estar público;
- XLVII** - largura real da via - largura efetiva da via incluindo o leito carroçável, o passeio adjacente e o canteiro central, quando houver, medida perpendicularmente ao alinhamento da via, tendo como ponto referencial o centro da testada ou frente do lote, ou gleba, no qual se dará a ocupação;
- XLVIII** - limite de adensamento - coeficiente entre a capacidade construtiva de um lote e sua área;
- XLIX** - logradouro público - espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou predominantemente à circulação de veículos, pedestres ou ambos;
- L** - nocividade - a alteração adversa de características do meio ambiente que resulte em dano de qualquer tipo;
- LI** - periculosidade - repercussão adversa que se manifesta de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente;
- LII** - potencial construtivo - área total edificável em um lote definido através do coeficiente de aproveitamento e limitado por sua capacidade construtiva;
- LIII** - potencial construtivo excedente - parcela do potencial construtivo vinculado a um lote que ultrapasse a sua capacidade construtiva;

## TÍTULO II DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

### CAPÍTULO I MACROZONEAMENTO AMBIENTAL

**Art. 6º** – Para fins de ordenamento territorial, determinação do uso e ocupação do solo, priorizando a conservação ambiental o território do Município foi dividido, conforme indicado no Mapa 01, em duas categorias de macrozonas, a saber:

- I** - Macrozona com Alta Restrição à Urbanização;
- II** - Macrozona com Baixa Restrição à Urbanização.

**Art. 7º** - São incluídas na categoria “Macrozona 1 - Alta Restrição à Urbanização”:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**I** - Várzeas ou Planícies Aluviais, Tipo 1(A) – marcadas por processos de enchentes sazonais e dentro das quais não será possível o desenvolvimento de novas urbanizações;

**II** - Áreas de Proteção a Mananciais:

a) Tipo 1(B) – que corresponde à Zona Rural do município em sua totalidade, excluídas as áreas das células nucleadas de urbanização 1, 2, 3, 4, 5;

b) Tipo 1(C) – que corresponde a área do entorno da Represa Cachoeira;

c) Tipo 1(D) – que corresponde a área do entorno da Represa Jaguari-Jacareí como célula nucleada 6.

**Art. 8º** - São incluídas na categoria “Macrozona 2 - Pequenas Restrições à Urbanização” as porções do território do Município representadas pelas células de urbanização 2 e 3.

## CAPÍTULO II SUBDIVISÃO TERRITORIAL

**Art. 9º** - O território do Município de Piracaia fica subdividido em:

**Parágrafo único** - As áreas e células de que trata o “caput” deste artigo serão definidas em Leis específicas.

**Art. 10** - As Células Urbanizadas mencionadas no artigo anterior se referem respectivamente:

**I** – Célula 1 - núcleos urbanos centralizados no bairro do Pião;

**II** – Célula 2 - núcleos urbanos centralizados nos bairros de Canedos-Batatuba;

**III** – Célula 3 - núcleos urbanos centralizados nos bairros do Centro Expandido de Piracaia;

**IV** – Célula 4 - núcleos urbanos centralizados nos bairros de Atibainha Acima;

**V** – Célula 5 – núcleos urbanos centralizados no bairro do Dandão.”

**VI** – Região 6 - núcleos urbanos no entorno da Represa Jaguari-Jacareí.

**Parágrafo único** – As divisões do território em células e regiões conforme descritos no “caput” deste artigo estão indicadas no Mapa 2.

**Art. 11** - A Área Rural é destinada a atividades econômicas não urbanas, adequadas à preservação dos mananciais e, admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais e equipamentos urbanos.

**Art. 12** - Para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Área Rural, Urbana e de Expansão Urbana do Município de Piracaia serão compostas por combinações de zonas de uso, conforme a atribuição detalhada para cada célula nucleada urbana, a saber:

**I** – ZC - Zona Central;

**II** – ZPI - Zona Predominantemente Institucional;

**III** – ZR1 - Zona Residencial 1;

**IV** – ZR2 - Zona Residencial 2;

**V** – ZR3 - Zona Residencial 3;

**VI** – ZI 1 - Zona Industrial 1;

**VII** – ZI 2 - Zona Industrial 2;

**VIII** – ZI 3 - Zona Industrial 3;

**IX** - Zona de Atividades Especiais – ZAE;

**X** - Zona de Chácaras Urbanas – ZCH;

**XI** – Zona Rural – ZR;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



- XII - Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1;
- XIII - Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2;
- XIV - Corredor de Comércio e Indústria - CCI;
- XV - Corredor de Circulação Rápida – CCR;
- XVI – Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPA;
- XVII – Zona de Preservação Histórico Cultural – ZPHC;
- XVIII – ZEIS – Zona de Especial Interesse Social.

**Parágrafo único** - A configuração das zonas mencionadas no “caput” deste artigo está indicada nos Mapas 01 a 08, que fazem parte integrante desta Lei.

**Art. 13** – A Zona Central – ZC compreende o centro histórico da cidade e as áreas contíguas, caracterizada pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas.

**Parágrafo único** - A norma de parcelamento, uso e ocupação do solo deve incentivar a manutenção de grande variedade de usos, permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes compatíveis aos Zoneamentos de Preservação Ambiental (ZEPAs) e Zoneamento Histórico Cultural (ZPHC), conforme disposto nos Mapas 4, 5 e 6, além de adequar-se a oferta de transporte público, desestimular o fracionamento de lotes e estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais; bem como estimular a ocupação dos lotes vazios destas áreas, para melhor uso da infra-estrutura urbana já existente, condicionada à capacidade de atendimento desta;

**Art. 14** - A Zona Predominantemente Institucional – ZPI é caracterizada por acessibilidade e usos institucionais de grande porte, e a ocupação do solo deverá consolidar novos centros administrativos de comércio e serviços e empreendimentos de médio e grande porte; estimular a ocupação verticalizada, combinando coeficientes de aproveitamento altos com taxas de ocupação baixas.

**Art. 15** - As Zonas Residenciais 1 – ZR1 são exclusivamente residenciais, em padrões de baixa densidade e baixa taxa de ocupação, sem proibir uso complementar e não incômodo e prevêm a formação de jardins nos lotes de limitado percentual de impermeabilização.

**Art. 16** - As Zonas Residenciais 2 – ZR2 s, já consolidados com uso residencial, permitem usos não residenciais, desde que não incômodos, e fixam padrões variados de edificações, desde casas térreas até prédios de apartamentos.

**Art. 17** - As Zonas Residenciais 3 – ZR3 estão localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade onde predomina o uso residencial e admitem os usos não residenciais, desde que não incômodos, além da adoção de índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular.

**Art. 18** - As Zonas Industriais – ZI 1, 2 e 3 são compostas por áreas de concentração industriais, já estabelecidas ou não, e reservam os terrenos exclusivos à indústrias de maior porte e instalações correlatas, além de fixarem afastamentos e recuos e viabilizarem a circulação de veículos de grande porte e distingue a natureza da atividade industrial como se segue:

**I** - Zonas Industriais 1 – ZI 1 - compreendem as atividades industriais dos agro-negócios do tipo perecível, que não causem transtornos ambientais;

**II** - Zonas Industriais 2 – ZI 2 - compreendem as atividades industriais não perecíveis;

**III** – Zonas Industriais 3 – ZI 3 - compreendem as atividades industriais ligadas à qualquer tipo de exploração dos recursos naturais do tipo exploração e industrialização de produtos derivados dos recursos naturais do território municipal, desde que comprovadamente não causem transtornos ambientais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Parágrafo único** – Nas ZI's serão fixados índices urbanísticos de padrões variados para edificações; e casos especiais de atividade produtiva têm que necessariamente ter seus projetos aprovados por órgãos competentes para fins de instalação.

**Art. 19** – As Zonas de Atividades Especiais – ZAE referem-se a atividades não mencionadas nas ZI 1, 2 ou 3, ou que extrapolam o escopo deste zoneamento, e sua implantação deve ser autorizada pela Prefeitura Municipal de Piracaia, além de obedecer à legislação superior, observando-se as considerações que seguem:

**I** – fica restringida a implantação à beira da Rodovia Jan Antonin Bata, no que adentra os limites municipais e acessa o centro expandido da cidade de Piracaia, numa faixa de 100 m (cem metros) de largura de cada lado do centro da rodovia;

**II** – fica restringido o uso industrial na faixa descrita no inciso anterior, procedendo a uma zona de transição para favorecer atividades de turismo ecológico, as atividades hortifrutigranjeiros residenciais e institucionais.

**III** - estimula a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e de arborização intensa, com altas taxas de permeabilidade dos terrenos;

**IV** - fixa afastamentos e recuos visando a qualidade paisagística, e a redução de conflitos de vizinhança.

**Parágrafo único** - Caberá a Prefeitura Municipal de Piracaia, identificar as atividades de caráter especial ou não e autorizá-las para funcionamento.

**Art. 20** - Nas Zonas de Chácaras Urbanas – ZCH, localizadas nos limites da área urbanizável, limitam-se a variedade de usos permitidos, intensidade e extensão da ocupação garantindo altas taxas de permeabilidade, além da exigência dos loteamentos residenciais e demais empreendimentos possuir sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos.

**Art. 21** – Na Zona Rural (ZR) as atividades devem relacionar-se ao suporte biofísico e os condomínios habitacionais serão de baixa taxa de ocupação conforme tabela art. 58; outras atividades; criação de gado, plantio de espécies adequadas ao tipo de solo, criação de peixes, criação, abate e venda de produtos derivados das atividades pertinentes.

**Parágrafo Único** - Na ZR é limitada a variedade de usos permitidos, intensidade e extensão da ocupação, além de serem garantidas altas taxas de permeabilidade e exigido dos loteamentos residenciais e demais empreendimentos um sistema próprio de coleta e tratamento de resíduos, sólidos ou não.

**Art. 22** – Os Corredores de Comércio e Serviços Tipo 1 – CCS1 são terrenos lindeiros às vias de tráfego inter-bairros e que atravessam zonas residenciais ZR1, admitindo-se usos não residenciais em estabelecimentos de pequeno porte e índices de ocupação e edificações em lotes iguais aos da zona ZR1.

**Art. 23** – Os Corredores de Comércio e Serviços Tipo 2 – CCS2 são terrenos lindeiros às vias de tráfego inter-bairros e que atravessam zonas residenciais, admitindo-se estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles permitidos em zonas residenciais; com índices de ocupação diferenciados, com coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que a taxa de ocupação seja reduzida.

**Art. 24** – Nos Corredores de Comércio e Indústria – CCI, que interligam Zonas Industriais - ZI, são permitidas as implantações de atividades de apoio à produção industrial, admitindo usos controlados de comércio e de serviços e vedando-se a implantação de habitações.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Art. 25** – Nos Corredores de Circulação Rápida - CCR, lindeiros às vias de trânsito rápido, privilegia-se os empreendimentos em terrenos com dimensões suficientes para dispor de estacionamentos internos e acessos projetados de acordo com o padrão de desempenho da via; e são desestimulados os usos geradores de demanda para travessias de pedestres no eixo viário do corredor.

**Art. 26** – As Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPA, conforme indicadas em Mapa 4, são destinadas à implantação exclusiva de usos que garantam a ampla permeabilidade, recobertas por vegetação, tais como parques públicos, e poderão ser admitidos empreendimentos institucionais de pesquisa ambiental ou empreendimentos e/ou privados de turismo e lazer, além de usos com baixíssimos índices de ocupação, são subdivididas em:

**I** - ZEPA I – Parque Ecológico Municipal e toda a Área de Preservação Permanente ao longo do Rio Cachoeira contida dentro do território do município de Piracaia;

**II** - ZEPA II – Parque Municipal da Represa Cachoeira e a faixa de área existente entre as margens da Represa Cachoeira e a estrada de contorno;

**III** - ZEPA III – Reservas Ambientais Dispersas: áreas extensas de mata nativa dispersas pelo território do município :área do entorno do Canal do Desemboque entre a Represa Cachoeira e Represa Atibainha, Mata do Santo Cruzeiro, Mata do Jardim Monte Cristo, Mata da Boa Vista.

**Parágrafo único** - Na Zona Especial de Patrimônio Ambiental – ZEPAs, é proibido qualquer loteamento do solo para fins urbanos, a fim de preservar os corredores verdes e azuis, que se refere a cobertura vegetal próxima aos corpos d'água.

**Art. 27** – Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural – ZPHC - compreende os imóveis ou conjunto de imóveis com características de relevante valor histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico a serem conservados e recuperados dentro do traçado urbano e da paisagem, e se subdividem como se segue:

**I** – ZPHC 1 - configura uma área “non aedificandi”, na qual não é permitida a edificação porque proporcionam a formação de um fundo para a visibilidade do monumento protegido, ou então são áreas em que se ocorresse as edificações elas impediriam a visibilidade do próprio monumento;

**II** – ZPHC 2 - restringe o gabarito á altura máxima de 4 m (quatro metros);

**III** – ZPHC 3 - restringe o gabarito á altura máxima de 7 m (sete metros).

§ 1º - O cálculo da altura máxima permitida será considerado a medida na vertical, entre a cota planialtimétrica média do respectivo alinhamento do imóvel até o ponto mais alto da cobertura, ou qualquer parte complementar da edificação, sejam caixas d'água, elemento da fachada, estruturas, painéis ou construção de qualquer natureza.

§ 2º - As ZPHC's estão localizadas como áreas envoltórias no Centro da Cidade e nos Bairros Pião, Arpuí, Canedos e Batatuba, essas áreas estão indicadas nos Mapas 05 e 06 respectivamente.

**Art. 28** – As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS são zonas nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização, de recuperação urbanística e regularização fundiária ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter

local, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, subdividindo-se nas seguintes categorias conforme o grau de adensamento pretendido:

**I** - ZEIS 1 - área com predominância de glebas ou lotes não edificados, subutilizados ou não utilizados, adequados à urbanização, com interesse público na promoção e manutenção de EHIS (Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social) promovidos pela Administração Pública Direta ou Indireta, de alta



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



densidade a partir de lotes mínimos de 130 m<sup>2</sup> (cento e trinta metros quadrados) e testada mínima de 7 m (sete metros);

**II - ZEIS 2** - área com predominância de glebas ou lotes não edificados, subutilizados ou não utilizados, adequados à urbanização, com interesse público na promoção e manutenção de EHIS (Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social) promovidos pela Administração Pública Direta ou Indireta, de baixa densidade a partir de lotes mínimos de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8 m (oito metros);

**III - ZEIS 3** - área ocupada por população de baixa renda, abrangendo edificações de sub habitação, parcelamentos e loteamentos irregulares ou precários, com o interesse público em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária e a melhoria das condições habitacionais da população moradora, assim como as áreas já dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, e regiões edificadas em que o Executivo já tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

**Parágrafo único** - Para a população do Município de Piracaia é de notório interesse que este instrumento da lei seja aplicada com relação a área que está definida sobre a gleba de terras e edificações pertencente a antiga empresa de calçados Sapaco, localizada na entrada da cidade, na Rod. Jan A. Bata, (SP-36), no bairro de Batatuba, e indicada no Mapa 08.

## TÍTULO III CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

**Art. 29** - Para os efeitos desta lei e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são classificados segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas e seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

**I** - Uso Residencial – R;

**II** - Pólos Geradores de Tráfego – PGT;

**III**- Uso de Geradores de Ruído Diurno – GRD;

**IV** - Usos Geradores de Ruído Noturno – GRN;

**V** - Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte – CSI;

**VI** - Usos de Turismo e Lazer – TL;

**VII** - Usos de Alta Incomodidade – UAI;

**VIII** - Usos Especiais – EU.

**Art. 30** - O Uso Residencial - R, corresponde a locais de moradia permanente, que incluem:

**I** - RL – uso Residencial em Lotes - residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, "apart-hotéis" e congêneres; conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas de permanência prolongada, tais como internatos, conventos, asilos e casas de repouso, excluídos hotéis e motéis;

**II** - RG – uso residencial em glebas - conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos.

**Art. 31** – Os Pólos Geradores de Tráfego – PGT, subdividem-se em:

**I** – Pólos Geradores de Tráfego Perigoso - PGTP - estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços de grande porte, geradores de tráfego pesado, notadamente:

a) postos de abastecimento de combustíveis com mais de uma bomba de óleo Diesel e Gás Natural Veicular – GNV;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



- b) indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões e/ou tenham instalações com área construída superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos quadrados);
- c) entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, produtos acabados ou alimentos “in natura”; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros: sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500 m<sup>2</sup>(dois mil e quinhentos metros quadrados);
- d) garagens de ônibus e caminhões.

**II- Pólo Gerador de Tráfego Interno – PGTI – Instituições e estabelecimentos de indústria, comércio ou serviços geradores de tráfego intenso, notadamente:”**

- a) estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- b) locais de grande concentração de pessoas, notadamente: estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto e congêneres, com lotação superior a 300 (trezentos) lugares;
- c) estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup>(quinhentos metros quadrados);
- d) hotéis com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- e) agências de bancos com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- f) estabelecimentos de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- g) oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- h) edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

**Art. 32 – Os Usos Geradores de Ruído Noturno – GRN** compreendem estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram movimento externo e sons ou ruídos no horário compreendido entre 22:00 h e 6:00 h, notadamente:

- a) bares e restaurantes, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;
- b) salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres; Campos ou edifícios para esportes e espetáculos;
- c) indústrias com turnos noturnos.

**Art. 33 – Os Usos Geradores de Ruído Diurno – GRD** compreendem estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente:

- a) indústrias e oficinas que operam máquinas ruidosas tais como serrarias; carpintarias ou marcenarias que utilizam serras elétricas; serralherias;
- b) lojas de discos, fitas e congêneres desprovidas de cabinas acústicas;
- c) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

**Art. 34 – Os Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte – CSI** compreendem os estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadradas nas categorias PGT, GRN ou GRD.

**Art. 35 - Os Usos de Turismo e Lazer – TL** compreendem os hotéis, pousadas, restaurantes, clubes esportivos, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Art. 36** - Os Usos de Alta Incomodidade – UAI compreendem as atividades que representam risco de dano à vizinhança provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, ou ainda usos especialmente passíveis de gerar incômodos à vizinhança e que devam ser especialmente controlados, notadamente:

- a) pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral;
- b) fabricação e depósito de fogos de artifício; campos de tiro e congêneres;
- c) depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, GLP, tóxicos ou inflamáveis;
- d) Institutos penais; Abatedouros e Agroindústrias, aterros sanitários e outros estabelecimentos para deposição de processamentos de detritos.

**Art. 37** – Os Usos Especiais – UE compreendem os estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, notadamente instalações de sistemas de infra-estrutura, tais como reservatórios e estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, subestações elétricas, terminais de transporte, cemitérios de humanos e de animais.

**Art. 38** - O enquadramento de usos nas categorias GRD e GRN, e suas adequações ao zoneamento, não suspende a obrigatoriedade do atendimento a qualquer norma legal que discipline a geração de ruídos.

**Art. 39** - Caberá à Prefeitura Municipal de Piracaia estabelecer o enquadramento dos diversos tipos de usos às categorias estabelecidas neste artigo para efeito de licenciamento, tendo por referência a “Classificação Nacional de Atividades Econômicas” - CNAE, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE.

## TÍTULO IV DOS INDICADORES URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

**Art. 40** - Os indicadores urbanísticos constituem instrumentos de controle das densidades e da ocupação do solo e incidirão nas zonas, em forma de índices ou percentuais conforme a especificidade de cada zona.

**Parágrafo único.** Os valores dos indicadores citados no “caput” do presente artigo deverão estimular ou inibir a ocupação urbana.

**Art. 41** - É fixado para todo o Município, nos casos que não se enquadrem em qualquer outro artigo desta lei, o coeficiente de aproveitamento (CA) do terreno igual a 01(um), que permite ao proprietário construir o equivalente à área do terreno, sem qualquer pagamento relativo à outorga onerosa do direito de construir.

**§ 1º** - Nas Zonas Especiais de Preservação Histórico-Cultural (ZPHC) e, ainda, naquelas onde a legislação urbanística fixar índices inferiores a 1 (um) para aproveitamento do terreno, ou outros parâmetros urbanísticos dos quais resultem índices inferiores a 1 (um) para aproveitamento do terreno, o proprietário não terá direito de construir a área correspondente à área total do terreno de que trata o “caput” deste artigo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



§ 2º - Para efeito de aplicação do CA igual a 1 (um), serão computados na área total do terreno os eventuais recuos para ele exigidos.

**Art. 42** - O Poder Público poderá autorizar a outorga onerosa do direito de construir como excedente do CA igual a 1 (um), mediante pagamento, observado os limites de adensamento de terreno e os demais parâmetros urbanísticos fixados pela legislação.

**Art. 43** - O valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir será calculado pela multiplicação da quantidade de metros quadrados a serem edificados que excederem à área do terreno pelo valor venal do metro quadrado do terreno estabelecido pela Planta Genérica de Valores, atualizada até a data de aquisição.

**Parágrafo único.** O valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir será fixado no ato da expedição da licença de construir, ficando a expedição do certificado de conclusão de obra condicionada à quitação do débito por parte do proprietário ou empreendedor.

**Art. 44** - A lei que aprovar plano urbanístico específico para determinada área, desde que em conformidade com o Plano Diretor Municipal poderá isentar, total ou parcialmente, o valor da outorga onerosa do direito de construir de determinado lote ou gleba, para adequá-lo à dinâmica do desenvolvimento urbano do Município.

## CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

**Art. 45** - O Uso do Solo trata da implantação de atividades e empreendimentos na área urbana e rural do Município de Piracaia.

**Art. 46** - Constituem critérios básicos para a administração do Uso do Solo no Município de Piracaia a Sustentabilidade Ambiental e a Compatibilidade de Vizinhança.

§ 1º - A sustentabilidade ambiental tem por objetivo preservar o patrimônio natural, constituídos pelos elementos naturais: ar, água, solo, subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais da cidade de Piracaia, indispensáveis à manutenção dos recursos hídricos e da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisiográficas que representam marcos referenciais da paisagem, além de assegurar a manutenção das condições necessárias ao abastecimento, pelos seus recursos hídricos do Sistema Cantareira.

§ 2º - A Compatibilidade de Vizinhança tem por finalidade definir um nível de incomodidade através da capacidade de convivência entre as diversas atividades e empreendimentos que se desenvolvem no território da cidade, passando desde as relações mais inócuas, até aquelas que resultam em maiores níveis de incomodidade.

**Art. 47** - Os diversos tipos de Uso do Solo classificam-se em 04 (quatro) categorias, dependendo do nível de incomodidade, nocividade, periculosidade e risco ambiental:

**I** - inócua – compreendem as atividades e os empreendimentos que não apresentam caráter de incomodidade, nela se incluindo a atividade residencial unifamiliar e aquelas anexas à residência;

**II** - compatível - compreendem as atividades e os empreendimentos que, por seu nível impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infra-estrutura, podem e devem integrar-se à vida da cidade;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**III** - impactante - compreendem as atividades e os empreendimentos que, por seu nível impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infra-estrutura, podem integrar-se à vida da cidade, exigindo, contudo, padrões mínimos de infra-estrutura para sua instalação e funcionamento;

**IV** - alto impacto – compreendem as atividades e os empreendimentos que, por seu nível impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infra-estrutura, devem submeter-se a condições especiais para sua localização e instalação e subdividi-se em:

a) alto impacto segregável - abrange as atividades e empreendimentos altamente impactantes, passíveis de serem afastados do meio urbano comum, localizando-se em Zona Urbana especialmente destinada a esta subcategoria de uso;

b) alto impacto não segregável - abrange as atividades e empreendimentos, que apesar de seu caráter altamente impactante, não podem afastar-se do meio urbano comum.

§ 1º - As atividades e os empreendimentos da categoria impactante só poderão instalar-se em Vias Coletoras, Arteriais ou de Transito Rápido.

§ 2º - *As atividades e empreendimentos das categorias impactantes e alto impacto estão sujeitos à apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme prevê a Lei Federal 10.257 de 10/07/2001 (Estatuto da Cidades), o qual será normalizado por Lei..”*

## CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

**Art. 48** - O controle da ocupação do solo refere-se aos aspectos quantidade, intensidade e disponibilidade de área a ser construída.

**Art. 49** - O cumprimento dos controles estabelecidos no artigo anterior fundamenta-se nos seguintes conceitos e parâmetros:

**I** - coeficiente de aproveitamento;

**II** - capacidade construtiva;

**III** - potencial construtivo;

**IV** - coeficiente de permeabilidade;

**V** - taxa de ocupação;

**VI** - potencial construtivo excedente;

**VII** - capacidade construtiva excedente;

**VIII** - infra-estrutura urbana mínima;

**IX** - afastamento frontal mínimo;

**X** - largura real da via.

**Art. 50** – O coeficiente de permeabilidade mínimo será de 20% (vinte por cento) da área do lote.

**Art. 51** - Fica instituída a taxa de ocupação básica igual a 50% (cinquenta por cento) da área do lote, sendo que serão estabelecidos critérios especiais em algumas zonas, nas quais o TO poderá variar de 10% (dez por cento) até 80% (oitenta por cento).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Art. 52** - O critério básico para a diferenciação dos parâmetros da Ocupação do Solo Urbano é a disponibilidade de infra-estrutura urbana.

**Art. 53** - Para controle da Ocupação do Solo estabelecido no “caput” do artigo 48, deverá ser verificada a disponibilidade de Infra-estrutura Urbana Mínima (IUM) que passa a ser classificada nos seguintes padrões:

- I** - restrito nas vias públicas ou seus trechos, sem Infra-Estrutura Urbana Mínima;
- II** - mínimo nas vias públicas ou seus trechos, que possuam Infra-Estrutura Urbana Mínima;
- III** - médio nas vias públicas ou seus trechos, que possuam Infra-Estrutura Urbana Mínima, pavimentação e padrão geométrico mínimo ou largura real maior ou igual a 14 m (catorze metros);
- IV** - máximo nas vias públicas ou seus trechos, que possuam as exigências de padrão Médio, padrão geométrico mínimo ou largura real maior ou igual a 21 m (vinte e um metros), com acesso direto à via Arterial ou via de transito rápido, galeria de águas pluviais, rede de esgoto e hidrantes.

**Art. 54** - Para cada padrão de via pública estão relacionados os seguintes limites de adensamento (LA):

- I** – igual a 0 (zero) para o padrão restrito;
- II** – máximo igual a 1 (um) para o padrão mínimo;
- III** – máximo igual a 2 (dois) para o padrão médio;
- IV** – máximo igual a 4 (quatro) para o padrão máximo.

**Parágrafo único** - Quando, em função de condições especiais, uma determinada zona urbana tiver um limite de adensamento específico, este prevalecerá sobre os limites determinados pelos padrões de Vias e Logradouros.

## CAPÍTULO IV DA ADEQUAÇÃO DOS USOS DO SOLO AO ZONEAMENTO LEGAL

**Art. 55** - Para os usos do solo existentes na data da publicação desta lei, quanto ao grau de adequação ao zoneamento, proceder-se-á ao seguinte enquadramento:

- I** – Usos permitidos os enquadrados nas categorias de zoneamento previstas nesta lei;
- II** – Usos tolerados – os usos existentes e regularmente instalados à data de publicação desta lei e não enquadráveis nas categorias previstas para o zoneamento de cada área previsto nesta lei.”

## CAPÍTULO V RESTRICÇÕES DE USO POR ZONA

**Art. 56** - A instalação de cada categoria de atividade é permitida, em cada zona de uso, de acordo com o quadro abaixo:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



CÉLULAS	Categorias de usos permitidos por zona de uso	Usos admitidos
Célula 3	Zona Central – ZC	RL, RG, PGTI, GRN, GRD, CSI, TL, UE;
Célula 3	Zona Predominantemente Institucional-ZPI	RL, RG, PGTI, GRN, GRD, CSI, TL, UE;
Célula 1, Célula 2, Célula3, Célula 4, Célula 5, Região 6	Zona Residencial 1 – ZR1	RL, RG , UE;
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Zona Residencial 2 – ZR2	RL, RG, CSI, TL, UE;
Célula 2, Célula 3	Zona Residencial 3 – ZR3	RL, RG, CSI, TL, UE;
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Zona Industrial – ZI	PGTP, GRN, GRD, CSI, UAI, UE;
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Zona de Atividades Especiais – ZAE	PGTI, GRN, GRD, CSI, UE;
Célula 2 e Célula 3	Zona de Chácaras Urbanas– ZCH	RL, RG, TL, UE;
Célula 1, Célula 3, Célula 4	Zona Especial de Patrimônio Ambiental -ZEPA	RL, RG, TL, UE;
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Corredor de Comércio e Serviços 1- CCS 1	RL, RG, CSI, TL, UE;
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5, Região 6	Corredor de Comércio e Serviços 2- CCS 2	RL, RG, PGTI, GRD, GRN, CSI, TL, UE;
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4	Corredor de Comércio e Indústria – CCI	PGTI, GRD, GRN, CSI, UE;
Célula 2, Célula 3	Corredor de Circulação Rápida – CCR	RL, RG, PGTP, PGTI, GRD, GRN, CSI, TL, UE;
	Área Rural	RL, TL; UAI, UE;
Célula 1, Célula 2, Célula 3	Zona de Preservação Histórico Cultural – ZPHC;	A critério do órgão público responsável;
Célula 1, Célula 2, Célula 3 e Célula 4	Zona Especial de Interesse Social - ZEIS	A critério do órgão público responsável;

§ 1º - Na Zona Residencial 1 - ZR1 são permitidos usos exercidos individualmente por profissional liberal junto à sua residência.

§ 2º - Na Zona Residencial 1 - ZR1, Zona de Chácaras Urbanas – ZCH, os usos RL e RG só serão admitidos na forma de residências unifamiliares.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



§ 3º - Para os Corredores de Circulação Rápida constituídos pelo anel viário e aqueles que atravessam a Zona Predominantemente Institucional – ZPI, cujas diretrizes estão indicadas no Mapa 7 de Diretrizes Viárias como parte integrante desta Lei, ficam vedados os usos RL e RG, salvo nos casos em que o acesso ao terreno seja feito através de outra via secundária que não seja a via de circulação rápida.

§ 4º - A licença para instalar usos UAI e UE está condicionada à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 5º - Para os Corredores de Circulação Rápida constituídos pela avenida marginal fora do trecho do centro expandido da cidade e outros, fica permitida a instalação de motéis, exceto o trecho compreendido pela Rodovia Jan Antonin Bata (SP-36) de acesso à zona central do município,

§ 6º - Ficam consideradas estritamente residenciais, integrando a Zona Residencial 1 – ZR1, as áreas compreendidas pelos loteamentos que pertencem a estas zonas dentro das células nucleadas urbanas.

§ 7º - Ficam permitidas as atividades e instalações de templos religiosos na Zona Residencial 2 – ZR2 e Zona Residencial 3 – ZR3.

§ 8º - Ficam permitidas, aos imóveis fronteiros e vizinhos lindeiros a imóveis utilizados para prestação de serviço público, as atividades que lhes sirvam de suporte, como padarias, mercearias, farmácias, papelarias e bazares.

§ 9º - Fica proibida a construção de edifícios multifamiliares cujo gabarito ultrapasse o discriminado no escopo dessa lei de zoneamento municipal, que está em consonância com as leis do Plano Diretor Municipal de Piracaia.

§ 10º - Fica caracterizado como uso exclusivamente residencial, hoteleiro e atividades correlatas, a área de especial interesse ambiental e paisagístico compreendida pela faixa de 400 m (quatrocentos metros) de área de ocupação restrita da orla numero 6(seis) – no entorno da Represa Jaguari – Jacareí, sendo vedado quaisquer outros usos comerciais e de serviços que não fomentem o turismo, a não ser aqueles aprovados pelo órgão gestor municipal.

**Art. 57** - Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 50,00 m (cinquenta metros) a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina podendo ter acesso também pela rua lateral.

**Parágrafo único** - O dispositivo mencionado no “caput” deste artigo, não se aplica em vias que estabelecem limites com zonas ZCH, ZI e ZAE.

## CAPÍTULO VI OCUPAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS

### Seção I - Parâmetros de Ocupação Por Zona

**Art. 58** - Os valores limite para os índices urbanísticos por zona são aqueles indicados no quadro abaixo:

CÉLULAS	Zonas de uso	To	Ca	Permeabilidade (%) / Área
---------	--------------	----	----	---------------------------



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



Célula 3	Zona Central - ZC	0,8	4	
Célula 3	Zona Predominantemente Institucional - ZPI	0,6	2,5	
Célula 1, Célula 2, Célula3, Célula 4, Célula 5, Região 6	Zona Residencial 1 - ZR1	0,6	2	20% < 500 m <sup>2</sup> 30% > 500 m <sup>2</sup>
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Zona Residencial 2 - ZR2	0,6	2	
Célula 2, Célula 3	Zona Residencial 3 - ZR3	0,7	2	
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Zona Industrial - ZI	0,8	1,5	
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Zona de Atividades Especiais - ZAE	0,5	1	
Célula 2 e Célula 3	Zona de Chácaras - ZCH	0,35	0,6	0,5
Célula 1, Célula 3, Célula 4	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	0,1	0,3	0,8
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5	Corredor de Comércio e Serviços 1- CCS 1	0,5	1	20% < 500m <sup>2</sup> 30% > 500m <sup>2</sup>
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4, Célula 5, Região 6	Corredor de Comércio e Serviços 2- CCS 2	(*)	(*)	
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4	Corredor de Comércio e Indústria - CCI	0,5	2,5	
Célula 2, Célula 3	Corredor de Circulação Rápida - CCR	0,5	2,5	
	Área Rural	0,4	0,8	0,6
Célula 1, Célula 2 e Célula 3	Zona de Patrimônio Histórico Cultural - ZPHC	(**)	(**)	0,8
Célula 1, célula 2, célula 3 e célula 4	Zona Especial de Interesse Social - ZEIS	(***)	(***)	0,8
	(*)Nos corredores CCS2, a CA e o TO são os mesmos das zonas por eles atravessadas, sendo aplicável à fórmula mencionada no Artigo 10 desta Lei.			

§ 1º - No cálculo da Taxa de Ocupação devem ser computadas as áreas cobertas para estacionamento de veículos, inclusive garagem de residência unifamiliar.

§ 2º - As áreas correspondentes a piscinas descobertas não são computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, nem da Taxa de Ocupação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



§ 3º - Nas: Zona Residencial 1 – ZR1, Zona de Chácaras e Zona de Conservação Ambiental – ZCA as edificações destinadas aos usos RL e RG tem sua altura limitada a 9,00 m (nove metros).

§ 4º - Não serão computados, para efeitos de aproveitamento e ocupação dos lotes:

**I** - Para coeficiente de aproveitamento:

- a) áreas de construção, quando de uso exclusivo para garagem, atividades sociais e recreativas, ou com pé direito inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- b) áreas de construção dos pilotis quando livres e sem vedação, a não ser as caixas de escadas e elevadores;
- c) áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento;
- d) toldos, marquises de cobertura e pérgulas, desde que não invasoras do espaço público;
- e) abrigos desmontáveis para guarda de autos.

**II** – Para taxa de ocupação e recuos:

- a) áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- b) toldos, marquises, coberturas e pérgulas, desde que não invasoras do espaço público;
- c) abrigos desmontáveis para guarda de autos.

**Art. 59** - Para cálculo de área coberta, área construída e recuos, não será feita distinção entre “edificação principal” e “edícula”, se houver.

**Art. 60** - Para incentivar a criação de espaços livres para ajardinamento e estacionamento no interior dos terrenos urbanos na Zona Central e nos corredores CCS2, e CCR, em qualquer empreendimento, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser ampliado, desde que seja reduzida a Taxa de Ocupação, de acordo com a fórmula  $CA = to/TO + (Ca-1)$ , onde:

**I** - CA - é o coeficiente de aproveitamento que pode ser alcançado, no lote em questão;

**II** - to - é a taxa máxima de ocupação fixada para a zona em que o lote se situa;

**III** - TO - é a taxa de ocupação adotada para o lote em questão;

**IV** - Ca - é o coeficiente máximo de aproveitamento fixado nas normas de ocupação da zona em que o lote se situa.

**Art. 61** - As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

**I** - Nas zonas de uso ZR1, ZR2, ZR3, ZPI, ZC, CCS e CCR:

a) recuo mínimo de frente de 5,00 m (cinco metros), em todos os pavimentos:

1. nos lotes com testada superior a 7,00 m (sete metros), o recuo mínimo será de 4,00 m (quatro metros) para construções unifamiliares, desde que a garagem tenha tal recuo.

b) recuos mínimos laterais e de fundo:

1. no pavimento térreo, não são exigidos recuos em qualquer tipo de edificação;

2. no primeiro e segundo pavimentos o recuo será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), em edificações de até 2 (dois) pavimentos.

3. no caso de edificações unifamiliares com até 2 (dois) pavimentos, não será exigido recuo no primeiro pavimento;

4. em edificações com mais de 3 pavimentos, o recuo será proporcional à altura da edificação, calculado mediante a fórmula  $Rm = h/10+1,50$  m, onde: “Rm” é o recuo mínimo e “h” é a altura da edificação.

c) recuos mínimos para terrenos de esquina:

1. para terrenos com testada superior a 10,00 m (dez metros) o recuo será de 2,00 m (dois metros);

2. para terrenos com testada inferior ou igual a 10,00 m (dez metros) o recuo será de 1,5 m (um metro e meio);

3 – para terrenos com testada igual a 5,00 m (cinco metros) o recuo será de 1,00 m (um metro);

**II** - Nas zonas de uso ZCH e ZEPA:

a) recuo mínimo de frente: 5,00 m (cinco metros) em todos os pavimentos;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



b) recuos mínimos laterais e de fundos: em todos os pavimentos, proporcionais à altura da edificação, segundo a fórmula  $R_m = h/10 + 2,00$  m, onde: “ $R_m$ ” é o recuo mínimo e “ $h$ ” é a altura da edificação.

**III** – Nas zonas de uso ZI e ZAE;

a) recuo mínimo de frente: 10,00 m (dez metros), em todos os pavimentos;

b) recuos mínimos laterais e de fundos: 5,00 m (cinco metros), em todos os pavimentos.

**IV** – Nas zonas rurais os recuos necessários serão definidos por lei específica;

§ 1º - No caso de utilização de recuos laterais e de fundo em edificações térreas, adotar-se-ão os valores mínimos estabelecidos no Código Sanitário Estadual.

§ 2º - Para as glebas e lotes situados em zonas limítrofes às ZI e ZAE será obrigatório, apenas junto à divisa de Zona, um recuo de 25,00 m (vinte e cinco metros), exclusivamente arborizado.

## Seção II - Estacionamento de Veículos nos Terrenos Urbanos

**Art. 62** - Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes, conforme disposto no quadro seguinte:

TIPO DE EMPREENDIMENTO	Exigências (*)
Habitações unifamiliares ou multifamiliares	1 vaga/unidade
Centros comerciais (shopping centers)	1 vaga/ 35m <sup>2</sup>
Supermercados com área construída > 300m <sup>2</sup>	1 vaga/ 60m <sup>2</sup>
Lojas de departamentos com área construída 300m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50m <sup>2</sup>
Entrepósitos e depósitos atacadistas	1 vaga/ 60m <sup>2</sup>
Edifícios para escritórios ou consultórios com área construída >200m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50m <sup>2</sup>
Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises com área construída > 200m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50m <sup>2</sup>
Instituições privadas de ensino de 2o ou 3o graus com área construída > 300m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50m <sup>2</sup>
Escolas profissionalizantes, de ginástica, dança e congêneres com área construída > 300m <sup>2</sup>	1 vaga/ 35m <sup>2</sup>
Restaurantes, choperias, casas noturnas com área construída > 300m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50m <sup>2</sup>
Agências de bancos	1 vaga/ 35m <sup>2</sup>
Oficinas de conserto de carros	1 vaga/ 50m <sup>2</sup> ou fração



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



Hotéis	1 vaga/2 apartamentos
Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusive os públicos.	1 vaga/ 5 leitos
Farmácias e drogarias	1 vaga/ 50m2 ou fração

(\*) As áreas referem-se sempre à área construída do empreendimento

(\*\*) Os estacionamentos devem ter pisos permeáveis e projetos de jardins de chuva e bio-valetas, para compensar a área de estacionamento vigente.

**Art. 63** - Os estabelecimentos enquadrados na categoria PGTP - (industriais, de comércio ou serviços geradores de tráfego pesado) – deverão ter espaço para parada e estacionamento de caminhões com quantidade de vagas compatível com as necessidades de cada estabelecimento, de modo a poder realizar no interior do imóvel todas as operações de estacionamento, carga e descarga.

**Art. 64** - Além de atender aos números mínimos de vagas, todos os usos enquadrados nas categorias PGTI e PGTP deverão ter seu projeto de estacionamento e de acesso de veículos ao terreno analisado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Piracaia, incluídos as eventuais alterações de uso para o imóvel edificado ou não.

## CAPÍTULO VII PARCELAMENTO DO SOLO

### Seção I - Disposições Gerais

**Art. 65** - Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

- I** - seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação federal, estadual ou municipal;
- II** - seja alagadiço;
- III** - apresente condições insalubres;
- IV** - apresente condições de risco geológico.

**Art. 66** – Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos, implantação ou conjuntos habitacionais ou similares deve ter acesso por via oficial de circulação e somente poderá ser ocupada após dotada das seguintes infra-estruturas:

- a) Energia elétrica;
- b) Rede de abastecimento de água potável;
- c) Coleta e disposição de esgoto;
- d) Captação de águas pluviais.

### Seção II - Loteamentos Urbanos e Desmembramentos

**Art. 67-** Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área, com a seguinte discriminação:

- I** – 20% (vinte por cento), no mínimo, para áreas verdes;
- II** – 5% (cinco por cento), no mínimo, para usos institucional, destinada a equipamentos comunitários;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**III** – O restante será destinado ao sistema viário, sendo que a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas deverão atender as diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal de Piracaia, e quando a área destinada a este fim for inferior a 10% (dez por cento), a diferença deverá ser alocada para sistemas de lazer;  
**IV** – faixas de proteção ao longo de corpos d’água, desde o seu nível mais alto de inundação, que 50% (cinquenta por cento) poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

- a) 30,00m (trinta metros), do Rio Cachoeira;
- b) 30,00m (trinta metros), do Rio Atibainha e do Córrego do Feital;
- c) 30,00m (trinta metros), dos demais córregos;
- d) 30,00m (trinta metros), no entorno das várzeas; banhados; lagos e lagoas;
- e) 50,00m (cinquenta metros) no entorno das nascentes.

§ 1º - Os espaços livres de uso público e os terrenos destinados a equipamentos comunitários devem ter frente para via oficial de circulação em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam pleno acesso aos mesmos.

§ 2º - As exigências quanto à conformação dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e dimensões de suas respectivas testadas serão estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia quando da emissão das diretrizes para o parcelamento.

~~**Art. 68** – Nos desmembramentos, quando a gleba a ser desmembrada tiver área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (de mil metros quadrados), deve ser transferida ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 10% (dez por cento), no mínimo, da respectiva área total, a qual será destinada a espaços livres de uso público ou uso institucional. REVOGADO~~

~~**Art. 69** – A área transferida ao patrimônio público do município, deve ter frente para logradouro público e as exigências quanto à sua conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia quando da emissão das diretrizes para o desmembramento. REVOGADO~~

**Art. 70** - Nos loteamentos localizados nas bacias do Rio Atibainha e do córrego do Feital, bem como de outros córregos do território municipal de Piracaia que o poder público municipal considere necessário, deverá ser exigida, após estudos e se necessário, a doação de área para o patrimônio público do município visando a execução de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do loteamento (exemplo: jardins de chuva, bio-valetas, etc.), que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d’água.

**Parágrafo único** - A exigência das obras e os parâmetros para a sua execução serão estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia quando da emissão das diretrizes para o parcelamento.

**Art. 71** - No caso de loteamentos a serem implantados em Zonas Limítrofes as Zonas Industriais (ZI) e a Zona de Atividades Especiais (ZAE) o projeto deverá prever, no mínimo:

**I** - uma faixa de área livre para espaço de uso público, de 25,00 m (vinte e cinco metros) de largura, obrigatoriamente arborizados, junto a ambos os lados da linha divisória das Zonas mencionadas no “caput” deste artigo;

**II** - uma via, junto à faixa mencionada no inciso I, deste artigo, a ser utilizada para acesso aos lotes do empreendimento, conforme diretrizes a serem expedidas pela Prefeitura Municipal de Piracaia.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Parágrafo único** - No caso do limite entre a gleba objeto do loteamento e a Zona Industrial ser um curso d'água, a faixa de 25,00 m (vinte e cinco metros) de que trata o "caput" deste artigo poderá estar contida na faixa de proteção a esse curso d'água.

**Art. 72** - As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

- I** - garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal de Piracaia;
- II** - adotar seções-tipo estabelecidas pela legislação vigente ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal de Piracaia.

**Art. 73** - As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

**Art. 74** - São de responsabilidade do loteador, o projeto, a execução e o custeio de:

- I** - demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes e das áreas não edificáveis;
- II** - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
- III** - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;
- IV** - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;
- V** - pavimentação do leito carroçável das vias em áreas urbanas;
- VI** - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;
- VII** - arborização de calçadas e áreas verdes;

§ 1º - A aprovação do loteamento fica sujeita, a necessidade de adequação do projeto e execução do loteamento obedecer a um plano paisagístico e/ou ecológico maior em abrangência e importância, desde que aprovado pela APA Piracaia.

§ 2º - Fica permitido ao loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário, desde que o mesmo apresente à Prefeitura Municipal de Piracaia a caução em garantia à execução das obras e instalações mencionadas nos incisos I a VII, deste artigo, bem como registre o referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente.

§ 3º - A caução mencionada no parágrafo anterior poderá ser constituída de lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário; moeda corrente nacional; títulos da dívida pública; garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados e; Fiança bancária, devendo atingir o valor correspondente às obras exigidas neste artigo.

§ 4º - Para as obras mencionadas no parágrafo segundo deste artigo, a Prefeitura Municipal de Piracaia fixará o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 5º - Cumprido as obrigações, o loteador terá a devolução da caução e respectivo "Termo de Verificação de Obras" - TVO.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Art. 75** - Na área urbana, os lotes resultantes tanto de loteamento como de desmembramento deverão observar as dimensões mínimas definidas para cada zona de uso e apresentadas no quadro seguinte:

CÉLULAS	ZONA DE USO	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4 e Célula 5	Zona Residencial 1 – ZR1	250	10
Célula 1, Célula 2, Célula 3, Célula 4 e Célula 5	Corredor de Comercio e Serviços 2 – CCS 2	360	12
Região 6	Zona Residencial 1 – ZR1 Corredor de Comercio e Serviços 2 – CCS 2	500	15

**Parágrafo único** - Nas testadas de quadras que já possuam 50% (cinquenta por cento) ou mais lotes já fracionados, fica permitido o fracionamento do restante dos lotes nas mesmas condições dos lotes já fracionados.

**Art. 76** - Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA.

**Art. 77** - Novos loteamentos residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao trafego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

- I** - sejam objeto de Estudo de Impacto sobre a Vizinhança - EIV;
- II** - tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais;
- III** - mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;
- IV** - seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;
- V** - atendam as diretrizes emitidas pela Prefeitura Municipal de Piracaia, as quais deverão:
  - a) limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;
  - b) exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

**Art. 78** - Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal de Piracaia, acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos no artigo anterior, exceto o inciso III.

## CAPÍTULO VIII EDIFICAÇÕES EM GLEBAS

**Art. 79** - Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, deverão ser apresentados à Prefeitura Municipal de Piracaia, na fase de estudo preliminar, para pedido de diretrizes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Art. 80** - Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

**I** - seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação Federal, Estadual ou Municipal;

**II** - seja alagadiço e apresente condições insalubres;

**III** - apresente condições de risco geológico.

**Art. 81** - Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento - (CA) máximo, a Taxa de Ocupação - (TO) máxima, vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0,65 e a Taxa de Permeabilidade mínima será de 25% (vinte cinco por cento).

**Art. 82** - A licença para edificar em gleba com área de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) a 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento) no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer.

**Art. 83** - A licença para edificar em gleba, com área superior a 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, acrescida da transferência ao patrimônio público do município, de 5% (cinco por cento) no mínimo, de sua área total com frente para logradouro público, destinada à implantação de equipamentos públicos.

**Art. 84** - As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura Municipal de Piracaia, para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total seja desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

**Art. 85** - Qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa deve preservar ao longo de corpos d'água faixas de proteção ambiental, desde o seu nível mais alto de inundação, mantidas com cobertura vegetal conforme leis ambientais federal:

I – 30,00m (trinta metros) do Rio Cachoeira;

II – 30,00m (trinta metros) dos córregos do Feital e do Atibainha;

III – 30,00m (trinta metros) dos demais córregos;

IV – 30,00m (trinta metros) no entorno das várzeas; banhados; lagos e lagoas;

V – 50,00m (cinquenta metros) no entorno das nascentes.

**Art. 86** - As faixas de proteção ambiental podem ser agregadas aos espaços de lazer condominiais.

**Art. 87** - Para empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, quando localizados nas bacias dos córregos Atibainha, Feital ou outro determinado pelo poder público municipal, deverá ser exigida, após estudos e se necessário por ocasião de expedição de diretrizes, a



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



execução, por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d'água.

**Art. 88** - Nos conjuntos de edificações em glebas, quando limítrofes a Zona Industrial, deverá ser mantida ao longo da divisa com a referida zona uma faixa arborizada de, no mínimo, 25,00 m (vinte e cinco metros) de largura.

## TÍTULO V DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 89** – Ficam tipificadas como infração a esta lei:

- a) a construção de edificação em divergência com as categorias permitidas para a zona em que se situar de acordo com o disposto no artigo 56;
- b) a desobediência aos parâmetros de ocupação, aproveitamento e limite de adensamento previstos nos artigos 54 e 58;
- d) não obedecer aos recuos fixados no artigo 61;
- c) exceder as alturas máxima fixada no artigo 27;
- e) a instalação de usos em desconformidade com o disposto para a zona onde a edificação se situa;
- f) a alteração de uso criando desconformidade com o permitido para a zona onde a edificação se situa;
- g) a instalação de usos desconformes em áreas rurais ou em zonas especiais;
- h) desatender ao número de vagas determinado no artigo 62.

**Art. 90** - Ficam os infratores desta lei sujeitos às seguintes penalidades:

**I** – por enquadramento nas alíneas “a”, “b”, “d”, e “h”, do artigo anterior:

- a) notificação para sanear a irregularidade;
- b) multa;
- c) interdição;
- d) cassação do alvará de execução;
- e) embargo.

**II** – por enquadramento nas alíneas “c” e “g” do artigo anterior:

- a) notificação para sanear a irregularidade;
- b) multa;
- c) interdição;
- d) cassação do alvará de execução;
- e) demolição.

**III**– por enquadramento nas alíneas “e” e “f” do artigo anterior:

- a) notificação para sanear a irregularidade;
- b) multa;
- c) cassação do alvará de uso;
- d) lacração.

§ 1º - As penalidades apontadas nos incisos I e II serão objeto de autuação de acordo com o Código de Obras do Município.

§ 2º - As penalidades apontadas no inciso III serão objeto de autuação de acordo com a legislação de alvará de uso do Município.

§ 3º - Fica vedada a conversão em multa das irregularidades constantes do inciso II.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



## TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 91** – Faz parte integrante desta Lei o seguinte anexo contendo mapas:

- a) mapa 01: Macrozoneamento Ambiental;
- c) mapa 02: Zoneamento Urbano Municipal;
- d) mapa 03: Área de Preservação Permanente;
- e) mapa 04: Zona Especial de Preservação Ambiental;
- f) mapa 05: Zoneamento de Preservação Histórica e Cultural - Centro;
- g) mapa 06: Zoneamento de Preservação Histórica e Cultural - Bairros;
- h) mapa 07: Diretrizes Viárias;
- i) mapa 08: Instrumentos de Políticas Urbanas.

**Art. 92** - A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura Municipal de Piracaia providenciará a adequação às normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Piracaia.

**Art. 93** - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de loteamentos, com diretrizes já estabelecidas pelo Poder Executivo, anteriores à aprovação da presente lei, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior, desde que não comprometam áreas de mananciais ou de preservação permanente, excetuando-se aqueles situados na Zona Industrial (ZI) e a Zona de Atividades Especiais (ZAE).

**Art. 94** - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolizados até a data de publicação desta Lei, os quais serão analisados e aprovados a luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

**Art. 95** – Esta Lei está em consonância com a Lei do Plano Diretor e o Código de Obras do Município de Piracaia.

**Art. 96** - Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

**I** - até 12 (doze) meses para a regulamentação de que trata o artigo 92;

**II** - até 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração e apresentação dos projetos de Lei referentes regulamentação de que trata o artigo 95.

**Art. 97** - Os casos omissos serão analisados e decididos pela Prefeitura Municipal de Piracaia.

**Art. 98** - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

**Art. 99** - Não serão permitidas reconstruções ou ampliações nos imóveis com uso e ocupação do solo em desacordo com os dispositivos desta lei, exceto aquelas que visem ao seu enquadramento.

**Art. 100** - As reformas com ampliação de área, adaptações ou construções complementares nos imóveis com uso e ocupação do solo em desacordo com os dispositivos desta lei somente serão permitidas nos casos que visem a adequações nas condições de segurança estrutural ou a condições sanitárias do imóvel, devendo a ampliação limitar-se a este fim.

**Art. 101** - O Poder Executivo regulamentará no prazo de noventa dias os critérios para elaboração análise do EIV - Estudo Impacto de Vizinhança.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail:pirac@uol.com.br



**Art. 102** - Esta lei entra em vigor na data da sua publicação ficando revogadas todas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Piracaia “Paço Municipal Dr. Célio Gayer”, em 16 de abril de 2.008.

**TEREZINHA DAS GRAÇAS DA SILVEIRA PEÇANHA**  
Prefeita Municipal

Publicado e afixado em local público de costume. Departamento de Administração em 16 de setembro de 2.008.

**Gilmara de Nardi**  
Diretora do Departamento de Administração