**ASPECTOS TURÍSTICOS**

**Condições naturais**

A natureza é parte constante na cidade de Piracaia, que, em sua constituição contém uma vasta área de montanhas pertencentes a Serra da Mantiqueira que se estende entre São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, está datada da era arqueana e seu tamanho é de aproximadamente de 500 km com a altitude média de 1.200 a 2.800metros de altura.Seus rios, com a intervenção do homem, tornam-se base para asrepresas que abastecem o Sistema Cantareira.

A criação do Sistema Cantareira de abastecimento foi uma medida vital para garantir o fornecimento de água da Grande São Paulo, sendo responsável por 60% do abastecimento da região metropolitana de São Paulo, considerada uma das melhores águas do país com teor de potabilidade da ordem de 95%, abastecendo também a região de Jundiaí, Campinas através do Rio Cachoeira.

Piracaia cedeu seu território para o lago de três grandes reservatórios: dos Rios Cachoeira, Atibainha e Jaguari. A obra começou em 1.966 e o sistema atingiu plena capacidade em 1.974 atingindo o patamar de 11.000 litros/segundo e garantindo água de excelente qualidade para mais de 10 milhões de habitantes.

O controle é feito pela estatal SABESP e eventualmente o centro de controle da represa do Rio Cachoeira recebe visitantes. Os lagos recebem muitos pescadores e visitantes durante o ano.

**Geologia**

De acordo com o mestrado de Valdecir de Assis Janasi, com o tema “Geologia e petrologia domaciço monzodiorítico-monzoniticode Piracaia-SP”, diz que o maciço de Piracaia aflora na parte Norte do Estado de São Paulo, ocupando uma áreade 32 km². É composto por uma suíte de rochas em boa parte gnaissificadas emetamorfisadas, dominada por monzodioritos e monzonitos, mas com variaçõesdesde dioritos até álcali-quartzo sienitos e álcali granitos. As rochas do maciçoinvadem a região de contato entre ortognaisses do Complexo Socorro e rochassupracrustaismigmatizadas do Complexo Metamórfico Piracaia. São invadidasrestritamente por variosgranitóides. A geração da foliação presente nas rochas domaciço é atribuída à fase de deformação. Rochas monzodioríticas-monzoníticasformam a parte central do maciço, e são invadidas, nas bordas, pelos termos maisdiferenciados, numa sequência geral de colocação. A colocação dos fácies tardios seprocessa sob um regime de esforços. As rochas ígneas preservadas no maciço têmcomo minerais principais plagioclásio, feldspato alcalino, biotita e augita. Fehiperstênio só aparece em alguns monzonitos, e quartzo, nas rochas maisdiferenciadas. Como acessórios mais comuns, encontram-se apatita, magnetita eilmenita. A cristalização dos feldspatos geralmente se inicia com o plagioclásio, mesmo em termos mais diferenciados, onde ele é mais sódico. Nas rochas monzodioríticas-monzonítìcas, após a coprecipitação de ambos os feldspatos, pode ser atingido um estágio de reabsorção do plagioclásio. Os máficos principais, e a sua sequência de cristalização (biotita antes de augita, em especial nos monzodiorìtos) refletem a composição das rochas (principalmente, a riqueza em potássio), e o caráter pouco hidratado do sistema. A tendência, com a diferenciação, é de um aumento da razão Fe/(Fe + Mg) em ambos os minerais, considerada compatível com a progressiva diminuição de f(H2O) e f(O2) no sistema. Em rochas monzodioríticas-monzoníticas, são comuns estruturas de segregação, como ocelos "sieníticos" e vênulas estictolíticas,em parte com migração posterior ao desenvolvimento de uma foliação.

Os litotipos dos facies claros tardios do maciço são petrograficamente semelhantes às vênulas maiores, o se colocam, ao menos em parte, após o início dos processos de segregação.

A geração inicial dos facies dioríticos a monzoníticos "antigos" parece devida cristalização fracionada, possivelmente governada pela extração de cristais em meio

líquido. A gênese das estruturas posteriores de segregação (e dos facies "tardios") é

admitida como resultado de processos de extração de líquidos residuais, ao que parece favorecidos pela deformação. A hipótese de que as segregações sejam reflexo de processos anatéticos pode justificar a distribuição dos elementos traços, e não pode ser descartada, mas parece menos viável, dada a similaridade da composição dos minerais aí presentes com a dos que cristalizaram nas rochas ígneas primárias do maciço, e as temperaturas relativamente elevadas requeridas para a fusão de protolitos de composição intermediária. As hipóteses genéticas foram testadas, de um modo semi-quantitativo, por modelagens geoquímicas. A extração de fases de cristalização precoce (plagioclásio, biotita e augita) responde de modo satisfatório pelas tendências químicas principais do maciço. Nos modelos de cristalização fracionada, o plagioclásio responde por mais de 50% da fase sólida extraída, e tem sua participação aumentada nos estágios tardios de diferenciação, onde o clinopiroxênio é fracionado em proporção menor; a biotita é geralmente o mineral máfico mais importante no fracionamento. 0 metamorfismo inicial no maciço é considerado "sinplutônico", e contemporâneo à geração de segregações. Provoca reequilíbrios químicos, como adaptação a temperaturas menores (porém ainda elevadas) e fugacidades de H2O maiores.

**Solos**

O solo da cidade é dividido entre áreas de expansão urbana áreas de preservação e áreas rurais.

Dentro das áreas urbanas ainda temos a divisão entre áreas não edificantes, áreas edificantes com máxima de 4 metros e áreas edificantes com no máximo de 7 metros de altura.

Sob a proteção da Lei Estadual de nº 898 de 01/11/1975, Piracaia faz parte das Áreas de Proteção de Mananciais do Complexo Cantareira, cuja legislação disciplina o uso do solo para proteção das barragens Jaguari e Jacareí, que formam o reservatório do Sistema Cantareira, o qual é responsável pelo abastecimento da população da região da Grande São Paulo.

**ZONEAMENTO URBANO 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

**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 -** assegure 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;

3

**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;

4

**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;

5

**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 “Macrozona1 - Alta Restrição à Urbanização”:

6

**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 “Macrozona2 - 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 especificas.

**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;

7

**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 prevêem 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.

8

**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.

9

**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 ser 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 (metros 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.

**§ 2° -** 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, subdivindo-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 m² (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 m² (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

deBatatuba, 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;

11

**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 m2 (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 m2(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 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

b) locais de grande concentração de pessoas, notadamente: estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais

para culto e congênere, 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 m2(quinhentos metros

quadrados);

d) hotéis com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m2 (mil metros quadrados);

e) agências de bancos com área construída (exceto garagem) superior a 500 m2 (quinhentos metros

quadrados);

f) estabelecimentos de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises - com área construída

(exceto garagem) superior a 500 m2 (quinhentos metros quadrados);

g) oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m2 (mil metros

quadrados);

h) edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000 m2 (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.

12

**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 direto 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.

13

**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;

14

**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).

15

**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**

**RESTRIÇÕES 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:

16

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA**

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-7221

[www.piracaia.sp.gov.br](http://www.piracaia.sp.gov.br)

**§ 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.

**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;**

17

**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 fronteiriços 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 (cinqüenta 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**

18

**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**

**20% < 500 m²**

**30% > 500 m²**

**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**

**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 0,4**

**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% < 500m²**

**30% > 500m²**

**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.

19

**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 cinqüenta 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;

20

**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 Rm = h/10+2,00 m, onde: “Rm” 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 especifica;

**§ 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 multifamiliares1 vaga/unidade**

**Centros comerciais (shopping centers) 1 vaga/ 35m2**

**Supermercados com área construída > 300m2 1 vaga/ 60m2**

**Lojas de departamentos com área construída 300m2 1 vaga/ 50m2**

**Entrepostos e depósitos atacadistas 1 vaga/ 60m2**

**Edifícios .para escritórios ou consultórios com área construída >200m2 1 vaga/ 50m2**

**Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises com área construída > 200m2 1 vaga/ 50m2**

**Instituições privadas de ensino de 2o ou 3o graus com área construída > 300m2 1 vaga/ 50m2**

**Escolas profissionalizantes, de ginástica, dança e congêneres com área construída > 300m2 1 vaga/ 35m2**

**Restaurantes, choperias, casas noturnas com área construída > 300m2 1 vaga/ 50m2**

**Agências de bancos 1 vaga/ 35m2**

**Oficinas de conserto de carros 1 vaga/ 50m2 ou fração**

21

**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

seguintesinfra-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;

22

**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%

(cinqüenta por cento) poderão ser computadas como espaços livres de uso publico, 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 (cinqüenta 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 m² (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.

23

**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.

24

**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**

**(m²)**

**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% (cinqüenta 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.

25

**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 m2 (cinco mil metros quadrados) a

30.000,00 m2 (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 m2 (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 (cinqüenta 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

26

**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.

27

**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.

28

**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.

**Clima**

A classificação climática do município de Piracaia é Tropical de Altitude, devido aos planaltos e serras, muito comum no sudeste brasileiro. Durante todo o ano a temperatura mínima atingida é de 11° C e a máxima de 28.3° C. Sendo o período mais quente no mês de Janeiro e mais frio no meio do ano, especificamente em Julho.  
  
**Pluviosidade**  
  
 Identificado que o mês com um alto índice de chuva é Janeiro, aproximadamente 243.8 mm. O mês de Julho, o mais seco, possui 35.4 mm. Assim, temos uma média anual de 126.11 mm.  
  
**Umidade Relativa do Ar**  
  
 Em relação a umidade relativa do ar, o município de Piracaia possui uma Mínima de 10% e Máxima de 90%. A média anual de 40% a 60% em meses de calor. Já em meses de frio, essa umidade diminui para uma variação de Máxima de 80% e Mínima de 20%, tendo uma média de 50% a 40%.

**Insolação Atmosférica**

Mais ensolarado é o mês de Fevereiro. Menos ensolarado é o mês de Julho.

**Nebulosidade**

Mais nublados são os meses de Julho e Agosto.

**Ventos** Predomina o vento em direção Leste tendo uma variação de 2 a 4 K/h.