



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL



LEI COMPLEMENTAR Nº 186, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006.

Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, cria o Conselho da Cidade, revoga a Lei Complementar nº 46/95 e suas alterações e dá outras providências.

BARJAS NEGRI, Prefeito do Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

Faz saber que a Câmara de Vereadores de Piracicaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

L E I C O M P L E M E N T A R N . º 1 8 6

Art. 1º Em atendimento às disposições constantes do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e, do Título VII, Capítulos II e III, da Lei Orgânica do Município de Piracicaba, fica aprovado, nos termos da presente Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, devendo suas regras serem observadas pelos agentes públicos e privados, que atuam no Município de Piracicaba, na construção e gestão da cidade.

Art. 2º O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo único. A revisão do presente Plano Diretor se dará no prazo de que trata o § 3º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, OBJETIVOS GERAIS, DIRETRIZES E
ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º São princípios do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba:

- I** - a função social da cidade;
- II** - a função social da propriedade;
- III** - a gestão democrática da cidade.

Art. 4º A função social da cidade no Município de Piracicaba corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

I - a promoção da justiça social, da redução da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;

II - os direitos à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável.

Art. 5º A propriedade cumpre sua função social quando respeitadas a função de que trata o inciso I do art. 3º, retro e os seguintes dispositivos:

I - for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

II - atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor;

III - assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 6º A gestão da política territorial será democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 7º São objetivos gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba:

I - ordenar o uso e ocupação do solo;

II - coibir a especulação imobiliária;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - produzir habitação de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;

VI - a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

VII - estimular a utilização de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

VIII - definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e preservação ambiental;

IX - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;

X - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda, garantindo a preservação ambiental;

XI - preservar o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e ambiental;

XII - implementar áreas de lazer nos bairros;

XIII - preservar os recursos naturais, especialmente os hídricos;

XIV - promover o saneamento ambiental;

XV - criar canais de participação popular na gestão da cidade;

XVI - promover a reabilitação urbana dos bairros de maior exclusão sócio-territorial;

XVII - atender às necessidades de mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que seja democrático, não polua, respeite a dignidade humana e valorize o ambiente urbano;

XVIII - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;

XIX - promover a integração entre as atividades urbanas e rurais, de forma complementar, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;

XX - buscar alternativa para colheita da cana, sem realização de queima, em consonância com a legislação em vigor;

XXI - incentivar a atividade agro-silvo-pastoril;

XXII - recuperar a cobertura florestal do Município;

XXIII - estabelecer critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

Seção I Da Política Fundiária Municipal

Art. 8º A Política Fundiária Municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - ordenar o uso e ocupação do solo urbano;

II - induzir o adensamento nas áreas infra-estruturadas e restringir a ocupação nas áreas frágeis ambientalmente e de infra-estrutura precária;

III - democratizar o acesso a melhores condições de infra-estrutura urbana, aos equipamentos sociais, à cultura e ao lazer da cidade;

IV - garantir que a população de baixa renda tenha moradia digna;

V - garantir a preservação de áreas de interesse ambiental;

VI - garantir a preservação dos bens e imóveis de interesse histórico-arquitetônico;

VII - assegurar o melhor aproveitamento dos vazios urbanos.

Art. 9º Para a realização das diretrizes da Política Fundiária Municipal deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

- I - implementação do macrozoneamento;
- II - destinação de áreas para HIS nas zonas adensáveis;
- III - implementação do Sistema de Áreas Verdes;
- IV - criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico-arquitetônico;
- V - indução da ocupação dos vazios urbanos nas Zonas de Adensamento;
- VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - observação das diretrizes e projetos do Plano Diretor de Mobilidade para o desenvolvimento territorial, em especial nas aprovações de parcelamento do solo.

Art. 10. Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da Política Fundiária Municipal deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - macrozoneamento;
- II - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo;
- III - fundo municipal de desenvolvimento local;
- IV - planos de intervenção prioritária;
- V - direito de preempção;
- VI - outorga onerosa do direito de construir;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - regularização fundiária;
- IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Seção II **Da Política Municipal de Habitação**

Art. 11. A Política Municipal de Habitação deverá seguir as seguintes diretrizes:

- I - assegurar a todos o acesso à moradia digna, a qual deve contemplar a segurança jurídica da posse, a disponibilidade de serviços, materiais, benefícios e infra-estrutura e a habitabilidade;
- II - garantir o acesso à Habitação de Interesse Social (HIS) em terra urbanizada, com condições adequadas de infra-estrutura urbana e sem fragilidade ambiental, preferencialmente nas Zonas de Adensamento Prioritário e Secundário;

III - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio de políticas sociais e de desenvolvimento econômico;

IV - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares da população de baixa renda;

V - promover o acesso a terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas indicadas neste plano;

VI - impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas nas Macrozonas Urbana e Rural;

VII - garantir alternativas de habitação para os moradores removidos das seguintes áreas de risco: das destinadas a programas de recuperação ambiental e daquelas objeto de intervenções urbanísticas;

VIII - estimular a produção de Habitação de Interesse Social pela iniciativa privada, assegurando padrão adequado quanto ao tamanho de lote, características construtivas, a localização, condições de infra-estrutura e inserção sócio-territorial na malha urbana existente;

IX - reverter a lógica de produção para a Habitação de Interesse Social, em terras distantes da mancha urbana consolidada e das oportunidades de geração de emprego e renda, dos equipamentos públicos, das atividades de cultura e lazer da cidade;

X - promover um sistema de informações com objetivo de coletar, sistematizar e atualizar dados territoriais e sócio-econômicos que subsidiem a elaboração de projetos e programas de HIS;

XI - assegurar procedimentos e mecanismos descentralizados e democráticos de planejamento e gestão de empreendimentos de interesse social.

Art. 12. Para a realização das diretrizes da Política Municipal de Habitação, a Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba - EMDHAP deverá promover e coordenar a elaboração do Plano Municipal de Habitação, garantindo a participação do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba – IPPLAP, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e das demais secretarias e órgãos da Administração Direta e Indireta Municipal.

Parágrafo único. O processo de elaboração do Plano Municipal de Habitação deverá garantir a participação popular.

Art. 13. O Plano Municipal de Habitação deverá conter, no mínimo:

I - diagnóstico das condições de habitação no Município;

II - identificação das demandas habitacionais do Município;

III - definição das metas de atendimento da demanda, com prazos e prioridades para a população mais carente;

IV - articulação da implantação de programas de habitação de interesse social, seja ela de iniciativa pública ou privada, com a ZEIS 2 a ser definida;

V - instrumentos da política urbana que serão utilizados.

Art. 14. Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da Política Municipal de Habitação deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I** - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II** - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III** - fundo municipal de desenvolvimento local;
- IV** - ZEIS;
- V** - consórcio imobiliário;
- VI** - concessão de direito real de uso;
- VII** - concessão de uso especial para fins de moradia;
- VIII** - cessão de posse;
- IX** - direito de preempção;
- X** - direito de superfície.

Seção III

Da Política de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico

Art. 15. A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico visa sua preservação e valorização, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

Art. 16. A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

- I** - contribuir para a construção da cidadania cultural no Município de Piracicaba;
- II** - garantir a inclusão cultural da população de baixa renda;
- III** - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a identidade cultural;
- IV** - estimular e preservar a diversidade cultural existente no Município;
- V** - garantir a proteção e preservação do Rio Piracicaba como patrimônio cultural do Município;
- VI** - valorizar e estimular o uso, a conservação e a restauração do patrimônio cultural e arquitetônico;
- VII** - garantir usos compatíveis para as edificações que façam parte do patrimônio arquitetônico do Município.

Art. 17. Para realização dessas diretrizes, a política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I - garantir a participação da comunidade na política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico do Município;

II - desenvolver, estimular e consolidar o potencial turístico da área central da cidade, da Rua do Porto, do Bairro Monte Alegre e das margens do Rio Piracicaba, de forma compatível com a preservação de seu patrimônio histórico;

III - assegurar e ampliar as ações de fiscalização com relação ao patrimônio edificado, tombado ou com potencial para preservação;

IV - criar programas especiais de educação patrimonial;

V - garantir a conclusão do IPAC – Inventário do Patrimônio Cultural, bem como estabelecer procedimentos para sua atualização.

Art. 18. Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico municipal deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - inventário dos imóveis de interesse histórico e cultural;

II - tombamento;

III - fundo municipal de desenvolvimento local;

IV - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico;

V - Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural;

VI - transferência do direito de construir;

VII - consórcio imobiliário;

VIII - Conselho Municipal de Cultura;

IX - Conferência Municipal de Cultura;

X - Fóruns de Cultura;

XI - Fundo Municipal de Cultura.

Seção IV Da Política Ambiental Municipal

Subseção I Das Diretrizes e Estratégias

Art. 19. A política ambiental tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Art. 20. A política ambiental municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - recuperar a qualidade da água dos rios municipais, despoluindo-os e recuperando suas matas ciliares;

II - universalizar os serviços de saneamento ambiental;

III - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletora de esgoto e de abastecimento de água;

IV - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

V - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

VI - assegurar um sistema de drenagem pluvial, em toda área ocupada pelo Município, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o escoamento das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos seus habitantes;

VII - promover a qualidade ambiental, a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;

VIII - promover a recuperação ambiental revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

IX - promover a manutenção e ampliação da arborização no Município;

X - promover a incorporação das áreas verdes particulares e significativas ao sistema de áreas verdes do Município, vinculando-as às ações da Municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XI - promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

XII - promover a recuperação ambiental da Macrozona Rural, com a participação das instituições e demais envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e Poder Público;

XIII - promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino, como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

XIV - implementar programas de reabilitação das áreas de risco.

Art. 21. Para realização dessas diretrizes, a política ambiental municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I - integrar as ações do Comitê de Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá, relativas à questão dos recursos hídricos;

II - seguir as diretrizes e projetos do Plano Diretor de Água, elaborado pelo SEMAE e do Plano Diretor Corumbataí: Conservação dos recursos hídricos, por meio da Conservação da Cobertura Florestal da Bacia do Rio Corumbataí;

III - compatibilizar a expansão da cidade e a capacidade de infra-estrutura, de acordo com o proposto pelo Macrozoneamento;

IV - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;

V - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de áreas verdes, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;

VI - elaborar mapa de áreas verdes do Município;

VII - elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;

VIII - elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da Macrozona Rural;

IX - elaborar o Plano de Recursos Hídricos Municipal.

Subseção II Dos Instrumentos

Art. 22. Para a implementação da Política Ambiental serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Macrozoneamento;

II - unidades de conservação;

III - direito de preempção;

IV - outorga onerosa do direito de construir;

V - transferência do direito de construir;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

VIII - Fundo Municipal de Defesa do Meio Ambiente - FUMDEMA;

IX - plano de arborização urbana;

X - Conselho Municipal de Acompanhamento e Controle Social dos serviços de coleta, exploração e manutenção de serviços públicos integrados de limpeza urbana, recuperação ambiental de aterro existente no Município de Piracicaba e implantação de novo aterro sanitário.

Subseção III Do Sistema Municipal de Áreas Verdes

Art. 23. O Sistema Municipal de Áreas Verdes é constituído pelo conjunto de espaços significativos ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental, tendo por objetivo a preservação, proteção, recuperação e ampliação desses espaços.

Art. 24. São consideradas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município todas as áreas verdes existentes, bem como as que vierem a ser criadas, de acordo com a necessidade de preservação e proteção, compreendendo dentre outros:

- I** - as unidades de conservação;
- II** - as áreas verdes públicas dos loteamentos;
- III** - as áreas de preservação permanente (APP);
- IV** - a Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- V** - as praças e parques municipais;
- VI** - jardins públicos;
- VII** - verde de acompanhamento viário.

Seção V **Da Política Agro-silvo-pastoril Municipal**

Art. 25. A política agro-silvo-pastoril do Município de Piracicaba visa incentivar a produção nesses setores.

Subseção I **Do Setor Sucroalcooleiro**

Art. 26. São diretrizes para o Setor Sucroalcooleiro:

- I** - privilegiar a gestão do negócio centrada no produtor;
- II** - adequar-se às exigências ambientais, tais como: a queima da palha de cana-de-açúcar, em consonância com a legislação municipal e estadual vigente, bem como às demandas sociais, quais sejam, as relações de trabalho e o retorno sócio-econômico da produção;
- III** - promover a pesquisa e o incentivo para a colheita mecanizada da cana-de-açúcar, eliminando gradativamente sua queima, priorizando o pequeno e médio produtor;
- IV** - promover a requalificação da mão-de-obra utilizada no corte da cana-de-açúcar, a qual deverá ser substituída gradativamente pela colheita mecanizada.

Art. 27. Para a realização destas diretrizes, o Poder Público Municipal poderá interagir com o Setor Sucroalcooleiro, na perspectiva de adoção das seguintes ações estratégicas:

- I** - fomentar a instalação de microempresas;
- II** - buscar parceiros no setor empresarial;
- III** - captar recursos para financiamento;
- IV** - incorporar inovações tecnológicas;
- V** - diversificar os sistemas produtivos explorando novos produtos e tecnologias;
- VI** - prover ações para conservação do solo.

Subseção II
Do Setor Pecuário

Art. 28. São diretrizes para o Setor Pecuário:

I - melhorar a produtividade, visando maior retorno para o produtor e para a sociedade, objetivando a geração de renda e minimizando o impacto ambiental;

II - dispor de assistência técnica de órgãos municipais, com o apoio dos demais órgãos governamentais;

III - buscar soluções técnicas que contemplem as características do Município, sendo estas, a cana-de-açúcar e a baixa fertilidade do solo.

Art. 29. Para a realização das diretrizes do Setor Pecuário deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

I - promover parcerias para desenvolvimento de tecnologia e articulação de foco dos agentes de assistência técnica;

II - priorizar investimentos cooperativos ou associativos para infra-estrutura de processamento, especialmente no que se refere à usina de leite;

III - captar recursos para investimentos no apoio à produção e ganho genético;

IV - promover ações para conservação do solo.

Subseção III
Dos Instrumentos

Art. 30. Para a consecução das diretrizes e estratégias da Política Agro-silvo-pastoril Municipal deverão ser utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - consórcio intermunicipal;

II - Área de Intervenção Prioritária Rural;

III - Conselho Municipal de Segurança Alimentar;

IV - Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 31. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de infra-estrutura e a preservação do meio ambiente.

Parágrafo único. A estrutura e a divisão das zonas do Macrozoneamento Urbano foi elaborada com base em estudos ambientais e de infra-estrutura, constantes do RELATÓRIO I, que fica fazendo parte integrante da presente Lei Complementar.

Art. 32. O território do Município de Piracicaba subdivide-se em Macrozona Rural e Macrozona Urbana.

§1º A Macrozona Urbana, perímetro urbano do distrito-sede, tem sua delimitação descrita conforme memorial que segue anexo à presente Lei, incluindo-se neste o perímetro urbano do Distrito de Santa Terezinha.

§ 2º A Macrozona Rural é composta pelos distritos Sede, Santa Terezinha, Guamium, Ártemis, Tupi e Ibitiruna, excluídas as áreas urbanas dos mesmos.

§ 3º Os perímetros urbanos dos distritos de Guamium, Ártemis, Tupi e Ibitiruna seguirão os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE), observadas integralmente as restrições particulares dos loteamentos, registradas na Serventia Imobiliária competente, sendo que seus perímetros encontram-se descritos em memorial que segue anexo à presente Lei Complementar.

§ 4º As Zonas Especiais de Urbanização Específica de Santana, Santa Olímpia, Anhumas e Itaperú constituem-se em perímetro urbano e encontram-se descritos na presente Lei Complementar.

Art. 33. A Macrozona Urbana, de acordo com o mapa anexo, subdivide-se nas seguintes Zonas:

- I - Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);
- II - Zona de Adensamento Secundário (ZAS);
- III - Zona de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura (ZOCIE);
- IV - Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA);
- V - Zona de Ocupação Restrita (ZOR);
- VI - Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC);
- VII - Zona Especial Industrial (ZEI);
- VIII - Zona Especial Institucional (ZEIT);
- IX - Zona Especial Aeroportuária (ZEA).

Art. 34. As delimitações das Macrozonas têm por objetivos:

- I - incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;
- II - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação sócio-ambiental;
- III - a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV - ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

Art. 35. São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:

I - coeficiente de aproveitamento básico (CAB);

II - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM);

III - taxa de ocupação (TO);

IV - taxa de permeabilidade (TP);

V - tamanho mínimo de lote.

Seção I

Da Zona de Adensamento Prioritário (ZAP)

Art. 36. A Zona de Adensamento Prioritário (ZAP) é a região mais consolidada da cidade, que não apresenta fragilidade ambiental e possui as melhores condições de infra-estrutura (água e esgoto), acesso a transporte, educação, lazer e cultura.

Art. 37. São objetivos da Zona de Adensamento Prioritário (ZAP):

I - promover o adensamento populacional;

II - evitar a ociosidade da infra-estrutura instalada;

III - combater a especulação imobiliária;

IV - democratizar o acesso à terra urbanizada;

V - garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados.

Parágrafo único. Fica enquadrado na Zona de Adensamento Prioritário, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei Complementar.

Art. 38. Serão aplicados na Zona de Adensamento Prioritário, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

II - outorga onerosa do direito de construir;

III - transferência do direito de construir;

IV - consórcio imobiliário;

V - direito de preempção;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);

VIII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 39. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Adensamento Prioritário (ZAP):

I - CAB (coeficiente de aproveitamento básico) = 4 (quatro);

II - CAM (coeficiente de aproveitamento máximo) = 5 (cinco);

III - TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 70% (setenta por cento);

IV - TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);

V - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

VI - tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).

Seção II

Da Zona de Adensamento Secundário (ZAS)

Art. 40. A Zona de Adensamento Secundário (ZAS) é composta por áreas do território que possuem infra-estrutura, não apresentam fragilidade ambiental e concentram um grande número de vazios urbanos.

Art. 41. São objetivos da Zona de Adensamento Secundário (ZAS):

I - induzir a ocupação nas áreas vazias, promovendo a integração sócio-territorial dos bairros;

II - promover o adensamento populacional;

III - compatibilizar a ocupação e o adensamento com a capacidade de suporte da infra-estrutura, especialmente o sistema de água e esgoto, bem como a oferta de equipamentos sociais.

Parágrafo único. Fica enquadrado na Zona de Adensamento Secundário, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 42. Deverão ser aplicados na Zona de Adensamento Secundário (ZAS), dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

III - consórcio imobiliário;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

V - direito de preempção;

VI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

VII - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA).

Art. 43. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Adensamento Secundário (ZAS):

- I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 3 (três);
- II - TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 70% (setenta por cento);
- III - TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);
- IV - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- V - tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).

Seção III

Da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE)

Art. 44. A Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) é composta por áreas do território sem fragilidade ambiental e condições insuficientes de infra-estrutura (água e esgoto).

Art. 45. A Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) tem como objetivo controlar a ocupação, compatibilizando-a com as condições de infra-estrutura, especialmente água e esgoto.

Parágrafo único. Fica enquadrado na Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei Complementar.

Art. 46. Para os novos parcelamentos localizados na ZOCIE, deverá ser exigido para aprovação, além do previsto na lei federal e municipal de parcelamento, Projeto de Adequação e Melhoria do Sistema de Água e Esgoto Municipal, que deverá prever contrapartidas do empreendedor, a serem definidas através de justificativa técnica, elaborada por profissional responsável do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE.

Art. 47. Serão aplicados na Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE), dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- III - plano de intervenção prioritária;
- IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- V - regularização fundiária.

Art. 48. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE):

- I - Para o Bairro Conceição:
 - a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 2 (dois);
 - b) TO (taxa de ocupação) = 60% (sessenta por cento);
 - c) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
 - d) tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).

II - Para o Bairro Monte Alegre:

- a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);
- b) TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);
- c) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- d) tamanho mínimo de lote = 500m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Para os imóveis localizados na Quadra 06 (seis) do Setor 11 (onze) do Bairro Monte Alegre aplicar-se-ão as disposições e parâmetros estabelecidos para a Zona Especial Industrial (ZEI 1).

Seção IV

Da Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA)

Art. 49. A Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA) é composta por áreas do território que embora possuam condições de infra-estrutura, apresentam fragilidades ambientais, com solo sujeito a altos índices de erosão, não recomendável para o adensamento populacional.

Art. 50. São objetivos da Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA):

I - condicionar sua ocupação e adensamento com projetos urbanísticos compatíveis com a fragilidade ambiental;

II - requalificar as áreas de baixa qualidade urbanística;

III - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, compatibilizando-a com a proteção do meio ambiente.

Parágrafo único. Fica enquadrado na Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei Complementar.

Art. 51. Serão aplicados na Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);

III - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

IV - regularização fundiária;

V - Plano de Intervenção Prioritária Norte.

Art. 52. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA):

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

IV - tamanho mínimo de lote = 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Seção V
Da Zona de Ocupação Restrita (ZOR)

Art. 53. A Zona de Ocupação Restrita (ZOR) é composta por áreas do território com infra-estrutura deficitária e apresentam fragilidade ambiental, com alta declividade, altos índices de erosão do solo e forte presença de recursos hídricos.

Art. 54. São objetivos da Zona de Ocupação Restrita (ZOR):

I - restringir a ocupação e o adensamento construtivo e populacional da área;

II - requalificar as áreas de baixa qualidade urbanística;

III - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, compatibilizando-a com a proteção do meio ambiente;

IV - incentivar a implantação de chácaras de lazer.

Parágrafo único. Fica enquadrado na Zona de Ocupação Restrita, o perímetro delimitado no mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 55. Serão aplicados na Zona de Ocupação Restrita, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

III - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);

IV - Plano de Intervenção Prioritária Sul;

V - regularização fundiária;

VI - direito de preempção;

VII - transferência do direito de construir.

Art. 56. São parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Restrita (ZOR):

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1 (um);

II - TO (taxa de ocupação) = 50% (cinquenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

IV - tamanho mínimo de lote = 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Os lotes pertencentes aos parcelamentos implantados até a data da entrada em vigor da presente Lei Complementar e que possuem dimensões iguais ou inferiores a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), terão os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento).

CAPÍTULO II DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 57. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento e classificam-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);

III - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico;

IV - Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC);

V - Zona Especial Institucional (ZEIT);

VI - Zona Especial Industrial (ZEI);

VII - Zona Especial Aeroportuária (ZEA);

VIII - Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE);

Art. 58. A criação de novas Zonas Especiais deverá seguir as diretrizes definidas nas seções seguintes.

Seção I

Das Zonas Especiais com Delimitação de Perímetro Específico

Subseção I

Da Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC)

Art. 59. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) é constituída por porções do território que possuem ocupação consolidada, predominantemente, por uso residencial, de serviços e comércio de apoio à moradia, não sendo permitido o uso industrial, devendo ser observadas, ainda, de forma integral, as restrições particulares dos loteamentos, registradas na Serventia Imobiliária competente.

Parágrafo único. As áreas a seguir descritas ficam dispensadas da observância das restrições particulares no tocante ao uso, sendo permitido nas mesmas os usos não residenciais, exceto o industrial:

I - Av. Dr. Paulo de Moraes – Tem início no cruzamento da Rua Fernando Ferraz de Arruda Pinto e Avenida Nove de Julho, seguindo por esta até a Rua Antônio Corrêa Barbosa. No trecho entre a Rua Madre Cecília e a Rua Fernando Ferraz de Arruda, apenas pelo lado direito, seguindo esse sentido;

II - Av. Carlos Botelho – Tem início no cruzamento da Rua Campos Salles com a Avenida Carlos Botelho, seguindo por esta até seu cruzamento com a Avenida Centenário;

III - Av. Brasil – Tem início no cruzamento da Rua Campos Salles com a Avenida Brasil, seguindo por esta até seu cruzamento com a Avenida Dr. Paulo de Moraes;

IV - Rua Campos Salles – Tem início no cruzamento da Rua Luiz Curiacos com a Rua Campos Salles, seguindo por esta até a Avenida Duque de Caxias;

V - Av. Torquato da Silva Leitão – Tem início no cruzamento da Avenida Centenário com a Avenida Torquato da Silva Leitão, seguindo por esta até seu cruzamento com a Avenida Armando de Salles Oliveira;

VI - Av. São João – Tem início no cruzamento da Avenida Centenário com a Avenida São João, seguindo por esta e pelo lado direito até a Rua Saldanha Marinho e, pelo lado esquerdo, entre a Rua Edu Chaves e a rua Barão de Piracicamirim;

VII - Av. Ulhôa Cintra – Tem início no cruzamento da rua Rangel Pestana com a Avenida Ulhôa Cintra, seguindo por esta até seu cruzamento com a Rua Capitão Boa Ventura e a Travessa Francisco C. Elias;

VIII - Rua Saldanha Marinho – Tem início no cruzamento com a Rua Luiz Curiacos e a Rua Saldanha Marinho, seguindo por esta até a Rua José Pinto de Almeida e, a partir desta última, do lado esquerdo até a Avenida São João;

IX - Travessa Portugal – Tem início no cruzamento da Avenida dos Operários com a Travessa Portugal, seguindo por esta até seu cruzamento com a Rua Saldanha Marinho;

X - Rua Barão do Piracicamirim – Tem início no cruzamento da Avenida Carlos Botelho com a Rua Barão do Piracicamirim, seguindo por esta até seu cruzamento com a Avenida São João;

XI - Rua José Pinto de Almeida – Tem início no cruzamento da Avenida Brasil com a Rua José Pinto de Almeida, seguindo por esta até seu cruzamento com a Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes;

XII - Avenida Centenário – Tem início no cruzamento da Avenida Torquato da Silva Leitão com a Avenida Centenário, seguindo por esta, e pelo seu lado direito, até seu cruzamento com a Avenida São João;

XIII - Rua Dona Santina – Tem início no cruzamento da Avenida Armando Césare Dedini com a Rua Dona Santina, seguindo por esta até seu cruzamento com a Rua Luiz Abraão;

XIV - Avenida dos Operários – Tem início no cruzamento da Rua Regente Feijó com a Avenida dos Operários, seguindo por esta até seu cruzamento com a Avenida Brasil;

XV - Travessa Pedro Ometto – Tem início no cruzamento da Avenida Carlos Botelho com a Travessa Pedro Ometto, seguindo por esta até o seu cruzamento com a Rua Campos Salles;

XVI - Avenida 9 de Julho – Tem início no cruzamento da Avenida Dr. Paulo de Moraes com a Avenida 9 de Julho, seguindo por esta e pelo seu lado direito até o cruzamento com a Avenida Abel Francisco Pereira e, pelo seu lado esquerdo, entre a Rua Santos e a Avenida Dona Jane Conceição;

XVII - Rua Ipiranga – Tem início no cruzamento da Avenida Antonio Corrêa Barbosa com a Rua Ipiranga, seguindo por esta até seu cruzamento com a Rua Madre Cecília.

Art. 60. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) é classificada em:

- I** - ZEIPC I (Nova Piracicaba);
- II** - ZEIPC II (São Dimas; Cidade Jardim/Jardim Europa);
- III** - ZEIPC III (Santa Cecília);
- IV** - ZEIPC IV (Chácara Nazaré);
- V** - ZEIPC V (Dois Córregos);
- VI** - ZEIPC VI (Santa Rita);
- VII** - ZEIPC VII (Santa Rosa);
- VIII** - ZEIPC VIII (Clube de Campo).
- IX** - ZEIPC IX (Terminal)

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) está delimitada em mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 61. A Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC) só poderá ser criada ou alterada pela revisão do Plano Diretor.

Art. 62. Serão aplicados na Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC), dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I** - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II** - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III** - transferência do direito de construir;
- IV** - direito de preempção;
- V** - direito de superfície;
- VI** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 63. Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída estão definidos de acordo com a tabela abaixo:

ZEIPC	CA	T0	TP	Lote Mínimo
ZEIPC I Nova Piracicaba	1.4	70%	15%	250 (m ²)
ZEIPC II São Dimas, Cidade Jardim / Jardim Europa	1.4	70%	15%	250 (m ²)
ZEIPC III Santa Cecília	1.4	70%	15%	250 (m ²)
ZEIPC IV Chácara Nazaré	1.4	70%	15%	250 (m ²)
ZEIPC V Dois Córregos	1.0	50%	40%	1000 (m ²)
ZEIPC VI Santa Rita	1.0	50%	40%	1000 (m ²)
ZEIPC VII Santa Rosa	1.4	70%	15%	250 (m ²)
ZEIPC VIII Clube de Campo	1.4	70%	15%	250 (m ²)
ZEIPC IX Terminal	1.4	70%	15%	250 (m ²)

Subseção II
Da Zona Especial Industrial (ZEI)

Art. 64. A Zona Especial Industrial é constituída por áreas destinadas à instalação de indústrias incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único. Não será admitido na ZEI o uso residencial, exceto para moradia de caseiros da própria indústria.

Art. 65. A Zona Especial Industrial classificam-se em:

I - Zona Especial Industrial 1;

II - Zona Especial Industrial 2.

Parágrafo único. A Zona Especial Industrial (ZEI) está delimitada em mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 66. A Zona Especial Industrial (ZEI) só poderá ser criada ou alterada na revisão do Plano Diretor.

Art. 67. Serão aplicados na Zona Especial Industrial (ZEI), dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Estudo de Impacto Ambiental (EIA);

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 68. Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial Industrial 1 são:

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 2 (dois);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 15% (quinze por cento);

IV - tamanho mínimo de lote = 1000 m² (um mil metros quadrados).

Art. 69. Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial Industrial 2 são:

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 3 (três);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 15% (quinze por cento);

IV - tamanho mínimo de lote = 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

Subseção III

Da Zona Especial Institucional (ZEIT)

Art. 70. A Zona Especial Institucional (ZEIT) é constituída por áreas que deverão ter os seguintes usos: educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, administração e serviço público, ficando vedado o uso industrial.

Art. 71. A Zona Especial Institucional é classificada em:

I - ZEIT ESALQ;

II - ZEIT Areião;

III - ZEIT Lar dos Velhinhos;

IV - ZEIT UNIMEP;

V – ZEIT Engenho Central, Parque do Mirante e Rua do Porto.

Parágrafo único. A Zona Especial Institucional (ZEIT) está delimitada no mapa que segue anexo à presente Lei.

Art. 72. A Zona Especial Institucional (ZEIT) só poderá ser criada ou alterada pela revisão do Plano Diretor.

Art. 73. Serão aplicados na Zona Especial Institucional (ZEIT), dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - direito de superfície;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 74. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial Institucional (ZEIT) são os seguintes:

I - CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);

II - TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);

III - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);

IV - tamanho mínimo de lote = 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Subseção IV **Da Zona Especial Aeroportuária (ZEA)**

Art. 75. A Zona Especial Aeroportuária (ZEA) é a área do Aeroporto Municipal de Piracicaba delimitada pelas linhas limites do Plano de Zona de Proteção e do Plano de Zoneamento e Ruído, conforme planta que segue anexa à presente Lei.

Parágrafo único. A ZEA atenderá todas as recomendações e normas constantes do Decreto-Lei nº 32, de 18 de novembro de 1966 (Código Brasileiro do Ar) e suas alterações, bem como das legislações específicas, que regulamentam os Planos de Zona de Proteção de Aeródromos e de Zoneamento de Ruído.

Art. 76. Qualquer empreendimento ou projeto localizado na Zona Especial Aeroportuária deverá ser analisado e aprovado pelo Município, de acordo com as regulamentações do Plano de Zona de Proteção e do Plano de Zoneamento e Ruído.

Art. 77. O Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo é estabelecido de acordo com as classes especificadas no art. 5º, do Decreto nº 83.399, de 03 de maio de 1979, sendo sua regulamentação e fiscalização realizados pelo Ministério da Aeronáutica.

Parágrafo único. O Plano de Zonas de Ruído do Aeródromo de Piracicaba será fornecido pelo Ministério da Aeronáutica, de acordo com a classificação estabelecida para o mesmo.

Seção II **Das Zonas Especiais sem Delimitação de Perímetro Específico**

Subseção I **Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

Art. 78. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é constituída por porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social (HIS), bem como à produção de loteamentos de interesse social.

Art. 79. A Zona Especial de Interesse Social pode ser classificada nas seguintes categorias:

I - ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a urbanização e a regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer;

II - ZEIS 2 – imóveis não edificados, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social.

§ 1º A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 está indicada no mapa que segue anexo à presente Lei Complementar, devendo tanto esta Zona como a ZEIS 2 serem delimitadas posteriormente através de Lei Complementar.

§ 2º A criação de cada ZEIS 2 deverá ser precedida da realização de audiência pública.

Art. 80. A delimitação da ZEIS deverá obedecer à classificação prevista no artigo anterior e será feita por lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo.

§ 1º A delimitação da ZEIS 1 só será admitida nas áreas ocupadas por favelas e em loteamentos irregulares e clandestinos ocupados por população de baixa renda.

§ 2º A delimitação da ZEIS 2 só será admitida nas Zonas de Adensamento Prioritário e Secundário (ZAP e ZAS) e nas Zonas de Ocupação Controlada por Infra-estrutura e por Fragilidade Ambiental (ZOCIE e ZOCFA) , em imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, com infraestrutura urbana.

Art. 81. O Plano de Urbanização para cada ZEIS 1 será estabelecido através de Lei Complementar, proposta exclusivamente pelo Poder Executivo Municipal e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população;

III - os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;

VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VIII - atividades de geração de emprego e renda;

IX - plano de ação social;

X - a realocação das famílias que ocupam imóvel localizado em APP ou área de risco para áreas dotadas de infra-estrutura, devendo ser garantido o direito à moradia digna, preferencialmente em empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) implementados nas ZEIS 2.

Art. 82. Nas ZEIS 2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS).

§ 1º Consideram-se loteamento de interesse social aquele destinado à produção de lotes, com tamanho mínimo de 175 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 07 (sete) salários mínimos.

§ 2º Consideram-se empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), aqueles destinados a famílias com renda igual ou inferior a 07 (sete) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com no máximo 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída e tamanho mínimo de lote de 175 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados).

Art. 83. Deverão ser constituídos em todas as ZEIS, Conselhos Gestores ou comissões compostas por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

Parágrafo único. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores das ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Art. 84. Na Zona Especial de Interesse Social deverão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I - transferência do direito de construir;
- II - consórcio imobiliário;
- III - direito de preempção;
- IV - direito de superfície;
- V - concessão de direito real de uso;
- VI - concessão de uso especial para fins de moradia;
- VII - cessão de posse;
- VIII - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- IX - autorização de uso;

Art. 85. As áreas definidas como de interesse social deverão atender os seguintes objetivos:

- I - promover a urbanização com parâmetros específicos para cada área, que garantam a permanência dos atuais ocupantes em condições adequadas de habitabilidade;
- II - garantir a moradia aos atuais ocupantes, integrando essas áreas ao seu entorno próximo;
- III - destinar as áreas públicas definidas como bens de uso comum do povo e áreas dominiais, já ocupadas, prioritariamente à habitação de interesse social dos atuais moradores;
- IV - corrigir situações de risco ocasionadas por ocupações impróprias à habitação;
- V - estabelecer condições de habitabilidade através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 86. A delimitação das áreas de interesse social se baseará em cadastro atualizado das áreas ocupadas por favelas.

Parágrafo único. O cadastro a que se refere o *caput* deste artigo, incluirá as áreas de bem de uso comum, as áreas dominiais e as áreas particulares, ocupadas com esse tipo de assentamento.

Art. 87. O Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das áreas, a elaboração dos planos de urbanização específica e a assistência jurídica necessária para regulamentação das áreas.

Subseção II **Da Zona Especial de Interesse Ambiental**

Art. 88. A Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) é constituída por áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 89. A Zona Especial de Interesse Ambiental subdividem-se em:

I - ZEIA de Proteção Integral – áreas de proteção integral, públicas ou privadas, cujo objetivo é a preservação da natureza, sendo admitido apenas o uso que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais;

II - ZEIA de Conservação e Recreação – áreas públicas ou privadas, cujo objetivo é compatibilizar a conservação da natureza com a recreação da população;

III - ZEIA Beira Rio – áreas públicas ou privadas, de uso residencial e não residencial não incômodo, ao longo do Rio Piracicaba, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população.

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse Ambiental deverá ser delimitada posteriormente, através de Lei Complementar, sendo que a ZEIA – Beira Rio e os Maciços Vegetais se encontram indicados no mapa em anexo.

Art. 90. O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando à preservação da Zona Especial de Interesse Ambiental.

Art. 91. A delimitação da Zona Especial de Interesse Ambiental poderá ser feita por lei municipal específica, desde que obedeça a classificação proposta pelo Plano Diretor.

Art. 92. Para a implementação da Zona Especial de Interesse Ambiental serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - transferência do direito de construir;

III - direito de superfície;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 93. São parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Ambiental:

I - ZEIA de Proteção Integral (ZEIA PI): não será permitido parcelamento e ocupação do solo;

II - ZEIA de Proteção de Recreação e Conservação (ZEIA CR): não será permitido parcelamento do solo, somente uso de apoio ao lazer e à recreação;

III - ZEIA Beira Rio (ZEIA BR): serão definidos de acordo com o Projeto Beira Rio.

Subseção III

Da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico

Art. 94. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico concentra os imóveis de interesse histórico e arquitetônico da cidade e que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio.

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico está indicada no mapa anexo à presente Lei Complementar e deverá ser posteriormente delimitada, através de Lei Complementar.

Art. 95. As condições de uso, compensações e estímulos, inclusive fiscais, visando a preservação econômica do imóvel, de modo a evitar o seu abandono ou a sua degradação serão regulados em lei municipal específica.

Art. 96. Para a implementação da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - transferência do direito de construir;

III - direito de superfície;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 97. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico seguirá os padrões urbanísticos das zonas em que for inserida.

Subseção IV

Da Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE)

Art. 98. A Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE) é constituída por porções do território, localizadas na Macrozona Rural, destinadas à regularização fundiária, urbanização dos loteamentos clandestinos e implantação de distritos industriais, os quais, a partir de sua delimitação e aprovação por lei complementar, se enquadrarão no disposto no art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 99. A Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE) pode ser classificada nas seguintes categorias:

I - ZEUE 1 – são áreas localizadas na Macrozona Rural, ocupadas por loteamentos clandestinos, implantados até o ano de 2.000, tendo como objetivo a regularização fundiária e urbanística desses empreendimentos nos órgãos competentes;

II - ZEUE 2 – são áreas localizadas na Macrozona Rural não ocupadas, as quais destinar-se-ão à implantação de novos distritos industriais.

Parágrafo único. A Zona Especial de Urbanização Específica – ZEUE 1 se encontra indicada no mapa anexo à presente Lei Complementar devendo tanto esta Zona como a ZEUE 2 serem delimitadas posteriormente através de Lei Complementar.

Art. 100. A delimitação da ZEUE deverá obedecer a classificação prevista no artigo anterior e será feita por lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo.

§ 1º A delimitação das ZEUE 1 só será admitida nas áreas ocupadas por loteamentos clandestinos, implantados até o ano de 2.000.

§ 2º A delimitação das ZEUE 2 só será admitida para implantação de novos distritos industriais.

Art. 101. A criação de cada ZEUE 1, bem como seu Plano de Regularização serão estabelecidos por Lei Complementar, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que deverá conter, no mínimo:

I - matrícula (s) do (s) imóvel (is);

II - planta e memorial descritivo do perímetro específico de cada zona;

III - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

IV - diagnóstico da ZEUE que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população local;

V - os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, a serem elaborados e apresentados pelo (s) loteador (es) e ou moradores, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água, de tratamento e de coleta de esgotos, sistema de drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;

VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas.

Art. 102. Quando da implantação das ZEUE 1 deverão ser constituídas comissões compostas por representantes dos moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Regularização e de sua implementação.

Parágrafo único. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores das ZEUE 1 poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Regularização de que trata este artigo.

Art. 103. A criação de cada ZEUE 2, bem como a delimitação de seu perímetro serão estabelecidos por Lei Complementar, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que deverá conter, no mínimo:

I - planta e memorial descritivo do perímetro específico de cada zona;

II - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

III - instrumentos aplicáveis para a referida zona, previstos neste Plano Diretor.

CAPÍTULO III DAS ZONAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 104. As Zonas Especiais de Urbanização Específica do Itaperú, Santana, Santa Olímpia e Anhumas, a seguir elencadas, só poderão ser alteradas pela revisão do Plano Diretor.

Seção I

Da Zona Especial de Urbanização Específica do Itaperú

Art. 105. Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica do Itaperú, situada no Distrito de Ártemis, neste Município, de acordo com o perímetro que assim se descreve:

“Inicia no ponto “0” (zero) situado na cerca de divisa da Rodovia Estadual SP-304 – Geraldo de Barros do lado direito no sentido São Pedro – Piracicaba, com a divisa do loteamento “Chácaras Elisabeth Cristina”; deste marco segue acompanhando a cerca de divisa da Rodovia Estadual SP-304 – Geraldo de Barros no sentido de São Pedro – Piracicaba, até encontrar o ponto “1” (um) situado na Estrada Municipal PI- 426; deste ponto deflete à direita e segue acompanhando a Estrada Municipal PI-426 até encontrar o ponto “2” (dois) situado na divisa de propriedade do “Bela Vista Nauti Club”; deste ponto deflete à direita e segue acompanhando a divisa de propriedade do “Bela Vista Nauti Club” até encontrar o ponto “3” (três) situado no córrego afluente do Rio Piracicaba o qual faz divisa com o “Bela Vista Nauti Club”; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando o citado córrego a jusante, até encontrar o ponto “4” (quatro) situado a sua foz à margem direita do Rio Piracicaba; deste deflete à direita e segue acompanhando a margem direita do Rio Piracicaba até encontrar o ponto “5” (cinco), situado na divisa do loteamento “Chácaras Elisabeth Cristina”, deste deflete à direita e segue acompanhando as divisas de propriedades de Sebastião Bendasole, Manoel Paula Cardoso e Rua 4 (quatro). (Todos pertencentes ao citado loteamento), até encontrar o ponto “0”, início da presente descrição, encerrando assim o perímetro.”

Art. 106. Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona Especial Industrial e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Seção II

Da Zona Especial de Urbanização Específica de Santana

Art. 107. Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica de Santana, situada no Distrito de Santa Terezinha, neste Município, de acordo com o perímetro que assim se descreve:

“Tem como ponto inicial o marco “0” (zero), cravado na intersecção das divisas das propriedades dos Senhores Arlindo Bonetti e José Gobet e irmãos à margem da Estrada Municipal Piracicaba - Bairro Santana; deste ponto segue acompanhando a estrada citada em direção ao Bairro Santana até encontrar o marco “1” (um), localizado na intersecção das propriedades da Usina Costa Pinto e do Senhor José Agenor Geraldino; deste ponto segue em reta pela linha divisória entre as terras da Usina Costa Pinto à esquerda e propriedade do Senhor José Agenor Geraldino e Benjamin Vitti e filhos à direita até encontrar o marco “2” (dois), deste ponto segue em reta cruzando a propriedade do Senhor Benjamin Vitti e filhos e outras propriedades até encontrar o marco “3” (três), junto a um poste da linha de transmissão da Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL) e final da Rua São Paulo; deste ponto segue em reta até encontrar o marco “4” (quatro), localizado junto à propriedade de sucessores de João Messias de Carvalho e caminho de servidão existente; deste ponto segue em reta até encontrar o marco “5” (cinco) situado no sítio Monte Alto de propriedade do Senhor Augusto Correr e irmãos; deste ponto segue em reta até encontrar o marco “6” (seis), localizado no ponto de intersecção da Estrada Municipal Santana - Santa Olímpia e Santana - Bairro Negri; deste ponto segue pela Estrada Municipal que liga ao Bairro Negri, até encontrar o marco “7” (sete), situado na intersecção da cerca de divisa da Usina Costa Pinto com a referida Estrada Municipal; deste ponto segue em reta dividindo

com a propriedade da Usina Costa Pinto à esquerda e propriedades de terceiros à direita até encontrar o marco “8” (oito), situado no alinhamento da Rua São Benjamin; deste ponto segue em reta cruzando a Rua São Benjamin e acompanhando a mesma cerca de divisa com a Usina Costa Pinto até encontrar o marco “9” (nove), situado na linha divisória da Usina Costa Pinto com a propriedade do Senhor José Gobet e irmãos; deste ponto segue em reta até encontrar o marco “10” (dez), localizado no ponto de intersecção entre as propriedades da Usina Costa Pinto, Senhor José Gobet e irmãos e Senhor Arlindo Bonetti; deste ponto segue em reta dividindo a propriedade do Senhor José Gobet e irmãos à direita e Senhor Arlindo Bonetti à esquerda, até encontrar o marco “0” (zero), ponto inicial da presente descrição, encerrando assim o perímetro.”

Art. 108. Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Seção III

Da Zona Especial de Urbanização Específica de Santa Olímpia

Art. 109. Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica de Santa Olímpia, situada no Distrito de Santa Terezinha, neste Município, de acordo com o perímetro que assim se descreve:

“Tem como ponto inicial o marco "0" (zero), cravado sobre a ponte do Córrego Santa Olímpia, na Estrada Municipal PI-423, que liga ao Bairro Negri; deste ponto segue em linha reta, na extensão de 875m (oitocentos e setenta e cinco metros), até encontrar o marco "1" (um), junto à Estrada Municipal PI-424, ponto este coincidente com a linha do perímetro urbano do bairro de Santana; deste ponto deflete à direita, acompanhando a linha do perímetro urbano do Bairro de Santana, na extensão de 520m (quinhentos e vinte metros), até encontrar o marco "2" (dois), cravado no ponto de deflexão da linha do perímetro urbano do Bairro de Santana; deste ponto deflete à direita, em linha reta e na extensão de 870m (oitocentos e setenta metros), até encontrar o marco "3" (três), cravado no leito da Estrada Municipal PI-342; deste ponto deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento da referida Estrada Municipal, na extensão de 620m (seiscentos e vinte metros), até encontrar o marco "4" (quatro), situado na intersecção desta com a Estrada Municipal PI-331; deste ponto segue acompanhando o alinhamento desta Estrada, na extensão de 600m (seiscentos metros), até encontrar o marco "5" (cinco); deste ponto deflete à direita, em linha reta e na extensão de 1.000m (um mil metros), até encontrar o marco "0" (zero), inicial, encerrando assim o perímetro.”

Art. 110. Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Seção IV

Da Zona Especial de Urbanização Específica de Anhumas

Art. 111. Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica de Anhumas, situada no Distrito de Ibitiruna, neste Município, de acordo com o perímetro que assim se descreve:

“Tem início no marco “0” (zero) cravado na paralela ao eixo da Estrada Municipal PIR-040 que liga ao Município de Conchas; deste ponto segue por esta numa distância de 620m (seiscentos e vinte metros) até o marco “1” (um); do marco “1” (um); deste ponto deflete à direita e segue numa distância de 65m (sessenta e cinco metros) até o marco “2” (dois); deste ponto deflete à esquerda e segue em reta numa distância de 500,00m (quinhentos metros) até o marco “3” (três), cortando a Estrada Municipal PIR-185 que liga ao Município de Ibitiruna; deste ponto deflete à esquerda 90° (noventa graus) e segue em reta numa distância de 900m (novecentos metros) até o marco “4” (quatro); deste ponto deflete à esquerda e segue em reta a distância de 555m (quinhentos e cinquenta e cinco metros) até o marco “5” (cinco); deste ponto deflete à esquerda e segue em reta

numa distância de 355m (trezentos e cinquenta e cinco metros) até o marco “6” (seis); deste ponto deflete à direita 90° (noventa graus) e segue em reta numa distância de 525m (quinhentos e vinte e cinco metros) até o marco “7” (sete); deste ponto deflete à esquerda e segue em reta numa distância de 500m (quinhentos metros) até o marco “0” (zero), cortando a Estrada Municipal PIR-040 e fechando assim o perímetro com área de 780.587m² (setecentos oitenta mil, quinhentos e oitenta e sete metros quadrados.’

Art. 112. Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV DO ABAIRRAMENTO

Art. 113. Fica estabelecido o abairramento ou divisão em bairros da Macrozona Urbana de Piracicaba (distrito-sede), com a numeração e nomenclatura a seguir:

- I - 01 - Água Branca;**
- II - 02 - Agronomia;**
- III - 03 - Algodão;**
- IV - 04 - Areião;**
- V - 05 - Bairro Verde;**
- VI - 06 - Campestre;**
- VII - 07 - Castelinho;**
- VIII - 08 - Centro;**
- IX - 09 - Cecap;**
- X - 10 - Cidade Jardim e Jardim Europa;**
- XI - 11 - Cidade Alta;**
- XII - 12 - Clube de Campo;**
- XIII - 13 - Conceição;**
- XIV - 14 - Dois Córregos;**
- XV - 15 - Fazenda Santa Cruz;**
- XVI - 16 - Guamium;**
- XVII - 17 - Glebas Califórnia;**
- XVIII - 18 - Higienópolis;**
- XIX - 19 - Jaraguá;**

- XX - 20 - Jardim Abaeté;**
- XXI - 21- Jardim Califórnia;**
- XXII - 22 - Jardim Caxambu;**
- XXIII - 23 - Jardim Elite;**
- XXIV - 24 - Jardim Primavera;**
- XXV - 25 - Jardim Planalto;**
- XXVI - 26 - Jardim São Francisco;**
- XXVII - 27 - Jardim Itapuã;**
- XXVIII - 28 - Jardim Jupiaá;**
- XXIX - 29 - Morumbi;**
- XXX - 30 - Morato;**
- XXXI - 31 - Jardim Monumento;**
- XXXII - 32 - Monte Alegre;**
- XXXIII - 33 - Monte Líbano;**
- XXXIV - 34 - Nova América;**
- XXXV - 35 - Nova Piracicaba;**
- XXXVI - 36- Nhô Quim;**
- XXXVII - 37- Novo Horizonte;**
- XXXVIII - 38- Ondas;**
- XXXIX - 39 - Ondinhas;**
- XL - 40 - Paulicéia;**
- XLI - 41- Paulista;**
- XLII - 42 - Piracicamirim;**
- XLIII - 43 - Pompéia;**
- XLIV - 44 - Parque da Rua do Porto;**
- XLV - 45 - Parque Residencial Piracicaba;**
- XLVI - 46 - Santa Cecília;**
- XLVII - 47 - São Dimas;**

- XLVIII** - 48 - São Jorge;
- XLIX** - 49 - São Judas;
- L** - 50 - Santa Rosa;
- LI** - 51 - Santa Rita;
- LII** - 52 - Santa Terezinha;
- LIII** - 53 - Taquaral;
- LIV** - 54 - Unileste;
- LV** - 55 - Vila Cristina;
- LVI** - 56 - Vila Fátima;
- LVII** - 57 - Vila Monteiro;
- LVIII** - 58 - Vila Independência;
- LIX** - 59 - Vila Industrial;
- LX** - 60 - Vila Rezende;
- LXI** - 61 - Vila Sônia;
- LXII** - 62 - Vale do Sol.

Parágrafo único. O Mapa de Abairramento de Piracicaba e suas descrições constam do ANEXO XVI que fica fazendo parte integrante da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO V **DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

Seção I **Do Uso**

Art. 114. O uso do solo na Macrozona Urbana e Rural será regulamentado pela revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, que deverá seguir as diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 115. A revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

- I** - residencial;
- II** - não residencial.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades, comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

Art. 116. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeam as condições estabelecidas no Plano Diretor e os requisitos de instalação constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto nas seguintes zonas:

I - na Zona Especial Industrial: não será permitido o uso residencial, exceto para residências de caseiros das indústrias;

II - na Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída: não será permitido o uso industrial, sendo, no entanto, admitido os usos comercial e de serviços de âmbito local, desde que em conformidade com as restrições particulares dos loteamentos registrados;

III - na Zona Especial Institucional: não será permitido o uso industrial;

IV - na Zona Especial de Interesse Ambiental: os usos serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

V - na Macrozona Rural: os usos serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 117. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), com exceção do uso agro-silvo-pastoril na Macrozona Rural.

Seção II Da Ocupação do Solo

Art. 118. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - taxa de permeabilidade do solo;

IV - tamanho de lote.

Parágrafo único. Os parâmetros para ocupação do solo da Macrozona Urbana e das Zonas Especiais são aqueles previstos nesta Lei Complementar.

Art. 119. A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá criar novos parâmetros de ocupação, ressalvados os já definidos pelo artigo 118, retro.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação definidos por este Plano Diretor só poderão ser modificados quando de sua revisão.

Seção III Do Parcelamento do Solo

Art. 120. O tamanho de lote para cada Zona Urbana é aquele previsto nesta Lei Complementar e deverá ser observado quando da aprovação dos loteamentos.

Parágrafo único. Aplica-se para o desmembramento de gleba e o desdobro de lote o disposto no *caput* do presente artigo.

Art. 121. Os condomínios só poderão se localizar nas Zonas de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura (ZOCIE), de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA) e de Ocupação Restrita (ZOR).

Art. 122. Os projetos de condomínios serão analisados, individualmente, quanto à área ocupada e possíveis incomodidades que possam causar.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

Art. 123 As Áreas de Intervenção Prioritária são porções do território que necessitam de ações e projetos estratégicos do Poder Público, juntamente com programas e políticas intersecretariais.

Art. 124 As Áreas de Intervenção Prioritária são classificadas nas seguintes categorias:

I - CENTRAL - são áreas localizadas na região central do Município, que deverá ser destinada a requalificação urbanística, revertendo o processo de esvaziamento populacional;

II - PERIFÉRICA - são áreas que necessitam de políticas públicas destinadas a reverter o quadro de exclusão sócio-territorial urbana a fim de integrar a área periférica norte e a área periférica sul com o restante da cidade, compatibilizando e democratizando as oportunidades econômicas, sociais, culturais e de lazer de Piracicaba, através de requalificação urbanística vinculada a ações e projetos e políticas intersecretariais do Executivo;

III - RURAL - são áreas localizadas na Macrozona Rural do Município, próximas à Macrozona Urbana, com baixa aptidão para expansão urbana, com intensa fragmentação da propriedade, descaracterização produtiva, usos não agrícolas e comprometimento dos recursos naturais, que necessitam de políticas públicas de incentivo a exploração Agro-silvo-pastoril.

Parágrafo único. As Áreas de Intervenção Prioritária Central e Periférica estão indicadas no mapa que segue anexo à presente Lei Complementar e deverão ser, juntamente com a Área de Intervenção Prioritária Rural, delimitadas posteriormente, através de Lei Complementar.

Seção I Da Área de Intervenção Prioritária Central

Art. 125. Para a Área de Intervenção Prioritária Central deverá ser elaborado o Plano de Intervenção, aprovado por decreto do Executivo, devendo conter os seguintes objetivos:

I - requalificar urbanisticamente o Centro de Piracicaba;

II - democratizar o acesso, uso e a ocupação do Centro a toda população;

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

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

V - mitigar os conflitos de uso na região;

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

VII - adequar a mobilidade urbana na área central;

VIII - preservar a identidade histórica local;

IX - apontar e implementar ações estratégicas para os objetivos citados.

Art. 126. Nas Áreas de Intervenção Prioritária Central poderão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - consórcio imobiliário;

II - direito de preempção;

III - operação urbana consorciada;

IV - transferência do direito de construir.

Seção II **Das Áreas de Intervenção Prioritária Periférica**

Art. 127. Para cada Área de Intervenção Prioritária Periférica deverá ser elaborado Plano de Intervenção, aprovado por decreto do Executivo, devendo conter como objetivos:

I - programas de qualificação do habitat, incluindo propostas para moradia, transporte público, saneamento e melhoria da paisagem;

II - programas de geração de emprego e renda;

III - investimentos em implantação e readequação de equipamentos e serviços públicos de educação, cultura, saúde e lazer;

IV - regularização e urbanização dos assentamentos informais;

V - recuperação ambiental das áreas de risco;

VI - programas de desenvolvimento social.

Parágrafo único. O Plano de Intervenção de que trata o *caput* do presente artigo deverá ser elaborado no prazo máximo de 01 (um) ano, após a entrada em vigor desta Lei Complementar e implementado no prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data de publicação de seu Decreto.

Art. 128. Deverão ser constituídos em todas as Áreas de Intervenção Prioritária Periférica, Conselhos Gestores compostos por representantes:

- I - do Conselho da Cidade;
- II - de todas as Secretarias do Município;
- III - de todas as autarquias municipais;
- IV - da Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba - EMDHAP;
- V - dos moradores.

Parágrafo único. Os representantes dos moradores e do Executivo deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Reabilitação Urbana e de sua implementação.

Art. 129. Nas Áreas de Intervenção Prioritária Periférica serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - operação urbana;
- II - direito de preempção;
- III - consórcio imobiliário.

Seção III **Da Área de Intervenção Prioritária Rural**

Art.130. A Área de Intervenção Prioritária Rural é a porção do território localizada à sudoeste da mancha urbana do Município e que possui as seguintes características:

- I - descaracterização da estrutura fundiária rural, devido à fragmentação da propriedade;
- II - descaracterização produtiva;
- III - surgimento de atividades de usos não agrícolas;
- IV - loteamentos irregulares e clandestinos;
- V - intensa pressão e comprometimento dos recursos naturais;
- VI - área com baixa aptidão para expansão urbana;
- VII - retenção de terras para especulação imobiliária para fins urbanos.

Art. 131. O Poder Público, juntamente com parceiros institucionais, deverá coordenar a elaboração de um Plano para a Área de Intervenção Prioritária Rural, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da entrada em vigor desta Lei Complementar, devendo conter:

- I - caracterização sócio-econômica;
- II - caracterização social, identificando populações de risco;
- III - caracterização demográfica, com detalhamento da distribuição populacional;

IV - detalhamento dos usos agro-silvo-pastoril;

V - levantamento e espacialização de usos não agrícolas;

VI - levantamento de estrutura fundiária;

VII - caracterização ambiental e identificação de áreas de risco;

VIII - estudo prospectivo de potenciais agro-silvo-pastoril.

Art. 132. O Plano da Área de Intervenção Prioritária Rural (AIPR), que norteará as políticas públicas municipais específicas, aprovado por Decreto do Executivo, deverá prever:

I - reconversão das áreas improdutivas;

II - busca da diversidade da produção agro-silvo-pastoril compatível com proximidade de áreas urbanas;

III - resgate das funções sócio-econômica e produtiva da propriedade rural;

IV - incentivo à diversificação e reconversão agro-silvo-pastoril;

V - intensificação da produção agro-silvo-pastoril;

VI - agregação de valor na produção agro-silvo-pastoril;

VII - estudos de viabilidade e potencial para a definição de pacotes tecnológicos e modelo de gestão replicáveis;

VIII - fomento e apoio às organizações associativas, para produção e escoamento da atividade agrícola;

IX - verticalização da produção pelo seu processamento;

X - integração setorial, mediante estabelecimento de pontos de venda, distribuição, processamento e industrialização da produção;

XI - retorno sócio-econômico da produção;

XII - geração de emprego e renda;

XIII - reversão das desigualdades sociais presentes na área rural;

XIV - recuperação produtiva das áreas vinculadas à recuperação e conservação ambiental;

XV - busca de financiamento em todas as esferas de governo;

XVI - construção de política agro-silvo-pastoril municipal específica, para a AIPR articulada entre os diferentes órgãos governamentais.

TÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 133. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - PLANEJAMENTO:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) planos de desenvolvimento econômico e social;
- e) planos, programas e projetos setoriais;
- f) programas, projetos e planos especiais de urbanização;
- g) instituição de unidades de conservação;

II - JURÍDICOS E URBANÍSTICOS:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zona Especial de Interesse Social;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) licenciamento ambiental;
- l) tombamento de imóveis;
- m) desapropriação;
- n) compensação ambiental;
- o) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

p) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto do Meio Ambiente (RIMA).

III - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- a)** concessão de direito real de uso;
- b)** concessão de uso especial para fins de moradia;
- c)** usucapião urbano;
- d)** autorização de uso,
- e)** cessão de posse;
- f)** direito de preempção;
- g)** direito de superfície;

IV - TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS:

- a)** impostos municipais diversos;
- b)** taxas, tarifas e preços públicos específicos;
- c)** contribuição de melhorias;
- d)** incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e)** fundo municipal de desenvolvimento local.

V - JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS:

- a)** servidão e limitação administrativas;
- b)** autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
- c)** concessão dos serviços públicos urbanos;
- d)** gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo Poder Público Municipal;
- e)** convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f)** termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g)** dação em pagamento.

VI - DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA:

- a)** conselhos municipais;
- b)** fundos municipais;
- c)** orçamento participativo;

- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo e plebiscito.

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

Seção I Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 134. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§ 1º Considera-se solo urbano não edificado a propriedade urbana com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), localizados nas Zonas de Adensamento Prioritário e Secundário e nas ZEIS 2, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 2º Considera-se solo urbano subutilizado:

I - a propriedade urbana com área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizada na Zona de Adensamento Prioritário, bem como a propriedade urbana com área igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) localizada na Zona de Adensamento Secundário, quando não for utilizado o coeficiente mínimo de aproveitamento nestas zonas e desde que não seja o único imóvel do proprietário;

II - os lotes da Zona Especial Industrial que não utilizem o coeficiente mínimo de aproveitamento da zona.

§ 3º Considera-se solo urbano não utilizado, todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 01 (um) ano, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

§ 4º Os dispositivos contidos no presente artigo serão objeto de regularização, através de Lei Complementar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de entrada em vigor da presente Lei Complementar.

Art. 135. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis:

I - que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

II - de interesse do patrimônio cultural e histórico e arquitetônico.

Parágrafo único. Para os fins desse artigo, não serão consideradas as atividades agrícolas em geral localizadas nas Zonas de Adensamento Prioritário (ZAP), de Adensamento Secundário (ZAS) e ZEIS 2.

Art. 136. Os imóveis nas condições a que se refere o art. 132, retro, serão identificados e a notificação a seus proprietários averbada no cartório de registros de imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

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

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

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto de parcelamento ou edificação.

§ 3º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) anos da data de conclusão das obras.

§ 4º As edificações definidas pelo § 3º do art. 132 desta Lei Complementar, deverão estar ocupadas no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir do recebimento da notificação.

§ 5º Os empreendimentos de grande porte, localizados em terrenos objeto da notificação prevista no § 1º do presente artigo, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, aplicando-se para cada etapa os prazos previstos nos §§ 2º e 3º, retro, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 6º Nos imóveis de que trata este artigo, localizados nas ZEIS 2, será permitido o parcelamento e edificação para fins de elaboração de programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e para produção de loteamentos de interesse social.

Art. 137. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 138. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Capítulo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade.

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 139. Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos nos arts. 132 e 134 da presente Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da possibilidade do Município proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 140. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 06% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o § 1º do art. 134 desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata esse artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º, retro, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos art. 132 a 136 da presente Lei Complementar.

Seção III **Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 141. O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Conselho da Cidade, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente.

Art. 142. As áreas passíveis de receber a outorga onerosa são aquelas localizadas na Zona de Adensamento Prioritário (ZAP).

Art. 143. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Sendo:

BE - Benefício Financeiro

At - Área do Terreno

Vm - Valor do Metro quadrado do terreno, a ser definido de acordo com a NBR 5676

Cp - Coeficiente de Aproveitamento pretendido

Ip - Índice de Planejamento = 0,5.

Art. 144. A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infra-estrutura nas Áreas de Intervenção Prioritária Periférica e nas ZEIS no mesmo valor estabelecido pelo cálculo disposto no art. 141 desta Lei Complementar, desde que aprovada pelo Conselho da Cidade.

Art. 145. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de equipamentos públicos.

Seção IV **Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 146. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote em outro local, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I - necessário para preservação, quando considerado pelo Poder Público como de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural, assim definidos por parecer do IPPLAP ou do CODEPAC;

II - demarcado como ZEIA ou ZEIS;

III - utilizado por programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade será concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º O proprietário que transferir potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§ 3º O potencial construtivo deverá ser transferido somente para imóveis situados na Zona de Adensamento Prioritário e nas ZEIS nela inseridas.

Art. 147. As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidas em lei municipal específica que definirá:

I - as formas de registro e de controle administrativo;

II - as formas e mecanismos de controle social;

III - a previsão de avaliações periódicas;

IV - a forma de cálculo do volume construtivo a ser transferido.

Seção V **Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 148. A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

Art. 149. O projeto de lei de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho da Cidade, para posterior protocolo junto à Câmara de Vereadores.

Art. 150. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterá, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - coeficiente máximo de aproveitamento da Operação Urbana;
- III - critério e limites de estoque de potencial construtivo;
- IV - programas e projetos básicos de ocupação da área;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, nos casos de remoção dos moradores de favelas;
- VII - finalidades da operação;
- VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no art. 146 da presente Lei Complementar;
- X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil;
- XI - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho da Cidade.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX, retro, serão aplicados, exclusivamente, no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 3º As autorizações e licenças a serem expedidas pelo Poder Público Municipal deverão observar a lei específica para cada Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 151. A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de determinada quantidade de certificados de potencial adicional construtivo, os quais serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional construtivo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentando pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção VI Do Consórcio Imobiliário

Art. 152. Além das situações previstas no art. 46 do Estatuto da Cidade, o Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, para viabilizar a produção de loteamentos de interesse social ou empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), nas Zonas de Adensamento Prioritário e de Adensamento Secundário, nas ZEIS e nas Áreas de Intervenção Prioritária Central e Periférica.

Parágrafo único. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 153. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;

II - não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 154. A transferência do imóvel deverá ser feita por escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção VII Do Direito de Preempção

Art. 155. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 156. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como de loteamentos de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 157. As áreas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo artigo anterior.

Parágrafo único. A ZEIA e as ZEIS 2 a serem delimitadas por leis específicas se constituem em áreas passíveis de incidência do direito de preempção.

Art. 158. O direito de preempção será exercido somente nos lotes ou glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 159. Os imóveis colocados à venda nas áreas a serem delimitadas, conforme art. 155, retro, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 05 (cinco) anos, renovável a partir de 01 (um) ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 160. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área a ser delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 161. O proprietário do imóvel de que trata o artigo anterior deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão negativa de ônus e alienações, atualizada nos últimos 30 (trinta) dias, expedida pelo cartório de registro de imóveis, da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VIII Do Direito de Superfície

Art. 162. O Município poderá receber e conceder diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos da Seção VII do Capítulo II do Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único. O direito de superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

Seção IX Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 163. Os usos definidos no art. 114 da presente Lei que venham a causar grande impacto urbanístico e ambiental, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único. Poderão ser definidos, através de lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 164. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X - periculosidade;

XI - riscos ambientais;

XII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno;

XIII - geração de resíduos sólidos.

Art. 165. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

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

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

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

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

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outros, para a população do entorno;

VII - percentual de lotes ou habitações de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes.

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

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta por parte do interessado, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 166. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Art. 167. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, pelos moradores da área afetada ou por suas associações.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 168. A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 169. A regularização fundiária pode ser efetivada através dos seguintes instrumentos:

I - concessão de direito real de uso, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;

II - concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;

III - autorização de uso, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;

IV - da cessão de posse para fins de moradia, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79;

V - do usucapião especial de imóvel urbano;

VI - direito de preempção;

VII - direito de superfície.

Art. 170. O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 171. O Executivo poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 1º da Medida Provisória nº 2.220/01.

§ 1º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de ocupação do imóvel:

I - localizado em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II - bem de uso comum do povo;

III - localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV - de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V - reservado à construção de represas e obras congêneres;

VI - situado em via de comunicação.

§ 2º Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§ 3º É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

Art. 172. Ao dar a autorização de uso prevista no art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/01, o Poder Público poderá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia.

Art. 173. O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

CAPITULO III DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I

Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática

Art. 174. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 175. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III - instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 176. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática atua nos seguintes níveis:

I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;

II - nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 177. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática é composto por:

I - Conselho da Cidade;

II - Sistema de Informações Municipais;

III - Orçamento Participativo;

IV - Conferência Municipal das Cidades;

V - fórum de conselhos;

VI - assembleias territoriais de política urbana;

VII - audiências públicas;

VIII - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

IX - plebiscito e referendo popular;

X - conselhos municipais.

Parágrafo único. Deverá ser assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana.

Art. 178. Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho da Cidade, relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho o relatório de que trata o *caput* do presente artigo, caberá ao Executivo Municipal enviá-lo à Câmara Municipal e dar-lhe a devida publicidade.

Subseção I Do Conselho da Cidade

Art. 179. Fica criado o Conselho da Cidade, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

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

Art. 180. O Conselho da Cidade será composto por 32 (trinta e dois) membros e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I - 16 (dezesseis) representantes do Governo Municipal, das áreas relacionadas à Política Urbana, incluindo representantes do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba, Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Secretaria Municipal da Indústria e do Comércio, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes, Procuradoria Geral do Município, Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria Municipal da Ação Cultural, Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba, SEMAE - Serviço Municipal de Água e Esgoto.

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

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

b) 04 (quatro) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente, 01 (um) dos movimentos de habitação, 01 (um) do sindicato de trabalhadores urbanos, 01 (um) de sindicato ou cooperativa de trabalhadores rurais e 01 (um) representante do Conselho Coordenador das Entidades Cívicas de Piracicaba;

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

d) 06 (seis) representantes das diferentes unidades de planejamento territorial, incluindo as regiões norte, sul, leste, oeste, centro e a Macrozona Rural.

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

Art. 181. Compete ao Conselho da Cidade:

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

II - emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

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

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

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

VI - acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;

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

X - avaliar as políticas urbanas nacional e estadual;

XI - convocar, organizar e coordenar as assembleias territoriais;

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

XIII - convocar audiências públicas;

XIV - elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 182. No Regimento Interno do Conselho da Cidade deverá constar, no mínimo:

I - suas atribuições gerais;

II - número e qualificação de seus membros, conforme disposto no art. 178, retro;

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

IV - procedimentos para nomeação de sua presidência ou coordenação;

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

Art. 183. As atividades realizadas pelos membros do Conselho ora criado não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância para o Município.

Art. 184. O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Subseção II Do Sistema de Informações Municipais

Art. 185. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º Para implementação do Sistema de Informações Municipais deverá ser atualizado o Cadastro de Imóveis Municipal.

Art. 186. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Subseção III Da Conferência Municipal da Cidade

Art. 187. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada 02 (dois) anos, sendo sua convocação, organização e coordenação realizadas pelo Poder Executivo, com exceção das realizadas em caráter extraordinário, quando então serão convocadas, organizadas e coordenadas pelo Conselho da Cidade.

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 188. A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

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

III - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

IV - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

V - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

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

VII - eleger os membros do Conselho da Cidade.

Subseção IV Das Assembléias Territoriais de Política Urbana

Art. 189. As Assembléias Territoriais de Política Urbana se realizarão, sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento, visando:

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

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

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 190. O Poder Executivo, dentro do período de vacatio legis da presente Lei Complementar, deverá convocar Conferência Municipal da Cidade, com a finalidade de proceder à eleição dos membros do Conselho da Cidade.

Art. 191. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal os seguintes projetos de lei:

I - do plano municipal de habitação;

II - do plano de recuperação ambiental da Macrozona Rural;

III - do plano diretor de mobilidade urbana;

IV - do macrozoneamento do solo rural;

V - disciplinando os parâmetros para os usos geradores de incômodo na Macrozona Urbana, nos perímetros urbanos dos distritos e nas zonas especiais de urbanização específica;

VI - de uso e ocupação do solo;

VII - de parcelamento do solo;

VIII - específico para aplicação do IPTU progressivo no tempo;

IX - para a aplicação da transferência do direito de construir;

X - para delimitação das áreas sobre as quais incidirão o direito de preempção.

Parágrafo único. Caso haja necessidade, poderão ser encaminhados outros projetos de lei que tratem acerca dos dispositivos e instrumentos legais constantes do presente Plano Diretor.

Art. 192. Fazem parte integrante desta Lei Complementar, os seguintes anexos:

I - ANEXO I - mapa e descrição da Macrozona Urbana;

II - ANEXO II - mapa da Macrozona Rural, descrição dos perímetros urbanos dos distritos e planta do Distrito de Tupi;

III - ANEXO III - mapa e descrição da Zona de Adensamento Prioritário - ZAP;

IV - ANEXO IV - mapa e descrição da Zona de Adensamento Secundário - ZAS;

V - ANEXO V - mapa e descrição da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura - ZOCIE;

VI - ANEXO VI - mapa e descrição da Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental - ZOCFA;

VII - ANEXO VII - mapa e descrição da Zona de Ocupação Restrita - ZOR;

VIII - ANEXO VIII - mapa e descrição da Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída - ZEIPC;

IX - ANEXO IX - mapa e descrição da Zona Especial Industrial - ZEI;

X - ANEXO X - mapa e descrição da Zona Especial Institucional - ZEIT;

XI - ANEXO XI - mapa e descrição da Zona Especial Aeroportuária - ZEA;

XII - ANEXO XII - mapa, fotos aéreas e localização da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1;

XIII - ANEXO XIII - mapa da Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA Beira Rio e dos Maciços Vegetais;

XIV - ANEXO XIV - mapa da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico;

XV - ANEXO XV - mapa da Zona de Urbanização Específica - ZEUE 1;

XVI - ANEXO XVI - mapa do abairramento e suas descrições;

XVII - ANEXO XVII - mapa das Áreas de Intervenção Prioritária - Central e Periférica;

XVIII - ANEXO XVIII - Relatório I - Estudos Ambientais e de Infra-estrutura; Relatório III - Hipóteses de Intervenções Econômicas e Territoriais e Relatório IV - Processo Participativo.

Art. 193. Ficam expressamente revogadas as Leis Complementares nº 046, de 15 de setembro de 1995, nº 060, de 26 de julho de 1.996, nº 062, de 15 de setembro de 1.996, nº 076, de 10 de março de 1.997, nº 104, de 01 de junho de 1.999 e nº 175, de 02 de agosto de 2005.

Art. 194. Esta Lei Complementar entra em vigor 240 (duzentos e quarenta) dias após a data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Piracicaba, em 10 de outubro de 2006.

BARJAS NEGRI
Prefeito Municipal

JOÃO CHADDAD
Diretor Presidente do IPPLAP

FRANCISCO ROGÉRIO VIDAL E SILVA
Secretário Municipal de Defesa do Meio Ambiente

MÁRIO HÉLVIO MIOTTO
Secretário Municipal de Trânsito e Transportes

PAULO ROBERTO COELHO PRATES
Secretário Municipal de Obras

MILTON SÉRGIO BISSOLI
Procurador Geral do Município

Publicada no Diário Oficial do Município de Piracicaba.

MARCELO MAGRO MAROUN
Chefe da Procuradoria Jurídico-administrativa

GLOSSÁRIO

Áreas de Preservação Permanente: são porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei Federal 4.771/65 e suas alterações.

Área “non aedificandi”: áreas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de ordem legal e de interesse urbanístico.

Audiência Pública: é uma instância de discussão, na qual a Administração Pública informa, esclarece e discute temas, projetos ou programas de interesse da coletividade, assegurada a participação dos cidadãos, os quais podem exercer seu direito de manifestação, apresentando sugestões para adequação ou alteração das propostas inicialmente apresentadas.

Coefficiente de Aproveitamento Básico: é o fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo básico.

Coefficiente de Aproveitamento Máximo: é o fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo máximo, sendo este outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal.

Taxa de Ocupação: é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

Taxa de Permeabilidade: é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

Comitê de Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá: é o órgão colegiado formado por representantes da União, dos Estados, dos Municípios e da sociedade civil que tem competência para promover o debate das questões relacionadas a recursos hídricos, bem como arbitrar seus conflitos, aprovar e acompanhar a execução do Plano de Recursos Hídricos da Bacia, elaborar propostas aos Conselhos Estadual e Nacional, dentre outras atribuições.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia: nos termos da Medida Provisória 2.220/01 é direito subjetivo do ocupante de imóvel público que tenha possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente, e sem oposição, imóvel de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Concessão de Direito Real de Uso: nos termos do Decreto-Lei nº 271/67 é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, por tempo certo ou indeterminado, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Consórcio Imobiliário: é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Constitui-se em instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas carentes de infra-estrutura e serviços urbanos e nas quais existam imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou não edificados.

Conselho da Cidade: é um órgão consultivo e deliberativo, em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, de acordo com os critérios estabelecidos neste Plano Diretor.

Consulta Pública: é uma consulta direta à coletividade, que poderá ocorrer através da realização de assembleias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Contribuição de Melhoria: nos termos do inciso III, do art. 145, da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública: poderá ocorrer a desapropriação do imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública, quando o proprietário do imóvel subutilizado, não utilizado ou não edificado, deixar de parcelar ou edificar no referido bem, já tendo incorrido na tributação pelo IPTU progressivo, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, pela alíquota máxima.

Direito de Preempção: na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Direito de Superfície: trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada na Serventia Imobiliária.

Estudo de Impacto de Vizinhança: é considerado um instrumento preventivo do ente estatal, destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Gleba: considera-se o terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

Lote: considera-se o terreno servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parcelamento do Solo: é o instituto regido pela Lei Federal nº 6.766/79, o qual poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições constantes daquele mesmo diploma legal e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Parcelamento Irregular: trata-se daqueles que se apresentam nas seguintes condições:

1. registrados: inexecutados; executados em desacordo com a lei; executados em desacordo com o ato de aprovação.

2. não registrados: inexecutados; executados em desacordo com a lei; executados em desacordo com o ato de aprovação ou executados regularmente.

Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Habitação de Interesse Social (HIS): é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 07 (sete) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com no máximo 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída e tamanho mínimo de lote de 175 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados).

Índices de Controle Urbanístico: é o conjunto de normas que regulam o uso a que se destinam as edificações e seu dimensionamento em relação ao terreno onde serão erigidas.

IPTU progressivo no tempo: é a majoração da alíquota do IPTU, pelo prazo máximo de 05 (cinco) anos consecutivos, imposta pelo Poder Público Municipal, na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu imóvel.

Loteamento de Interesse Social: é aquele destinado a famílias com renda igual ou inferior a 07 (sete) salários mínimos, com tamanho mínimo de lote de 175 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados).

Operações Urbanas Consorciadas: é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: é o instrumento que permite ao Poder Público Municipal autorizar o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: é o instrumento que permite ao Poder Público Municipal impor o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, ao proprietário do imóvel que deixou de realizar seu adequado aproveitamento.

Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico do Município: é o conjunto de bens imóveis existentes no território do Município de Piracicaba que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a atuais significativos ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público protegê-los, preservá-los e conservá-los.

Plebiscito: é um instrumento de consulta prévia ao povo, antes da aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cabendo ao povo, pelo voto, aprovar ou denegar o que lhe tenha sido submetido.

Referendo: é um instrumento de consulta a posteriori ao povo, após a aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cumprindo ao povo, pelo voto, ratificar ou rejeitar a medida aprovada.

Regularização Fundiária: compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, visando legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, objetivando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Tombamento: é a declaração editada pelo Poder Público acerca do valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, turístico, cultural ou científico de bem móvel ou imóvel com o fito de preservá-lo.

Transferência do Direito de Construir: é o instrumento que faculta ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel for considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Unidade de Conservação: é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com o objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

Usucapião Especial de Imóvel Urbano: nos termos do art. 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

SUMÁRIO**TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, OBJETIVOS GERAIS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL**

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS.....	arts. 3º ao 6º
CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS GERAIS	art. 7º
CAPÍTULO III - DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL	
Seção I - Da Política Fundiária Municipal	arts. 8º a 10
Seção II - Da Política Municipal de Habitação	arts. 11 a 14
Seção III - Da Política de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico	arts. 15 a 18
Seção IV - Da Política Ambiental Municipal	
Subseção I - Das Diretrizes e Estratégias	arts. 19 a 21
Subseção II - Dos Instrumentos	art. 22
Subseção III - Do Sistema Municipal de Áreas Verdes	arts. 23 e 24
Seção V - Da Política Agro-silvo-pastoril Municipal	art. 25
Subseção I - Do Setor Sucroalcooleiro	arts. 26 e 27
Subseção II - Do Setor Pecuário	arts. 28 e 29
Subseção III - Dos Instrumentos	art. 30

TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO	arts. 31 a 35
Seção I - Da Zona de Adensamento Prioritário (ZAP)	arts. 36 a 39
Seção II - Da Zona de Adensamento Secundário (ZAS)	arts. 40 a 43
Seção III - Da Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE)	arts. 44 a 48
Seção IV - Da Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA)	arts. 49 a 52
Seção V - Da Zona de Ocupação Restrita (ZOR)	arts. 53 a 56
CAPÍTULO II - DAS ZONAS ESPECIAIS	arts. 57 e 58
Seção I - Das Zonas Especiais com Delimitação de Perímetro Específico	
Subseção I - Da Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC)	arts. 59 a 63
Subseção II - Da Zona Especial Industrial (ZEI)	arts. 64 a 69
Subseção III - Da Zona Especial Institucional (ZEIT)	arts. 70 a 74
Subseção IV - Da Zona Especial Aeroportuária (ZEA)	arts. 75 a 77
Seção II - Das Zonas Especiais sem Delimitação de Perímetro Específico	
Subseção I - Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	arts. 78 a 87
Subseção II - Da Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)	arts. 88 a 93
Subseção III - Da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico	arts. 94 a 97
Subseção IV - Da Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE)	arts. 98 a 103
CAPÍTULO III - DAS ZONAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA	art. 104
Seção I - Da Zona Especial de Urbanização Específica do Itaperú	arts. 105 e 106
Seção II - Da Zona Especial de Urbanização Específica de Santana	arts. 107 e 108
Seção III - Da Zona Especial de Urbanização Específica de Santa Olímpia	arts. 109 e 110

Seção IV - Da Zona Especial de Urbanização Específica de Anhumas arts. 111 e 112

CAPÍTULO IV - DO ABAIRRAMENTO art. 113

CAPÍTULO V - DOS PARÂMETROS PARA USO OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Do Uso arts. 114 a 117

Seção II - Da Ocupação do Solo arts. 118 e 119

Seção III - Do Parcelamento do Solo arts. 120 a 122

CAPÍTULO VI – DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA arts.123 e 124

Seção I - Da Área de Intervenção Prioritária Central arts. 125 e 126

Seção II - Das Áreas de Intervenção Prioritária Periférica arts. 127 a 129

Seção III - Da Área de Intervenção Prioritária Ruralarts. 130 a 132

TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA art. 133

CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

Seção I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsóriosarts.134 a 138

Seção II - Do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública arts. 139 e 140

Seção III - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso arts. 141 a 145

Seção IV - Da Transferência do Direito de Construir arts. 146 e 147

Seção V - Das Operações Urbanas Consorciadas arts. 148 a 151

Seção VI - Do Consórcio Imobiliário arts. 152 a 154

Seção VII - Do Direito de Preempção arts. 155 a 161

Seção VIII - Do Direito de Superfície art. 162

Seção IX - Do Estudo de Impacto de Vizinhança arts.163 a 167

CAPÍTULO II -DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ... arts. 168 a 173

CAPITULO III - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I - Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática arts. 174 a 178

Subseção I - Do Conselho da Cidade arts. 179 a 184

Subseção II - Do Sistema de Informações Municipais arts. 185 e 186

Subseção III - Da Conferência Municipal da Cidade arts. 187 e 188

Subseção IV - Das Assembléias Territoriais de Política Urbana arts. 189

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS..... arts. 190 a 194