



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022 -

“Dispõe sobre a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Pirassununga/SP e dá outras providências.”

O PODER LEGISLATIVO DE PIRASSUNUNGA, O ESTADO DE SÃO PAULO, APROVA E EU, PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de Pirassununga:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II - Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;

III - Preservar as características urbanas próprias de Pirassununga;

IV - Prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com um crescimento ordenado;

V - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

VI - Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal;

VII - Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;

VIII - Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;

IX - Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.

Art. 2º A Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo estará amparada nas Leis Federais nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo), nº 9.785/99, nº 10.932/04, 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nº 11.445/07 (Saneamento Básico), Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 3º Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

Art. 4º A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I - A oferta de infraestrutura urbana;
- II - O adensamento populacional desejado;
- III - A adequação do uso às características do solo.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS URBANAS

Art. 5º Entende-se por Zona Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamentos urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender a futura expansão urbana.

Art. 6º Na área urbana da sede do Município de Pirassununga, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas 01 a 17 do Anexo III, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o artigo 7º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I - Zona de Adensamento – ZA;
- II - Zona de Consolidação – ZC;
- III - Zona de Amortecimento – ZAM;
- IV - Zona de Urbanização Específica – ZUE;
- V - Zona de Proteção Ambiental – ZPA;
- VI - Zona Residencial 1 – ZR1;
- VII - Zona Residencial 2 – ZR2;
- VIII - Zona Industrial 1 – ZI1;
- IX - Zona Industrial 2 – ZI2;
- X - Zona Industrial 3 – ZI3;
- XI - Zona Industrial 4 – ZI4;
- XII - Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1;
- XIII - Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2;
- XIV - Zona de Uso Institucional – ZUI;
- XV - Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU1;
- XVI - Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU2;
- XVII - Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU3;
- XVIII - Eixo de Comércio e Serviços a Consolidar – ECC;
- XIX - Eixo de Comércio e Serviços a Dinamizar – ECD.

Art. 7º As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas no Anexo I desta Lei
Complementar.

Art. 8º A Zona de Adensamento - ZA corresponde a área central da sede urbana e apresenta índices urbanísticos mais privilegiados e uso do solo misto, residencial, comercial e de prestação de serviços.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto, mantêm os 90%. e taxa de permeabilidade mínima, será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais conforme os demais índices da Tabela 1 – anexo III.

§ 2º A Escola Estadual de Pirassununga, situada nesta zona e tombada pelo CONDEPHAAT, conforme processo nº 21.717/1981 e Resolução nº 12/1982, que determinam através do Decreto-Lei Complementar nº 2 de 1969, em seu artigo 128, que nenhuma obra poderá ser executada na área compreendida num raio de 300m (trezentos metros), no entorno de qualquer edificação ou sítio tombado, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo CONDEPHAAT, para evitar prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação; ficando proibida a instalação de propagandas através de painéis, dísticos, cartazes ou semelhantes nestas áreas sem prévia autorização do Conselho, obedecendo-se os padrões de ordem estética fixado pelo Governo do Estado de São Paulo.

Art. 9º A Zona de Consolidação - ZC corresponde às áreas externas à Zona de Adensamento ou em qualquer outra zona especificada, que apresentam pleno desenvolvimento urbano, contudo, que necessitam de prioridades de adensamento urbano, conforme tabela 2 do Anexo III.

Art. 10. A Zona de Amortecimento – ZAM são áreas de transição entre o urbano e rural, com predominância de grandes lotes e baixo índice de adensamento do solo e do sistema viário, conforme tabela 3 do Anexo III.

Art. 11. A Zona de Urbanização Específica – ZUE são áreas de transição entre o urbano e o rural e externas ao Perímetro Urbano da Sede, apresenta grandes lotes com vistas à urbanização, industrialização e formação de recreio e controle da poluição do solo e das águas, conforme tabela 4 do Anexo III.

Parágrafo único. Os empreendimentos nessa zona deverão resolver infraestrutura de abastecimento de água e tratamento de esgoto de maneira interna.

Art. 12. A Zona Estritamente Residencial 1 – ZER1 são áreas demarcadas ao longo do perímetro urbano e que se configuram como loteamentos fechados, ou seja, uso exclusivamente residencial, conforme Tabela 5 do anexo III.

Art. 13. A Zona Estritamente Residencial 2 – ZER2 são áreas demarcadas ao longo do perímetro urbano e que se configuram como parte em loteamento fechado e parte integrante das áreas do Cidade Jardim, portanto, exclusivamente residencial, conforme Tabela 6 do Anexo III.

Art. 14. A Zona Industrial 1 – ZI1 são áreas demarcadas para uso prioritário de agroindústrias, com maior nível de incomodidade e periculosidade, conforme Tabela 7 do Anexo III.

§ 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.

§ 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 3º Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da
Z11:

I - Área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) para lotes destinados a classificações H5, E3, CS3, CS4;

II - Área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para lotes destinados a classificação I2;

III - Área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20,00 m (vinte metros) para lotes destinados a I3 e I4.

Art. 15. A Zona Industrial 2 – Z12 São áreas demarcadas para uso próprio de indústrias de pequeno e médio porte, com níveis de incomodidade compatíveis com a zona urbana, conforme tabela 8 do Anexo III.

Art. 16. A Zona Industrial 2 – Z12 são áreas demarcadas para uso prioritário de indústrias de pequeno e médio porte, com níveis de incomodidade compatíveis com a zona urbana, conforme Tabela 8 do Anexo III.

§ 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.

§ 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.

§ 3º Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da
Z12:

I - Área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) para lotes destinados a classificações, E3, CS3, CS4 e I1;

II - Área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para lotes destinados a classificação I2.

Art. 17. A Zona Industrial 3 – Z13 são áreas demarcadas para uso prioritário de indústrias de pequeno e médio porte, com níveis de incomodidade compatíveis com a zona urbana, conforme Tabela 9 do Anexo III.

§ 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.

§ 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.

§ 3º Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da
Z13:

I - Área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) para lotes destinados a classificações, E3, CS4 e I1;

II - Área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para lotes destinados a classificação I2.

Art. 18. A Zona Industrial 4 – Z14 são áreas demarcadas para uso prioritário de indústrias de pequeno porte, com níveis de incomodidade compatíveis com a zona urbana, conforme Tabela 10 do Anexo III.

§ 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.

§ 3º Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZI4:

I - Área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) para lotes destinados a classificações e II;

II - Área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para lotes destinados a classificação I2.

Art. 19. A Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular, conforme Tabela 11 do Anexo III.

Parágrafo único. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto (residência e comércio) mantêm os 90% e taxa de permeabilidade mínima será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

Art. 20. A Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2 é a área destinada a projetos de conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular conjugada a um eixo viário estruturante, conforme Tabela 12 do anexo III.

§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto (residência e comércio) mantêm os 90% e taxa de permeabilidade mínima será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

§ 2º A ocupação desta Zona está condicionada a execução do Eixo Viário Estruturante que interliga a região do bairro Jardim Ferrarezi à região do bairro Vila Santa Fé, conforme demarcação no mapa do Anexo I.

Art. 21. O Eixo de Comércio e Serviços a Consolidar – ECC representam as vias cujos lotes voltados para elas tenham uso prioritariamente de comércio e serviços e parâmetros urbanísticos facilitadores para ocupação.

§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 90% (noventa por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais conforme tabela do Anexo III – Tabela 13.

§ 2º Os Eixos de Comércio e Serviços a Consolidar são formados pela Avenida Padre Antônio Vann Ess, Rua General Osório, Rua José Bonifácio (Entre Avenida Painguás e Avenida Newton Prado), Rua Capitão Vasconi, Avenida Antônio Joaquim Mendes, Rua 6 de Agosto, Rua Siqueira Campos, Rua Antônio de Souza Mourão, Rua 15 de Novembro, Avenida Painguás, Avenida Prudente de Moraes (entre Avenida Germano Dix e rotatória com as



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Avenidas Joaquim Cristóvão, Newton Prado e Rua Maj. Pereira) e Avenida Maria José Bruno Trevisan (Entre o Anel Viário e a Avenida América do Sul).

Art. 22. O Eixo de Comércio e Serviços a Dinamizar – ECD representam as vias que deverão receber projeto de desenho urbano com linguagem padronizado, valorizando o pedestre, os passeios públicos, mobiliário, padronização de fachadas, entre outros.

§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 90% (noventa por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais conforme tabela do Anexo III – Tabela 14.

§ 2º Os Eixos de Comércio e Serviços a Dinamizar são formados pela Rua Duque de Caxias, Avenida Germano Dix, Avenida Newton Prado, Rua Felipe Boler Júnior e Avenida América do Sul (Entre a Avenida Maria José Bruno Trevisan e Rodovia SP-201).

Art. 23. A Zona de Expansão Urbana 1 – ZEUI corresponde a uma parcela da Macrozona de Expansão Urbana e deverá comportar áreas de interesse social conjugadas à um eixo viário estruturante, conforme Tabela 15 do Anexo III.

Parágrafo único. A ocupação desta Zona está condicionada a execução do Eixo Viário Estruturante que interliga a região do bairro Jardim Ferrarezi à região do bairro Vila Santa Fé, conforme demarcação no mapa do Anexo I.

Art. 24. A Zona de Expansão Urbana 2 – ZEUII corresponde a uma parcela da Macrozona de Expansão Urbana e sua ocupação somente será permitida após 70% (setenta por cento) de ocupação das áreas da Zona de Expansão Urbana 1, conforme Tabela 16 do Anexo III.

Parágrafo único. A ocupação desta Zona está condicionada também a execução do Eixo Viário Estruturante que interliga a região do bairro Jardim Milenium ao eixo viário da Zona de Expansão Urbana 1, conforme demarcação no mapa do Anexo I.

Art. 25. A Zona de Expansão Urbana 3 – ZEUIII corresponde a uma parcela da Macrozona de Expansão Urbana, deverá apresentar grandes lotes com frente para um eixo viário estruturante e fundo para a área de proteção ambiental, conforme Tabela 17 do Anexo III.

§ 1º A ocupação desta Zona somente será permitida após 70% (setenta por cento) de ocupação das áreas da Zona de Expansão Urbana 1.

§ 2º A ocupação desta Zona está condicionada também a execução do Eixo Viário Estruturante que interliga a região do bairro Jardim Milenium ao eixo viário da Zona de Expansão Urbana 1, conforme demarcação no mapa do Anexo I.

§ 3º Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZEUIII:

I - Área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para lotes destinados a classificação habitacional, institucional, comercial, de prestação de serviços, e industrial I1;

II - Área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20,00 m (vinte metros) para lotes destinados a industrial I2.

Art. 26. A Zona de Proteção Ambiental – ZPA são áreas sensíveis do ponto de vista ambiental possuindo caráter de preservação integral, pois, tratam-se de Áreas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Preservação Permanente ao longo dos corpos hídricos e da área demarcada como Horto Florestal.

Parágrafo único. A área do Horto Florestal será passível de ocupação do solo mediante aplicação de Parcerias Público-Privada, de modo a promover o uso qualificado e a educação ambiental.

Art. 27. A Zona de Uso Institucional – ZUI corresponde à porção do território que delimita o 13º Regimento da Cavalaria Mecanizado, área de uso da União.

TÍTULO III
DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 28. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo III, onde são estabelecidos:

- I - Usos permitidos e proibidos;
- II - Área Mínima do Lote;
- III - Testada Mínima do Lote;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
- V - Taxa de Ocupação Máxima;
- VI - Número de pavimentos e Altura máxima;
- VII - Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
- VIII - Taxa de Permeabilidade Mínima.

Seção I
Dos Usos Permitidos e Proibidos

Art. 29. Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

- I - Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
- II - Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

Art. 30. Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo III.

Seção II
Área Mínima do Lote

Art. 31. Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido no Anexo III.

Seção III
Da Testada Mínima do Lote



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 32. As testadas mínima e máxima do lote são os índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nas tabelas do Anexo III.

Parágrafo único. Em lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário deverá considerar a fachada de maior dimensão como sendo a principal e nos casos de mesma dimensão o proprietário deverá defini-la.

Seção IV

Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo

Art. 33. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I - Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II - Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III - Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- IV - Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- V - Sacadas privativas quando descobertas;
- VI - Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 34. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

I - Coeficiente de Aproveitamento mínimo – CA mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II - Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico: refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;

III - Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máximo: refere-se ao índice construtivo permitido mediante os instrumentos de outorga onerosa e/ou transferência ou alteração do potencial construtivo.

§ 1º As edificações em solo urbano poderão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido e instituído por Lei específica.

§ 2º As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo III.

§ 3º O não cumprimento do estabelecido no parágrafo anterior será aplicado o instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo.

Seção V



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Da Taxa de Ocupação

Art. 35. Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

I - Parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;

II - Pérgulas, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;

III - Marquises e beirais de até 0,80 m (oitenta centímetros);

IV - Sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

V - Estacionamentos descobertos.

Seção VI

Altura Máxima e Número de Pavimentos

Art. 36. O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nas tabelas do Anexo III, observando:

I - Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;

II - O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;

III - Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§1º Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§ 2º Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.

§3º Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do Conselho da Cidade.

Seção VII

Do Recuo Mínimo

Art. 37. Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art. 38. Os valores de recuos mínimos laterais e de fundo deverão observar o disposto no Decreto Estadual nº 12.342 de 27 de setembro de 1978, enquanto que o recuo frontal deverá seguir o disposto nas tabelas do Anexo III.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 39. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 40. Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas, onde prevalece o coeficiente de aproveitamento da testada principal.

Parágrafo único. Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do departamento responsável pela aprovação de projetos a escolha da zona.

Art. 41. Poderão construções de subsolo nos recuos frontais e laterais.

Art. 42. Entre duas construções no mesmo terreno deverá seguir Decreto Estadual 12.342/78.

Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções seguirá Decreto Estadual 12.342/78.

Seção VIII
Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 43. Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, permitindo a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante.

Art. 44. É obrigatória a manutenção de solo natural coberto com vegetação, na proporção indicada pelas tabelas do Anexo III, em qualquer terreno no qual se construa. Este percentual será proporcional à dimensão do terreno.

§ 1º Os casos em que for tecnicamente inviável atender ao disposto no artigo acima, geologia do solo desfavorável, necessidade de impermeabilização desfavoráveis à infiltração no solo serão analisados pelo grupo técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual indicará as medidas mitigadoras.

§ 2º As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

Art. 45. Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração conforme:

I - Lotes com área inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;

II - Lotem com área maior que 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

§ 1º O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

$$V = \{0,15 \times (S - S_p)\} \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 mm/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

I - Na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;

II - O reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;

III - Execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;

IV - O sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;

V - A emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

§ 2º Nos casos de legalização, regularização, reforma, transformação ou ampliação em edificações em conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social ou em lotes com área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) estarão dispensados de atendimento da execução do sistema de contenção ou infiltração, devendo atender aos percentuais de área permeável estabelecido na Zona.

§ 3º Os imóveis não enquadrados no parágrafo anterior, excetuando-se as novas construções ou aquelas que não atinjam o percentual mínimo de área permeável, poderão converter as exigências de área permeável ou sistema de contenção ou infiltração em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 46. Nos casos em que houver construções em subsolo, estas deverão respeitar as áreas reservadas para a Taxa de Permeabilidade, a fim de garantir a infiltração da água no solo.

CAPÍTULO II

DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Seção I

Da Classificação dos Usos e das Atividades

Art. 47. Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

I - Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

a) H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

b) H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

c) H3 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

d) H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, às cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da Legislação Federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: destina-se a edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart hotel, Pensão, Hotel e Motel).

f) H6 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: destina-se a edificações destinadas a unidades habitacionais de acolhimento e institucionalização social, mantidas pelo setor público ou privado, gratuitos ou mediante pagamento de mensalidade. (Lar de idosos, orfanatos, abrigo para moradores em situação de rua)

II - Uso social e comunitário: Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

a) E1 - COMUNITÁRIO 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;

b) E2 - COMUNITÁRIO 2: atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, teatro, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, capela mortuária, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;

c) E3 - COMUNITÁRIO 3: atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.

III - Uso comercial e de serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:

a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não incômoda, não-nociva e não-perigosa, nos termos do artigo 4º, desta Lei, tais como: açougue, armazinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza e atividades similares;

b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;

c) **CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL**: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, marcenarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;

d) **CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO**: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

IV - Uso industrial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

a) **I1 - INDÚSTRIA CASEIRA**: caracteriza-se pela micro indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;

b) **I2 - INDÚSTRIA INCÔMODA**: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa, tais como a fabricação de: - peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; Serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira torneada; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; de produtos de perfumaria e velas; de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; Industrialização de produtos de origem animal; Industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica; fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica;

c) **I3 - INDÚSTRIA NOCIVA**: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas, tais como a fabricação de: Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; Fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; e elaboração de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; Beneficiamento de borracha natural; Fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira - excluindo refinação de produtos alimentares; de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto;

d) I4 – INDÚSTRIA PERIGOSA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas, estando sujeitas à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; Fabricação de material cerâmico; Fabricação de cimento; Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios -inclusive ferro-gusa; Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão Metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos; Fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; Fabricação de papel e/ou celulose; Curtimento e outras preparações de couros e peles; Produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organoinorgânicos – excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; Fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; Fabricação de corantes e pigmentos; Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; Abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; Preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; Usinas de produção de concreto asfáltico; Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 48. As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo III desta lei.

Art. 49. As atividades não especificadas no Art. 41 devem ser analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido órgão responsável do Município.

Seção II

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Art. 50. Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

I - Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.

II - Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.

III - Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno;

IV - Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Parágrafo único. Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de grande, médio e baixo risco quando o Fator de Complexidade da Fonte de Poluição (W), definido pela Lei Estadual nº 997/1976 regulamentada pelo Decreto nº 8.486/1976, atingir:

I - As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 4 a 5 (quatro a cinco);

II - As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice de 2 a 3,5 (dois inteiros à três inteiros e cinco décimos);

III - As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um inteiro à um inteiro e cinco décimos);

IV - As atividades sem risco ambiental são os demais usos.

Art. 51. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 52. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

Art. 53. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Parágrafo único. A Lei Estadual nº 997/1976, regulamentada pelo Decreto nº 8.486/1976, e suas alterações tratam dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 54. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 55. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e Conselho da Cidade, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo, para aprovação.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 56. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho da Cidade.

Art. 57. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 58. O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal e Leis Complementares a ele.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 59. São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano da Sede;

II - Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito de Cachoeira de

Emas;

III - Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;

IV - Anexo IV – Glossário de definições.

Art. 60. As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano somente poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho da Cidade.



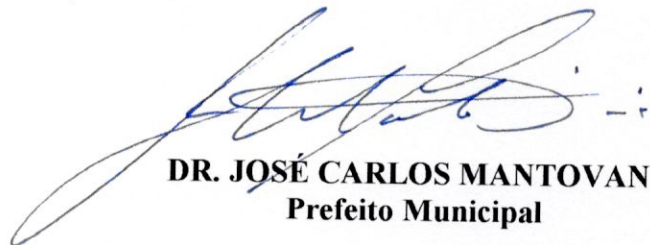
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 61. Os casos omissos, assuntos conflitantes em legislação e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, em conjunto com o Conselho da Cidade.

Art. 62. Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário, especialmente as Lei Complementar nº 76/2007.

Pirassununga, 9 de março de 2022.



DR. JOSÉ CARLOS MANTOVANI
Prefeito Municipal

Publicada na Portaria.
Data supra.



SONIA REGINA GRIGOLETTO ARRUDA SANTOS.
Secretária Municipal de Administração.
dmc/.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

ANEXOS



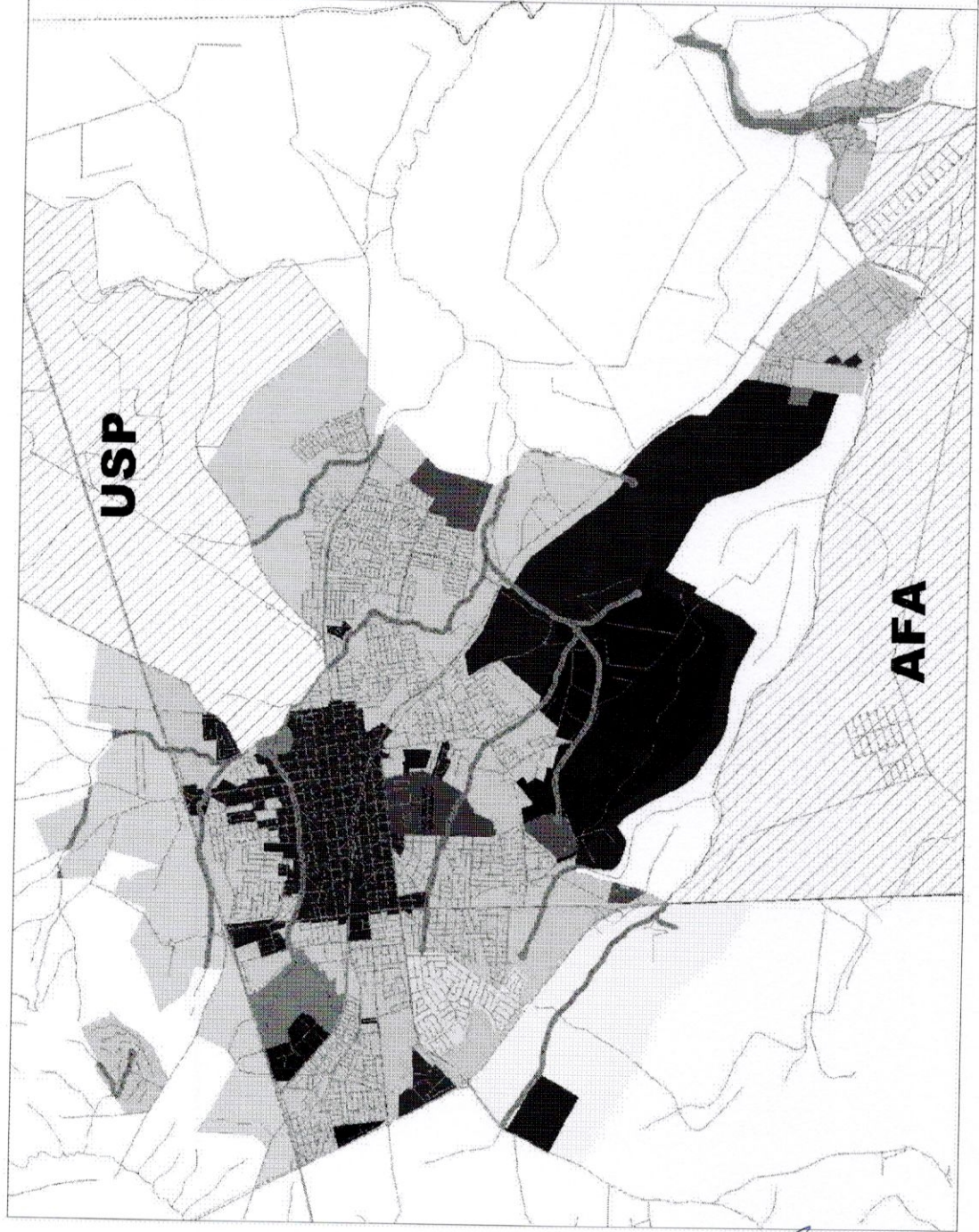
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022



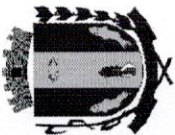
**Plano Diretor Municipal
de Pirassununga - SP**

Zoneamento Urbano



- [] HIDROGRAFIA
- [] PERÍMETRO URBANO
- [] EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇO A CONSOLIDAR
- [] EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇO A DINAMIZAR
- [] ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIS
- [] ÁREA ESPECIAL TURÍSTICA
- [] ÁREA ESPECIAL COMERCIAL
- [] ÁREA ESPECIAL HISTÓRICA
- [] ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS1
- [] ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS2
- [] ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA
- [] ZONA DE ADENSAMENTO - ZAD
- [] ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 - ZEUI1
- [] ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEUI2
- [] ZONA DE EXPANSÃO URBANA 3 - ZEUI3
- [] ZONA DE USO INSTITUCIONAL - ZUI
- [] ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE
- [] ZONA DE AMORTECIMENTO - ZAM
- [] ZONA INDUSTRIAL 1 - ZI1
- [] ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI2
- [] ZONA INDUSTRIAL 3 - ZI3
- [] ZONA INDUSTRIAL 4 - ZI4
- [] ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 1 - ZER1
- [] ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 2 - ZER2
- [] ZONA DE CONSOLIDAÇÃO - ZC
- [] LIMITE MUNICIPAL
- [] GRANDES INSTITUIÇÕES

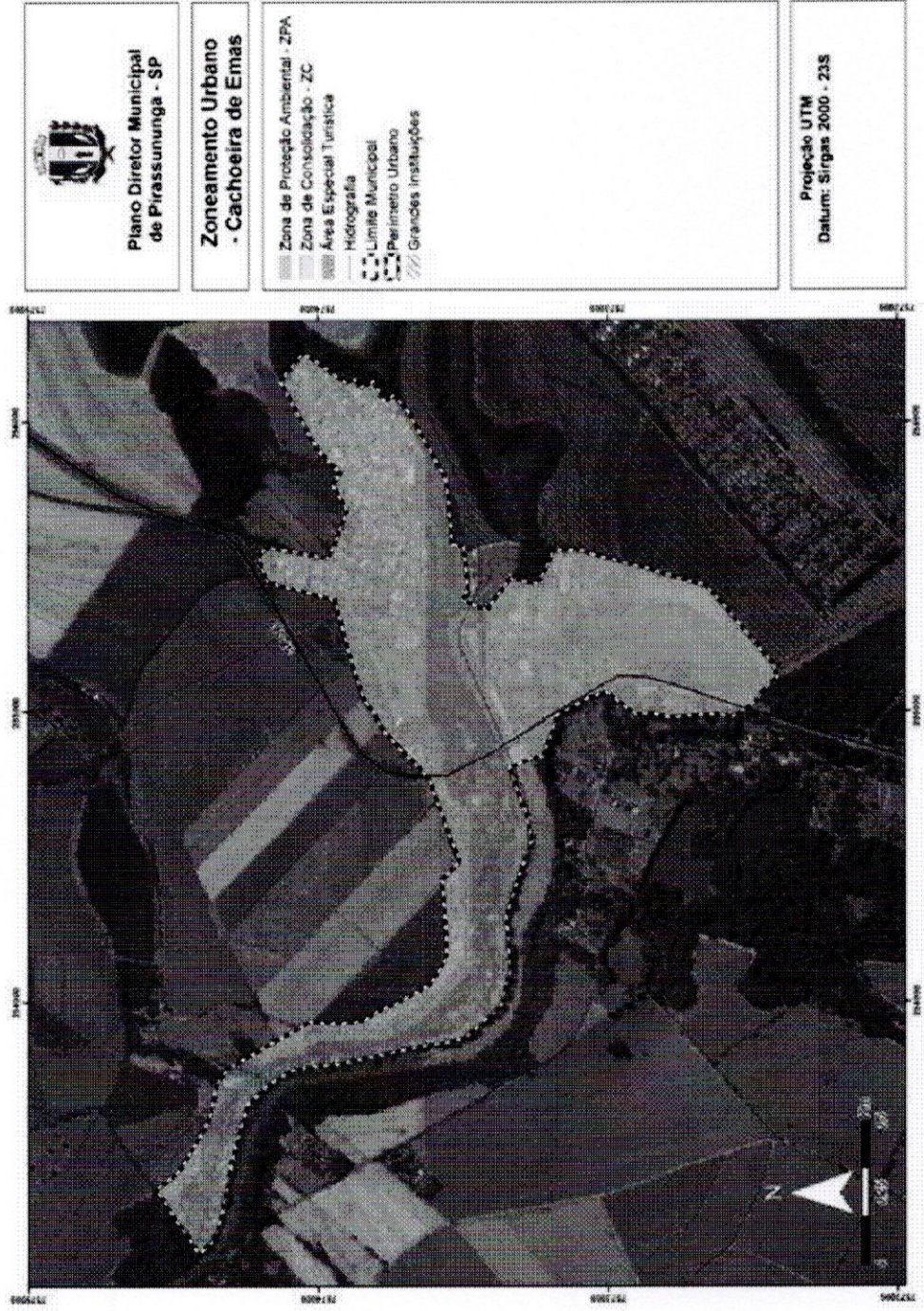




PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito de Cachoeira de Emas





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Anexo III – Tabelas de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana.

Tabela 1 – Parâmetros urbanísticos para a Zona de Adensamento.

ZONA DE ADENSAMENTO - ZA														
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)														
CLASSES		PERMITIDO			PROIBIDO									
HABITACIONAL		H1, H2, H3, H4, H5, H6			-									
INSTITUCIONAL		E1, E2, E3			-									
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS1, CS2, CS3, Postos de Combustível			CS4									
INDUSTRIAL		I1			I2, I3, I4									
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Minimo	Básico	Máximo	Minimo	Básico	Máximo	Minimo	Básico	Máximo	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)	
Decreto estadual nº 12.342/1978	-	-	250 ²	10	0,2	3	5	80 ³	20 ³	-	-	-	-	

OBS 1: A taxa de ocupação de 80% (residencial) e 90% (comercial), uso misto mantém 90% a taxa de permeabilidade de 20% (residencial) e 10% (dez por cento) comercial, desde que sejam executados projetos de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

OBS 2: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 3: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

OBS 4: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 5: Coeficiente mínimo de 0,2, e básico 3,0 podendo chegar no máximo de 5,0 mediante Lei de outorga onerosa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 2 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Consolidação.

ZONA DE CONSOLIDAÇÃO - ZC										
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)										
CLASSES			PERMITIDO				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H4, H5, H6				-			
INSTITUCIONAL			E1, E2, E3				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, CS4				-			
INDUSTRIAL			I1, I2				I3, I4			
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal		Mínimo	Básico	Máximo		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)	
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'		10	0,2	1	2	80	20	-	

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: O uso do solo I2 somente será permitido mediante anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e apresentação de EIV/EIA conforme Lei do Plano Diretor.

OBS 5: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

OBS 6: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 7: Coeficiente mínimo 0,2 e básico 1,0 podendo chegar no máximo 2,0 mediante Lei de outorga onerosa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 3 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Amortecimento.

ZONA DE AMORTECIMENTO - ZAM									
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)									
CLASSES			PERMITIDO			PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H5			H4, H6			
INSTITUCIONAL			E1, E2			E3			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, Postos de Combustíveis			CS4			
INDUSTRIAL			I1, I2			I3, I4			
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal		Mínimo	Básico	Máximo		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'	2.500	20	0,2	0,5	-	50	-	-

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

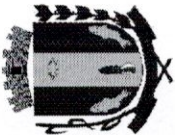
OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: O uso do solo I2 somente será permitido mediante anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e apresentação de EIV/EIA conforme Lei do Plano Diretor.

OBS 5: Não será permitido parcelamento ou desdobra com área inferior a área mínima de lote.

OBS 6: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 4 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Urbanização Específica.

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE										
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)										
CLASSES			PERMITIDO				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3				H5, H4, H6			
INSTITUCIONAL			E1, E2				E3			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, CS4				-			
INDUSTRIAL			I1, I2				I3, I4			
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'	1.000	25	0,2	0,6	60	60	40	-	-

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

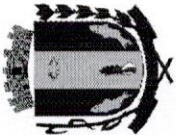
OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: Não será permitido parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima de lote.

OBS 5: O uso do solo I2 e CS4 somente será permitido mediante anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e apresentação de EIV/EIA conforme Lei do Plano Diretor.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 5 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Estritamente Residencial 1.

ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 1 - ZER1									
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)									
CLASSES		PERMITIDO			PROIBIDO				
HABITACIONAL		H1, H2, H3			H5, H4, H6				
INSTITUCIONAL		-			E1, E2, E3				
COMERCIAL DE SERVIÇOS		-			CS1, CS2, CS3, CS4				
INDUSTRIAL		-			I1, I2, I3, I4				
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Mínimo	Básico	Máximo			Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978		4'	10	0,2	1	80	20	-	-

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 6 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Estritamente Residencial 2.

ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 2 - ZER2													
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)													
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO							
HABITACIONAL		H1, H3				H2, H5, H4, H6							
INSTITUCIONAL		-				E1, E2, E3							
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		-				CS1, CS2, CS3, CS4							
INDUSTRIAL		-				I1, I2, I3, I4							
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)	
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'	4'	250 ²	10	0,2	1	-	80	20	-	-	-	

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 7 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Industrial 1.

ZONA INDUSTRIAL 1 - ZI1														
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)														
CLASSES		PERMITIDO			PROIBIDO									
HABITACIONAL		H5			H1, H2, H3, H4, H6									
INSTITUCIONAL		E3			E1, E2									
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS3, CS4			CS1, CS2									
INDUSTRIAL		I2, I3, I4			I1									
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	§ 3º do Art. 14	§ 3º do Art. 14	§ 3º do Art. 14	Mínimo	Básico	Máximo			Nº de pavimentos		Altura máxima (m)	
Decreto estadual nº 12.342/1978		4'				0,2	1	-	80	20				

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: Coeficiente de Aproveitamento Mínimo será obrigatório para lotes maiores que 1.000 m² (um mil metros quadrados).





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 8 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Industrial 2.

ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI2									
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)									
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO			
HABITACIONAL		-				H1, H2, H3, H4, H5, H6			
INSTITUCIONAL		E3				E1, E2			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS3, CS4				CS1, CS2			
INDUSTRIAL		I1, I2				I3, I4			
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal		Mínimo	Básico	Máximo		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'		§ 3º do Art. 15	0,2	1	-	80	20	-

OBS 1: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 2: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 9 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Industrial 3.

ZONA INDUSTRIAL 3 - ZI3															
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)															
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO									
HABITACIONAL		-				H1, H2, H3, H4, H5, H6									
INSTITUCIONAL		E3				E1, E2									
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS4				CS1, CS2, CS3									
INDUSTRIAL		I1, I2				I3, I4									
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito			
Lateral	Fundos	Frontal	§ 3º do Art. 16		§ 3º do Art. 16		Mínimo	Básico	Máximo	80		20		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'		§ 3º do Art. 16		§ 3º do Art. 16		0,2	1	-	80		20		-	-

OBS 1: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 2: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 10 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Industrial 4.

ZONA INDUSTRIAL 4 - ZI4									
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)									
CLASSES			PERMITIDO			PROIBIDO			
HABITACIONAL			-			H1, H2, H3, H4, H5, H6			
INSTITUCIONAL			-			E1, E2			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			-			CS1, CS2, CS3			
INDUSTRIAL			I1, I2			I3, I4			
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal		Mínimo	Máximo			Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'		§ 3º do Art. 17	0,2	1	80	20	-	-

OBS 1: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 2: O uso do solo I2 somente será permitido mediante anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e apresentação de EIV/EIA conforme Lei do Plano Diretor.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 11 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Social I.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS1									
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)									
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO			
HABITACIONAL		H1, H2, H3, H4				H5, H6			
INSTITUCIONAL		E1, E2, E3				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS1, CS2, CS3, Postos de combustível				CS4			
INDUSTRIAL		I1				I2, I3, I4			
Recuos mínimo (m)	Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
	Lateral	Fundos		Mínimo	Básico			Máximo	Nº de pavimentos
Decreto estadual nº 12.342/1978	-	180	9	0,2	3	5	80 ²	20 ²	-

OBS 1: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: A taxa de ocupação de 80% (residencial) e 90% (comercial) uso misto mantém 90% a taxa de permeabilidade 20% (residencial) e 10% (dez por cento) desde que sejam executados projetos de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

OBS 4: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima...

OBS 5: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 12 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Social 2.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS2														
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)														
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO								
HABITACIONAL		H1, H2, H3, H4				H5, H6								
INSTITUCIONAL		E1, E2, E3												
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS1, CS2, CS3, Postos de combustível				CS4								
INDUSTRIAL		I1				I2, I3, I4								
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal					Mínimo	Básico	Máximo			Nº de pavimentos		Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978	-	-	180	9	0,2	3	5	80 ²	20 ²					-

OBS 1: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: A taxa de ocupação de 80% (residencial) e 90% (comercial) uso misto mantém 90% a taxa de permeabilidade 20% (residencial) e 10% (dez por cento) desde que sejam executados projetos de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

OBS 4: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 5: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

OBS 6: A ocupação desta Zona está condicionada a execução do Eixo Viário Estruturante que interliga a região do bairro Jardim Ferrarezi à região do bairro Vila Santa Fé.

OBS 7: Coeficiente mínimo de 0,2 ≤ básico 3,0 podendo chegar no máximo 5,0 mediante Lei de outorga onerosa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 13 - Parâmetros urbanísticos para o Eixo de Comércio e Serviços a Consolidar.

EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS A CONSOLIDAR – ECC													
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)													
CLASSES			PERMITIDO			PROIBIDO							
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H4, H5, H6			-							
INSTITUCIONAL			E1, E2, E3			-							
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, Postos de Combustível			CS4							
INDUSTRIAL			I1			I2, I3, I4							
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal				Mínimo	Básico	Máximo				Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978	-	-	250	10	0,2	3	5	80 ²	20 ²	-	-	-	-

OBS 1: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 2: A taxa de ocupação 80% (residencial) e 90% (comercial) uso misto mantêm 90% a taxa de permeabilidade 20% (residencial) e 10% (dez por cento) para usos não habitacionais, desde que sejam executados projetos de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

OBS 5: Coeficiente mínimo de 0,2 ≤ básico 3,0 podendo chegar no máximo 5,0 mediante Lei de outorga onerosa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 14 - Parâmetros urbanísticos para o Eixo de Comércio e Serviços a Dinamizar.

EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS A DINAMIZAR – ECD									
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)									
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO			
HABITACIONAL		H1, H2, H3, H4, H5, H6				-			
INSTITUCIONAL		E1, E2, E3				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS1, CS2, CS3, Postos de Combustível				CS4			
INDUSTRIAL		I1				I2, I3, I4			
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal		Mínimo	Básico	Máximo		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
Decreto estadual nº 12.342/1978		-	10	0,2	3	5	80 ²	20 ²	-

OBS 1: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 2: A taxa de ocupação 80% (residencial) e 90% (comercial) uso misto mantêm 90% a taxa de permeabilidade 20% (residencial) e 10% (dez por cento) para usos não habitacionais, desde que sejam executados projetos de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

OBS 5: Coeficiente mínimo de 0,2 e básico 3,0 podendo chegar no máximo 5,0 mediante Lei de outorga onerosa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 15 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Expansão Urbana 1.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 - ZEUI											
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)											
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO					
HABITACIONAL		H1, H2, H3, H4, H5, H6				-					
INSTITUCIONAL		E1, E2, E3				-					
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS1, CS2, CS3, Postos de combustível				CS4					
INDUSTRIAL		I1, I2				I3, I4					
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal		Mínimo	Básico	Máximo			Nº de pavimentos	Altura máxima (m)	
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'		10	0,2	1	-	80	20	-	-	

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 5: Os parcelamentos do solo para fins residenciais deverão apresentar no mínimo 30% de Habitações de Interesse Social ou de Mercado Popular.

OBS 6: O uso do solo I2 somente será permitido mediante anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e apresentação de EIV/EIA conforme Lei do Plano Diretor.

OBS 7: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR N° 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 16 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Expansão Urbana 2.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEUS														
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)														
CLASSES		PERMITIDO				PROIBIDO								
HABITACIONAL		H1, H2, H3, H4, H5, H6				-								
INSTITUCIONAL		E1, E2, E3				-								
COMERCIAL E DE SERVIÇOS		CS1, CS2, CS3, Postos de combustível				CS4								
INDUSTRIAL		I1, I2				I3, I4								
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal				Mínimo	Básico	Máximo				Nº de pavimentos	Altura máxima (m)	
Decreto estadual nº 12.342/1978		4'	250	10		0,2	1	-	80	20		-	-	

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.

OBS 5: O uso do solo I2 somente será permitido mediante anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e apresentação de EIV/EIA conforme Lei do Plano Diretor.

OBS 6: A ocupação desta Zona somente será permitida após 70% (setenta por cento) de ocupação das áreas da Zona de Expansão Urbana 1.

OBS 7: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Tabela 17 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Expansão Urbana 3.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA 3 - ZEUS										
USO DO SOLO (Classificação conforme Art. 41)										
CLASSES			PERMITIDO	PROIBIDO						
HABITACIONAL			H2, H3, H4, H5	H1, H6						
INSTITUCIONAL			E1, E2, E3							
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, CS4							
INDUSTRIAL			11, 12	13, 14						
Recuos mínimo (m)		Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal		Mínimo	Básico	Máximo		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)	
Decreto estadual nº 12.342/1978	4'		§ 3º do Art. 24	0,2	1	-	80	20	-	

OBS 1: Poderão ser implantados no recuo frontal portarias, garagem e piscina.

OBS 2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0m, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978.

OBS 3: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

OBS 4: Coeficiente de Aproveitamento Mínimo se aplica apenas a lotes maiores que 1.000 m² (um mil metros quadrados).

OBS 5: A ocupação desta Zona somente será permitida após 70% (setenta por cento) de ocupação das áreas da Zona de Expansão Urbana 1.

OBS 6: Para edificações acima de 4 pavimentos (térreo + 3 pavimentos), indústrias ou edifícios com área acima de 750 m² será obrigatório a apresentação de EIV e passará por aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

OBS 7: Poderá conter ocupações de uso multifamiliar.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



A QUE SE REFERE À LEI COMPLEMENTAR Nº 184, DE 9 DE MARÇO DE 2022

Anexo IV – Glossário de definições

ACESSO – Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.

ACRÉSCIMO – Aumento de edificação em direção horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO – Menor distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote.

ALINHAMENTO – Linha projetada e locada ou indicada que limita o lote em relação à via ou ao logradouro público.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO – é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.

ANDAR – Qualquer pavimento acima do rés do chão.

ANDAR TÉRREO – Pavimento ao rés do chão.

APARTAMENTO – Habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, um pavimento sanitário e de banho e uma cozinha.

ÁREA BRUTA – Área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA DO PAVIMENTO – Soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA DA UNIDADE – Soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.

ÁREA CONSTRUÍDA – Toda a área coberta, excluídas as áreas de pergolados e caramanchões vazados, das marquises e dos beirais contados da fachada da edificação até 0,80 m (oitenta centímetros) de projeção; e das jardineiras e brises contados da fachada da edificação até 0,80 (oitenta centímetros) de projeção.

ÁREA FECHADA – Área guarnecida por paredes em todo o seu pavimento.

ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO – Espaço geralmente descoberto destinado à utilização pública de caráter recreativo.

ÁREA NÃO-EDIFICANTE – Área na qual a legislação não permite construir ou edificar.

ÁREA ÚTIL – Área do piso de um compartimento.

ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO – Soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



ÁREA ÚTIL DA UNIDADE – Soma das áreas úteis da unidade.

ÁREA INSTITUCIONAL – Espaço reservado num parcelamento do solo para implantação de equipamentos comunitários.

ARRUAMENTO – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.

ÁREA DE SERVIÇO – Área destinada a atividades de lavagens, enxuga ou depósito de roupas existentes nas unidades residenciais.

BALANÇO – Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.

BLOCO RESIDENCIAL – Edifício independente que integra conjunto de edifícios residenciais.

CAIXA DE RUA – Parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.

CALÇADA – O mesmo que passeio.

CENTRO COMERCIAL – Edifício ou conjunto de edifícios, dividido em compartimentos e destinado exclusivamente a comércio.

CIRCULAÇÃO – Espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.

COBERTURA – Teto de uma edificação.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – é o número que multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do Poder Executivo Municipal e/ou de terceiros.

COMPARTIMENTO – Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. O mesmo que ambiente

CONJUNTO RESIDENCIAL – Agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, obedecendo a uma planificação urbanística pré-estabelecida.

DECLIVIDADE – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal

DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIVISA – Linha que separa o lote das propriedades confrontantes.

EDIFICAÇÕES – Construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana, classificadas de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comércio, serviço, institucional ou misto.

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO – Edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS – O mesmo que edificação multifamiliar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



EDIFÍCIO COMERCIAL – Aquele destinado a lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público, no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para uso residencial.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL – Aquele destinado ao uso residencial.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS – Local coberto ou descoberto destinado a estacionar veículos.

ESTABELECIMENTO DE ENSINO – Edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.

FACHADA – Qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL – Fachada voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE OU TERRENO – Ver testada do lote.

FUNDO DO LOTE – Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.

GABARITO – Número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.

GALERIA COMERCIAL - Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se fazem por meio de circulação coberta.

GARAGEM – Área coberta ou descoberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

GLEBA – Propriedade individual de área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

HABITAÇÃO – Parte de um edifício que se destina a residências.

PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PISO – Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas

PISTA DE ROLAMENTO – O mesmo que caixa de rua.

POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas à iluminação e ventilação dos ambientes contíguos.

POÇOS DE EXAUSTÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de sanitários.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos por meio de oficiais, como sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.

QUADRA – Área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.

RECUO – Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

TERRENO – Propriedade particular, edificada ou não.

TESTADA DO LOTE – Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do logradouro existente ou projetado pelo órgão competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



UNIDADE AUTÔNOMA – Parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.

UNIDADE RESIDENCIAL – Aquela constituída, no mínimo, de um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

USO DO SOLO – Apropriação do solo, com edificações ou instalações destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviço, industrial e institucional.

USOS PERMITIDOS – Usos normalmente dentro de uma zona que não exigem aprovação especial por parte do órgão competente.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – Área que por seus elementos naturais merece tratamento especial, com a finalidade de preservar, recuperar ou revitalizar o meio ambiente.