



**CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA**  
**“Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER”**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 118/2.023**

**Dispõe sobre:** “Modifica a redação de dispositivos que especifica da Lei Complementar nº 45/2007 e da Lei Complementar nº 51/2008, e dá outras providências”.

**DR. JOSÉ SILVINO CINTRA**, Prefeito do Município de Piracaia, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Piracaia aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** - O artigo 61 da Lei Complementar nº 45/2007 passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 61 - São incluídas na categoria “Macrozona 1 - Alta Restrição à Urbanização”:

I - Várzeas ou Planícies Aluviais, Tipo 1(A) - marcadas por processos de enchentes sazonais, cujas regras de ocupação deverão obedecer às diretrizes que seguem:

- a) nos terrenos ainda desocupados, a instalação de atividades deve ser restrita à usos compatíveis com moderadas taxas de ocupação e impermeabilização, e que não impliquem assentamento permanente de população, como conjuntos habitacionais, loteamentos e condôminos residenciais;
- b) nos terrenos que já se apresentam irreversivelmente urbanizados deverão ser contemplados em estudos e projetos específicos de reurbanização, com o objetivo de minimizar a situação de risco, bem como prejuízos decorrentes das inundações periódicas a que se encontram sujeitos;
- c) a fim de evitar a erosão superficial quando sob processos de urbanização, no caso de loteamentos e condomínios para fins industriais e/ou comerciais, as regras de ocupação destes deverão exigir a reserva de espaços para a drenagem das águas pluviais e a contenção e o recobrimento vegetal de taludes.

II - Áreas de Proteção a Mananciais:

- a) Tipo 1(B) – que corresponde à Macronozona 8, constituída pela totalidade do território municipal excluídas as áreas das células nucleadas de urbanização 1, 2, 3, 4, 5 e 6 que figuram no Mapa 2;
- b) Tipo 1(C) – que corresponde a Área de Preservação Ambiental no entorno da Represa Cachoeira, denominado Parque Cachoeira que figura no Mapa 4 da ZEPAs;
- c) Tipo 1(D) – que corresponde a área do entorno da Represa Jaguari-Jacareí como célula nucleada 6 figurada no Mapa 2.



**CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA**  
**“Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER”**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

**Art. 2º** - O artigo 5º da Lei Complementar nº 51/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 5º (...)

XX - parcelamento do solo para fins urbanos - subdivisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento.

**Art. 3º** - O artigo 7º da Lei Complementar nº 51/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

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

I - Várzeas ou Planícies Aluviais, Tipo 1(A) - marcadas por processos de enchentes sazonais e dentro das quais não será possível o desenvolvimento de novas urbanizações, como conjuntos habitacionais, loteamentos e condôminos residenciais;

II - Áreas de Proteção a Mananciais:

- a) Tipo 1(B) – que corresponde à Macrozona 8 do município em sua totalidade, excluindo as áreas das células nucleadas de urbanização 1, 2, 3, 4, 5;
- b) Tipo 1(C) – que corresponde a área do entorno da Represa Cachoeira;
- c) Tipo 1(D) – que corresponde a área do entorno da Represa Jaguari-Jacareí como célula nucleada 6.

**Art. 4º** - O artigo 61º da Lei Complementar nº 51/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 61 – A construção principal das edificações deverá ser implantada obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

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

Recuo frontal:

1 - Mínimo frontal de frente de 5,00 m (cinco metros) no primeiro pavimento e 2,0 metros nos demais pavimentos;

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

3 - A faixa de recuo frontal no pavimento térreo poderá ser usada apenas como jardim ou garagem para auto e nos demais pavimentos, como sacada.

b) Recuos mínimos laterais:

1 - Recuo lateral de 1,5 (um e meio) m contados a partir do alinhamento da divisa do lote;



**CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA**  
**“Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER”**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

2 - Obrigatório ao menos 1 recuo lateral de 1,5 (um e meio) metros contados a partir do alinhamento da divisa do lote, quando esse for localizado à jusante de lotes vizinhos com a finalidade de deixar espaço para passagem de tubulações de água pluvial.

c) Recuos mínimos para terrenos de esquina:

- Mínimo de 4 (quatro) metros de recuo frontal, sendo facultativo ao proprietário a indicação da frente diversa da matrícula do imóvel.

- Mínimo de 1,5 (um e meio) metros, salvo quando o tratar-se de terreno à jusante.

d) Os terrenos que apresentarem formato irregular não enquadrados nas situações anteriores, deverão ser aplicados os mínimos para os recuos em cada terreno.

e) Construção de piscina não restringe o cumprimento da obrigação dos recuos laterais.

**Art. 5º** - Ficam acrescentados ao Artigo 61º da Lei Complementar nº 51/2008 os seguintes incisos:

V- Na região de Batatuba e Canedos todas as edificações, dentro de uma faixa de 40m considerando os dois lados da via, tomando como referencia o eixo da SP 036 ( Jan Antonin Bata ), fica designado:

a) construção de fechamento, sendo aceita cerca viva.

b) a construção principal deverá obedecer a um recuo mínimo de 5 (cinco) m referente ao fechamento frontal.

c) recuo lateral deverá ser obrigatoriamente de 2 (dois)m em cada divisa.

VI - Na região de Batatuba, especificadamente entre os Km 83 e Km 85 da SP 036 ( Rodovia Jan Antonin Bata ), fica determinada uma faixa de 250 ( duzentos e cinquenta ) m de cada lado, tomando como referência o eixo da via, para uso exclusivo de edificações para fins empresariais, respeitando o que encontra-se consolidado.

**Art. 6º** - O artigo 62º da Lei Complementar nº 51/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

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

TIPO DE EMPREENDIMENTO	EXIGÊNCIAS*
HABITAÇÕES UNIFAMILIARES OU MULTIFAMILIARES	1 VAGA/ UNIDADE
CENTROS COMERCIAIS	1 VAGA/80 M <sup>2</sup>
SUPERMERCADOS COM ÁREA CONSTRUÍDA > 300M <sup>2</sup>	1 VAGA/ 80 M <sup>2</sup>



**CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA**  
**"Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER"**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.  
www.piracaia.sp.gov.br  
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

LOJAS DE DEPARTAMENTOS COM ÁREA CONSTRUÍDA > 300M <sup>2</sup>	1 VAGA/ 80 M <sup>2</sup>
ENTREPOSTOS E DEPÓSITOS ATACADISTAS	1 VAGA/ 80M <sup>2</sup>
EDIFÍCIO COM ESCRITÓRIO OU CONSULTÓRIO COM ÁREA CONSTRUÍDA >200 M <sup>2</sup>	1 VAGA/ 80 M <sup>2</sup>
PRONTO SOCORRO CLÍNICAS E LABORATÓRIOS DE ANÁLISES COM ÁREA CONSTRUÍDA >200 M <sup>2</sup>	1 VAGA/ 100 M <sup>2</sup>
INSTITUIÇÕES PRIVADAS DE ENSINO COM ÁREA CONSTRUÍDA > 300M <sup>2</sup>	1 VAGA/ 100 M <sup>2</sup>
ESCOLAS PROFISSIONALIZANTES DE GINÁSTICA, DANÇA E CONGÊNERES DE ÁREA CONSTRUÍDA >300 M <sup>2</sup>	1 VAGA/ 100 M <sup>2</sup>
RESTAURANTES, CHOPERIAS, CASAS NOTURNAS COM ÁREA CONSTRUÍDA > 300M <sup>2</sup>	1 VAGA/ 80 M <sup>2</sup>
AGÊNCIAS DE BANCOS	1 VAGA/100 M <sup>2</sup>
OFICINAS DE CONserto DE CARROS	1 VAGA/ 100 M <sup>2</sup>
HOTÉIS	1 VAGA/ 2 APTO
HOSPITAIS, SANATÓRIOS E CONGÊNERES EXCLUSIVE OS PÚBLICOS	1 VAGA/ 5 LEITOS
FARMÁCIAS E DROGARIAS	1 VAGA/ 100 M <sup>2</sup>

\*O número referente à quantidade de vagas calculadas conforme orientação da planilha deverá ser arredondado para baixo.

**Art. 7º** - O mapa 02 zoneamento da Lei complementar 45/2007 fica alterado pelo anexo 1 da presente lei.

**Art. 8º** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Município de Piracaia, " Paço Municipal Dr. Célio Gayer", em 27 de setembro de 2.023.

**DR. JOSÉ SILVINO CINTRA**  
Prefeito Municipal

Publicado e afixado em lugar público de costume. Departamento de Administração, em 27 de setembro de 2.023.

**KRISTIANI PEREIRA LOPES RIBEIRO PINHEIRO**  
Coordenadora Geral Administrativa