



**MINUTA**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

**Introduz alterações nas Leis Complementares nº 405/2019 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e nº 474/2025 – Disciplina o uso, ocupação, parcelamento, condomínio e edificação do solo, a fim de criar o Núcleo Urbano Isolado 15 (NUI 15) – Nuinorte II e revoga a Lei Complementar nº 471/2025.**

**Art. 1º** O art. 27 da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, fica acrescido do inciso XV, com a seguinte redação:

“**Art. 27.** ...

**XV** - Núcleo Urbano Isolado 15 (NUI 15) – Nuinorte II”.

**Art. 2º** A Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, fica acrescida do art. 37B, com a seguinte redação:

“**Art. 37B.** O NUI 15 abrange o território do bairro Nuinorte II, com uso industrial, para o qual ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

**I** - Lote mínimo = 1.000,00m<sup>2</sup>;

**II** - Taxa de Ocupação (TO) = ou < 70%;

**III** - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;

**IV** - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;

**V** - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) = 2,0;

**VI** - Taxa de Permeabilidade (TP) = ou > 15%.

**Parágrafo único.** No tocante ao uso e ocupação aplicam-se para Nuinorte II, as previsões legais de ZUIN 1.

**Art. 3º** O § 2º do art. 125, da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 125.** ...

§ 2º Fica estabelecido o abairramento na Área Rural do Município de Piracicaba, com a numeração e nomenclatura a seguir descritas: 1. Anhumas; 2. Ártemis; 3. Ibitiruna; 4. Tanquinho; 5. Tupi; 6. Santana; 7. Santa Olímpia; 8. Brisa da Serra; 9. Canaã; 10. Nova Suíça; 11. Santa Ana; 12. Terra Nova; 13. Vila Belém; 14. Nuinorte; 15. Santa Isabel; 16. Nuinorte II.” (NR)

**Art. 4º** O Mapa 2 – “*Macrozonas na Área Rural*”, Mapa 3 – “*Zoneamento na Área Rural*” e o Mapa 18 – “*Abairramento na Área Rural*”, constantes das alíneas “b”, “c” e “r”, respectivamente, todos do inciso I – “*Anexo I – Mapas*”, do art. 172, da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, ficam substituídos pelos mapas respectivos que integram a presente Lei Complementar.

**Art. 5º** O Quadro 2 – “*Parâmetros Urbanísticos dos Núcleos Urbanos Isolados*”, constante da alínea “b”, do inciso III – “*Anexo III – Quadros*”, do art. 172, da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, fica substituído pelo quadro respectivo que integra a presente Lei Complementar.



# ***Prefeitura do Município de Piracicaba***

***ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL***

***Procuradoria Jurídico-administrativa***



**Art. 6º** O Descritivo 1 – “*Perímetro Urbano*”, fica acrescido da descrição do bairro Nuinorte II e o Descritivo 15 – “*Abairramento na Área Rural*”, constantes das alíneas “a” e “o”, do inciso IV – “*Anexo IV - Memoriais Descritivos*”, do art. 172, da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, ficam substituídos pelos descritivos respectivos que integram a presente Lei Complementar.

**Art. 7º** O parágrafo único do art. 42 da Lei Complementar nº 474, de 28 de novembro de 2025, passa a vigorar como §1º, ficando este artigo acrescido do §2º com a seguinte redação:

**“Art. 42 ....**

**....**

**§ 2º** Nos parcelamentos do solo em áreas de propriedade do Município de Piracicaba, excepcionalmente e mediante manifestação técnica devidamente fundamentada, o órgão licenciador poderá admitir área de quadra superior ao limite estabelecido no *caput* deste artigo, desde que a solução urbanística adotada preserve os objetivos desta Lei Complementar quanto à mobilidade urbana, à acessibilidade, à conectividade viária e à adequada circulação de pedestres.”

**Art. 8º** O Quadro 2 – “*Parâmetros Urbanísticos – Núcleo Urbano Isolado (NUI)*” e o Quadro 4 – “*Recuos – Área Rural (NUI, MAPH e MADE)*”, constantes das alíneas “b” e “d” do art. 230 da Lei Complementar nº 474, de 28 de novembro de 2025, ficam substituídos pelos quadros respectivos que integram a presente Lei Complementar.

**Art. 9º** Fica expressamente revogada a Lei Complementar nº 471, de 18 de novembro de 2025.

**Art. 10.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**HÉLIO DONIZETE ZANATTA**  
**Prefeito Municipal**



## **EXPOSIÇÃO JUSTIFICATIVA**

**Egrégia Câmara,**

Encaminhamos para apreciação dos Nobres Edis projeto de lei complementar que “*introduz alterações nas Leis Complementares nº 405/2019 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e nº 474/2025 – Disciplina o uso, ocupação, parcelamento, condomínio e edificação do solo, a fim de criar o Núcleo Urbano Isolado 15 (NUI 15) – Nuinorte II e revoga a Lei Complementar nº 471/2025*”.

A presente proposta tem por objetivo estabelecer estímulo ao setor industrial ao longo da rodovia Piracicaba – Charqueada, Rodovia Hermínio Petrin, em área pertencente ao Município, incentivando a instalação de empresas e propiciando a geração de empregos.

O referido imóvel encontra-se na Área Rural e para que se realize o parcelamento do solo com características urbanas, há necessidade de demarcá-lo como Núcleo Urbano Isolado (NUI), com definição de parâmetros urbanísticos para os futuros lotes industriais.

Cumprir destacar que a implantação deste novo Núcleo Urbano Isolado, NUI 15 – Nuinorte II, com revogação expressa da Lei Complementar nº 471, de 18 de novembro de 2025, observará integralmente a legislação ambiental aplicável, permanecendo preservadas as Áreas de Preservação Permanente – APPs existentes no imóvel, especialmente aquelas associadas à nascente e cursos d’água, e demais áreas ambientalmente protegidas, nos termos da legislação federal, estadual e municipal vigente.

Da mesma forma, serão atendidas todas as condicionantes e exigências ambientais eventualmente identificadas nos estudos e processos de licenciamento necessários à implantação do empreendimento, incluindo medidas de proteção dos recursos hídricos, da vegetação nativa, da drenagem natural e dos demais atributos ambientais presentes na área.

Embora a área objeto da presente proposta esteja inserida em Zona Rural de Proteção Hídrica, tal classificação não constitui impedimento absoluto à implantação de atividades industriais, desde que observadas as diretrizes de ordenamento territorial estabelecidas pelo Plano Diretor, a legislação ambiental vigente e os procedimentos de licenciamento aplicáveis.

A proteção hídrica prevista para a área tem por finalidade assegurar a conservação dos recursos naturais e dos corpos d’água existentes, objetivo que será plenamente atendido mediante a preservação das Áreas de Preservação Permanente – APPs, das nascentes, dos cursos d’água e das demais áreas ambientalmente protegidas, bem como pelo cumprimento das exigências ambientais estabelecidas pelos órgãos competentes.

Importante destacar que a classificação da área como Núcleo Urbano Isolado para fins industriais não afasta a incidência da legislação ambiental nem autoriza a ocupação de áreas protegidas, mas apenas estabelece parâmetros urbanísticos adequados para a utilização ordenada de parcela do território municipal destinada ao desenvolvimento econômico.

Ademais, o imóvel apresenta características locacionais favoráveis à atividade industrial, situando-se junto a importante eixo rodoviário regional, o que contribui para a logística empresarial e reduz a necessidade de circulação de veículos pesados em áreas urbanas consolidadas.

Ressalta-se, ainda, que o curso d’água existente na área possui lançamento a jusante do ponto de captação de água para abastecimento público do Município de Piracicaba, circunstância que afasta qualquer interferência direta sobre o sistema de captação de água destinado ao abastecimento da população. Não obstante, todas as medidas de proteção e controle ambiental exigidas pelos órgãos competentes serão observadas durante as etapas de planejamento, licenciamento, implantação e operação do empreendimento.

Dessa forma, a proposta concilia a promoção do desenvolvimento econômico com a preservação ambiental, assegurando a proteção dos recursos naturais existentes e o cumprimento das diretrizes de



# *Prefeitura do Município de Piracicaba*

*ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL*

*Procuradoria Jurídico-administrativa*



desenvolvimento sustentável previstas no Plano Diretor e na legislação ambiental vigente.

A estratégia de ordenamento territorial compatibiliza-se com as premissas de desenvolvimento econômico ao ajustar às necessidades e condicionantes de cada território, com suporte urbanístico para as mesmas.

Nesse sentido, visando atender às necessidades de expansão das atividades econômicas em Piracicaba, a municipalidade vem apresentar a inclusão de novo Núcleo Urbano Isolado (NUI) no Município, mantendo a legislação municipal em consonância com as oportunidades de investimento e desenvolvimento do Município e, por consequência, altera a Macrozoneamento e Zoneamento na Área Rural.

Por tratar-se de imóvel público e com o objetivo de implantação de lotes industriais sua aprovação seguirá as previsões urbanísticas e legais aplicáveis ao parcelamento do solo, inclusive para definição de áreas públicas e do sistema viário, sem prejuízo das áreas ambientais protegidas.

Além disso, a alteração contribui para simplificar os procedimentos administrativos relacionados ao parcelamento de áreas públicas destinadas ao desenvolvimento econômico e à implantação de empreendimentos industriais, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências urbanísticas e ambientais previstas na legislação vigente.

Dessa forma, a proposta visa conferir maior eficiência administrativa, racionalidade na gestão dos recursos públicos e adequação da norma às situações envolvendo imóveis de propriedade municipal.

Com base em todo acima exposto e diante da relevância do tema que se apresenta para nossa cidade e para seu desenvolvimento, principalmente das áreas industriais, geração de emprego e renda é que solicitamos aos Nobres Vereadores que aprovem a presente proposta por UNANIMIDADE!

Piracicaba, em 07 de julho de 2.026.

**HÉLIO DONIZETE ZANATTA**  
**Prefeito Municipal**