



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Disciplina o uso e ocupação, parcelamento, condomínio e edificação do solo urbano no Município de Piracicaba, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, revoga as Leis Complementares nº 421/2020, 432/2022, 449/2023, 453/2024, 464/2025 e os arts. 4º e 5º da Lei Complementar nº 439/2022 e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo urbano, condomínio, uso e ocupação do solo e edificação no Município de Piracicaba, nos termos da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba (PDD) e em conformidade com as demais normas municipais, estaduais e federais.

Art. 2º São diretrizes para o parcelamento do solo urbano, condomínio, uso e ocupação do solo edificações, inclusive os de interesse social:

I - a qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem;

II - a promoção da qualificação ambiental do Município, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;

III - a preservação e proteção das áreas de preservação e recuperação ambiental, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural;

IV - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

V - o estímulo à edificação nos vazios urbanos na Macrozona de Urbanização Consolidada;

VI - a qualificação do parcelamento do solo, com desenho urbano que implique nas menores alterações da topografia do sítio natural;

VII - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte, tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VIII - a instalação de atividades econômicas e institucionais e o uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o zoneamento estabelecido no PDD;

IX - a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificação, de modo a facilitar os processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 3º Como estratégia de ordenamento territorial, o território do Município de Piracicaba foi dividido pelo PDD em macrozonas e zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, uso e ocupação e edificação aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 4º Os parâmetros de parcelamento do solo urbano, uso e ocupação do solo e edificação serão definidos em conformidade com as seguintes finalidades principais:



I - dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário;

II - classificação dos usos: definir categorias, estabelecer os usos e atividades permitidos em cada macrozona ou zona;

III - parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

IV - condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes, conforme usos e atividades não residenciais, para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

V - coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação máxima: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados e proteger a paisagem;

VI - afastamento e recuo: permitir a insolação e ventilação e evitar interferências na paisagem urbana;

VII - taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial, a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a ampliação da vegetação e melhoria do microclima;

VIII - fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

TÍTULO I DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Este título disciplina as regras gerais de uso e ocupação solo no Município de Piracicaba, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal aplicável.

Parágrafo único. As definições desta Lei Complementar estão contidas no Glossário e as siglas nas Abreviações, que farão parte integrante de norma do Executivo.

CAPÍTULO I DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º São parâmetros de ocupação do solo urbano, dentre outros:

I - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

- a) coeficiente de aproveitamento básico (CABas);
- b) coeficiente de aproveitamento máximo (CMax);
- c) coeficiente de aproveitamento mínimo (Camin);

II - taxa de ocupação máxima (TO);

III - taxa permeabilidade do solo mínima (TP);

IV - dimensões e área mínima do lote;

V - gabarito de altura máxima (GAM);

VI - recuos mínimos.

§ 1º Os parâmetros de ocupação do solo urbano são definidos por Zona ou NUI e pelas restrições contidas nas Zonas Especiais e nas restrições convencionais ou particulares registradas em Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelecido nesta Lei Complementar e no PDD.

§ 2º Os parâmetros para ocupação do solo são aqueles previstos no Quadro 1 e 2, do ANEXO I desta Lei Complementar.

§ 3º Os recuos mínimos são aqueles previstos no Quadro 3 e 4, do ANEXO I desta Lei Complementar.

§ 4º O ANEXO II desta Lei Complementar apresenta graficamente os parâmetros urbanísticos.

§ 5º Os imóveis devem ter frente para via pública oficial.

Art. 7º O gabarito de altura máxima (GAM) da edificação está definido no Quadro 1 e 2, do ANEXO I desta Lei Complementar, sendo calculado pela distância entre o pavimento térreo até a laje de cobertura.

Parágrafo único. A reforma e ampliação das edificações existentes com gabarito maior que o estabelecido por esta Lei Complementar e/ou edificações com alturas maiores nas divisas, ficam dispensadas da observação do GAM de que trata este artigo, desde que não excedam as alturas do existente.

Art. 8º Não serão computadas na taxa de ocupação:

I - as piscinas descobertas;

II - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e os barriletes;

III - os beirais ou marquises com largura máxima de 0,70 m (setenta centímetros);

IV - os subsolos utilizados para estacionamento de veículos, exceto edifícios garagens, desde que não aflorem acima do nível do logradouro público, em seu acesso e demais divisas e, no máximo, 1,20 m do nível da entrada principal, respeitada a taxa de permeabilidade.

V - os sobressolos para estacionamento de veículos, exceto edifícios garagens, e com GAM de 9,00m.

Parágrafo único. As edificações destinadas às atividades agrosilvopastoris, localizadas na Macrozona de Restrição Urbana - MRU, na Macrozona de Contenção Urbana - MCU e nos NUIs não serão computadas na taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade mínima exigida para a respectiva zona da Área Urbana e dos NUIs.

Art. 9º O Coeficiente de Aproveitamento corresponde a área computável da edificação, desconsideradas as áreas não computáveis a seguir descritas:

I - as áreas de fosso de elevador e de escada de circulação da edificação, em qualquer pavimento e área de circulação dos halls dos pavimentos tipo, lixeiras e áreas de uso comum da edificação;

II - as áreas técnicas, sem permanência humana, destinadas para instalações e equipamentos;

III - nos edifícios-garagem de condomínios, as áreas cobertas em qualquer pavimento ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos até GAM 9,00 (nove) metros, respeitado o limite de 5% (cinco por cento) do valor correspondente à área total da edificação;

IV - dois sobressolos de estacionamento, além do pavimento térreo, desde que não ultrapassem o GAM de 9,00m e possua, no máximo, um subsolo, sendo que cada subsolo excedente diminuirá um sobressolo;

V - subsolos, quando destinados a estacionamento em terrenos em declive;

VI - varanda de uso diverso, equivalente a 10% (dez por cento) da área total do apartamento, sendo computado apenas o excedente;

VII - estufas, sombrites, toldos de lona ou policarbonato, coberturas retráteis e articuláveis e pérgolas cobertas (exceto com telha cerâmica ou metálica), desde que sejam utilizadas:

a) apenas para acessos às edificações plurifamiliares;

b) em atividades residenciais unifamiliares e plurifamiliares, respeitando a área máxima de 12m², com exceção dos acessos de pedestres e que as laterais do ambiente não sejam fechadas, exceto garagem de veículos;

c) no recuo frontal de escolas, igrejas, teatros, cinemas, salões de festas e eventos ou atividades afins;

d) sobre o estacionamento de veículos que estejam localizados no pavimento térreo em prédios plurifamiliares, comerciais ou prestação de serviços.

§ 1º As coberturas de que trata o inciso VII deste artigo serão permitidas em usos residenciais unifamiliares ou em atividades comerciais com a finalidade de cobertura de público para consumo no estabelecimento, desde que computadas para fins de apuração do CAMax.

§ 2º As coberturas de que trata o inciso VII deverão estar devidamente identificadas e especificadas em projeto e não serão computadas como área construída no total do projeto.

Art. 10. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I - fruição pública;

II - fachada ativa;

III - permeabilidade visual do alinhamento do lote;

IV - destinação de área para alargamento do logradouro público a partir do alinhamento projetado, se houver.

§ 1º A área de fruição pública não poderá ser fechada à circulação de pedestres, nem ter controle de acesso em qualquer horário e deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e nas áreas de circulação pública deverá adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada defronte ao lote.

§ 2º A fachada ativa ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro público, deverá estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal e ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines com, no mínimo, 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 10m (dez metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o logradouro público.



§ 3º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao logradouro, com acesso irrestrito, não podendo ser fechado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros.

Art. 11. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote, os recuos de frente, de lateral e de fundo, sendo estes a menor distância entre o alinhamento do terreno ou divisas e a projeção da edificação.

§ 1º No caso de lotes de esquina, o recuo de frente deverá observar o disposto nos Quadros 3 e 4, do ANEXO I e a representação gráfica do ANEXO II, folhas 2 e 3 desta Lei Complementar, sendo:

I - para edificação com GAM igual 9,00 m de altura: o recuo de frente será aplicado em relação a testada principal de acesso da edificação;

II - para edificação com GAM acima 9,00 m de altura: o recuo de frente será aplicado em relação a todas as testadas do lote.

§ 2º Nos lotes com divisas para duas ou mais vias públicas, as divisas de frente e de fundo deverão observar o recuo de frente para cada uma das vias, bem como os recuos estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, no Quadro 3 e 4, do ANEXO I e a representação gráfica do ANEXO II, folhas 2 e 3, todos desta Lei Complementar.

§ 3º Nos lotes de esquina a divisa lateral deverá atender os incisos I e II deste artigo, no Quadro 3 e 4, do ANEXO I e a representação gráfica do ANEXO II, folhas 2 e 3, todos desta Lei Complementar.

§ 4º O recuo de frente poderá ser dispensado em edificações cujos lotes tenham frente de até 5,00 m, também em lotes com área superficial de até 150 m².

§ 5º Nos lotes fora dos padrões municipais e federais com áreas inferiores a 125 m², além da dispensa dos recuos, poderão ser reduzidas pela metade área livre e a taxa de permeabilidade estabelecidas no PDD.

§ 6º Para a construção de garagens de veículos, com acesso direto da via pública ou subsolo para vagas de veículos, será dispensado o recuo de frente, desde que sua largura, adicionada à largura da guarita e/ou cobertura de acesso de pedestres, conforme o caso, não ultrapasse 2/3 (dois terços) da metragem da testada da frente.

§ 7º Se a face do quarteirão onde situa-se o imóvel possuir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos lotes edificados e desses lotes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) estiver construído sem observar o recuo de frente mínimo estabelecido por esta Lei Complementar, poderá ser dispensado o recuo de frente para a nova edificação, exceto se o seu GAM for acima de 9,00 m.

§ 8º As ampliações ou reformas de imóvel aprovadas anteriormente à entrada em vigor desta Lei Complementar ficam dispensadas da observância dos recuos ora estabelecidos, podendo permanecer com o recuo existente, porém caso seja ampliado com pavimento superior deverá atender esta Lei Complementar.

§ 9º Poderá ser permitido, no recuo de frente, balcões com balanço de até 1,00 m de largura, sem fechamento por paredes ou vidraças acima dos peitoris, devendo observar recuo lateral mínimo de 1,50 m em relação às divisas laterais e de fundo do terreno e, no caso de balcões superpostos, seus pisos não serão considerados coberturas.

§ 10. As pérgolas serão permitidas em continuidade à cobertura de garagens de veículos, devendo observar a distância entre elas de, no mínimo, 2 (duas) vezes a sua largura, sendo que se forem

construídas sobre áreas livres fechadas, devem sempre permitir a passagem de iluminação e ventilação mínima exigida para tais casos.

Art. 12. Os recuos de frente e lateral ficam dispensados, no caso de construção de guarita com área máxima de 10,00m², desde que possua um único pavimento e atendam ao disposto no § 5º do art. 11, retro, não sendo permitido balanços ou saliências sobre via pública.

Art. 13. Os recuos deverão respeitar as disposições desta Lei Complementar e as áreas non aedificandi estabelecidas no PDD e no Plano Diretor de Mobilidade.

Art. 14. Os recuos em empreendimentos geradores de tráfego ou outros previstos pela Prefeitura Municipal deverão ser precedidos de análise técnica da Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes.

Art. 15. Conforme o caso, a equipe de drenagem e/ou a Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente apreciarão, para os fins de definição de recuos ou do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

- I - áreas sujeitas a alagamento, sem alteamento da área;
- II - construção de subsolo em terrenos contaminados;
- III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

Art. 16. Para edificações que utilizarem coeficiente de aproveitamento acima de 1 será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do PDD e da lei regulamentadora do instrumento.

Art. 17. Os recuos na Macrozona de Proteção Hídrica e Ambiental (MAPH) e na Macrozona de Desenvolvimento Rural são de 10,00 m de suas divisas, respeitado o Plano de Mobilidade, a legislação ambiental e as diretrizes para a Zona Especial Aeroportuária (ZEA) e, conforme o caso, se confrontar com estrada ou caminho de servidão deverá ser solicitado parecer das Secretarias Municipais de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente e de Segurança Pública, Trânsito e Transportes e/ou concessionária.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

Seção I Das Categorias de Uso

Art. 18. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, os usos e atividades são permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel e classificam-se nas seguintes categorias:

- I - uso residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;
- II - uso não residencial: aquele destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial;
- III - uso misto: aquele destinado às atividades residenciais e não residenciais, exceto industrial;
- IV - rural: atividades rurais.

Parágrafo único. Será admitido, no mesmo imóvel ou edificação, mais de um tipo de uso ou a combinação de usos residenciais e não residenciais, conforme determinar as macrozonas e zonas do PDD e as disposições desta Lei Complementar.

Art. 19. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que atendam às condições estabelecidas no PDD e nesta Lei Complementar, quanto aos requisitos de instalação, exceto nas seguintes Zonas:

I - na Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA), nos empreendimentos em sistema de condomínio, nos loteamentos fechados e nos loteamentos abertos com autorização precária de restrição de acesso (decreto), somente serão admitidos os usos que atendam às restrições convencionais ou particulares registradas;

II - na Zona Urbana Industrial 1 e 2 (ZUIN 1 e 2) não será permitido o uso residencial, exceto para moradia vinculada ao funcionamento da própria indústria;

III - na Zona Especial Aeroportuária (ZEA) serão permitidos somente os usos que atendam as normas descritas na Lei Federal nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica), na Portaria nº 957/ GC3, de 09 de julho de 2015 do Comando da Aeronáutica, na Resolução nº 281, de 10 de setembro de 2013 da Agência Nacional de Aviação Civil (Emenda nº 01, Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RBAC nº 161) ou em quaisquer outras normas que venham a alterá-las ou substituí-las, aplicando-se, em especial, os arts. 79 a 84 do PDD;

IV - na Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA) serão permitidos apenas os usos de comércio, de serviços e institucional de apoio ao lazer e à recreação, residencial apenas inerente às atividades ora descritas e os usos educacional, cultural e inerentes às atividades do Jardim Botânico, sujeitos estes à aprovação nos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

V - na Zona Urbana Institucional, não será permitido o uso industrial;

VI - na Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico - (Corredores Comerciais) - (ZEIDSE) serão permitidas alterações dos usos após emissão da referida Certidão de Alteração de Uso e o procedimento da outorga onerosa, aplicando-se o disposto nos arts. 119, parágrafo único do art. 130 e art. 131 todos do PDD.

Parágrafo único. A ZEIDSE e a Certidão de Alteração de Uso aplicam-se aos novos corredores comerciais a serem instituídos a partir da edição da Lei Complementar nº 405/2019 (PDD) e não aos corredores comerciais já consolidados por meio do ANEXO II do PDD.

Art. 20. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Os usos e atividades enquadrados como geradores de incômodo, tráfego ou impacto de vizinhança nesta Lei Complementar deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), podendo o órgão licenciador solicitar estudos complementares, tal como o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) e outros que se achar necessário.

Art. 21. Fica expressamente proibida a instalação ou ampliação das seguintes atividades:

I - indústrias produtoras de cloro-soda com célula de mercúrio;

II - indústrias de defensivos agrícolas organaclorados, excetuados aqueles especificados pelo órgão federal do meio ambiente;



III - indústrias cujos efluentes líquidos, sólidos e gasosos finais contenham substâncias não degradáveis, de alto grau de toxicidade, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos federais, estaduais e municipais do meio ambiente;

IV - indústrias que lancem substâncias cancerígenas ou mutagênicas em seus efluentes finais;

V - indústrias que operem com reator nuclear ou utilizem produtos radioativos, exceto as clínicas e hospitais especializados e na Zona Urbana Institucional (ZUIT);

VI - heliponto na Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA) e em edifícios residenciais, nas demais zonas.

Seção II Do Uso Rural (RU)

Art. 22. Classificam-se na categoria de Uso Rural (RU) os seguintes grupos de atividades:

I - RU-1: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura;

II - RU-2: habitação unifamiliar;

III - RU-3: comércio e serviços;

IV - RU-4: atividades diversas, as quais deverão atender as seguintes disposições:

a) supermercado, mercado e similares limitado à dimensão de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

b) comércio de alimentação, limitado à lotação de até 100 (cem) lugares;

c) local de reunião, festas ou eventos, limitado à lotação máxima de até 300 (trezentas) pessoas;

d) serviços de saúde de longa permanência ou não;

e) atividade de hospedagem como hotel fazenda, pousada, SPA, desde que não descaracterizem o ambiente rural.

V - RU-5: atividade ligada à arte, cultura, esporte e recreação, relacionadas ao patrimônio cultural e ambiental, atividades de recreação e lazer e parques de diversão e temáticos;

VI - RU-6: industrial;

VII - RU-7: cemitério, velório e ou crematório.

Seção III Do Uso na Zona Especial Aeroportuária (ZEA)

Art. 23. A Zona Especial Aeroportuária (ZEA) é composta pela área do Aeroporto Municipal de Piracicaba e pelos limites estabelecidos no Plano Básico de Zoneamento de Ruído - PBZR e no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA e pelos respectivos planos de aeródromos, devendo observar as normas contidas nos arts. 79 a 84 do PDD.

Seção IV Do Uso Existente

Art. 24. As atividades já licenciadas em zona não permitida pela presente Lei Complementar poderão continuar suas atividades desde que atendam as medidas mitigadoras estabelecidas pela

Prefeitura e poderão ampliar suas instalações em, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída, desde que os parâmetros urbanísticos ora estabelecidos sejam atendidos.

Seção V

Atividades Geradoras de Impactos Urbanísticos e Ambientais

Art. 25. Os usos residenciais, não residenciais, mistos e rurais, conforme o caso, potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

II - empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

III - Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas pelo Plano Diretor de Mobilidade, pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes e/ou pela legislação específica e devem elaborar o Relatório de Impacto no Trânsito e Transporte (RITT).

Art. 26. Os empreendimentos e atividades de impacto, independentemente de sua categoria de uso ou nível de incomodidade, serão objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, podendo este ser apresentado por meio autodeclaratório, simplificado ou completo, com exigências técnicas e de estudos diferenciadas em cada caso, o que será objeto de regulamentação pelo Poder Executivo.

Art. 27. São considerados empreendimentos de impacto:

I - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 150 (cento e cinquenta) pessoas simultaneamente;

II - empreendimentos ou projetos que alterem as características a serem preservadas nos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico e arqueológico;

III - empreendimentos ou projetos que possam causar alterações na mobilidade urbana;

IV - os seguintes equipamentos urbanos:

- a) aterros sanitários;
- b) estações de tratamento de água e esgoto.

V - os seguintes empreendimentos e projetos:



- a) autódromos, hipódromos e arenas de rodeio;
- b) estádios esportivos;
- c) depósitos e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- d) cemitérios, necrotérios e crematórios;
- e) matadouros, abatedouros e criadouros;
- f) presídios e quartéis;
- g) terminais rodoviários, ferroviários, aerooviários e portuários.
- h) aeródromo e heliponto.

VI - empreendimentos localizados nas:

- a) Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA);
- b) Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA);
- c) Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC);
- d) Zona Especial Aeroportuária (ZEA) e dentro das linhas limites do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA.

Art. 28. São consideradas atividades de impacto, independente da área construída ou metragem do terreno onde estejam implantadas:

- I - centrais e terminais de carga e transporte;
- II - shopping centers;
- III - centrais de abastecimento;
- IV - terminais de transporte;
- V - clubes, salões de festas e similares;
- VI - postos de serviço, com venda de combustível;
- VII - depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP);
- VIII - casas de diversões, com música;
- IX - oficinas mecânicas, serralherias, funilarias e pinturas;
- X - templos, igrejas e similares;
- XI - estabelecimentos de ensino e de recreação;
- XII - hospitalais e similares;
- XIII - supermercados, hipermercados e similares;
- XIV - comércio e depósito de sucatas e recicláveis;
- XV - indústrias em geral;
- XVI - comércio e depósitos de produtos inflamáveis, fogos de artifícios e similares;



XVII - estações transmissoras de radiocomunicação - ETR e atividades afins da área de telecomunicação e antenas de celular;

XVIII - aquelas estabelecidas no Plano Diretor de Mobilidade

Subseção I

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)

Art. 29. A construção, ampliação, modificação, instalação de usos, ocupações, operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanísticos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à prévia avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental exigido.

§ 2º O EIV/RIV será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente e deverá exigir dos responsáveis pelos empreendimentos e atividades descritos no caput do presente artigo, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas pelo Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança (GIAIV).

§ 3º A elaboração do EIV/RIV poderá englobar, conforme o caso, a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes (EITT) e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT), nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em polos geradores de tráfego e neste caso deverá ser analisado pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes.

§ 4º A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas não será dispensada, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 5º A municipalidade poderá, conforme o caso, solicitar a apresentação de estudo ou laudo específico, bem como por solicitação da Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes, o Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT).

Art. 30. Para o licenciamento de projeto de helipontos deverá ser elaborado o EIV/RIV e demais laudos e estudos específicos, incorporando, dentre outros, os seguintes requisitos:

I - analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, relativos a:

a) uso e ocupação do solo nos raios das curvas de ruído de 75 e 65, respectivamente, 100 e 300 m, traçados a partir do centro geométrico do heliponto, conforme apresentados na Figura C-2 do Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RIBAC nº 161, com emenda nº 01, aprovado pela Resolução nº 281, de 10 de setembro de 2013 da Agência Nacional de Aviação Civil ou norma que venha a substituí-lo ou alterá-lo;

b) ruído emitido pelo pouso e decolagem de helicópteros no heliponto;

c) ruído de fundo do local de implantação, medido em dia útil, durante o período proposto para o funcionamento do heliponto;

d) definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;



II - indicar horário de funcionamento, dentro do período compreendido entre 7 (sete) e 22 (vinte e duas) horas, em função dos usos existentes e das características da região, de forma a minimizar a incomodidade;

III - demonstrar a observância de raio de 300 m (trezentos metros) em relação a estabelecimentos de educação, saúde, igrejas, auditórios e culturais, como salas de concertos, ou similares, não se aplicando essa exigência aos helipontos situados em edificações destinadas a hospitais, órgãos públicos de policiamento, segurança ou defesa nacional e sede dos governos municipal, estadual e federal;

IV - demonstrar, em planta, todos os estabelecimentos de ensino, faculdades, universidades, estabelecimentos hospitalares, maternidades, prontos-socorros, creches, asilos, orfanatos, sanatórios, casas de repouso e geriátricas e demais equipamentos públicos relevantes, existentes em raio de 500m (quinhentos metros) do heliponto objeto do estudo;

V - demonstrar, em planta, todos os helipontos existentes em raio de 500 m (quinhentos metros) do heliponto objeto do estudo.

Parágrafo único. O licenciamento de aeroporto ou ampliação dos existentes deverá atender os requisitos da Lei Federal nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, (Código Brasileiro de Aeronáutica), na Portaria nº 957/ GC3, de 09 de julho de 2015 do Comando da Aeronáutica, na Resolução nº 281, de 10 de setembro de 2013 da Agência Nacional de Aviação Civil (Emenda nº 01, Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RBAC nº 161) ou em quaisquer outras normas que venham a alterá-las ou substituí-las ou que sejam aplicáveis a este zoneamento.

Art. 31. O órgão municipal competente, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de que trata esta Subseção, poderá solicitar, dentre outras providências, como condição para emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

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

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, dentre outras inerentes ao mesmo;

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

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

VI - construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;

VII - manutenção de áreas verdes.

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

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Compromisso de Ajustamento de Conduta, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985 e suas alterações por parte do responsável, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do

empreendimento e demais exigências apontadas pelo órgão municipal competente, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento constantes do Compromisso de Ajustamento de Conduta exigidas através do EIV.

Art. 32. Do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança será dada publicidade através de consulta pública disponível no site oficial do Município.

§ 1º O EIV/RIV deve ser disponibilizado na íntegra a todos os interessados, até 30 (trinta) dias antes de sua apreciação pelo órgão municipal competente.

§ 2º Será realizada audiência pública, sempre que solicitado por abaixo assinado com, no mínimo, 50 (cinquenta) moradores da área afetada ou Associação de Moradores, bem como pelo Conselho da Cidade ou Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Subseção II Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental

Art. 33. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão apresentar as devidas licenças emitidas pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 34. A Prefeitura, por intermédio da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, concederá as licenças ambientais relativas aos empreendimentos e atividades de impacto local, seguindo as determinações dos órgãos estaduais competentes, dentre as quais a Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2018 e do Decreto nº 14.015/2011 ou qualquer outra normativa que vier alterá-los ou a substituí-los.

Subseção III Do Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança (GIAIV)

Art. 35. A gestão do uso e ocupação do solo será executada pelo Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança, no que se refere aos impactos e incomodidades, que podem decorrer dos empreendimentos, sendo suas atribuições e composição fixados por norma do Executivo.

Art. 36. Para garantir o exercício regular das funções atribuídas ao Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança, fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios ou termos de parceria, com órgãos públicos de licenciamento, estaduais ou federais, bem como com institutos de pesquisas e demais entidades privadas, visando a realização de consultas às normas técnicas existentes pertinentes à matéria.

CAPÍTULO III DAS CERTIDÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 37. A pedido do interessado, a Prefeitura emitirá:

I - Certidão de Uso e Ocupação do Solo, da qual devem constar as informações relativas ao uso e ocupação do solo, parâmetros urbanísticos e aos demais dados cadastrais do imóvel disponíveis.

II - Certidão de Alteração de Uso, expedida para os imóveis com frente para corredores comerciais a serem instituídos em Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico (ZEIDSE), da qual devem constar as informações exigidas no art. 119 do PDD, sendo expedida após o recolhimento dos custos da outorga onerosa correspondente.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 38. Este Título disciplina o parcelamento do solo urbano, regula a implantação de loteamentos, o desmembramento e a unificação, bem como a implantação de condomínio em suas modalidades, com o objetivo de promover o equilíbrio entre as áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico, estabelecendo as normas para a sua utilização e definindo os critérios, prazos e demais condições para sua aprovação.

§ 1º O parcelamento do solo e a implantação de condomínio, para fins urbanos, somente será permitido na Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI) e na Área Urbana, exceto na Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA), inserida na Macrozona de Restrição Urbana (MRU).

§ 2º São modalidades de parcelamento do solo urbano, para a presente Lei:

I - loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente e dotado dos equipamentos urbanos previstos nesta Lei Complementar, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - unificação: é o agrupamento de glebas ou lotes, desde que não interfira no sistema viário oficial existente, nem implique em sua alteração.

§ 1º Para aprovação de projetos de condomínio ou de parcelamento do solo o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal certidão negativa de tributos municipais expedida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba e pelo SEMAE, atualizada à data do protocolo do pedido, sem a qual o projeto respectivo não poderá ser aprovado.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, retro, serão aceitas certidões positivas com efeito de negativas.

Art. 39. O parcelamento do solo deverá atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as vias projetadas deverão articular-se com as vias existentes no entorno ou integrar-se ao sistema viário local e deverão harmonizar-se com a topografia;

III - implantação ao longo das faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, de faixa non edificandi, com largura mínima de 15,00 (quinze) metros, salvo exigências definidas pelos órgãos licenciadores;

IV - com exceção dos desmembramentos, todos os projetos de parcelamento do solo ou de condomínio, que contem ou sejam confrontantes com Área de Preservação Permanente - APP (curso d'água) deverão apresentar estudo hidrológico para determinação de cota de cheia, com tempo de recorrência de 100 (cem) anos;

V - todos os projetos de parcelamento do solo ou de condomínio deverão observar as disposições constantes da Resolução SIMA nº 080, de 16 de outubro de 2020 ou outras que venham a substituí-la.

Parágrafo único. As áreas identificadas com risco de inundação ou solapamento pelo estudo hidrológico de que trata este artigo, não poderão sofrer alteração por meio de terraplenagem, ficando resguardado à municipalidade a prerrogativa de acatar ou não o estudo hidrológico apresentado pelo requerente, após análise com base nos dados já apontados no PDD, em especial para a Zona Especial de Risco (ZER), dados da equipe de drenagem, da defesa civil e demais estudos relacionados.

CAPÍTULO I DA ANÁLISE E PARECER

Art. 40. A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos tem como objetivo centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edilícios localizados nas macrozonas da área urbana e na Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (NUI), assim definidas pela Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019.

§ 1º A emissão das Certidões de Viabilidade e de Diretrizes será feita pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos que deverá observar, os seguintes prazos máximos e, para agilidade dos trabalhos caberá a esta Secretaria implementar meios de redução dos prazos de licenciamento, sempre que tecnicamente possível:

I – Certidão de Viabilidade: prazo de análise de 60 (sessenta) dias a contar da data do atendimento da última notificação;

II – Certidão de Diretrizes: prazo de análise de 60 (sessenta) dias a contar da data do atendimento da última notificação, podendo ser prorrogado por igual período.

§ 2º Caberá parecer da Procuradoria Geral do Município apenas nos casos em que haja dúvida quanto à aplicação das normas legais.

§ 3º A critério do Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, nos projetos cujo licenciamento envolva maior complexidade técnica poderão ser convocados representantes dos órgãos mencionados neste Capítulo, afim de discutir e analisar de forma conjunta a matéria sob parecer.

§ 4º Caberá à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos:

I - propor a elaboração e alteração de legislação pertinente a suas atribuições;

II - elaborar normas procedimentais para detalhamento de aspectos técnicos, visando o pleno desempenho de suas atribuições e observados os limites legais e regulamentares;

III – observar as contrapartidas exigidas em parecer técnico pelos órgãos descritos no § 2º deste artigo;

IV - definir contrapartidas para o empreendimento, além daquelas já previstas no art. 56 desta Lei Complementar, as quais poderão ser implantadas no próprio empreendimento ou em outras localidades indicadas em parecer técnico, inclusive em empreendimentos de interesse social ou áreas objeto de regularização fundiária;

V - desempenhar outras atividades afins com vistas a implementar agilidade e melhoria nos procedimentos de análise dos projetos de que trata este artigo.

§ 5º No caso dos processos de licenciamento físicos que ainda tramitam para análise e parecer, caberá à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, nos termos do Decreto nº 20.248, de 04 de dezembro de 2024, proceder à migração destes processos para meio digital ou das principais peças necessárias para análise simultânea de que trata este artigo.

Art. 41. Previamente à emissão da Certidão de Viabilidade é obrigatória análise e parecer técnico da própria Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba e das Secretarias Municipais de Habitação e Regularização Fundiária; Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente; Segurança Pública, Trânsito e Transportes; de Educação e de Saúde, cujas tarefas devem ser abertas em meio digital e simultaneamente, com prazo máximo de 30 (trinta) dias para atendimento da demanda.

§ 1º A Certidão de Viabilidade terá prazo de validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

§ 2º Os órgãos que receberem tarefas digitais deverão analisar, sob todos os aspectos da matéria que lhe cabe e emitir parecer em:

I - projetos de parcelamento do solo em geral;

II - empreendimentos de conjuntos superpostos, habitacionais, plurifamiliares, comerciais ou de prestação de serviços;

III - empreendimentos em sistema de condomínio;

IV - o interesse social, em todos os tipos de empreendimentos, inclusive os anteriormente citados.

§ 3º Previamente à emissão da Certidão de Viabilidade de grandes empreendimentos ou daqueles que apresentem significativo impacto para a cidade, regulamentados por norma do Executivo, caberá ao Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos dar ciência ao Prefeito Municipal quanto à viabilidade técnica de tais empreendimentos, a fim de alinhar o planejamento urbano da cidade às políticas públicas governamentais em andamento.

Art. 42. Previamente à emissão da Certidão de Diretrizes é obrigatória análise e parecer técnico da própria Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba e das Secretarias Municipais de Habitação e Regularização Fundiária; Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente; Segurança Pública, Trânsito e Transportes, cujas tarefas devem ser abertas em meio digital e simultaneamente, com prazo máximo de 30 (trinta) dias para atendimento da demanda.

§ 1º A Certidão de Diretrizes terá prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que decorrido este prazo sem que o projeto do loteamento e/ou condomínio tenha sido protocolado no GRAPROHAB, deverá ser feita nova solicitação.

§ 2º Os órgãos que receberem tarefas digitais, conforme descrito no § 1º, retro, deverão analisar, sob todos os aspectos da matéria que lhe cabe e emitir parecer em:

I - projetos de parcelamento do solo em geral;

II - empreendimentos em sistema de condomínio;

III - o interesse social, em todos os tipos de empreendimentos, inclusive os anteriormente citados.

Art. 43. Fica estabelecida a contribuição social que consiste na doação de recursos financeiros para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUMHIS) ou na execução de obras pelo empreendedor no mesmo valor, com a finalidade de implantação de melhorias em áreas de interesse social para população de baixa renda.

§ 1º A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária definirá se a contribuição social será mediante doação de recursos financeiros ao FUMHIS ou execução de obras de melhorias pelo empreendedor, definindo o tipo e o local da obra.

§ 2º O valor da contribuição social será calculada através da seguinte fórmula:

$$CS = Fb * Ft * Fe * Fs \geq Is$$

Onde:

CS – Contribuição Social em reais (R\$);

Fb – Fator base: será calculado por “At*CUB” para os casos de empreendimentos com área construída e “Ae*valor venal” para os casos de loteamentos e condomínios de lotes;

Ft – Fator de tipo: será baseado no padrão construtivo ou tipo de empreendimento;

Fe – Fator de escala: será baseado no tamanho do lote ou unidade autônoma padrão;

Fs – Fator social: será baseado no zoneamento do município;

Is – Contribuição social mínima em reais (R\$);

At – Área total construída do empreendimento;

Ae – Área de lotes do empreendimento;

CUB – Custo Unitário Básico não desonerado para a construção civil do mês vigente tal como definido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon/SP).

§ 3º Os fatores Ft, Fe, Fs e Is serão regulamentados pela municipalidade.

§ 4º O valor preliminar da contribuição social será calculado com base no projeto apresentado pelo empreendedor no momento da viabilidade e o valor final será definido com base no projeto aprovado no momento da expedição de seu alvará.

§ 5º No alvará deverá constar o valor da contribuição social definido e se este será mediante doação de recursos financeiros ao FUMHIS ou na execução de obras de melhorias pelo empreendedor.

§ 6º A expedição do Visto de Conclusão ou Termo de Verificação de Obra será condicionada ao recolhimento da contribuição social para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUMHIS) ou na execução das obras de melhorias a serem definidas e previamente aprovadas, e seu recebimento pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44. A abertura de sistema de circulação, o parcelamento do solo, o condomínio ou qualquer providência que implique em divisão de terras no Município de Piracicaba só será permitido mediante prévio licenciamento pela Prefeitura Municipal e atendimento da presente Lei Complementar, do PDD e de legislação estadual e federal aplicável.

§ 1º Caberá ao Estado o exame, licença (resolução CONAMA nº 001/86) e anuência prévia, para aprovação pelos municípios, de loteamentos com área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

§ 2º À Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL) aplicam-se as disposições do art. 104 do PDD.

§ 3º Os projetos de loteamento para fins residenciais e de interesse social, desmembramento e condomínios, conforme o caso, deverão atender ao Decreto Estadual nº 52.053/2007 e suas alterações ou outras normas que venham a substituí-lo.

§ 4º É obrigatório manter no local das obras de parcelamento e condomínio, durante toda sua execução, um exemplar completo do projeto licenciado, com o respectivo alvará de licença.

Art. 45. Não será permitido o parcelamento do solo e a implantação de condomínio:

I - em terrenos com depressões de acentuada declividade, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo interessado, as providências exigidas pelos órgãos licenciadores para assegurar o regular escoamento das águas, sendo que as obras necessárias para esse fim poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as obras das vias a serem abertas;

II - na Área de Risco a Inundação (ARI), nos termos do PDD;

III - em terrenos que, pelas suas condições de localização, a implantação dos equipamentos urbanos previstos nesta Lei Complementar não atenda às exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VI - em glebas onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;

VII - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;

VIII - em terrenos declarados contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, assim constatado pelos órgãos ambientais municipais, estaduais ou federais competentes, de acordo com a legislação pertinente ou nos casos em que a presença destes materiais possa constituir-se em risco a futuros moradores do referido imóvel.

Parágrafo único. Para a reabilitação das áreas de que trata o inciso VIII do presente artigo será necessário a apresentação de Laudo Técnico de Avaliação de Risco que comprove a existência de condições ambientais aceitáveis para o uso pretendido no imóvel, com acompanhamento de projeto de recuperação ambiental da área afetada, ambos devidamente aprovados pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 46. Os terrenos oriundos de parcelamento do solo em Perímetro Rural cuja divisão tenha se dado antes da entrada em vigor desta Lei e que foram classificadas como Núcleo Urbano Informal (NUI) devem atender aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo deste zoneamento.

Art. 47. Antes de iniciar a implantação das obras do parcelamento do solo e de condomínio é obrigatório manter em local de boa visibilidade, uma placa com as dimensões mínimas de 2,00 m x 3,00 m, contendo as seguintes informações: nome do empreendimento; número do processo de licenciamento; endereços dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela implantação do empreendimento; área total do empreendimento e número de lotes ou de unidades habitacionais.

Art. 48. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que venham a ser encontradas nas dimensões, áreas ou forma de lotes, em relação ao projeto de parcelamento licenciado.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 49. O loteamento somente será licenciado, se a área na qual se pretende implantar ou o uso a que se destina estiver de acordo com o zoneamento do PDD e, desde que atendidas as seguintes condições:



I - que sejam observadas as normas estaduais e federais aplicáveis;

II - o parcelamento do solo, na modalidade loteamento, a ser implantado na Macrozona de Contenção Urbana (MCU) e na Macrozona de Restrição Urbana (MRU), com área de gleba igual ou superior a 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar cota de solidariedade de 1% (um por cento) da área líquida dos lotes ao poder público municipal, que se destinará a projetos de Habitação de Interesse Social voltados a atender famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos ou a minimizar o déficit habitacional do município, de acordo com os arts. 153 e 154 do PDD;

III - que sejam respeitadas as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes e das planícies de inundação (brejo) definidas pela legislação federal como Áreas de Preservação Permanente (APPs), priorizando a vegetação nativa existente no local, salvo maiores exigências da legislação específica, devendo tais áreas terem acesso por vias públicas ou pelo Sistema de Lazer ou, ainda, pelos Parques Lineares, conforme o caso, não podendo confrontar diretamente com linhas divisórias de lotes ou de fechamento de condomínio, devendo estar separadas por via pública, nos termos do PDD;

IV - que as vias quando projetadas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizando-se com a topografia local, conforme estabelecido no Plano Diretor de Mobilidade;

V - que estejam previstas faixas non aedificandi de, no mínimo, 15,00 metros (quinze metros) de largura, em cada lado das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo exigências definidas em legislação específica, normas das concessionárias locais ou pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes;

VI - que sejam respeitadas as faixas non aedificandi de linhas de transmissão de energia elétrica, de acordo com as normas da concessionária local;

VII - que sejam respeitadas as diretrizes viárias do Plano Diretor de Mobilidade e demais faixas non aedificandi do PDD e da presente Lei Complementar;

VIII - que sejam observadas as normas aplicáveis à Zona Especial de Risco (ZER) e à Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL) constantes do PDD;

IX - nos loteamentos a serem implantados na Microrregião do Ribeirão Piracicamirim, o empreendedor deverá apresentar termo de concordância e estudo das medidas mitigadoras para regularização do fluxo de águas nos períodos de chuva, ficando a seu encargo a execução de tais medidas.

Art. 50. É obrigatória a manutenção de faixa sanitária *non aedificandi*, com largura mínima de 1,00 m (um metro), na lateral dos lotes a jusante, da frente ao fundo, cujo desnível da frente ao fundo dos lotes a montante, seja superior a 2,00 m (dois metros), devendo a mesma ser gravada como limitação administrativa para passagem de esgoto e águas pluviais na matrícula do lote a jusante.

§ 1º No caso da divisa entre os lotes em declive ser pela lateral e contar com desnível conforme descrito no caput deste artigo, a faixa *non aedificandi* deverá ser instituída no fundo do lote a jusante.

§ 2º Este artigo aplica-se a condomínios no que couber.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 51. Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos conforme as seguintes finalidades:

I - dimensões e áreas mínimas e máximas de lotes e quadras;

II - coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo e quota mínima de terreno por unidade habitacional;

III - recuos mínimos e taxa de ocupação máxima;

IV - taxa de permeabilidade mínima;

V - fruição pública, fachada ativa, permeabilidade visual do alinhamento do lote e destinação de área para alargamento do passeio público;

VI - percentual mínimo de área total da gleba a ser doada ao Município, tais como sistema de circulação, sistema de lazer ou de recreio e equipamento comunitário;

VII - largura mínima de passeio público, ciclovia, quando exigida e leito carroçável.

§ 1º Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e estão previstos nos Quadros 1 e 2, do ANEXO I desta Lei Complementar.

§ 2º Fica facultado à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e à iniciativa privada, na implantação de empreendimentos de interesse social, reduzir a área e dimensões do lote até o limite previsto no PDD e no Quadro 1 do ANEXO I desta Lei Complementar.

Art. 52. A área máxima do lote na Área Urbana ou nos Núcleos Urbanos Isolados (NUIs) é de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150,00 m (cento e cinquenta metros).

Art. 53. A área máxima da quadra na Área Urbana ou Núcleos Urbanos Isolados (NUIs) é de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 200,00 m (duzentos metros).

Parágrafo único. A quadra com comprimento superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) poderá, a critério da municipalidade, exigir via de pedestre, com gabarito de no mínimo 5,00 metros e provida de pavimentação e iluminação pública, não podendo ser utilizada para escoamento superficial de águas pluviais, com a finalidade de conectar dois logradouros públicos.

Art. 54. No loteamento com destinação de quadra para futura implantação de condomínio, caberá ao órgão licenciador analisar as dimensões da quadra, considerando a mobilidade da região, o adensamento e o impacto de vizinhança, podendo exigir Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e outros estudos que se fizerem necessários.

Art. 55. Não estão sujeitos ao atendimento das áreas e dimensões máximas estabelecidas no Quadro 1 do ANEXO I, da presente Lei Complementar, desde que haja parecer favorável da Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes, as edificações destinadas aos seguintes usos:

I - atividades de serviços públicos;

II - base militar, corpo de bombeiros e similares;

III - cemitérios;

IV - clubes esportivos e clubes de campo;

V - estádios;

VI - centros de convenções, hotel, pousada;

VII - hospitais e estabelecimentos de ensino;

VIII - hipermercado, supermercado, atacadista;



IX - indústrias;

X - templos religiosos.

Art. 56. Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, as quais passarão para o domínio público:

I - para os loteamentos de uso residencial e não residencial, exceto os industriais:

a) 20% (vinte por cento) para sistema de circulação;

b) 10% (dez por cento) para o sistema de lazer ou de recreio;

c) 5% (cinco por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

II - para os loteamentos industriais: 20% (vinte por cento) para sistema de circulação;

III - para os condomínios industriais: ficam dispensadas áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou sistema de lazer.

IV - toda a área de preservação permanente, assim definida pela legislação pertinente.

§ 1º As áreas referidas no inciso I poderão ser ampliadas, em função da densidade de ocupação prevista para a zona em que estiverem inseridas, a critério da Municipalidade.

§ 2º Para licenciamento dos empreendimentos descritos nos incisos I, II e III deste artigo, o Município poderá exigir área para implantação de equipamento urbano (ex: estação elevatória), inclusive além dos percentuais já fixados.

§ 3º Nos loteamentos de uso residencial, quando a área destinada para implantação de sistema viário, for inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, sua diferença entre o estabelecido pela legislação e a real obtida, será acrescida à área prevista, para o equipamento comunitário.

§ 4º Caberá à municipalidade, durante o processo de análise do projeto do loteamento, designar os locais de seu interesse para a implantação das áreas destinadas equipamentos comunitários ou sistema de lazer ou recreio que farão parte do domínio do Município, a partir do registro do empreendimento, junto à Serventia Imobiliária competente.

§ 5º As áreas destinadas aos sistemas de lazer nos loteamentos de uso residencial terão, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área loteável da gleba, devendo tal percentual ser ampliado para:

I - 15% (quinze por cento), quando a declividade média, calculada pela média ponderada, da área destinada a este fim, estiver acima de 10% (dez por cento) e abaixo de 20% (vinte por cento), devendo essas análises serem demonstradas no projeto;

II - 20% (vinte por cento) quando a declividade média, calculada pela média ponderada, com 20% (vinte por cento) ou mais, devendo esta análise ser demonstrada no projeto.

§ 6º Para efeito de cálculo dos percentuais das áreas públicas, da área total da gleba que será loteada é permitida a exclusão das áreas de preservação permanente e dos remanescentes do loteador, os quais poderão ser parcelados posteriormente, desde que observadas as regras contidas nesta Lei Complementar.

§ 7º No licenciamento de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento ou desmembramento, de imóveis de propriedade do Município de Piracicaba, com finalidade industrial, caberá aos órgãos técnicos que analisam o licenciamento, tanto da Prefeitura Municipal quanto do SEMAE, estabelecer as áreas que permanecerão públicas.

Art. 57. As áreas para o sistema de lazer ou de recreio deverão atender às seguintes disposições:

I - ter frente mínima de 10,00 m (dez metros) para a via pública oficial de circulação, sendo que, quando fizerem frente para via estrutural, definida pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes, deverão possuir frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

II - a localização das áreas do sistema de lazer ou de recreio será definida pelo órgão municipal licenciador, na emissão das diretrizes do parcelamento do solo e sujeita à ratificação na análise;

III - do total das áreas destinadas a implantação do sistema de lazer ou de recreio, no mínimo, 80% (oitenta por cento) deverá ter aproveitamento efetivo, devendo esse aproveitamento ser comprovado mediante apresentação de análise das declividades.

§ 1º Não será permitida em hipótese alguma, inclusive em empreendimentos de interesse social, a inclusão no cômputo do percentual destinado aos sistemas de lazer ou de recreio, das faixas non aedificandi, em especial, daquela prevista no inciso V do art. 49 desta Lei Complementar.

§ 2º No percentual das áreas dos sistemas de lazer não será permitida a inclusão de área verde de acompanhamento viário, a qual será considerada parte do sistema viário, porém excluída do cálculo de seu percentual.

§ 3º As áreas de equipamentos comunitários deverão atender às seguintes disposições:

I - ter acesso à via pública já existente ou a via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;

II - ter frente mínima de 10,00 m (dez metros) para a via pública oficial de circulação e preferencialmente, estar contida em um único perímetro, sendo que caso faça frente para via estrutural, definida pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes, deverá possuir frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

III - deverão estar situadas em área com declividade de até 10% (dez por cento), ser entregues terraplanadas com declividade máxima de 5% (cinco por cento) e seus taludes não deverão ser computados como áreas úteis;

IV - a localização das áreas de equipamento comunitário será definida pelo órgão municipal licenciador no ato de emissão das diretrizes do parcelamento do solo, sujeita à ratificação na análise;

V - estar livre e desimpedida de restrição urbanística que impeça a adequada implantação do equipamento;

VI - possuir os passeios públicos devidamente pavimentados, o cercamento da área com alambrados com altura mínima de 2,50 metros, com posteamento a cada 2,50 metros, com tela de malha 7,0 cm x 7,0cm, fio 12, com base de 40 cm para apoio do alambrado e ser dotada de portões de acesso com 1,00 metro e 4,00 metros de largura cada um, devendo o piso do passeio, no acesso de veículos, possuir armadura e ser executado em concreto Fck 30 Mpa, com 10 cm de espessura.

§ 4º Quando a Área de Risco sobrepor a Área de Parque Linear, a mesma poderá ser considerada como Área de Parque Linear, devendo estar representada no projeto.

Art. 58. A definição do sistema viário dos loteamentos e demais empreendimentos que impliquem na abertura de vias de circulação, deverá observar o disposto no Plano Diretor de Mobilidade.

Seção I Das Fases de Execução

Art. 59. A implantação de parcelamento do solo urbano, nas modalidades loteamento, desmembramento e unificação, dependerá de prévia licença da Municipalidade, que será concedida ao requerente, nos termos da presente Lei Complementar e demais legislações correlatas.

§ 1º Todos os serviços, materiais e execução, necessários para implantação de parcelamento do solo, deverão atender os padrões da municipalidade, normas da ABNT e concessionárias.

§ 2º No caso do requerente não ser o proprietário deverá apresentar procuração e, no caso de mais de um proprietário, procuração de todos, com firma reconhecida.

§ 3º No caso do requerente ser um dos proprietários deverá apresentar procuração dos demais, com firma reconhecida.

§ 4º A exigência relativa ao tratamento de esgoto, não alcança os projetos cujo serviço já tenha sido implantado no local, até a data de 02 de abril de 1997.

§ 5º Todos os parâmetros necessários para o sistema de tratamento de esgoto deverão constar da regulamentação da presente Lei Complementar.

Art. 60. A execução do loteamento dependerá de prévia licença da Prefeitura Municipal, que será concedida ao interessado ou proprietário, em consonância com as exigências desta Lei Complementar e de acordo com as seguintes fases:

I - diretrizes urbanísticas: serão fornecidas mediante solicitação do requerente ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta Lei Complementar, expedirá uma Certidão de Diretrizes.

II - loteamento: após a expedição da Certidão de Diretrizes no Município e da obtenção do licenciamento do respectivo projeto de parcelamento na esfera estadual, o requerente ou proprietário deverá apresentar os projetos relativos às obras de infraestrutura do loteamento, submetendo-os à aprovação preliminar da Prefeitura Municipal;

III - execução de terraplenagem, abertura do sistema de circulação e locação topográfica das quadras e das áreas públicas: após a aprovação preliminar de que trata o inciso anterior, o requerente ou proprietário, deverá solicitar a licença para execução de terraplenagem e abertura do sistema de circulação e locação topográfica das quadras e das áreas públicas do loteamento;

IV - certidão de greide: será emitida após a conclusão da terraplenagem e antes do alvará de licença para execução dos equipamentos urbanos, devendo ser apresentado pelo requerente, o “as built” dos greides implantados, através dos perfis finais, sobrepostos aos perfis projetados, eliminando-se as linhas indicativas do greide natural do terreno, informando-se também, as declividades finais dos greides das ruas;

V - equipamentos urbanos: executados e aceitos os serviços de que trata o inciso anterior, de acordo com o plano de implantação aprovado, a Prefeitura Municipal expedirá alvará de licença para execução dos equipamentos urbanos exigidos, mediante a apresentação por parte do requerente dos documentos e providências exigidas nesta Lei Complementar.

CAPITULO V DOS PROCEDIMENTOS DE IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 61. Nos loteamentos e condomínios a serem implantados em solo urbano no Município será obrigatória a execução dos equipamentos urbanos e serviços a seguir descritos, por parte dos proprietários ou interessados, sempre às suas expensas:

I - abertura do sistema de circulação, terraplanagem e locação das quadras, lotes e das áreas públicas.

II - sistema de drenagem de águas pluviais;

III - sistema de coleta de esgoto;

IV - sistema de abastecimento de água, inclusive para hidrantes;

V - guias e sarjetas;

VI - pavimentação das vias de circulação;

VII - rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, com a colocação das respectivas luminárias em frente à divisa entre os lotes;

VIII - paisagismo do sistema de lazer e das calçadas;

IX - sistema de hidrantes de coluna, com raio de ação de, no máximo, 300 m (trezentos metros), atendendo toda área do loteamento ou condomínio;

X- pavimentação dos passeios públicos das áreas dos sistemas de lazer ou de recreio e da área institucional, bem como o seu cercamento com alambrados de altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com base de 40 cm para apoio do alambrado, com posteamento a cada 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e portões de 1,00 m (um metro) e 4,00 m (quatro metros) de abertura, com piso armado no acesso de veículos.

XI - rebaixamento das guias com execução do pavimento do passeio, e colocação do piso tátil, na área correspondente ao trecho rebaixado, e executada em conformidade com a Norma Brasileira de acessibilidade da ABNT.

XII- sinalização vertical e horizontal das vias de circulação, conforme Plano de Mobilidade;

XIII – iluminação dos sistemas de lazer e das áreas verdes.

§ 1º A rede de energia elétrica domiciliar será executada em conformidade com as normas da concessionária local.

§ 2º O sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes e o sistema de coleta de esgoto, serão executados em conformidade com as exigências do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba – SEMAE.

§ 3º O pavimento a que se referem os incisos VI e X deste artigo deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, a qual definirá os padrões do referido melhoramento.

§ 4º Fica facultado ao loteador, em substituição à exigência constante do inciso X, exceto a pavimentação dos passeios públicos, o fornecimento dos materiais necessários à execução do cercamento, desde que assine Termo de Ajustamento de Conduta comprometendo-se a executar tal serviço quando determinado pela Municipalidade, não se aplicando tal exigência aos projetos de loteamento e condomínios, cujo serviço já está implantado ou em fase de encerramento.

§ 5º O disposto no inciso XI deste artigo, deverá observar os termos da legislação vigente, bem como da Norma Brasileira ABNT NBR9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos ou outra norma que vier substituí-la.

§ 6º A rede de energia elétrica, domiciliar e de iluminação a que se referem os incisos VII e XIII deste artigo, deverão ser aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, nos termos da lei.

CAPITULO VI DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO FINAL

Art. 62. Depois de executar as obras e serviços relativos a todas as infraestruturas, conforme o cronograma, os equipamentos urbanos serão recebidos por meio de Termo de Verificação de Obras e de Termo de Verificação de Sinalização, o qual se dará por solicitação do interessado, sendo que o loteamento será aprovado e recebido definitivamente, expedindo-se o competente Alvará de Aprovação Final.

§ 1º Após aprovação do órgão estadual, o empreendedor fica obrigado a prestar garantia da execução das obras e serviços relativos a todas as infraestruturas, inclusive das exigidas pelo SEMAE, mediante a apresentação de carta de fiança bancária, seguro garantia ou caucionamento de lotes ou imóveis inseridos no perímetro urbano do Município de Piracicaba, de outros empreendimentos que não aquele objeto do licenciamento, devendo para tanto optar por uma única garantia.

§ 2º A licença para iniciar as obras do empreendimento somente será expedida se prestada a garantia de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º As obras e serviços exigidos pelo SEMAE deverão ter a garantia prestada perante a Autarquia, a qual caberá expedir norma para regulamentar seu recebimento, no que couber.

Art. 63. Caberá à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos verificar se as cartas de fiança bancária ou os seguros garantia atendem à descrição dos serviços, prazos dos cronogramas, valores de execução e se foram devidamente registradas nos órgãos garantidores, a fim de atender à prestação da garantia devida para a execução das obras e serviços de que trata o artigo anterior, consultada a Procuradoria Geral apenas nos casos de dúvida de ordem legal.

§ 1º A carta de fiança bancária e o seguro garantia deverão ser apresentados no valor total e com descrição de todos os equipamentos urbanos e serviços cuja execução se pretende garantir.

§ 2º A carta de fiança bancária deverá ser emitida, obrigatoriamente, por instituição bancária com registro no Banco Central e o seguro garantia por instituição seguradora com registro na SUSEP ou bancária.

§ 3º O prazo da garantia contido na carta de fiança bancária e no seguro garantia deverá englobar o prazo do cronograma de execução dos equipamentos urbanos e serviços, acrescido do prazo de 06 (seis) meses.

§ 4º Para fins de aceite da carta de fiança bancária o emissor deverá renunciar o benefício de ordem previsto no Código Civil Brasileiro.

Art. 64. No caso de caucionamento será lavrada escritura de hipoteca que deverá ser custeada e registrada pelo loteador.

§ 1º A liberação da caução se dará após a aceitação de todos os equipamentos urbanos devidamente concluídos.

§ 2º A escritura de hipoteca deverá pormenorizar as obras ou serviços a serem implantados, seus prazos e custos, devendo, obrigatoriamente, no referido título constar cláusula de adjudicação compulsória, em caso de não cumprimento da obrigação assumida.



§ 3º Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Oficial de Registro de Imóveis, a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

Art. 65. No caso da não execução de quaisquer equipamentos urbanos exigidos, após decorrido o prazo do cronograma, a Prefeitura Municipal tomará as providências para execução das garantias oferecidas.

§ 1º Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 04 (quatro) anos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, a Prefeitura Municipal poderá executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, além das garantias oferecidas, conforme o caso, 40% (quarenta por cento) a título de taxa de administração, calculados sobre o custo total dos equipamentos urbanos e serviços.

§ 2º Após a aprovação final do projeto, com o prévio recebimento das obras de infraestrutura, o responsável pelo loteamento providenciará o envio das certidões e plantas para registro de imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação.

Art. 66. A solicitação da aprovação final do loteamento com caucionamento, carta de fiança bancária ou seguro garantia deverá ser instruída com os documentos constantes de norma do Executivo.

Art. 67. No caso de constar no contrato padrão restrições urbanísticas e edilícias diferentes das definidas no PDD, estas deverão ser submetidas à aprovação do Município.

Art. 68. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e condomínio, deverá ser submetida à aprovação da municipalidade, a pedido do interessado.

Parágrafo único. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá da observância das regras contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

CAPITULO VII DOS EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 69. Os empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) se destinarão a atender população com renda familiar mensal até 7 (sete) salários mínimos e que não possuam outros bens imóveis.

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais de interesse social a área mínima da construção privativa será de 43 m² (quarenta e três metros quadrados) ou, no máximo, 70 m² (setenta metros quadrados).

§ 2º Os empreendimentos de que trata o caput do presente artigo poderão ser considerados de interesse social, a pedido do interessado, quando se enquadrar nos seguintes critérios:

I - a área na qual se implantará o loteamento deve articular-se na continuidade da malha urbana existente ou apresentar condições de extensão da infraestrutura básica, suficiente para atender à nova demanda populacional, sem requerer a construção de equipamentos que onerem o custo final dos lotes;

II - a área deve apresentar condições geomorfológicas compatíveis com construções para população de menor renda, tais como: declividade baixa, solo consistente, não sujeito a deslizamentos ou desagregações, permitindo a execução de fundações diretas;

III - apresentar documento registrado no Oficial de Registro de Imóveis, atestando a venda de uma única unidade de lote por adquirente, que não possua outros bens imóveis;

IV - comprovar, mediante documento fornecido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, a existência de demanda de lotes de menor custo no Município.

§ 3º Caso haja necessidade de extensão dos equipamentos da infraestrutura urbana, de que trata o inciso I deste artigo, estas despesas deverão ser custeadas pelo empreendedor.

§ 4º Além dos documentos exigidos no presente artigo, o interessado deverá apresentar a declaração do valor presumido de venda do lote.

Art. 70. O loteamento com edificação (casa) em Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3), deverá reservar 2% das unidades habitacionais para famílias com renda de até 3 salários mínimos, para atendimento do cadastro da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 1º Para os loteamentos de interesse social será obrigatório, juntamente com o projeto do loteamento, ser apresentado os projetos das moradias padrão.

§ 2º Caberá à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária a aprovação da locação das áreas reservadas nos termos deste artigo, durante a fase das diretrizes do projeto.

§ 3º Se após devidamente comprovada a oferta das unidades reservadas de que trata este artigo e, no caso de não haver interesse das famílias cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, fica o empreendedor autorizado a alienar os imóveis livremente às famílias com renda de até 07 (sete) salários mínimos, cabendo a liberação a própria Secretaria.

§ 4º Para a implantação de loteamento de interesse social, o requerente deverá atender os termos da presente Lei Complementar para loteamento e para edificação.

Art. 71. Nas unidades habitacionais de interesse social com edificação (casas) será permitido o uso misto (residencial e comercial).

Parágrafo único. Nos projetos dos empreendimentos de que trata o caput do presente artigo o empreendedor deverá reservar, obrigatoriamente, 10% (dez por cento) dos lotes de interesse social, exclusivamente para uso comercial, de serviços ou misto, os quais deverão ser projetados em vias principais de grande circulação ou naquelas destinadas à circulação de ônibus, conforme diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes, de acordo com o PDD.

Art. 72. Os requisitos da presente Lei Complementar aplicam-se aos condomínios de interesse social, no que couber.

Parágrafo único. Para os condomínios de que trata o caput deste artigo a fração ideal do solo (terreno) corresponderá ao lote mínimo estabelecido para cada zona constante dos Quadros 1 e 2, do ANEXO I desta Lei Complementar, excluídas deste cômputo as frações de áreas comuns dos empreendimentos.

Art. 73. Qualquer alteração ou inserção de nova ZEIS em ZURC, ZURB, ZUCO ou NUI 2-A e 5, deverá ser por meio de lei complementar, submetida a prévia audiência pública pelo Executivo e aprovada pelo Conselho da Cidade, antes de sua tramitação junto ao Poder Legislativo.

Parágrafo único. Os conselhos municipais deverão ser convocados para a audiência pública.

CAPÍTULO VIII DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 74. O loteamento de acesso controlado é modalidade de loteamento definida nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, cujo controle de acesso é regulamentado nos termos desta Lei Complementar, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.



§ 1º Aplicam-se ao loteamento de acesso controlado todas as previsões legais para parcelamento do solo na modalidade loteamento, além daquelas previstas neste Capítulo.

§ 2º O projeto da portaria e o fechamento do loteamento de acesso controlado serão aprovados concomitantemente ao parcelamento do solo, por meio da expedição de alvará.

Art. 75. O loteamento de acesso controlado deverá:

I - situar sua portaria a, no mínimo, 15,00 (quinze metros) da via principal que faz frente ao loteamento e estar inserida no sistema viário;

II - situar sua portaria a, no mínimo, 10,00 (dez metros) de qualquer lote;

III - todas as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários deverão ter acesso por via externa ao fechamento;

IV - entre o viário de contorno (interno) e o muro de fechamento deverá ser implantada uma faixa mínima de 2,50m (dois metros e meio) para tratamento paisagístico;

V - para a execução do muro de fechamento deverá ser apresentado projeto, contendo toda extensão de muro a ser executado, com os respectivos perfis longitudinais e projeto estrutural e de execução, com documento do profissional habilitado expedido pelo conselho de classe;

VI - articular-se com o sistema viário existente ou projetado do Município, não podendo haver obstrução de seus acessos;

VII - a portaria, guarita ou qualquer equipamento de controle devem estar situados em área privada, destinada especificamente a esse fim;

VIII - as vias deverão ficar livres em seus leitos, sem a existência de qualquer obstáculo de efeito permanente, podendo apenas conter portão, cancela, corrente ou similares em sua extensão que permita o trânsito de veículos e, obrigatoriamente, acesso diferenciado para pedestres.

§ 1º As vias de circulação internas do loteamento deverão seguir o recomendado pelo Plano de Mobilidade.

§ 2º Caberá à Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes, na análise do licenciamento do loteamento de acesso controlado, avaliar a necessidade de implantação pelo empreendedor e as suas expensas, de via com, no mínimo, 18,00m (dezoito metros) de gabarito, no entorno do perímetro de fechamento do loteamento, com vistas a não prejudicar o fluxo do sistema viário municipal.

Art. 76. Será de responsabilidade dos proprietários, moradores ou da associação de moradores as seguintes obrigações:

I - serviços de manutenção de árvores e poda, quando necessário, mediante autorização do órgão competente;

II - manutenção, conservação e limpeza de vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado em recipientes apropriados, colocados na via principal, externa ao fechamento, devendo, quanto às lixeiras, atender a legislação específica para coleta de lixo;

IV - manutenção e conservação das redes de distribuição de água, de coleta de esgoto e de drenagem de águas pluviais, bem como o pavimento do sistema viário;

V - garantia de ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais;

VI - manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

VII - execução de outros serviços necessários.

Art. 77. O uso e ocupação do solo e os parâmetros urbanísticos e construtivos a serem observados para edificações nos lotes internos do loteamento de acesso controlado deverão atender aos padrões definidos no PDD e nesta Lei Complementar para a zona em que estiverem inseridos.

Art. 78. Compete ao município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias e de manutenção dos bens públicos.

CAPITULO IX REQUISITOS URBANISTICOS PARA OS DESMEMBRAMENTOS

Art. 79. São requisitos para os desmembramentos de lotes ou glebas:

I - o desmembramento não poderá resultar em lotes com dimensões menores que as permitidas pela zona ou núcleo urbano isolado em que estiver inserido;

II - somente será permitido o desmembramento que resulte em lotes com frente para via pública oficial integrante do sistema viário municipal e com, no mínimo, as seguintes infraestruturas básicas: pavimentação da pista, escoamento das águas pluviais (no mínimo guia e sarjeta), rede para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário (inclusive fossa séptica, quando houver autorização do SEMAE), iluminação pública e rede de energia elétrica pública e domiciliar;

III - caso solicitado pelo SEMAE, reserva de faixa sanitária non aedificandi, nos termos por ele exigidos;

IV - os lotes resultantes do desmembramento deverão atender os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona ou NUI onde estiverem inseridos, bem como as faixas non aedificandi estabelecidas no PDD, no Plano de Mobilidade e demais diretrizes da Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes e concessionárias;

V - os lotes resultantes do desmembramento deverão se destinar a edificação e se edificado deverão atender os parâmetros urbanísticos e recuos estabelecidos no PDD, salvo se as edificações tenham sido regularizadas por lei específica;

VI - sejam executados pelos proprietários ou requerentes, sempre às suas expensas, todos os equipamentos urbanos não existentes descritos no art. 61, retro;

§ 1º Todos os serviços e materiais para implantação de equipamentos urbanos deverão atender os padrões da municipalidade e da ABNT.

§ 2º Para fins do desmembramento de imóveis com restrições particulares aplica-se o disposto no art. 127 do PDD.

§ 3º A construção de mais de uma edificação no mesmo lote não constitui desmembramento de lote.



§ 4º Não se aplica o desmembramento, quando existir construção que impeça a divisão cômoda do lote, ou para a qual não tenham sido observados os recuos e índices urbanísticos previstos na legislação edilícia em vigor, exceto, neste caso, quanto às edificações já regularizadas por força de lei.

Art. 80. Nos desmembramentos de glebas ou lotes com área total de até 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) fica dispensada a reserva de áreas públicas, porém o parcelamento do solo não poderá ultrapassar a quantidade de 10 (dez) unidades.

Art. 81. Nos desmembramentos de glebas ou lotes com área total superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e inferior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados), em função da densidade de ocupação prevista para a zona será obrigatória a destinação de área para implantação de equipamentos comunitários, na proporção de 5% (cinco por cento) do total da área a ser parcelada.

§ 1º Para efeito de cálculo do percentual de que trata o caput deste artigo é permitida a exclusão das áreas destinadas à preservação permanente.

§ 2º Fica a critério da municipalidade, o recebimento da área pública de que trata este artigo, por meio de contrapartida financeira, no valor do metro quadrado da terra, destinado ao FUMDET, quando a região já dispuser dos equipamentos comunitários para atendimento de sua demanda, desde que demonstrado esse atendimento através de estudos técnicos no âmbito do processo de desmembramento.

§ 3º Sempre que possível e tecnicamente viável, o Poder Público dará preferência ao recebimento de áreas unificadas destinadas a equipamentos comunitários, mesmo que pertencentes a desmembramentos de lotes ou glebas, distintos, porém que estejam no mesmo abairramento.

Art. 82. Nos desmembramentos de glebas ou lotes com área total igual ou superior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados) o parcelamento do solo deverá se dar na modalidade de loteamento, atendendo a todas as normas contidas nesta Lei Complementar.

Art. 83. Excetuam-se do disposto nos arts. 81 e 82 desta Lei Complementar, os desmembramentos de glebas ou lotes localizados em Zona Urbana Industrial 1 e 2 (ZUIN 1 e 2), desde que atendidas as previsões contidas nos arts. 38 e 79 desta Lei Complementar, bem como aos seguintes requisitos:

I - a transferência de área para o domínio público ou a desapropriação para implantação de equipamentos urbanos ou vias públicas não deve configurar meio para afastamento da aplicabilidade da Lei Federal nº 6.766/79, podendo ser excepcionalmente feitas no interesse do Poder Público e não do particular interessado no desmembramento;

II - não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arroamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ele, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;

III - resulte em até 20 lotes;

IV - não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior.

V - para o desmembramento de áreas a que se refere o presente artigo, deverá ser dada contrapartida financeira correspondente a 5% (cinco por cento) da área total, no valor do metro quadrado da terra, destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

Seção I

Do Licenciamento de Desmembramento

Art. 84. Os pedidos de desmembramentos deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os documentos constantes de norma do Executivo.

§ 1º Excetuam-se da aplicação do disposto nos incisos II, V, VI, VIII, IX e X do art. 61 desta Lei Complementar, para a análise e aprovação de projeto de desmembramento, os imóveis nas seguintes condições:

I - imóveis oriundos de loteamentos aprovados antes de 04 de janeiro de 1985, quando passaram a ser exigidas as infraestruturas de guias e sarjetas, galerias de águas pluviais e pavimentação, de forma definitiva para todos os loteamentos, independentemente da declividade da gleba objeto do empreendimento, como condição imprescindível para a realização do loteamento;

II - imóveis objeto de divisão amigável ou originada a qualquer título, cuja abertura da matrícula tenha sido efetuada em data anterior a 25 de novembro de 2002.

§ 2º O requerente deverá apresentar, se necessário, Termo de Concordância, com exigências da Equipe de Drenagem da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e do SEMAE.

Art. 85. O alvará de desmembramento será expedido pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, em processo devidamente instruído, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

§ 1º O alvará de desmembramento terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição e passível de revalidação por igual prazo, dentro do mesmo processo e considerando os mesmos documentos, com exceção de eventuais alterações que deverão ser apresentadas pelo interessado.

§ 2º Após o registro do desmembramento, no Oficial de Registro de Imóveis, o responsável deverá encaminhar as matrículas dos lotes e áreas públicas para atualização do cadastro municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO X DO DESDOBRO

Art. 86. Fica o Executivo Municipal autorizado a regularizar o desdobra de lote urbano já consolidado, oriundo de loteamento com aprovação final anterior a 02 de agosto de 2005, com pelo menos uma edificação, regularizada ou passível de regularização nos termos deste Capítulo ou com alvará de construção expedido e válido, desde que os lotes resultantes possuam frente mínima de 5,00 m (cinco metros) e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), bem como a regularizar as edificações irregulares constantes dos lotes objeto de desdobra nos termos deste Capítulo.

§ 1º Entende-se por desdobra a subdivisão de lote, oriundo de parcelamento aprovado ou regularizado, inscrito no competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para rua oficial já existente e com infraestrutura básica, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.

§ 2º Entende-se por edificação irregular aquela executada em desconformidade com o projeto aprovado ou aquela construída clandestinamente ou que esteja em desacordo com os índices urbanísticos, quais sejam: coeficiente de aproveitamento (CA), taxa de ocupação (TO) e taxa de permeabilidade (TP) e recuos obrigatórios frontais, laterais e de fundo e com a quantidade de vagas para veículos, devendo, haver, porém, condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança.

§ 3º Não se aplica o disposto no presente artigo, quando existir construção que impeça a divisão cômoda do lote.

§ 4º A construção de mais de uma edificação, no mesmo lote, não constitui desdobra de lote.

§ 5º Não será permitido o desdobra em loteamentos aprovados como chácaras, em loteamentos de acesso controlado ou condomínios, exceto os pertencentes aos loteamentos: Glebas Califórnia, no bairro Glebas Califórnia e Jupiá; Jardim São Jorge, no bairro São Jorge; Chácara São Jorge e Kobayat Líbano, ambos no bairro Novo Horizonte.

§ 6º Será permitido o desdobra de imóvel inserido na Zona Urbana de Requalificação de Bairros (ZURB), na Zona Urbana de Contenção (ZUCO) e na Zona Urbana de Ocupação Restrita (ZUOR), desde que localizados nos seguintes bairros:

Água Branca	Jardim Itapuã	Novo Horizonte	Nova América	Jaraguá
Algodoal	Jardim Monumento	Parque Residencial Piracicaba (Balbo)	Vila Cristina	Santa Terezinha
Areão	Jardim Planalto	Paulicéia	Vila Fátima	Santa Rosa
Bairro Verde	Jardim São Francisco	Paulista	Vila Independência	Vale do Sol
Castelinho	Monte Líbano	Piracicamirim	Vila Industrial	Jardim Caxambu
Dois Córregos	Morato	Pompéia	Vila Monteiro	
Guamium	Morumbi	Santa Cecília	Vila Resende	
Higienópolis	Nho Quim	Santa Rita	Vila Sônia	

§ 7º Será permitido o desdobra nos seguintes Núcleos Urbanos Isolados (NUI), localizados na Área Rural:

- I - NUI 2 A - Ártemis, exceto Estância Lago Azul;
- II - NUI 4 - Tanquinho;
- III - NUI 5 - Tupi;
- IV - NUI 12 - Vila Belém.

§ 8º O Certificado de Regularização poderá ser emitido em relação ao desdobra com edificação regular ou ao desdobra com regularização da edificação, podendo a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos solicitar documentos complementares para fins de análise e enquadramento nos termos deste Capítulo.

- § 9º Não poderá ser regularizada edificação que:
 - I - esteja localizada ou avance sobre logradouros públicos;
 - II - avance sobre terrenos vizinhos;
 - III - invada áreas ou faixas "non aedificandi" de qualquer espécie;
 - IV - esteja situada sobre ou sob o recuo de frente, em logradouros com faixa de domínio público estabelecida em lei ou inserida no Plano Diretor de Mobilidade;
 - V - esteja em Zona Especial de Risco (ZER);
 - VI - esteja situada em área tombada ou preservada e que não atenda as normas emanadas dos órgãos competentes;



VII - esteja situada nos recuos frontais, em toda a extensão das Avenidas: Trinta e Um de Março, Dr. Paulo de Moraes, Rio Claro, Limeira; Independência e Primeiro de Agosto e seu prolongamento pela Rodovia Geraldo de Barros (SP-304);

VIII - estejam situadas em áreas de proteção de mananciais ou não atendam à legislação pertinente de proteção ao meio ambiente;

IX - se destine a uso industrial.

Art. 87. Após vistoria no local para atestar a veracidade do levantamento cadastral do perímetro da edificação e pagamento dos tributos pertinentes será emitida a respectiva Certidão de Regularização.

Art. 88. A regularização do desdouro, nos termos do presente Capítulo, não isenta o proprietário de eventuais multas ou dívidas incidentes sobre os imóveis objeto da regularização.

CAPÍTULO XI DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA UNIFICAÇÃO

Art. 89. Somente será permitida a unificação de lotes e glebas com frente para via pública oficial integrante do sistema de circulação municipal.

Art. 90. Os pedidos de unificação deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os documentos constantes de norma do Executivo.

Art. 91. Se após a unificação dos lotes a área resultante for igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) esta será equiparada a gleba e seu posterior desmembramento e uso observará as regras constantes desta Lei Complementar.

Art. 92. O alvará de unificação será expedido pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, em processo devidamente instruído, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

§ 1º O alvará de unificação terá validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data de sua expedição e passível de revalidação por igual prazo, dentro do mesmo processo e considerando os mesmos documentos, com exceção de eventuais alterações que deverão ser apresentadas pelo interessado.

§ 2º Após o registro da unificação, no Oficial de Registro de Imóveis, o responsável deverá encaminhar as matrículas para atualização do cadastro municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO XII DO CONDOMÍNIO

Art. 93. Os empreendimentos em sistema de condomínio, constituem modalidade de aproveitamento condonial de espaço, dotados de fechamentos delimitadores e acesso privativo, configurados pela ocupação de glebas, quadras ou lotes, com formação de unidades autônomas, sendo a ocupação, concomitante à implantação das edificações.

Art. 94. São modalidades de condomínio:

I - condomínio edilício: as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, sendo:

- a) condomínio vertical: aquele constituído de prédios com vários andares ou edificação superposta;
- b) condomínio horizontal: aquele constituído de unidades térreas, assobradadas, geminadas ou não;
- c) condomínio misto: aquele constituído por unidades térreas, assobradadas, geminadas ou não, juntamente com prédios com vários andares ou edificação superposta.

II - condomínio de lotes: terreno com copropriedade, compreendendo áreas privativas de terreno de propriedade exclusiva de cada condômino, designadas de unidades condominiais e áreas de uso comum de terreno, proporcional ao número de lotes, regendo-se pelas Leis Federais nº 10.406/2002 (Código Civil), nº 4.591/1964 e nº 13.465/2017 e suas alterações.

III – empreendimentos em sistema de vilas: o conjunto de unidades habitacionais organizadas horizontalmente em condomínio, geminadas ou isoladas, implantadas em lote com infraestrutura.

Parágrafo único. As futuras edificações nas áreas privativas, em condomínio de lotes, deverão atender os parâmetros urbanísticos da presente Lei Complementar e do PDD e as restrições convencionais ou particulares registradas em Cartório.

Art. 95. A área privativa de terreno para condomínio edilício é aquela destinada a unidades autônomas térreas, assobradadas ou superpostas, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito, não podendo ser inferior as áreas e dimensões estabelecidas para o lote da respectiva zona ou núcleo urbano isolado, conforme estabelecido no PDD e nos Quadros 1 e 2 do ANEXO I da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. A área privativa principal é a área da unidade autônoma destinada à moradia ou atividade não residencial, no caso de condomínio não residencial, sendo consideradas acessórias as áreas da unidade autônoma situadas fora de seus limites físicos, destinadas a usos, tais como: depósitos, box de lavanderia, vagas de garagem, dentre outros.

Art. 96. A área privativa de terreno para condomínio de lotes é aquela destinada a futura edificação de unidade autônoma, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito e não poderá ser inferior a área e dimensões estabelecidas para o lote da respectiva zona ou núcleo urbano isolado, conforme estabelecido no PDD e nos Quadros 1 e 2 do ANEXO I da presente Lei Complementar.

Art. 97. A área de uso comum é a área situada nos diversos pavimentos da edificação ou do terreno e fora dos limites de uso privativo que pode ser utilizada em comum por todos os condôminos.

Art. 98. No caso de unidades habitacionais provenientes da aprovação de condomínios de casas superpostas em Zona Especial de Interesse Social, a área privativa de terreno deverá observar as áreas e dimensões estabelecidas para o lote em ZEIS, definidas no PDD e de acordo com os Quadro 1 do ANEXO I da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. A unidade autônoma de uso privativo dos respectivos titulares de direito destinada à moradia deverá ter área mínima de 43 m² (quarenta e três metros quadrados) e máxima de 70 m² (setenta metros quadrados)."

Seção I Do Licenciamento do Condomínio

Art. 99. O condomínio deverá ser licenciado pela municipalidade, observadas as diretrizes estabelecidas no PDD, na presente Lei Complementar e demais normas federais e estaduais aplicáveis.

§ 1º Quando o condomínio se localizar na Microrregião do Ribeirão Piracicamirim deverá ser apresentado termo de concordância e estudo incluindo as medidas mitigadoras para regularização do fluxo de águas nos períodos de chuva, ficando a cargo do empreendedor a execução de tais medidas.

§ 2º O CODEPAC deverá analisar e emitir parecer em área situada em Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC) ou que estejam em raio de imóvel tombado.

Art. 100. Antes de iniciado o processo de licenciamento do condomínio, o empreendedor poderá requerer à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos a Certidão de Viabilidade, instruindo o pedido com os documentos constantes de norma do Executivo.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para expedir a certidão de que trata o caput deste artigo, a qual terá a validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 101. Com a Certidão de Viabilidade o empreendedor poderá protocolar pedido de implantação do condomínio junto à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, instruído com os documentos constantes de norma do Executivo.

§ 1º Juntamente com o pedido de que trata o *caput* deste artigo deverá ser submetida à análise da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos as restrições convencionais ou particulares que se pretende instituir no empreendimento, constante do modelo de contrato padrão, as quais se sujeitarão ao interesse público e somente poderão ser instituídas em ZUPA, em empreendimentos em sistema de condomínio e em loteamentos de acesso controlado.

§ 2º Somente após a aprovação da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos o contrato padrão do empreendimento poderá ser registrado.

§ 3º O requerente deverá apresentar certidão de viabilidade técnica de abastecimento de água e esgoto, emitida pelo SEMAE e de energia elétrica, emitida pela concessionária local, além de concordância com as exigências, se necessário.

§ 4º O projeto e memorial descritivo do condomínio, abrangem o projeto urbanístico e das edificações, das áreas privativas e de uso comum, exceto no caso de condomínio de lotes, que não terão as edificações de uso privativo.

§ 5º Para a execução do muro do condomínio deverá ser apresentado projeto contendo toda extensão de muro a ser executado, com os respectivos perfis longitudinais, bem como, projeto estrutural, acompanhado da ART e/ ou RRT, devidamente recolhida, do responsável pelo projeto e execução.

§ 6º O requerente deverá assinar Termo de Compromisso, conforme exigências da municipalidade, dentre elas, execução de obras e serviços para implantação de rede adutora de água, rede de emissário de esgoto, rede de drenagem de águas pluviais, arborização de via de acesso ao condomínio e entorno, bem como implantação destas, implantação dos equipamentos urbanos previstos na presente Lei Complementar.

§ 7º O empreendedor deverá apresentar à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos relatório trimestral com informações sobre o andamento da obra.

§ 8º O condomínio que se enquadra no Decreto Estadual nº 52.053/2007 e suas alterações deverá ser analisado e deliberado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB.

Art. 102. O prazo para conclusão da aprovação é de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

Parágrafo único. Caberá à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos emitir parecer, precedido de consulta às secretarias e órgãos que possam ter interesse em áreas de uso comum do povo, sobre os empreendimentos no que tange à reserva ou dispensa de áreas destinadas a equipamentos comunitários.

Art. 103. Após expedição do alvará de licença de construção e de plantas aprovadas, o responsável pelo condomínio deverá submetê-los ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, podendo ser revalidados, justificadamente, por igual período, dentro do mesmo processo e considerando os mesmos documentos, com exceção de eventuais alterações que deverão ser apresentadas pelo interessado.

Parágrafo único. Após o registro de que trata o caput do presente artigo, o responsável deverá encaminhar as matrículas para atualização do cadastro municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 104. Caso a implantação dos equipamentos urbanos não tenham sido realizada no prazo estipulado no caput deste artigo, a municipalidade, por sua conta, poderá executá-la, cobrando às custas do empreendedor, com acréscimo de 40% (quarenta por cento), a título de taxa de administração, calculadas sobre o custo total dos equipamentos urbanos e serviços.

Art. 105. Após vistoria das obras executadas, pelas concessionárias, e pelos órgãos competentes e constatada sua boa execução, em conformidade com o projeto aprovado, a pedido do interessado, a municipalidade expedirá o respectivo Visto de Conclusão.

§ 1º Na aceitação dos serviços mencionados no caput deste artigo serão exigidos: Termo de Recebimento expedido pelo SEMAE, quanto aos projetos de sistema de distribuição de água e esgoto e o contrato de doação da rede de distribuição de energia elétrica, firmado junto a concessionária local, para o recebimento da rede, a concordância das Secretarias Municipais de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e de Segurança Pública, Trânsito e Transportes nas obras externas e da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente na arborização e áreas verdes e de preservação, se houverem.

§ 2º Em qualquer modalidade de condomínio, a Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes poderá exigir:

I - benfeitorias viárias (pontes, viadutos, dutos, rotatórias, túneis ou outros dispositivos equivalentes);

II - benfeitorias de sinalização horizontal e vertical (sinalização de solo, vertical de orientação, advertência, regulamentação, semafórica, defensas metálicas ou de concreto e demais sinalizações ou dispositivos estabelecidos pelo CTB - Código de Trânsito Brasileiro), no(s) acesso(s) ou na(s) proximidade(s) do(s) mesmo(s) ou mesmo antecedendo a ele(s);

III - pontos de embarque e desembarque de passageiros de ônibus urbanos com respectiva cobertura de proteção, nas mesmas condições acima discriminadas, acrescidas de implantação de benfeitorias necessárias a pedestres, principalmente aos portadores de necessidades especiais.

Seção II Da Implantação do Condomínio

Art. 106. Os condomínios edilícios e de lotes a serem implantados deverão ter suas especificações hidráulicas, inclusive hidrômetros e sanitárias, adequadas às exigências contidas em normas técnicas, a serem emitidas pelo SEMAE, sendo que as despesas com a implantação e instalação dos hidrômetros individuais serão suportadas proporcionalmente pelos consumidores que integram os condomínios.

§ 1º O SEMAE fica autorizado a executar a manutenção e conservação das redes internas, ramais prediais de água e esgoto, mediante cobrança pelo serviço.

§ 2º O consumo de água da área de uso comum, bem como a diferença apurada entre a soma das medições individuais e a do hidrômetro principal, será medido através do hidrômetro geral, instalado na entrada do condomínio.

§ 3º Cada unidade autônoma será considerada um consumidor individual, com a apuração independente de seu consumo de água e afastamento de esgoto.

§ 4º Cada unidade autônoma deverá contar com a instalação de hidrômetro individualizado do sistema de medição, conforme exigências do SEMAE.

§ 5º A cobrança tarifária de cada ligação individual será constituída do consumo efetivamente registrado naquela unidade consumidora, acrescido da diferença proporcional, entre o consumo registrado na ligação principal e o somatório das ligações individuais registrado no hidrômetro geral.

§ 6º A diferença mencionada no § 5º, retro, deverá ser dividida igualmente entre o número de unidades consumidoras e lançada em cada fatura individual, somente em termos de volume de água, conforme fórmula fixada em norma própria do SEMAE.

§ 7º Para os efeitos de apuração de consumo de água e afastamento de esgoto, os loteamentos, ruas ou avenidas que, de qualquer forma, fecharem seu acesso, serão equiparados aos condomínios e terão os mesmos tratamentos e obrigações.

Art. 107. Nos casos em que a área do condomínio contiver algum equipamento público, tais como: rede de drenagem de águas pluviais; rede coletora de esgoto; rede de distribuição de água, o interessado deverá, antes de se efetivar a incorporação, averbar na matrícula do imóvel, uma faixa de terreno correspondente à sua ocupação, que se constituirá numa servidão de passagem, a qual dará ao poder público, direito de acesso ao respectivo equipamento.

Art. 108. Os empreendimentos em sistema de condomínio deverão confrontar com via pública existente, integrante do sistema viário municipal ou o empreendedor, as suas expensas, deverá implantar os equipamentos urbanos, necessários ao funcionamento do condomínio.

Art. 109. Os empreendimentos em sistema de condomínio localizados em lotes pertencentes a loteamentos aprovados ficam dispensados da reserva de áreas destinadas a equipamentos comunitários.

Art. 110. Os sistemas de circulação e lazer exigidos, ficarão sob o domínio privado, sem acessibilidade pública e terão sua manutenção sob a responsabilidade dos condôminos, enquanto perdurar o sistema condominial.

Art. 111. Não se aplicarão aos *condomínios edilícios ou de lotes* implantados em glebas de até 80.000 m² a obrigatoriedade de parcelamento do solo na modalidade loteamento, sendo obrigatória, no entanto, a destinação de área para implantação de equipamentos comunitários, na proporção de 5% (cinco por cento).

§ 1º Nos empreendimentos em sistema de condomínio edilício ou de lotes, o sistema de circulação extramuros será exigido nas condições e proporções definidas pelo Município.

§ 2º Quando nas proximidades do empreendimento em sistema de condomínio existir áreas destinadas a equipamentos comunitários suficientes para atender a demanda deste novo empreendimento e da população já existente na região, o órgão licenciador poderá exigir do empreendedor a doação do percentual respectivo em outra região, a execução de obras ou o valor da área que seria destinada em seu empreendimento em contrapartida financeira ao FUMDET.

§ 3º As áreas destinadas ao sistema de circulação extramuros deverão ser desmembradas, ter todos os seus melhoramentos executados pelo empreendedor e somente depois deverão ser doadas ao Município, mediante lavratura de escritura pública de doação, sempre às expensas dos incorporadores, ficando vinculada a expedição do Visto de Conclusão do empreendimento à comprovação da doação das respectivas áreas, as quais não poderão ser incorporadas ao condomínio.

§ 4º As áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão:

I - estarem livres e desimpedidas de restrição urbanística que impeçam sua adequada implantação;

II - fazer frente para a via pública integrante do sistema de circulação municipal;

III - serem mantidas externas às delimitações do condomínio, permitindo acessibilidade pública;

IV - serem entregues com o terreno terraplenado pelo empreendedor, com declividade máxima de 5% (cinco por cento) e seus taludes não deverão ser computados como áreas úteis;

V - assegurar que haja condições topográficas para o escoamento das águas pluviais e esgoto e para os equipamentos públicos já existentes, sendo que na impossibilidade de fazê-lo, deverá averbar na matrícula do imóvel, antes da incorporação do empreendimento, uma faixa sanitária de servidão com largura mínima de 5,00 (cinco) metros;

VI – possuir a implantação dos serviços de drenagem pluvial executados às expensas do empreendedor;

VII - possuir os passeios públicos devidamente pavimentados, com cercamento com alambrados de altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com base de 40 cm para apoio do alambrado, com posteamento a cada 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e portões de 1,00 m (um metro) e 4,00 m (quatro metros) de abertura, com piso armado no acesso de veículos;

VIII - ser desmembradas da área destinada ao empreendimento;

IX - após executadas as obras de terraplenagem, cercamento e pavimentação do passeio, os equipamentos comunitários deverão ser doados ao Município, mediante lavratura de escritura pública de doação, sempre às expensas dos incorporadores, ficando vinculada a expedição do Visto de Conclusão do empreendimento à comprovação de sua doação, mediante a apresentação da matrícula registrada em nome do Município, sendo que tais áreas públicas não poderão ser incorporadas ao condomínio.

Art. 112. Nos empreendimentos em sistema de *condomínios edilícios ou de lotes*, com área inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) o percentual de 5% de áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários, devem ser convertidas em pecúnia e depositadas pelo empreendedor junto ao FUMDET.

Parágrafo único. O valor de conversão de que trata o *caput* do presente artigo será fixado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.

Art. 113. A recomposição e a manutenção das Áreas de Preservação Permanentes (APPs) do condomínio ficarão a cargo dos condôminos, os quais não poderão impedir a livre circulação da água e deverão respeitar a fauna, a flora e as cotas de cheias para o tempo de recorrência de 100 anos.

Art. 114. Para todos os efeitos, o condomínio responderá solidariamente pelos tributos incidentes sobre a área total objeto do empreendimento.

Art. 115. No que couber, poderá ser exigido para a implantação de condomínio, as obrigações estabelecidas para loteamento.

CAPÍTULO XIII DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 116. Nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas alterações, poderá ser instituído em terrenos o condomínio de lotes, onde haverá partes designadas de lotes que serão de propriedade exclusiva e partes que serão de propriedade comum dos condôminos, sendo que a fração ideal de cada condômino não poderá ser inferior a área e dimensões estabelecidas para o lote da respectiva zona ou núcleo urbano isolado, conforme estabelecido no PDD e na presente Lei Complementar.

Art. 117. Aplicam-se às construções inseridas em condomínio de lotes todos normas constantes do PDD, desta Lei Complementar e da legislação estadual e federal aplicáveis, em especial os parâmetros urbanísticos, tais como: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e área permeável estabelecidos para a zona em que o empreendimento estiver inserido.

Art. 118. Os condomínios de lotes deverão:

I - confrontar com via pública existente integrante do sistema viário municipal ou o empreendedor, as suas expensas, deverá implantar os equipamentos urbanos, caso o condomínio esteja localizado distante da via pública;

II - quanto à reserva de áreas públicas e aos procedimentos de implantação do condomínio deverão ser atendidas as normas constantes desta Lei Complementar, aplicáveis ao condomínio edilício;

III - quanto execução dos equipamentos urbanos deverão ser atendidas as normas constantes desta Lei Complementar, aplicáveis aos loteamentos;

IV - ser fechados com muros ou outro tipo de material, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - onde confrontar com logradouros ou vias de circulação deverá ser prevista uma faixa “non aedificandi” de, no mínimo, 2,50 (dois metros e meio) de largura, destinada a arborização e ajardinamento, com o objetivo de amenizar o impacto visual;

VI - para a execução do muro de fechamento deverá ser apresentado projeto contendo toda extensão de muro a ser executada, com os respectivos perfis longitudinais e projeto estrutural, acompanhado da respectiva ART/ RRT do projeto e da execução;

Parágrafo único. Caberá à Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes, na análise do licenciamento do condomínio de lotes, avaliar a necessidade de implantação pelo empreendedor e as suas expensas, de via com, no mínimo, 18,00m (dezoito metros) de gabarito, no entorno do perímetro de fechamento do condomínio, com vistas a não prejudicar o fluxo do sistema viário municipal.

Art. 119. Para os condomínios de lote, as áreas das vias de circulação internas, as áreas verdes e outras áreas comuns, permanecerão como áreas de propriedade do condomínio ou como área de uso comum dos condôminos.

Parágrafo único. As vias de circulação internas do condomínio de lotes deverão ter gabarito de largura mínima para acesso de veículos dos serviços públicos essenciais, devendo suas medidas serem aprovadas pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes.

Art. 120. Em qualquer situação, o condomínio de lote:

I - não poderá obstruir o sistema viário existente ou projetado do Município;

II - não poderá prejudicar o escoamento normal das águas pluviais e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

§ 1º É de responsabilidade do proprietário do empreendimento a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado de seu interior, ligando este às vias estruturais ou arteriais existentes, obedecendo às regulamentações específicas.

§ 2º No condomínio de lotes, deverá, por determinação legal, ser assegurado o direito do poder público, de acesso às suas áreas internas, para execução ou manutenção de equipamentos urbanos.

CAPÍTULO XIV

DA IMPLANTAÇÃO DE VILAS

Art. 121. A implantação de empreendimentos em sistema de vila, categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal (HMH) deve observar para cada zona os parâmetros urbanísticos do PDD, além das seguintes disposições construtivas:

I – poderão ser implantados em áreas menores ou iguais a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados), desde que cada unidade autônoma corresponda ao tamanho mínimo de lote para a zona em que se encontre inserido o empreendimento, incluídos neste cômputo as frações de áreas comuns dos empreendimentos;

II - número máximo de pavimentos da edificação igual a 3 (três), não podendo ultrapassar 9,00m de altura, sendo admitido acréscimo de 1,00m (um metro) pavimento de subsolo para estacionamento do empreendimento, não sendo computado no total de área construída da edificação;

III - número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote pelo lote mínimo definido no zoneamento em que está inserido, que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

IV - recuos em relação a todos os alinhamentos do lote maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) quando frontal e 2,00m (dois metros) quando lateral, exceto nos seguintes casos:

a) para conjuntos de até 4(quatro) unidades: 4,00m (quatro metros) quando frontal e laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

b) entre agrupamentos de unidades habitacionais (geminadas) ou entre unidades isoladas: 3,00m (três metros) lateralmente e 6,00m (seis metros) frontalmente;

V - local destinado à guarda de veículos, que poderá estar situado junto às unidades habitacionais, subsolos e/ou em bolsão de estacionamento, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional, observando-se ainda:

a) é permitida a localização de vagas descobertas no recuo;

b) fica vedado o acesso direto às vagas a partir da via pública.



VI - o acesso às unidades habitacionais dar-se-á por via interna de circulação de veículos e/ou de pedestres, sendo vedado que as unidades tenham acesso direto pelo logradouro público;

VII - as vias internas de circulação de veículos e pedestres terão as seguintes características:

a) largura mínima do leito carroçável igual a 6,00m (seis metros) e, nos trechos em curva, o raio interno mínimo deverá ser de 6,00m (seis metros);

b) largura mínima das calçadas igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

c) vias de circulação exclusiva de pedestres, de acesso às unidades habitacionais: largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

d) vias sem saída: extensão menor ou igual a 60,00m (sessenta metros);

VIII - fica dispensada a calçada na lateral da via interna que coincidir com a divisa e/ou alinhamento do lote;

IX - o acesso emergencial deverá permanecer desobstruído de qualquer tipo de obstáculo;

X - quando houver edificação destinada à guarita do conjunto, esta deverá ser dotada de instalação sanitária.

XI - fica facultada a reserva de áreas cobertas e descobertas de lazer, atividades sociais e serviços;

XII - o conjunto deverá ser dotado de abrigo protegido para guarda de lixo, localizado junto à testada da área de implantação do empreendimento;

XIII - a taxa de permeabilidade deverá seguir o zoneamento em que estiver inserido, podendo ser utilizadas para este fim as faixas de recuos e afastamentos, desde que não haja vagas de veículos dispostas nestas faixas, não sendo consideradas neste percentual as vias particulares de circulação de veículos;

XIV - a faixa de recuo frontal deverá ser destinada obrigatoriamente ao uso comum da vila, salvo quando for destinada a estacionamento de veículos descoberto.

§ 1º As áreas de circulação coletivas deverão atender a NBR 9050, que trata da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências.

§ 2º As vias internas da vila, em nenhuma hipótese, serão consideradas vias públicas.

CAPÍTULO XIV DA COTA SOLIDARIEDADE

Art. 122. Fica estabelecida como exigência para o termo de conclusão de obras de projetos urbanísticos de parcelamentos do solo a Cota Solidariedade, nos termos previstos no PDD.

TÍTULO III DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 123. Este título disciplina as regras gerais no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal correlata.

Parágrafo único. São aplicáveis os dispositivos desta Lei Complementar aos imóveis destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, observado o disposto na legislação estadual e federal aplicável.



CAPÍTULO I NORMAS GERAIS

Seção I Das Edificações e Condições Gerais do Projeto

Art. 124. Para os efeitos desta Lei Complementar adota-se as definições contidas em seu glossário.

Art. 125. Os balcões permitidos no recuo frontal não poderão possuir balanço superior a 1,00 m (um metro), nem fechamentos laterais por paredes ou vidraças acima dos peitoris, devendo sempre observar recuo lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à divisa mais próxima.

Parágrafo único. No caso de balcões superpostos, permitidos no recuo frontal, os pisos dos mesmos não são considerados coberturas.

Art. 126. As pérgolas serão permitidas em continuidade à cobertura de garagens de veículos, devendo obedecer a uma distância entre as mesmas de, no mínimo, 2 (duas) vezes a sua largura.

Parágrafo único. As pérgolas construídas sobre áreas livres fechadas devem sempre permitir a passagem de iluminação e ventilação mínima exigida para tais casos.

Art. 127. Qualquer construção ou reforma, com aumento ou não da área construída, bem como demolição somente poderão ser executadas no Município, se o interessado possuir o Alvará de Licença da Obra, sem prejuízo da obrigatoriedade de licenciamento nos órgãos estaduais competentes, quando for o caso.

§ 1º O rebaixamento de guias para acesso de veículos, a canalização de cursos d'água no interior de lotes ou vias públicas, a demolição de qualquer edificação, as obras de movimentação de terra e as implosões dependerão, também, de prévio licenciamento nos órgãos competentes, sejam eles municipais, estaduais ou federais.

§ 2º Aplicam-se para as obras de construção ou reforma, com aumento ou não da área construída, bem como demolição, realizadas na Área Rural, as mesmas exigências constantes do caput do presente artigo.

Art. 128. Nas edificações que tiveram parte ou seu todo regularizado por força de lei serão permitidas obras de demolição e reforma e/ou adaptação.

§ 1º As ampliações deverão atender ao disposto nesta Lei Complementar e os índices estabelecidos no PDD.

§ 2º Quando a ampliação for no pavimento inferior, superior ou mezanino e dentro da projeção da área regularizada, esta poderá ser licenciada desde que obedeça ao índice de aproveitamento.

§ 3º Todas as obras, reformas e serviços em edificações públicas ou de uso coletivo, somente serão aprovados caso seus respectivos projetos atendam as Normas de Acessibilidade, contidas na NBR 9050/2004, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 129. A edificação de fundo, destinada a uso unifamiliar, deverá ter entrada independente, de largura mínima de 3,00 m (três metros), sendo nesta permitida a abertura de vãos iluminantes para a edificação principal, não caracterizando esta edificação desmembramento de lote, obedecendo os parâmetros do PDD e desta Lei Complementar.

Art. 130. No caso de escavações, fundações, impermeabilização, paredes e sub-pisos e coberturas deverão ser observados nos projetos as normas técnicas aplicáveis, podendo norma do Executivo estabelecer outras exigências para segurança das construções.



Seção II

Da Aprovação e Alvará de Licença

Art. 131. Para obtenção do Alvará de Licença de Obra, o interessado deverá solicitar a aprovação do projeto na Prefeitura Municipal, mediante requerimento padrão acompanhado dos documentos constantes de norma do Executivo.

§ 1º Caso o interessado na obtenção do Alvará de Licença de Obra não seja o titular do domínio do imóvel, exigir-se-á sua autorização específica.

§ 2º É facultado ao requerente solicitar apenas a aprovação do projeto arquitetônico, a qual terá validade por 180 (cento e oitenta dias), findo os quais prescreverá, salvo se o proprietário ou possuidor, apresentar documento hábil indicando o responsável técnico, quando, então, será expedido o Alvará de Licença de Obra.

§ 3º O único projeto que será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos é o projeto arquitetônico, sendo que os demais serão apenas conferidos.

§ 4º Se a obra for projetada sobre dois ou mais lotes, o interessado e o responsável técnico deverão no pedido de expedição do Alvara de Licença de Obra apresentar, obrigatoriamente, a matrícula unificada.

§ 5º Se a obra for projetada em cima de um lote que possua construção para ser demolida, o interessado e o responsável técnico deverão no pedido de expedição do Alvara de Licença de Obra apresentar, obrigatoriamente, o Visto de Conclusão de Demolição.

§ 6º O projeto de edificação em lote ou imóvel cujas dimensões correspondam aos parâmetros mínimos estabelecidos para a zona e para os Núcleos Urbanos Isolados em que está inserido, somente será aprovado se dele constar apenas uma edificação.

Art. 132. O prazo máximo para a aprovação dos projetos é de 90 (noventa) dias, prorrogado por igual período, a contar da data de protocolo do requerimento na Prefeitura ou do atendimento da última chamada para esclarecimentos.

Parágrafo único. Somente após a aprovação do projeto apresentado para construção, reforma ou demolição é que a Prefeitura Municipal expedirá o competente Alvará de Licença de Obra.

Art. 133. O alvará de licença para construção terá validade de 12 (doze) meses, sendo que o projeto aprovado junto à municipalidade deverá ser implantado no prazo máximo de 4 (quatro) anos, desde que iniciado antes de decorrido o prazo do alvará expedido, sob pena da caducidade das aprovações.

§ 1º Findo o prazo de 12 (doze) meses sem que a obra tenha sido iniciada, seu início somente poderá se dar mediante a revalidação do Alvará de Licença de Obra por igual período, cabendo ao interessado formalizar, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados de seu vencimento, solicitação de revalidação observando as normas fixadas.

§ 2º A obra iniciada é caracterizada pela conclusão dos trabalhos de suas fundações, assim entendidas como sendo as do corpo principal da edificação e definidas de acordo com a solução técnica, ou seja, estaqueamento, tubulões, sapatas corridas ou fundação direta, bem como demolição de paredes, conforme previsto nas reformas, com acréscimo ou não de área.

§ 3º A revalidação descrita no § 1º deste artigo, só poderá ser feita uma única vez, findo o prazo o processo deverá ser arquivado e solicitada nova aprovação.

Art. 134. Na solicitação do Alvará de Licença o interessado deverá, obrigatoriamente, apresentar declaração de compromisso nos seguintes termos: *“no caso de uso de produtos ou subprodutos de madeira de origem nativa, os responsáveis por esta obra, proprietário (s) e responsável técnico, se comprometem a somente fazer uso de madeira com Documento de Origem Florestal - DOF, sob pena do Visto de Conclusão não ser emitido”.*

§ 1º A expedição do Visto de Conclusão pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos ficará condicionada à apresentação de documento comprovando a procedência legal da madeira nativa utilizada na construção, por meio do Documento de Origem Florestal - DOF, acompanhado da respectiva Nota Fiscal.

§ 2º Para efeitos deste artigo considera-se:

I - produto de madeira de origem nativa: madeiras em toras, toretes, postes, escoramentos, palanques roliços, dormentes, mourões, achas, lascas e lenhas;

II - subproduto de madeira de origem nativa: madeira nativa serrada ou sob qualquer forma laminada, aglomerada prensada, compensada, em chapas de fibra, desfolhada, faqueada ou contraplacada;

III - procedência legal: produtos e subprodutos de madeira de origem nativa decorrentes de desmatamento autorizado ou de manejo florestal, comercializados com a apresentação de Documento de Origem Florestal - DOF, emitido pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou documento correlato emitido por órgão estadual de meio ambiente, o qual deverá ser exigido pelo proprietário junto ao fornecedor, acompanhado da respectiva Nota Fiscal.

Art. 135. Não dependerão de Alvará de Licença de Obra:

I - os serviços de limpeza, pintura, consertos e pequenas reparações no interior ou no exterior dos edifícios, desde que não alterem a edificação quanto às prescrições de dimensões mínimas, constantes desta Lei Complementar, atendendo às normas de segurança;

II - a construção provisória de pequenos cômodos, destinados à guarda, vestiário e depósito de materiais para obras já licenciadas, que serão demolidas logo após o seu término;

III - as reformas prediais sem ampliação ou demolição e sem modificação das paredes e medidas dos compartimentos, sem modificação das dimensões e disposições de portas e janelas, na qual estejam incluídos apenas a troca de pisos, forros, revisão de hidráulica e elétrica, troca de revestimento de parede e fachada, revisão no telhado, troca de telhas ou outros reparos.

§ 1º Os interessados em proceder à execução dos serviços e obras elencados neste artigo, dentre os quais se incluem a reforma em unidade autônoma de condomínio sem ampliação ou redução de área, deverão comunicar, por autodeclaração, endereçada à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, via sistema Sem Papel.

§ 2º A execução dos serviços e obras de que trata o § 1º, retro, deverão estar sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, conforme Norma de Reformas da ABNT (NBR 16.280:2015), devendo observar as demais normas técnicas aplicáveis à segurança das edificações e o atendimento da legislação vigente.

Seção III Da Aprovação Simplificada de Projetos

Art. 136. Fica autorizada a aprovação e emissão do respectivo Alvará de Licença de Obra de projetos residenciais unifamiliares ou projetos comerciais e institucionais, cujas edificações possuam altura máxima de 10,00m (dez metros), medida do piso do pavimento mais baixo até a parte superior da

laje de cobertura do último pavimento habitável e, no máximo, com três pavimentos, quando poderá haver apenas a apresentação de planta da obra, contendo o seu perímetro, perfil longitudinal e transversal do terreno, em substituição ao projeto completo, por opção do proprietário, devidamente assistido por profissional habilitado que se responsabilizará pelo atendimento às normas previstas nesta Seção.

§ 1º A aprovação através de projeto simplificado não dispensa a observância de tipologias, regras de uso e ocupação do solo, restrições convencionais ou particulares, exceto nos corredores comerciais, licenciamentos ambientais, observância de faixas non aedificandi, necessidade de reserva de vagas de estacionamento ou qualquer outra previsão contida no PDD ou nesta Lei Complementar.

§ 2º Para a aprovação através de projeto simplificado, os imóveis com frente para corredores comerciais ficam dispensados da observância das restrições convencionais ou particulares, independente do seu zoneamento, aplicando-se para tanto, os parâmetros urbanísticos da zona em que estiver inserido.

§ 3º Poderão ser aprovadas através de projeto simplificado as edificações concluídas que já possuam Alvará de Licença concedido até a data de publicação desta Lei Complementar, bem como a substituição de projetos em andamento, sem que tenha sido expedido o respectivo Visto de Conclusão.

§ 4º Caberá ao Poder Executivo através de norma fixar a forma e documentos que deverão ser apresentados na aprovação do projeto simplificado.

Art. 137. Constatado desvio entre qualquer parâmetro construtivo determinado pelas leis urbanísticas em vigência e aqueles definidos no projeto objeto de aprovação, serão aplicadas as penalidades previstas nesta Lei Complementar, incluindo o embargo imediato da obra e a perda do direito de licenciamento por meio de projeto simplificado.

§ 1º A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos informará ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo e ao Conselho Federal dos Técnicos Industriais os nomes dos profissionais que não respeitarem a legislação urbanística vigente, para as providências cabíveis no âmbito dos respectivos conselhos.

§ 2º Na impossibilidade de adequação do imóvel, o interessado deverá ser intimado a proceder à demolição da construção em desacordo com a legislação edilícia vigente à época da emissão do Alvará de Execução em até 60 (sessenta) dias a contar da data da intimação.

Seção IV Da Averbação e Cadastramento de Edificações Irregulares e Clandestinas

Art. 138. Uma vez constatada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal a existência de edificação clandestina ou irregular, o proprietário será intimado a legalizá-la de acordo com esta Lei Complementar, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 139. A legalização de edificação clandestina ou irregular poderá ser feita, através de averbação, desde que o interessado apresente os documentos constantes de norma do Executivo e que a obra satisfaça às exigências desta Lei Complementar, os índices do PDD e demais legislações aplicáveis, podendo ser aprovada por projeto simplificado, caso haja enquadramento em sua modalidade.

Parágrafo único. Estando a obra em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, o interessado será notificado a apresentar projeto arquitetônico de modificação e a realizar, após a aprovação do referido projeto, as obras necessárias para a adequação da edificação.

Seção V Das Reconstruções

Art. 140. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, em caso de ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mediante apresentação de projeto e expedição da respectiva licença.

§ 1º Na reconstrução, deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido nesta legislação e, no caso de imóveis tombados, devem ser aprovados no CODEPAC, CONDEPHAAT e IPHAN, conforme o caso.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como ampliação.

Art. 141. A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto no PDD que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

Seção VI Das Substituições de Projetos Aprovados

Art. 142. Para modificações em projetos aprovados, assim como para alteração do destino de qualquer peça constante dos mesmos será necessária a aprovação de projeto substitutivo.

Parágrafo único. No requerimento solicitando a aprovação do projeto substitutivo, deverá constar o número do processo do projeto anteriormente aprovado.

Art. 143. Por ocasião das vistorias poderão ser toleradas pequenas diferenças nas dimensões das peças ou qualquer outro elemento da construção, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) das cotas do projeto aprovado.

Seção VII Das Demolições e Implosões

Art. 144. Nenhuma demolição ou implosão poderá ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura, que expedirá o necessário Alvará de Licença de Obra, observadas as exigências constantes da Seção II deste Capítulo.

§ 1º O requerimento deverá vir acompanhado dos documentos elencados em norma do Executivo.

§ 2º Em caso de demolição fica facultado ao interessado apresentação de projeto simplificado, desde que enquadrado em suas modalidades.

§ 3º Em se tratando de imóvel tombado ou inserido em raio de tombamento, seja em projeto simplificado ou não, é obrigatória prévia consulta ao CODEPAC.

Art. 145. A demolição ou implosão das edificações só poderá ser feita sob responsabilidade de profissional habilitado pelo conselho de classe competente.

Art. 146. A solicitação para expedição do Alvará de Licença de Obra para demolição ou implosão se dará por meio de requerimento, o qual deverá conter o nome e assinatura do profissional responsável, bem como do proprietário ou possuidor.

Art. 147. O profissional responsável é obrigado a manter em lugar visível sua placa de identificação, enquanto durar a demolição.

Art. 148. A Prefeitura poderá, quando julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual a demolição ou implosão poderá ser feita.

Art. 149. Enquanto se realizar a demolição ou implosão, o profissional responsável deverá zelar, por todos os meios, pela segurança dos operários, do público e da vizinhança, impedir o levantamento de pó do entulho molhando-o, bem como varrer toda a parte do logradouro público que restar atingida.

Art. 150. No caso de prédios cuja estabilidade seja considerada insuficiente, em decorrência de constatação pela Prefeitura, os proprietários serão notificados a consolidar ou demolir os mesmos, dentro do prazo que lhes for estabelecido.

Parágrafo único. A notificação de que trata o parágrafo anterior não prejudicará o direito do Município de tomar as providências legais administrativas e judiciais aplicáveis a cada caso.

Art. 151. Excetuam-se da aplicação desta Seção, as demolições ocorridas em data anterior a entrada em vigor da presente Lei Complementar, cujas construções estejam averbadas na matrícula dos imóveis, quando caberá à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos a expedição do respectivo alvará, a pedido do interessado que comprove seu enquadramento.

Seção VIII Da Alteração de uso

Art. 152. No caso de alteração de uso de edificação existente em que não sejam necessárias obras de reforma para adequação à nova atividade poderá ser solicitada a sua adaptação, mediante ato declaratório cujo modelo deverá constar de norma do Executivo.

Seção IX Do Visto de Conclusão

Art. 153. Nenhuma edificação poderá ser ocupada, para o fim a que se destine, sem o competente Visto de Conclusão, parcial ou final, que deverá ser requerido por meio eletrônico pelo responsável técnico e/ou proprietário, o qual deverá declarar, expressamente, que a obra obedece ao projeto aprovado, cabendo a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos se certificar de tal conformidade.

§ 1º O Visto de Conclusão, parcial ou final, poderá ser concedido para as edificações nas quais faltam apenas os serviços de pintura em geral e cuja a calçada do passeio público, nas vias dotadas de guias e sarjetas, estejam executadas.

§ 2º Além das exigências estabelecidas no parágrafo anterior, para obtenção do Visto de Conclusão, deverá ser executado o plantio de árvore no passeio público, respeitando a legislação vigente e proporcionando a devida proteção à arborização urbana.

§ 3º Estando a edificação em conformidade com o projeto aprovado, o Visto de Conclusão, parcial ou final, será expedido dentro de 30 (trinta) dias, contados sempre da data da apresentação do requerimento, sendo disponibilizado ao interessado após a comprovação da quitação do tributo devido.

§ 4º A edificação que depende de instalação de equipamentos de proteção e combate a incêndios, só terá o visto de conclusão, parcial ou final, expedido pela Prefeitura Municipal após a apresentação do CLCB ou AVCB, Certificado de Transporte de Resíduos - CTR, Licença Ambiental da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, conforme o caso.

§ 5º Os proprietários ou responsáveis técnicos de edificações que necessitem de viabilidade técnica quanto à instalação de redes de abastecimento de água e coletora de esgoto deverão apresentar certidão de recebimento dos referidos sistemas, por parte do SEMAE, quando do pedido do Visto de Conclusão.

Art. 154. O Visto de Conclusão parcial poderá ser concedido, a pedido do interessado, desde que:



I - tratando-se de construções destinadas a moradia, haja condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, estando completamente concluídos: um dormitório, a cozinha, as instalações sanitárias e a área de serviço;

II - tratando-se de construções destinadas a comércio, prestação de serviços, institucionais ou industriais, haja condições mínimas de utilização, salubridade e segurança, estando completamente concluídas e funcionando as instalações sanitárias e refeitórios, quando houver;

III - não haja perigo para terceiros e para os ocupantes da parte já concluída da obra;

IV - tratando-se de uso misto, esteja concluída uma das partes;

V - seja apresentado, quando for necessário e exigido, o CLCB ou AVCB;

§ 1º Quando da solicitação de Vistoria de Projeto de Segurança contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros, relativamente as edificações novas e ampliações com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), o interessado deverá:

I - fazer a entrega de 01 (um) hidrante de coluna completo, acompanhado de registro “JE”, com diâmetros de 100mm (cem milímetros) e demais conexões da rede de distribuição de água, conforme orientações do Corpo de Bombeiros ou,

II - depósito na conta do FEBOM (Fundo Especial de Bombeiro), de valor monetário correspondente ao necessário para a aquisição dos materiais descritos no inciso anterior ou de equipamentos ou materiais que se fizerem necessários para o desempenho das funções objetos do referido Fundo, criado pela Lei nº 5.195, de 25 de setembro de 2002.

§ 2º O Corpo de Bombeiros somente expedirá o AVCB após o cumprimento do disposto no parágrafo anterior e de acordo com a legislação estadual aplicável, mediante apresentação de recibo próprio do Corpo de Bombeiros, entregue no ato da vistoria ou através da internet no site oficial do Corpo de Bombeiros.

§ 3º No caso da doação de hidrante, o SEMAE instalará o hidrante na rede pública de distribuição de água, até 90 (noventa dias) após o seu recebimento, em local indicado pelo Corpo de Bombeiros, sendo que as despesas com a instalação do hidrante correrão às expensas do SEMAE.

Art. 155. Imediatamente após a expedição do Visto de Conclusão final ou parcial, os respectivos autos deverão ser encaminhados ao Divisão de Cadastro Técnico Municipal para a competente alteração cadastral.

Art. 156. Os processos em geral com construção aprovada e habitada serão objeto de cadastramento do imóvel, lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e expedição ex officio do Visto de Conclusão.

Seção X Dos Autores de Projetos e Responsáveis Técnicos

Art. 157. Todos os profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, legalmente habilitados, que executem projetos ou pretendam assumir responsabilidade de obra no Município, deverão efetuar sua inscrição no Cadastro Municipal de Contribuintes da Prefeitura de Piracicaba, recolhendo os tributos devidos.

Art. 158. A Prefeitura poderá comunicar ao conselho de classe, acerca do nome e do registro dos profissionais que:

I - desobedecerem os projetos previamente aprovados;



- II - prosseguirem a execução da obra embargada pela Prefeitura;
- III - tenham incorrido em 3 (três) multas por infração, cometidas na mesma obra;
- IV - assinarem projetos como executores de obras, que não sejam realmente de responsabilidade dos mesmos;
- V - iniciarem qualquer obra sem o necessário Alvará de Licença de Obra.

Art. 159. A responsabilidade dos projetos arquitetônicos e complementares, cálculos e conclusões dos memoriais apresentados cabe, exclusivamente, aos profissionais que os subscreverem e, quando da execução das obras, aos responsáveis pelas mesmas, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação do projeto e de sua regular fiscalização, qualquer responsabilidade técnica por defeitos construtivos de qualquer natureza.

Seção XI Do Alinhamento e Nivelamento

Art. 160. Toda construção deverá ser iniciada respeitando o alinhamento do lote.

Art. 161. Nos cruzamentos das vias públicas, onde assim o exigir, os dois alinhamentos serão concordados por um terceiro normal à bissetriz do ângulo, de comprimento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Nas edificações de mais de um pavimento, o chanfro só será obrigatório no pavimento térreo.

Seção XII Do Fechamento e das Calçadas Públicas

Subseção I Do Fechamento em Imóveis não Edificados

Art. 162. É obrigatória, nos imóveis não edificados, com frente para vias e logradouros públicos dotados de pavimentação ou de guias e sarjetas, a execução nos respectivos alinhamentos, de obra de fechamento que caracterize a sua delimitação.

Parágrafo único. O Poder Executivo fixará por norma as regras para o fechamento e para alteração de suas características em função da evolução técnica das construções, dos materiais e das tendências sociais.

Art. 163. Considerar-se-á como inexistente a obra de fechamento, cuja construção, reforma ou preservação esteja em desacordo com as normas técnicas legais ou regulamentares.

Art. 164. As concessionárias de serviços públicos, autarquias e outras entidades prestadoras de serviços desta natureza serão obrigadas a reparar os fechamentos por elas danificados na execução de obras ou serviços sob sua responsabilidade.

Subseção II Do Passeio Público

Art. 165. Os responsáveis por imóveis, edificados ou não, lindeiros às vias públicas ou logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, são obrigados a construir os respectivos passeios na extensão correspondente de sua testada e a mantê-los sempre em perfeito estado de conservação.

Art. 166. Caracterizam-se como situações de mau estado de conservação, dentre outras, a existência de buracos, de ondulações, de desníveis, de obstáculos que impeçam o trânsito livre e seguro dos pedestres.

Art. 167. São considerados inexistentes os passeios construídos ou reformados em desacordo com as especificações técnicas ou regulamentares.

Art. 168. Os passeios públicos poderão ser implantados conforme disposto no Plano de Mobilidade do Município de Piracicaba, observadas outras regras de uso fixadas pelo Poder Público.

Art. 169. As concessionárias de serviços públicos, autarquias e outras entidades prestadoras de serviços desta natureza, durante a execução de obras e serviços sob sua responsabilidade, são obrigadas a:

I - reparar as calçadas por elas danificadas, restaurando-as às mesmas condições existentes antes da execução das obras e serviços;

II – garantir a segurança dos pedestres que transitam nos locais das obras e serviços.

Subseção III

Das Calçadas Ecológicas

Art. 170. Fica estabelecida a constituição de calçadas ecológicas no Município de Piracicaba.

§ 1º Considera-se calçamento ecológico, para os fins desta Lei Complementar, toda área ou faixa de permeabilidade do solo, composta de faixa paralela livre permeável, com plantação de gramíneas em 80% de seu comprimento, e de faixa paralela revestida.

§ 2º A faixa paralela permeável, medida a partir da guia, não poderá ultrapassar 50 cm (cinquenta centímetros), de maneira a facilitar a circulação e deslocamento das pessoas, em especial para pessoas com deficiência motora ou visual.

§ 3º A faixa paralela revestida deve ser pavimentada com piso regular e seguro, mantendo a superfície continua e firme, vedado o emprego de material escorregadio.

§ 4º Deverão ser plantadas na faixa paralela livre permeável, para permeabilidade do solo, vegetação rasteira ou utilizar-se de materiais que permitam a absorção das águas.

§ 5º A definição do sistema viário dos loteamentos e demais empreendimentos que impliquem na abertura de vias de circulação deverá observar o disposto no Plano Diretor de Mobilidade.

Art. 171. Na área residencial ou comercial já consolidada, em todos os empreendimentos a serem implantados no município e aqueles que vierem a ser regularizados, além dos passeios públicos em área residencial ou comercial que ainda não foram construídos ou precisarem ser reconstruídos ou reformados, os moradores poderão optar pelo sistema de calçadas ecológicas.

Parágrafo único. A responsabilidade pela construção e manutenção da calçada ecológica é única e exclusiva do proprietário do imóvel.

Art. 172. O requerente deverá providenciar a aprovação junto à Municipalidade, dos projetos dos equipamentos urbanos e serviços, juntando em seu pedido os documentos constantes de norma do Executivo.

§ 1º Antes do início da execução de cada um dos equipamentos urbanos exigidos, o loteador deverá comunicar, por escrito, à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e ao SEMAE, com antecedência mínima de 07 (sete) dias úteis.

§ 2º Caso não seja realizada a comunicação de que trata o parágrafo anterior, a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e o SEMAE, dentro do limite de suas competências, após a devida vistoria, poderão autorizar a sequência do serviço ou embargá-lo, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei Complementar.

§ 3º Após o término da terraplenagem da área do loteamento e antes do início da implantação dos demais equipamentos urbanos, o interessado deverá solicitar o recebimento das obras de terraplenagem e a respectiva expedição da Certidão de Greide, devendo para isso apresentar os documentos de que trata norma do Executivo.

§ 4º Após o atendimento dos parágrafos deste artigo, o interessado solicitará a expedição do Alvará de Licença para a implantação dos demais equipamentos urbanos, apresentando os documentos constantes de norma do Executivo, em separado.

§ 5º A não execução de um ou mais equipamentos urbanos, dentro do prazo de cronograma, implicará em sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 173. Para a aprovação de projetos de loteamento o interessado deverá apresentar projeto de arborização das vias e das áreas verdes desses empreendimentos a Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, conforme regulamento.

Parágrafo único. A exigência de que trata o caput deste artigo deverá ser observada nos projetos em curso, cabendo à Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente a análise, acompanhamento e fiscalização das obras.

Seção XIII Das Travessias Sinalizadas para Pedestres / Mobiliário Urbano

Art. 174. A Prefeitura providenciará, sob sua responsabilidade, o rebaixamento da parte dos passeios públicos necessários ao acesso de pedestres, nas travessias sinalizadas e nos canteiros centrais de vias públicas e com atendimento das orientações da Prefeitura Municipal poderão ser realizadas tais providências, também, pelos particulares.

Art. 175. É vedada a instalação no rebaixamento, vinculado às travessias sinalizadas, de qualquer mobiliário urbano.

Parágrafo único. O mobiliário existente que prejudique o acesso de pedestres ou dificulte a visibilidade destes ou de motoristas, será removido pela Prefeitura Municipal ou, por sua determinação, pelo órgão responsável.

Seção XIV Dos Tapumes e Andaimes

Art. 176. Será obrigatória a colocação de tapumes, quando na execução de obras de construção, os muros e gradis não tenham altura maior que 2,00 m (dois metros) e a reforma ou demolição faça divisa do lote com a via pública.

§ 1º Durante o período de edificação, o construtor é obrigado a conservar o passeio público localizado em frente à obra, de forma a oferecer boas condições de trânsito aos pedestres.

§ 2º Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via pública, com material de construção, além do alinhamento do tapume.

§ 3º Após o término das obras ou no caso de sua paralisação por prazo superior a 1 (um) ano, os tapumes e andaimes deverão ser retirados e o passeio público desimpedido.

Seção XV

Das Águas Pluviais e das Instalações Prediais Hidráulico-sanitárias

Art. 177. O escoamento das águas pluviais do lote edificado para a sarjeta será feito em canalização construída sob o passeio público.

§ 1º Em casos específicos de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido seu lançamento nas galerias de águas pluviais, após aprovação pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos.

§ 2º As despesas com a execução da interligação das águas às galerias pluviais correrão integralmente por conta do interessado, sendo concedida a título precário, revogável a qualquer tempo pela Prefeitura, se dela resultar qualquer prejuízo ou inconveniência.

Art. 178. As edificações em sistema de condomínios residenciais ou comerciais deverão apresentar estudo e projeto de drenagem do escoamento das águas pluviais para o sistema público de drenagem.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo, os lotes que tenham, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua área permeável.

Art. 179. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes de telhado e balcões deverão ser captadas, por meio de calhas e condutores adequados e suficientes a conduzir as águas pluviais, até as sarjetas do passeio público.

Parágrafo único. Os condutores de que trata o *caput* do presente artigo, localizados nas fachadas lindéiras às vias públicas, serão embutidos até a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), acima do nível do passeio público.

Art. 180. Não será permitida, em hipótese alguma, a ligação de condutores de águas pluviais à rede coletora de esgotos.

Art. 181. As disposições referentes às instalações prediais hidráulico-sanitárias deverão obedecer à legislação estadual pertinente.

Seção XVI

Da Utilização de Água Pluvial Para Uso Não Potável

Art. 182. Na edificação ou reforma de imóveis residenciais acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de construção, condomínios, clubes, entidades, conjuntos habitacionais e demais imóveis industriais e comerciais, sempre que tecnicamente possível, será implementado o sistema de captação e reuso da água pluvial, observando a instalação de reservatórios devidamente protegidos da entrada de insetos, para captação e utilização não potável da água pluvial.

Parágrafo único. Nos casos em que a implementação do sistema referido no “*caput*” deste artigo for considerada tecnicamente impossível, o projeto de edificação ou reforma do imóvel deverá contar com um Laudo Técnico comprobatório assinado pelo engenheiro responsável, podendo ser contestado pela Prefeitura Municipal.

Art. 183. Entende-se por uso não potável a utilização específica para descarga em vasos sanitários; irrigação de jardins; lavagens de veículos; limpeza de paredes e pisos em geral; lavagem de passeios públicos - calçadas e preenchimento de piscinas e lagos ornamentais.

Art. 184. Os postos de combustíveis, lava-rápidos, transportadoras e empresas de ônibus urbanos intermunicipais e interestaduais já instalados no município de Piracicaba ou que venham a se instalar, deverão adequar suas instalações para captar e armazenar água de chuva.

Parágrafo único. A adequação a que se refere o caput deste artigo será de competência e responsabilidade do proprietário do estabelecimento.

Seção XVII

Das Instalações Prediais Elétricas, Telefônicas e de Fibra Ótica

Art. 185. As instalações elétricas, telefônicas e de fibra ótica das edificações deverão obedecer às normas técnicas vigentes, sendo informado, obrigatoriamente, o início das obras com 5 (cinco) dias úteis de antecedência aos órgãos licenciadores de que trata este artigo e aos condomínios ou loteamentos fechados.

Parágrafo único. As intervenções em logradouros públicos a serem realizadas por concessionárias de que trata caput deste artigo somente poderão ocorrer com prévia autorização das Secretarias Municipais de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e de Segurança Pública, Trânsito e Transportes que, ao final, emitirão o Termo de Verificação de Obras - TVO, que deverá atestar a boa execução dos serviços e o reparo adequado dos equipamentos urbanos.

Seção XVIII

Da Instalação de Cercas Energizadas

Art. 186. Todas as cercas destinadas à proteção de perímetros e que sejam dotadas de corrente elétrica, serão classificadas como energizadas, mesmo as que utilizem outras denominações, tais como eletrônicas, elétricas, eletrificadas ou outras similares, cabendo a todas a observância da legislação aplicável, podendo o Executivo baixar norma própria.

Art. 187. As pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem à instalação de cercas energizadas deverão possuir registro no CREA e engenheiro eletricista na condição de responsável técnico.

Art. 188. Será obrigatória em todas instalações de cercas energizadas a apresentação de ART.

Seção XIX

Das Instalações de Gás Combustível

Art. 189. As instalações permanentes de gás combustível deverão obedecer, no que couber, à legislação de segurança contra incêndios.

Art. 190. As edificações e construções em geral realizadas a partir desta Lei Complementar estão obrigadas a dispor de instalação permanente de gás, assegurando que o armazenamento do combustível se processe fora da edificação, bem como possibilitando a utilização de gás combustível proveniente da rede pública.

Parágrafo único. As edificações existentes no Município, que necessitem de reforma, inclusive, as que foram objeto de declaração de interesse social, e as novas edificações, deverão atender ao disposto no presente artigo.

Art. 191. As instalações permanentes de gás combustível abrangerão o abrigo para botijões, cilindros ou medidores, bem como as canalizações, que se estenderão, obrigatoriamente, desde o

alinhamento do imóvel até os compartimentos onde possa haver equipamentos que utilizam gás combustível para qualquer fim, obedecidas as seguintes disposições:

I - nas casas e apartamentos, até os pontos de abastecimento de fogões e fornos nas cozinhas, bem como até o local destinado à instalação de equipamentos para aquecimento de água;

II - nas edificações para lojas, escritórios, hotéis, pensionatos e similares, hospitais, clínicas, prontos-socorros, laboratórios de análises, fisioterapias, asilos e locais de reuniões esportivas, recreativas ou sociais, instituições de ensino, até os pontos de alimentação dos fogões, fornos e demais equipamentos para produção de água quente e vapor;

III - nas edificações para restaurantes, lanchonetes, bares, confeitarias, padarias, mercados e supermercados, até os pontos de abastecimento de fogão, fornos e demais aparelhos utilizados para preparação de alimentos.

§ 1º As instalações, mencionadas no caput deste artigo serão obrigatórias também nas edificações destinadas a outros usos não industriais, ainda que porventura não previstos neste artigo, desde que nas referidas edificações haja equipamentos ou aparelhos para aquecimento ou queima de gás combustível.

§ 2º Quando do uso de gás combustível para fins industriais, não aplicar-se-á as disposições gerais contidas nesta Subseção, devendo cada instalação observar as normas técnicas específicas para o sistema e equipamentos adotados.

Art. 192. O projeto e a construção das instalações permanentes de gás deverão atender as normas técnicas emanadas pela empresa concessionária do serviço público de gás canalizado, as quais serão aplicáveis a todas as tubulações, equipamentos, recipientes e demais aparelhos acessórios, destinados à utilização de gás combustível.

Art. 193. A concessão do Visto de Conclusão somente será efetuada mediante a apresentação prévia de atestado emitido por profissional habilitado no respectivo conselho de classe, declarando, sob sua responsabilidade, que as instalações de gás atendem integralmente ao disposto nesta Subseção.

Art. 194. O cumprimento das disposições desta Subseção será verificado pela autoridade municipal competente, ou ainda através de fiscalização descentralizada, executada por entidade de reconhecida capacitação técnica, mediante convênio de cooperação técnica, cujo teor não deverá incorporar quaisquer ônus para a Administração Municipal.

Seção XX
Da instalação da caixa de inspeção de gordura

Art. 195. Fica determinada a instalação de caixa de gordura em todas as edificações comerciais, industriais, residenciais e de serviços, no âmbito do município, a qual deverá estar de acordo com a NBR, da ABNT relativa ao seu objeto ser compatível com as normas urbanísticas e construtivas aplicáveis à matéria.

Parágrafo único. As edificações construídas antes do início da vigência desta Lei Complementar estarão sujeitas a esta determinação quando da execução de reformas ou alteração do projeto de construção original.

Seção XXI
Da instalação da caixa de inspeção na ligação de esgoto

Art. 196. Fica determinada a instalação de caixa de inspeção na ligação de esgoto em todas as edificações comerciais, industriais, residenciais e de serviços, no âmbito do município.



§ 1º A caixa de inspeção de esgoto a que se refere o caput deste artigo deverá estar de acordo com a NBR 8160, da ABNT relativas ao seu objeto ser compatível com as normas urbanísticas e construtivas aplicáveis à matéria.

§ 2º Entende-se por caixa de inspeção de esgoto, a caixa destinada a permitir a inspeção, limpeza, desobstrução, junção, mudanças de declividade ou direção das tubulações, de acordo com o disposto na NBR 8160, da ABNT.

§ 3º As edificações construídas antes do início da vigência desta Lei Complementar estarão sujeitas a esta determinação quando da execução de reformas ou alteração do projeto de construção original.

Seção XXII

Da Insolação, Ventilação e Iluminação das Edificações

Art. 197. As disposições referentes à insolação, ventilação e iluminação deverão obedecer à legislação aplicável.

§ 1º Para efeito de insolação e iluminação não serão considerados como saliências nem como área construída os beirais de até 0,70 m (setenta centímetros) de largura.

§ 2º Fica autorizada a aprovação de projetos que contem com ventilação forçada de compartimentos sanitários ou renovação mecânica em áreas úmidas, desde que observadas as normas sanitárias aplicáveis.

Seção XXIII

Das Dimensões e Áreas Úteis Mínimas dos Compartimentos

Art. 198. Os compartimentos não poderão ter dimensões inferiores às abaixo descritas:

I – salas e escritórios em habitações: 8,00 m²;

II - salas para escritórios, comércios ou serviços: 10,00 m²;

III - dormitórios: 8,00 m², sendo que quando a edificação possuir 3 ou mais dormitórios, dois deles deverão ter no mínimo 8,00 m² e os demais não poderão ser inferiores a 6,00m²;

IV - dormitórios coletivos: 5,00 m² por leito;

V - quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00 m²;

VI - dormitório de empregada: 6,00 m²;

VII - salas-dormitórios: 16,00 m²; VIII - cozinhas: 4,00 m²;

VIII - compartimentos sanitários:

a) contendo somente bacia sanitária: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

b) contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

c) contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro: 2,00 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

d) contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório: 2,50 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

e) contendo somente chuveiro: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;



- f) antecâmaras, com ou sem lavatórios: 0,90 m², com dimensão mínima de 0,90 m;
- g) contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária será aquela destinada a proporcionar a cada um deles um uso cômodo;
- h) celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;
- i) mictórios tipo calha de uso coletivo: 0,60 m em equivalência a um mictório tipo cuba;
- j) separação entre mictórios tipo cuba: 0,60 m, de eixo a eixo.

IX - vestiários: 6,00 m²;

X - largura de corredores e passagens:

- a) em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares: 0,90m;
- b) em outros tipos de edificação: quando de uso comum ou coletivo: 1,20 m e quando de uso restrito, poderá ser admitida redução de até 0,90 m.

XI - compartimentos destinados a outros fins, metragem linear sujeita a justificação;

Art. 199. As escadas não poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas em normas específicas e, quando não previstas nestas normas específicas, aplicam-se as medidas abaixo:

I - degraus, com piso (p) e espelho (e), atendendo à relação: 0,60 m: $\leq 2e + p \leq 0,65$ m:

II - larguras:

- a) quando de uso comum ou coletivo: 1,20 m;
- b) quando de uso restrito poderá ser admitida redução até 0,90 m;
- c) quando, no caso especial de acesso a jiraus, torres, adegas e situações similares: 0,60 m.

Parágrafo único. As escadas de segurança obedecerão às normas baixadas pelos órgãos competentes.

Art. 200. Os pés-direitos não poderão ser inferiores ao estabelecido abaixo:

I - nas habitações:

- a) salas e dormitórios e demais cômodos: 2,50 m;
- b) garagens: 2,30 m;
- c) banheiros, cozinhas e área de serviço: 2,30 m;

II - nas edificações destinadas a comércio e serviços:

- a) em pavimentos térreos: 3,00 m;
- b) em pavimentos superiores: 2,70 m;
- c) garagens: 2,30 m;

III - nas escolas:

- a) nas salas de aulas e anfiteatros: valor médio 3,00 m;

b) instalações sanitárias: 2,50m;

IV - em locais de trabalho:

a) industrias, fabricas e grandes oficinas: 4,00 m, podendo ser permitidas reduções até 3,00 m, segundo a natureza dos trabalhos;

b) outros locais de trabalho: 3,00 m podendo ser permitidas reduções até 2,70 m, segundo a atividade desenvolvida;

V - em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reunião: 6,00 m, podendo ser permitidas reduções até 4,00 m, em locais de área inferior a 250 m², sendo que nas frisas, camarotes e galerias: 2,50 m;

VI - em garagens: 2,30 m;

VII - em porões ou subsolos, os previstos para fins a que se destinarem;

VIII - em corredores e passagens: 2,50 m;

IX - em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares: 3,00 m;

X - em outros compartimentos, os fixados pela autoridade sanitária competente, segundo o critério de similaridade ou analogia.

Seção XXIV Das Habitações até 60 m²

Art. 201. Considera-se habitação de interesse social, a habitação com no máximo 60,00m², construída por entidades privadas ou públicas de administração direta ou indireta que se enquadrem nas seguintes condições:

I - não possuam compartimentos com área superior a 12 m² (doze metros quadrados);

II - no total da unidade autônoma não possua área útil superior a 60,00m² (sessenta metros quadrados) para unidades de até três dormitórios.

Parágrafo único. No projeto e construção da habitação de interesse social serão admitidas as medidas mínimas correspondentes ao pé direito de 2,40 m em todas as peças; área útil de 6,00 m² nos quartos, desde que um ao menos tenha 8,00 m²; área útil de 4,00 m² na cozinha e de 2,00 m² no compartimento sanitário.

Seção XXV Das Disposições Diversas

Art. 202. Os sistemas privados de abastecimento de água ou de disposição e coleta de esgotos deverão ser submetidos à aprovação do SEMAE, obedecidas as normas técnicas e legislação pertinentes.

Art. 203. Nas edificações que tiverem mais de três andares além do térreo haverá, obrigatoriamente, pelo menos um elevador, não dispensando a existência de escada.

Parágrafo único. Deverá existir, obrigatoriamente, acesso entre o hall do (s) elevador (es) e o hall da escada.

Art. 204. A composição arquitetônica das fachadas não está sujeita a qualquer restrição por parte da Prefeitura, exceto para os locais em que forem estabelecidas normas que visem à solução estética ou funcional do conjunto e a proteção do patrimônio.

Art. 205. Para o uso de marquise deverão ser obedecidas as seguintes condições:

I - largura igual ou inferior a 1/2 (metade) da largura da calçada com, no máximo, 1,00 m (um metro);

II - altura entre 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 4,00 m (quatro metros);

III - marquises construídas de material resistente, impermeável, não passível de fragmentação, devendo seus eventuais apoios de parede estar, no mínimo, a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) acima do ponto mais elevado do passeio público;

IV - o escoamento das águas pluviais das marquises deverá ser feito por condutores embutidos na fachada, que as despejarão na sarjeta, passando sob o passeio público.

Art. 206. Serão permitidos nos recuos elementos arquitetônicos, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,50 m (cinquenta centímetros) de profundidade.

Art. 207. Não serão permitidas saliências de quaisquer espécies sobre o alinhamento da via pública até a altura das marquises.

§ 1º Acima da altura das marquises, em projeção sobre o alinhamento, não será permitida a construção em balanço, de recintos fechados ou quaisquer outras saliências, exceto a construção de balcões.

§ 2º Os balcões não poderão ultrapassar 1,00 m (um metro) do plano vertical das fachadas, com peitoris de altura máxima de 1,00 m (um metro), sem divisões ou fechamentos acima dos peitoris de qualquer espécie e obedecendo ao recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), em relação às laterais das edificações.

Art. 208. Os toldos a serem instalados no alinhamento dos edifícios deverão observar as seguintes condições:

I - balanço máximo não poderá ultrapassar o plano vertical situado à 2/3 (dois terços) da largura da calçada, além do alinhamento;

II - distendidos, no máximo, a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) do nível da calçada;

III - não prejudicarem a arborização e a iluminação pública, nem ocultarem placas de nomenclatura das vias públicas.

Art. 209. As chaminés deverão ser construídas com altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), além da altura do telhado, de modo a não causar incômodos à vizinhança.

CAPÍTULO II NORMAS ESPECÍFICAS PARA EDIFICAÇÕES

Seção I Das Construções de Madeiras ou Similares

Art. 210. É permitido a construção de edificações de madeira, estrutura de aço “steel frame” ou outros materiais similares, para fins residenciais, desde que obedecam às seguintes condições:

I - as paredes externas dos dormitórios deverão oferecer isolamento térmico e acústico;

II - o material empregado deverá ter tratamento que o torne impermeável;



III - as paredes deverão ter embasamento de alvenaria, concreto ou material similar, com altura mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros), acima do solo circundante;

IV - quando a madeira for devidamente tratada contra a ação da umidade, conforme atestado fornecido por laboratório de comprovada idoneidade ou no caso de construção em aço, a altura fixada no inciso anterior, poderá ser reduzida para 0,15 m (quinze centímetros).

Parágrafo único. Será permitida a construção de habitações de madeira agrupadas duas a duas, desde que a parede divisória entre ambas, em toda sua extensão e até 1,00 m (um metro) acima do ponto mais elevado do telhado, seja de madeira incombustível.

Seção II

Do uso de contêineres para fins residenciais e comerciais

Art. 211. É permitida utilização de contêineres em construções para fins comerciais e residenciais no âmbito do município condicionada ao atendimento das disposições desta Lei Complementar, do PDD e das normas relativas à acessibilidade.

§ 1º A permissão de que trata o caput deste artigo fica condicionada, ainda, ao atendimento das normas da ABNT e à apresentação de laudo expedido por profissional habilitado, atestando a descontaminação e habitabilidade do contêiner.

§ 2º Nos contêineres o pé direito mínimo fica vinculado às suas dimensões.

Seção III

Da aprovação de habitações coletivas tipo “kitnet”

Art. 212. Nas edificações novas de habitações coletivas tipo “kitnet”, no projeto e construção serão admitidos os seguintes mínimos:

I - sala-dormitório, área útil de 16,00 m² e largura mínima de 2,50 m;

II - copa-cozinha, área útil de 4,00 m² e largura mínima de 2,00 m;

III - área útil de 2,50 m² no compartimento sanitário e largura mínima de 1,00 m;

IV – lavanderia de uso comum: 10,00 m;

V - estacionamento, entrada mínima de 3,00 m, reservando mínimo de 1 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada unidade e contendo área de manobra de, no mínimo, 5,00 m.

Seção IV

Dos Estacionamentos

Art. 213. Os locais para estacionamento ou guarda de veículos são classificados conforme segue:

I - privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;

II - coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III - comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 214. Para fins do disposto na presente Seção, consideram-se as seguintes disposições:



I - acesso de veículos: o espaço compreendido entre a guia da via pública e o alinhamento;

II - circulação interna de veículos: a faixa interna ao terreno, em nível ou em rampa, que começa no alinhamento e vai até o espaço de manobra fronteiriço às vagas, inclusive nos trechos onde não exista acesso a vaga;

III - espaço de manobra de veículos: a área fronteiriça às vagas;

IV - vaga: espaço delimitado destinado à parada de veículo.

Parágrafo único. Deverão ser garantidos aos pedestres e pessoas com deficiência - PCD, circulação e acesso à edificação independentes daqueles destinados aos veículos, exceto na habitação unifamiliar.

Art. 215. As edificações existentes que não atendam às disposições desta Lei Complementar, em relação à reserva de espaço para estacionamento de veículos, deverão atender as referidas exigências, quando da reforma com ampliação de área construída, maior que 10% (dez por cento) do total de sua área.

Art. 216. O índice de ocupação e aproveitamento do lote não se aplica aos subsolos utilizados exclusivamente para estacionamento de veículos, podendo ocupar todo o lote, desde que observadas as disposições do PDD, quanto à permeabilidade do solo.

§ 1º A área construída para estacionamento de veículos não entra no cálculo para efeito de verificação do número de vagas necessárias.

§ 2º Fica dispensada a reserva de espaços para estacionamento, nas residências unifamiliares, situada em pavimento acima de prédio comercial ou de serviços.

§ 3º No subsolo poderá ser feita a execução de reservatório para captação de água de chuva e posterior lançamento ao solo, mediante apresentação de projeto, como alternativa de obra para permeabilidade do solo no local.

Art. 217. Os estacionamentos coletivos e comercial deverão dispor de área de acomodação localizada no interior do imóvel de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) entre o alinhamento e a rampa interna de veículos iniciando do alinhamento predial para o interior do imóvel, não devendo ser utilizado a faixa de uso da calçada, exceto no caso de rebaixamento da guia para acesso de veículos.

Parágrafo único. Quando o recuo de frente da edificação for pavimentado, deverá ser mencionado no projeto por meio de nota, que o imóvel não terá estacionamento, devendo ser construído algum tipo de obstáculo (mureta, balizador, corrente, jardineira, etc), para impedimento de acesso de veículos.

Art. 218. O espaço mínimo necessário para estacionar veículos, excetuadas as áreas de circulação e acessos, obedecerá às dimensões e áreas abaixo estabelecidas, de acordo com o tipo de veículo e posição de estacionamento, conforme abaixo:

I - veículos de passeio ou utilitários:

a) em ângulos de: 30°, 45°, 60° e 90°:

1. veículos grandes: área mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados), largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 5,00 m (cinco metros);

2. veículos médios e pequenos: área mínima de 9,90 m² (nove metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).



b) em paralelo:

1. veículos grandes: área mínima de 14,40 m² (catorze metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 6,00 m (seis metros);

2. veículos médios e pequenos: área mínima de 12,10 m² (doze metros e dez centímetros quadrados), largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

II - veículos leves de carga e/ou micro-ônibus:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 24,80 m² (vinte quatro metros e oitenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 8,00 m (oito metros);

b) em paralelo: área mínima de 27,90 m² (vinte sete metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 9,00 m (nove metros).

III - veículos médios de carga:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados), largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 10,00 m (dez metros);

b) em paralelo: área mínima de 38,50 m² (trinta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 11,00 m (onze metros).

IV - ônibus:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 38,40 m² (trinta e oito metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 12,00 m (doze metros);

b) em paralelo: área mínima de 41,60 m² (quarenta e um metros e sessenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 13,00 m (treze metros).

Art. 219. É exigido reserva de espaços cobertos ou não para estacionamento de veículos de passeio, utilitários, de carga, micro-ônibus e ônibus, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diversos usos, obedecidos os seguintes mínimos:

I - uso residencial plurifamiliar:

a) 1 (um) espaço para veículos médios e pequenos para cada unidade habitacional;

b) 70% de reserva de vagas para veículo médios e pequenos em empreendimentos de 1 dormitório (estúdio), localizados em Zona Urbana de Reabilitação Central – ZURC;

c) reserva de no mínimo 5% (cinco por cento) do número de unidades habitacionais para vagas de bicicletas, instaladas em bicicletário, podendo ser estacionadas no sentido horizontal ou vertical;



d) reserva de 5 vagas para (motocicletas, motonetas ou ciclomotor) para empreendimentos até 100 unidades habitacionais e para empreendimentos acima de 100 unidades habitacionais reservar no mínimo 5% (cinco por cento) do número de unidades habitacionais;

e) para empreendimentos até 99 (noventa e nove) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 02 (duas) vagas para visitantes, sendo 01 para idosos, 01 para PCD.

f) para empreendimentos entre 100 (cem) e 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga para visitantes a cada 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD.

g) para empreendimentos acima de 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga para visitantes a cada 20 (vinte) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD;

h) na área de circulação interna, no espaço de manobra de veículos e de acesso à garagem: a largura mínima é de 5,00 m (livre).

II - shopping centers:

a) 01 (um) espaço para veículo passeio ou utilitário para cada 25,00 m² (vinte cinco metros quadrados) de área construída;

b) reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para PCD e 5% (cinco por cento) para idoso;

c) reserva de 5% (cinco por cento) do total de vagas destinadas a automóveis para bicicletas, incluindo a instalação de bicicletário, sendo no mínimo cinco vagas.

III - supermercados, bancos, lojas, conjunto de lojas:

a) 01 (um) espaço para veículo passeio ou utilitário para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída de uso público, ficando isenta a edificação com até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

b) reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para PCD e 5% (cinco por cento) para idoso;

c) reserva de 5% (cinco por cento) do total de vagas destinadas a automóveis para bicicletas, incluindo a instalação de bicicletário, sendo no mínimo cinco vagas.

IV - serviços em geral: 01 (um) espaço para veículo passeio ou utilitário para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída de uso público, ficando isenta a edificação com até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

V - academias: 01 (um) espaço para veículo passeio ou utilitário para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída de uso público, ficando isenta a edificação com até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

VI - escolas: 01 (um) espaço para veículo passeio ou utilitário para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída (salas de aulas), ficando isenta a edificação com até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

VII – igrejas: 01 (um) espaço para veículo passeio ou utilitário para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída de uso público, ficando isenta a edificação com até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

VIII – hospitais: 01 (um) espaço para veículo passeio ou utilitário para cada leito;



IX - uso industrial: 01 (um) espaço para um veículo de passeio ou utilitário para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída e, de acordo com as necessidades da atividade industrial, deverão ser deixados espaços para estacionamento ou guarda de veículos de carga leves ou médias, micro-ônibus ou ônibus, ficando isenta a edificação com até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

X - nos empreendimentos, atividades e projetos geradores de tráfego (PGT), os critérios serão por análise técnica;

XI - para atividades que tecnicamente sejam comprovadas pelo interessado e/ou não necessitem das vagas acima poderão ter as vagas reduzidas e ou eliminadas por parecer de análise técnica.

§ 1º Para atendimento do disposto no caput deste artigo é facultado, para os usos mencionados nos incisos II ao XI, a locação, num raio de até 200,00 m (duzentos metros), de imóvel ou de vagas em estacionamento(s) regulares já existente(s), devendo a comprovação ser feita através do respectivo contrato locatício com firmas reconhecidas.

§ 2º Se tecnicamente não for possível implantar vagas externas para visitantes do empreendimento, pode-se solicitar à secretaria competente, através de justificativa assinada por responsável técnico para que as vagas de visitantes possam ser, parcialmente ou totalmente, internas ao empreendimento.

Art. 220. Nos edifícios de habitação coletiva (apartamentos) ou de serviços deverá ser indicado o esquema de circulação de veículos na garagem, bem como demonstrada a possibilidade de acesso, saída e estacionamento nas vagas.

Art. 221. Nos edifícios comerciais e prestação de serviços a circulação de veículos poderá ser realizada por serviço de manobrista permitindo vagas presas deste que estas vagas estejam em local apropriado para estacionamento e que não estejam situadas no recuo frontal da edificação.

Art. 222. As rampas de acesso à garagem terão declividade máxima de 20% (vinte por cento), devendo ser indicadas, em corte, as cotas de nível da calçada, na entrada da garagem e do (s) pisos do (s) subsolo (s).

Art. 223. Os elementos estruturais, indicados na planta da garagem, não poderão ter suas posições e dimensões alteradas em relação ao projeto aprovado e, caso ocorram quaisquer alterações, deverá ser feita nova análise da área de estacionamento, verificando-se a obediência às disposições deste artigo.

Seção V Garagens Coletivas

Art. 224. Observada a legislação estadual relativa a projetos de proteção e combate a incêndios, as garagens coletivas obedecerão às seguintes prescrições:

I - a estrutura, as paredes, os pisos, os forros, as escadas e as rampas deverão ser executadas com material incombustível;

II - os pisos deverão ser revestidos de concreto, asfalto, paralelepípedos ou material equivalente;

III - devem possuir dispositivos que assegurem ventilação permanente;

IV - não poderão ter ligação direta com dormitório;

V - deverão ter acesso com largura mínima de 3,00 m (três metros);

VI - deverão ter dois acessos independentes, quando a área construída for igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);



VII - deverão ter rampas de acesso com declividade máxima de 20% (vinte por cento);

VIII - deverão ter compartimentos sanitários com bacia, mictório e lavatório, destinados aos usuários, independentes para ambos os sexos, na proporção de 01 para cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, quando não constituírem parte integrante de edifício de habitação coletiva ou de escritório;

IX - deverão ter compartimentos sanitários com bacia, lavatórios, chuveiro e vestiário destinados aos empregados, na proporção de 01 para cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

X - deverão ter cobertura de material incombustível e impermeável;

XI - deverão ter barras impermeáveis lisas e resistentes a frequentes lavagens, até a altura de 2,00 m (dois metros) nas paredes.

Seção VI Dos Cemitérios

Art. 225. Os cemitérios públicos e particulares deverão observar os requisitos mínimos fixados nesta Seção, além das exigências da legislação estadual e federal, em especial as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e suas alterações.

Art. 226. É vedado o sepultamento em áreas de preservação permanente (APP), assim definidas pelo Código Florestal.

Art. 227. A implantação de cemitérios em áreas de proteção ambiental (APA) ou naquelas que possuam rochas predominantemente calcárias ou fraturadas, dependerá de licenciamento de projeto de construção de sepulturas vedadas.

Art. 228. Quando da construção, implantação e alteração de cemitérios, os respectivos projetos deverão ser submetidos à apreciação da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente.

Art. 229. Do projeto de implantação de cemitério deverá constar, obrigatoriamente:

I - uma área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total do projeto, destinada à arborização e jardinagem;

II - uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total, reservada a indigentes, com sepultamento gratuito;

Art. 230. As carneiras deverão obedecer, internamente, as seguintes dimensões:

I - largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

II - altura mínima de 0,60 m (sessenta centímetros);

III - comprimento mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 231. As carneiras poderão ser sobrepostas ou justapostas, de modo a formar um jazigo ou conjunto de jazigos, obedecendo as seguintes características:

I - nos casos de caixas de sepulturas sobrepostas, estas deverão ser de concreto armado ou tijolos revestidos de material impermeável;

II - a sobreposição poderá ser de, no máximo, 4 (quatro) carneiras;

III - a justaposição poderá ser de, no máximo, 50 (cinquenta) jazigos;



IV - a cada 50 (cinquenta) jazigos justapostos deverão ser previstos corredores de passagem, com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 232. Todos os jazigos deverão ser locados e inteiramente impermeabilizados conforme as resoluções CONAMA e suas alterações.

Art. 233. O projeto de drenagem deve ser elaborado, de modo a evitar infiltração de água nos jazigos e covas, bem como qualquer erosão no terreno, devendo ser aprovado pelas Secretarias Municipais pertinentes.

Art. 234. Os fornos crematórios e incineradores deverão atender às normas técnicas vigentes e seus projetos devem estar licenciados nos órgãos de controle ambiental municipal, estadual e federal competentes.

Art. 235. Deverá ser apresentado um plano para destinação final de resíduos de exumações e/ou das cinzas provenientes dos incineradores.

Seção VII
Da Numeração

Art. 236. Os prédios existentes, bem como os que vierem a ser construídos, serão obrigatoriamente numerados.

§ 1º Nos prédios a serem numerados oficialmente serão distribuídos números que correspondam à distância em metros entre o início do logradouro e o centro da entrada do imóvel sobre o alinhamento, sendo que os imóveis situados à direita do logradouro, no sentido crescente de numeração, terão números pares e os situados à esquerda terão números ímpares.

§ 2º Os terrenos não edificados terão a sua numeração referida ao centro do mesmo.

§ 3º Os terrenos com mais de um prédio, com ocupação independente, receberão números distintos, com referência à numeração da entrada pela via pública.

§ 4º As entradas de condomínios terão numeração pela via pública.

Seção VIII
Dos Recuos das Edificações

Subseção I
Edificação de até nove metros de altura

Art. 237. Toda edificação de até 9,00 m (nove metros) de altura, contados da diferença de nível entre a laje da cobertura e o piso do pavimento térreo, deverá obedecer o recuo frontal mínimo estabelecido nos Quadros 3 e 4 do ANEXO I e folha 2 do ANEXO II desta Lei Complementar, ficando dispensada de recuo lateral ou de fundo, desde que não haja abertura comunicando-se com o exterior do prédio.

§ 1º No caso de lotes de esquina, o recuo frontal deverá ser aplicado em relação ao principal acesso da edificação, lotes com áreas superiores a 500,00 m² os recuos deverão ser observados em todo o alinhamento do lote.

§ 2º Nos lotes com frente para duas ou mais vias públicas, exceto os de esquina, deverá ser obedecido o recuo frontal mínimo estabelecido em folha 2 do ANEXO II desta Lei Complementar, em relação a todos os alinhamentos.



§ 3º Para a construção de garagens de veículos, para fins residenciais, com acesso direto da via pública, será dispensado o recuo frontal a que se refere o caput deste artigo, desde que sua largura, adicionada à largura da guarita, conforme o caso, não ultrapasse 2/3 (dois terços) da largura do lote, medida no alinhamento da testada da garagem e, sendo necessária rampa de acesso, esta deverá ser executada a partir do alinhamento para dentro do lote.

§ 4º As coberturas de bombas em postos de abastecimento estão dispensadas de observar os recuos frontais, desde que seus pilares estejam recuados, conforme estabelece o caput deste artigo.

Subseção II Edificações acima de nove metros de altura

Art. 238. Todo prédio acima de 9,00 m (nove metros) de altura, contados da diferença de nível entre a laje de cobertura e o piso do pavimento térreo, deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos:

I - recuo frontal: deverá observar o disposto nos Quadros 3 e 4 do ANEXO I e folha 3 do ANEXO II desta Lei Complementar;

II - recuos laterais e fundos: 3,00 m (três metros);

§ 1º No caso de lotes de esquina, os recuos frontais deverão ser aplicados em relação às testadas existentes.

§ 2º Nos lotes com frente para duas ou mais vias públicas, exceto os de esquina, deverá ser obedecido o recuo frontal mínimo estabelecido em folha 3 do ANEXO II desta Lei Complementar, em relação a todos os alinhamentos.

§ 3º Toda edificação com mais de 9,00 (nove) metros de altura, está dispensada de observar até a altura de 9,00 (nove) metros, incluindo suas edículas, os recuos laterais e fundos ficando permitido o escalonamento da construção.

Subseção III Das Guaritas, Lixeiras e Reservatórios de Água

Art. 239. Os recuos frontal e lateral ficam dispensados no caso de construção de guaritas, desde que estas possuam um único pavimento e tenham área útil edificada de até 15,00 m² (quinze metros quadrados), bem como não possuam balanços de saliências sobre a calçada ou passeio público.

Parágrafo único. Os reservatórios de água que não ultrapassem 9,00 m (nove metros) de altura, cabines de entrada de energia e as lixeiras, ficam dispensados da observação dos recuos frontal e lateral.

Subseção IV Dos sub-solos e sobressolo

Art. 240. Os subsolos e sobressolo deverão observar os recuos desta Lei Complementar.

§ 1º Os subsolos serão dispensados dos recuos frontais, laterais e de fundos, desde que destinados à garagem de veículos, depósitos de material em condomínios residenciais, comerciais e hotéis e suas coberturas, sejam horizontais e contínuas, não possuam altura superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), medida do principal acesso da edificação, respeitados os índices de permeabilidade estabelecidos no PDD.

§ 2º Para quaisquer outras destinações de uso do subsolo deverão ser obedecidos os recuos mínimos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 3º Os subsolos em terreno em declive deverão respeitar o GAM de 9,00m nas divisas do lote, acima disso terão que ser respeitados os recuos estabelecidos no art. 238, retro.

§ 4º Os sobressolos deverão observar os recuos estabelecidos no art. 237, retro não podendo ultrapassar 9,00 (nove metros) de altura contados do pavimento térreo.

§ 5º No caso de lotes de esquina, havendo recuo de chanfro ou curva de concordância do alinhamento, o referido recuo deverá observar o pé direito total do subsolo.

Seção IX Dos Heliportos

Art. 241. Para obtenção do alvará de licença para implantação de helipontos, o interessado deverá solicitar a aprovação do projeto na Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, observando as normas descritas no art. 131, retro, bem como os recuos mínimos de 10 (dez) metros em relação a todas as divisas do lote.

Parágrafo único. Além do disposto no caput do presente artigo a implantação de heliponto dependerá de prévia autorização da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e do Ministério da Aeronáutica, observadas as competências de cada um deles e, ainda, de Estudo de Impacto de Vizinhança, podendo a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos solicitar outros documentos necessários à análise do licenciamento.

Seção X Da Instalação de Infraestrutura de Suporte para Equipamentos de Telecomunicação e Afins

Art. 242. A instalação no Município de Piracicaba de infraestruturas de suporte para equipamentos de telecomunicações e afins, previamente autorizados e homologados pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, dependerão de licenciamento municipal que observará as normas gerais prescritas na legislação federal e aquelas previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º Não estão sujeitos às prescrições previstas nesta Lei Complementar, os radares militares e civis, com propósito de defesa ou controle de tráfego aéreo, cujo funcionamento deverá obedecer aos dispositivos legais próprios.

§ 2º Todas as irregularidades apuradas na implantação das infraestruturas de que trata esta Seção serão objeto de notificação, por escrito, ao infrator, visando sanar a irregularidade, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante solicitação, sob pena de enquadramento nas multas constantes desta Lei Complementar.

Art. 243. As infraestruturas de suporte e a Estação Transmissora de Radiocomunicação (ETR) ficam enquadradas na categoria de equipamento urbano e são consideradas bens de utilidade pública, podendo ser implantadas em todas as zonas ou categorias de uso, desde que atendam às disposições desta Lei Complementar e observem, quando tecnicamente possível, às seguintes diretrizes:

I - redução do impacto paisagístico;

II - priorização do compartilhamento das infraestruturas de suporte;

III - priorização da utilização de equipamentos de infraestrutura já implantados, como redes de iluminação pública e mobiliário urbano;

§ 1º A instalação de infraestrutura de suporte não poderá:

I - prejudicar o uso de parques, praças ou obstruir a circulação de veículos, pedestres ou ciclistas;

II - prejudicar a visibilidade de motoristas ou interferir na visibilidade da sinalização de trânsito;

III - danificar, impedir o acesso ou inviabilizar a manutenção, o funcionamento e a instalação de outros serviços públicos essenciais;

IV - colocar em risco a segurança de terceiros e de edificações vizinhas.

§ 2º A implantação de infraestruturas de suporte e ETR's em Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA) deverá, obrigatoriamente, atender às diretrizes contidas nos incisos I, II e III do caput deste artigo ou utilizar postes ou outros equipamentos que não causem impacto visual.

§ 3º Quando se tratar de instalação de infraestrutura de suporte que envolva supressão de vegetação ou intervenção em área de preservação permanente (APP) ou unidade de conservação ou em imóvel tombado deverão ser apresentadas as autorizações expedidas pelos órgãos competentes.

Art. 244. A instalação da infraestrutura de suporte para equipamentos de telecomunicação e afins está sujeita a licenciamento municipal, que consiste na emissão das seguintes licenças:

I - autorização para implantação da infraestrutura de suporte;

II - Visto de Conclusão;

III - Certificado de Licenciamento Integrado;

§ 1º O processo de licenciamento deverá se iniciar pela detentora da infraestrutura e a licença única simplificada será obtida mediante a apresentação obrigatória dos documentos previstos em norma do Executivo.

§ 2º Ficam fixados os seguintes parâmetros para a instalação das infraestruturas de suporte em terreno (ERB tipo terreno):

I - recuo mínimo de frente: 4,00 m (quatro metros), contados da face lateral da base ou eixo no caso de poste;

II - recuos mínimos de laterais e de fundo: 2,00 m (dois metros), contados da face lateral da base ou eixo no caso de poste;

III - recuos de abrigos e equipamentos obedecerão aos mínimos estabelecidos nos incisos I e II, retro.

§ 3º A instalação de infraestrutura de suporte em terreno deverá ser isolada por meio de alambrados, muros ou similares.

§ 4º As instalações que compõem a Estação Rádio Base não serão consideradas como áreas construídas.

§ 5º A autorização para implantação da infraestrutura será expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogada por igual período, no caso da ausência completa de documentos solicitados pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, sendo que durante o "comunique-se" ficará suspensa a contagem desses prazos.

§ 6º O não atendimento do "comunique-se" dentro do prazo nele estabelecido acarretará o arquivamento do processo.

§ 7º Concluída a implantação da infraestrutura, deve ser instalada na testada do imóvel objeto do licenciamento municipal e mantida em perfeitas condições, placa de sinalização, com área de 1 m² (um metro quadrado), contendo nome, endereço e telefone, CNPJ e inscrição municipal da empresa detentora

da infraestrutura de suporte, nome do responsável técnico e o respectivo número de registro profissional junto ao CREA e telefone da ANATEL para denúncias.

§ 8º A emissão do Visto de Conclusão fica condicionada à instalação da placa de que trata o § 7º, retro, sendo que a expedição do visto deverá ser requerida pelo interessado.

Art. 245. A instalação de infraestrutura de suporte de equipamentos de transmissão, contêiner, antena e mastro no topo da edificação é admitida desde que sejam garantidas condições de segurança, previstas nas normas técnicas e legais aplicáveis, para as pessoas no interior da edificação e para aquelas que precisem acessar o seu topo.

§ 1º A instalação de infraestrutura de suporte em topo de edificação deverá observar os gabaritos e as restrições estabelecidas pelos planos de proteção de aeródromos definidos pela União, o gabarito de altura máxima estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e os dispositivos legais sobre descargas atmosféricas, observadas as normas da Associação de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º Os equipamentos que compõem a Estação Rádio Base (ERB) não poderão ter sua projeção horizontal ultrapassando o limite de divisa entre imóveis confrontantes.

Art. 246. O compartilhamento das infraestruturas de suporte pelas detentoras e prestadoras dos serviços de telecomunicações observará as disposições da Lei Federal nº 13.116, de 20 de abril de 2015, que estabelece normas gerais para implantação e compartilhamento de infraestrutura de telecomunicações, da Lei Federal nº 11.934, de 05 de maio de 2009, que dispõe sobre limites à exposição humana a campos elétricos e eletromagnéticos, e das regulamentações federais pertinentes.

§ 1º Não estão sujeitos ao processo de licenciamento para implantação da infraestrutura de suporte estabelecido nesta Lei Complementar:

I - o compartilhamento da infraestrutura de suporte já licenciada quanto a sua implantação;

II - a substituição ou modernização da infraestrutura de suporte já licenciada, desde que não sejam alterados os parâmetros urbanísticos e estruturais licenciados;

III - a instalação de infraestrutura de suporte com Estação Transmissora de Radiocomunicação (ETR) de pequeno porte;

IV - a instalação de infraestrutura de suporte com Estação Transmissora de Radiocomunicação (ETR) móvel, na forma de instalação provisória.

§ 2º Na hipótese prevista no inciso I, do § 1º, retro, o termo de comunicação da prestadora ou detentora responsável pelo compartilhamento deverá ser apenso ao processo de licenciamento da estrutura e encaminhado à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos para expedição da respectiva autorização, acompanhado dos documentos por esta exigidos.

§ 3º Nas hipóteses previstas nos incisos II, III e IV, do § 1º, retro, deverá a prestadora ou detentora responsável comunicar previamente à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, por meio de termo de comunicação, sendo que qualquer alteração a ser feita na infraestrutura somente poderá ser iniciada após a expedição da autorização respectiva.

Art. 247. A emissão do Certificado de Licenciamento Integrado deverá ser requerido por iniciativa e responsabilidade da detentora ou operadora, após regular implantação da infraestrutura de suporte.

§ 1º Antes da emissão da licença de que trata o caput deste artigo, nos termos do art. 28 desta Lei Complementar, as estações transmissoras de radiocomunicação - ETR e atividades afins da área de telecomunicação e antenas de celular deverão ter seu impacto analisado pelo Grupo Interdisciplinar de

Análise de Impacto de Vizinhança, exceto quando a estação for de pequeno porte e não se caracterizar em uso gerador de impacto significativo à vizinhança podendo a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos baixar regulamentação a fim de definir as ETRs de baixo impacto.

§ 2º A geração de ruídos resultante do funcionamento de estações transmissoras licenciadas nos termos desta Seção deverá ser avaliada e tomadas as providências cabíveis por parte dos órgãos competentes do Poder Executivo.

Art. 248. O Município de Piracicaba fica autorizado a expedir, por meio da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, mediante requerimento da interessada, autorizações ou permissões de uso para instalação de infraestrutura de suporte e Estação Transmissora de Radiocomunicação - ETR, em bens móveis e imóveis públicos a título não oneroso, desde que demonstrado interesse público.

Parágrafo único. Quando as autorizações ou a permissão de uso para instalação de infraestrutura de suporte e Estação Transmissora de Radiocomunicação - ETR não configurarem interesse público, em bens móveis e imóveis públicos, será a título oneroso, sendo o valor mensal de contrapartida de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por veículo ou qualquer outro tipo de equipamento móvel, e em bens imóveis o valor mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que serão corrigidos, anualmente, pelo índice oficial do Município ou por qualquer outro que vier a substituí-lo.

Art. 249. Aplicam-se quanto às definições legais as demais previsões contidas na Lei Federal nº 11.934, de 05 de maio de 2009 e suas alterações.

Parágrafo único. Caberá à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos baixar normas complementares para disciplinar esta Seção.

TÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DO AUTO DE EMBARGO E DO AUTO DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA

Art. 250. As obras que não obedecerem ao projeto previamente aprovado ou às prescrições desta Lei Complementar, serão embargadas até que o interessado cumpra as notificações da Prefeitura, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

Art. 251. São requisitos para a lavratura do Auto de Embargo: nome e domicílio do (s) infrator (es); localização da obra embargada; enquadramento no dispositivo legal infringido; data do embargo; assinatura do (s) infrator (es), se o quiser (em) fazer; assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

§ 1º O Auto de Embargo será entregue pessoalmente ao responsável ou seu representante legal, ou enviado por via postal com aviso de recebimento ou, ainda, por meio de notificação no sistema “Sem Papel” e, na impossibilidade, o Auto de Embargo será publicado no Diário Oficial do Município.

§ 2º Uma vez lavrado o Auto de Embargo, a Prefeitura intimará o infrator a recolher a multa na qual houver incorrido, fixando o prazo para a regularização da obra.

§ 3º O prazo a que se refere o parágrafo anterior será de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado, após o interessado apresentar justificativa técnica e obter parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, a qual estipulará novo prazo.

§ 4º Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada, o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.

§ 5º Se não for imediatamente acatado o Auto de Embargo, a Prefeitura tomará as providências legais administrativas e judiciais cabíveis.

Art. 252. Quando estiver regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a competente vistoria para o levantamento do embargo, sendo este concedido por escrito, somente após o recolhimento da multa imposta e regularização da obra ou cumprimento das prescrições determinadas por esta Lei Complementar.

Art. 253. As multas de que trata esta Lei Complementar serão lavradas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, intimando-se o infrator a apresentar sua defesa através do Sistema “Sem Papel”, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, sendo assegurado ao infrator o direito ao contraditório e ampla defesa.

§ 1º O julgamento das defesas compete:

I - em primeira instância, ao Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos;

II - em segunda instância, ao Prefeito Municipal.

§ 2º Se o interessado não apresentar defesa ou esta for julgada improcedente, a multa devida deverá ser recolhida dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do novo aviso, sendo que depois de decorrido este prazo sem o pagamento da multa respectiva, a Prefeitura tomará as providências cabíveis.

Art. 254. São requisitos para a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa: nome, domicílio e qualificação do infrator e/ou imóvel identificado através da Divisão de Cadastro Técnico Municipal; localização da obra ou edificação; enquadramento no dispositivo legal infringido; valor da multa aplicada em números e por extenso; data de lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa; e assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

Parágrafo único. O Auto de Infração e Imposição de Multa deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou seu representante legal, sendo que na impossibilidade de sua realização, poderá ser feita por via postal com aviso de recebimento (AR) ou por meio de notificação no sistema “Sem Papel” devendo, após ser publicada no Diário Oficial do Município.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 255. São infrações às normas de parcelamento do solo e condomínios aquelas a seguir relacionadas e cujas penalidades se encontram abaixo discriminadas, expressas em moeda corrente nacional e corrigidas, anualmente, pelo índice oficial adotado pelo Município:

I - iniciar serviços de terraplenagem e do sistema de circulação, sem prévia licença da Prefeitura: multa de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais);

II - iniciar serviços de execução de equipamentos urbanos, sem a competente licença da Prefeitura: multa de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais);

III - não afixar a placa prevista no art. 47 desta Lei Complementar: multa de R\$ 7.000,00 (sete mil reais);

IV - executar obras e serviços em desacordo com o projeto aprovado: multa de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

V - não atender às notificações da Prefeitura: multa de R\$ 7.000,00 (sete mil reais);



VI - não obedecer ao prazo de execução dos equipamentos urbanos exigidos ou o cronograma detalhado estabelecido: multa de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) por cada equipamento ou serviço;

VII - pela execução de loteamento ou condomínio sem a competente licença da Prefeitura: multa de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais);

VIII - impedir o acesso de servidores públicos, agentes terceirizados em funções públicas, agentes de fiscalização ou guardas municipais ao interior de condomínios e de loteamentos fechados, para execução ou manutenção dos equipamentos urbanos e fiscalizações diversas: multa de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais);

IX - efetuar a venda de habitação de interesse social sem atendimento dos requisitos desta Lei Complementar: multa de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) e impedimento de licenciamento de novo empreendimento no prazo de 02 (dois) anos da aplicação da penalidade;

X - utilizar o logradouro público como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

XI - inexistência de tapume em obra ou em desacordo com a legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

XII - não retirar o tapume da calçada após o serviço de fachada ou obra paralisada por mais de 30 (trinta) dias: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

XIII - executar construção em desacordo ao alinhamento e nivelamento existente e/ou não atendimento aos recuos: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

XIV - descarte de material em desacordo com a legislação municipal: multa ao responsável técnico de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

XV - falta de segurança aos trabalhadores e/ou pedestres e/ou vizinhos: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

XVI - não atendimento ao horário marcado para demolição, execução de obra com fechamento e utilização de logradouro público: multa ao proprietário/ responsável técnico de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

XVII – não atendimento aos horários estipulados nesta Lei Complementar para execução de obras: multa ao proprietário/responsável técnico de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

XVIII - inexistir projeto de proteção e combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros no local: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

XIX - retirar equipamentos de proteção de combate a incêndios, após vistoria final do Corpo de Bombeiros: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

XX - usar as instalações e equipamentos de proteção a incêndios para outros fins: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

XXI - danificar ou não manter em perfeito estado de conservação e funcionamento as instalações de proteção contra incêndios: multa ao proprietário/ possuidor de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

XXII - alterar qualquer medida de segurança contra incêndio, sem aprovação do Corpo de Bombeiros: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

XXIII - executar rampa de acesso de veículos em desacordo com as disposições da legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

XXIV - impedir ou causar embaraço à ação fiscalizadora de qualquer natureza: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

XXV - despejo de água pluvial em desacordo com legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

Parágrafo único. Os valores provenientes das multas referentes aos incisos VII e IX, serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUMHIS).

Art. 256. São infrações às normas de obras e edificações aquelas a seguir relacionadas e cujas penalidades se encontram abaixo discriminadas, expressas em moeda corrente nacional e corrigidas, anualmente, pelo índice oficial adotado pelo Município:

I - executar obra ou demolição sem o competente alvará de execução: multa ao proprietário/possuidor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais);

II - ausência de alvará de execução e/ou projeto e/ou memorial aprovado no local da obra: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

III - habitar edificação sem o Visto de Conclusão: multa ao proprietário/ possuidor de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

IV - constatação de não veracidade nas declarações apresentadas nos pedidos de licenciamento: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais);

V - desvirtuamento da licença: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais);

VI - não atendimento a qualquer disposição desta Lei Complementar: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

VII - não atendimento de intimação/notificação: multa ao proprietário/ possuidor/responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

VIII - não atendimento ao auto de embargo: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais);

IX - ausência da placa de identificação de obra: multa ao proprietário/ possuidor/ responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

X - utilizar o logradouro público como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais);

XI - inexistência de tapume em obra ou em desacordo com a legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XII - não retirar o tapume da calçada após o serviço de fachada ou obra paralisada por mais de 30 (trinta) dias: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XIII - executar construção em desacordo ao alinhamento e nivelamento existente ou fornecido pela Prefeitura e/ou não atendimento aos recuos: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais);

XIV - utilizar madeira sem Documento de Origem Florestal - DOF: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 700,00 (setecentos reais);

XV - descarte de material em desacordo com a legislação municipal: multa ao responsável técnico de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais);

XVI - declividade e/ou dimensões de rampa acessível em desacordo com esta Lei Complementar: multa ao responsável técnico de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais);

XVII - falta de segurança aos trabalhadores e/ou pedestres e/ou vizinhos: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais);

XVIII - mobiliário ou qualquer obstrução de logradouro público dificultando acesso de veículos, trânsito de pedestres e visibilidade de motoristas: multa ao proprietário/possuidor de R\$ 700,00 (setecentos reais);

XIX - não atendimento ao horário marcado para demolição, execução de obra com fechamento e utilização de logradouro público: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

XX - não atendimento aos horários estipulados nesta Lei Complementar para execução de obras: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

XXI - inexistir projeto de proteção e combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros no local: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXII - retirar equipamentos de proteção de combate a incêndios, após vistoria final do Corpo de Bombeiros: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXIII - usar as instalações e equipamentos de proteção a incêndios para outros fins: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXIV - danificar ou não manter em perfeito estado de conservação e funcionamento as instalações de proteção contra incêndios: multa ao proprietário/ possuidor de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXV - alterar qualquer medida de segurança contra incêndio, sem aprovação do Corpo de Bombeiros: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXVI - não execução de calçada, execução de calçada sem respeito à faixa livre para pedestres e/ou outras disposições da legislação municipal ou falta de manutenção da calçada: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico, conforme o caso, proporcional ao comprimento da testada até 10,00 m (dez metros) - multa de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) e, a cada 1,00 m (um metro) de comprimento além desta medida será acrescido o valor de 10% (dez por cento) do valor total da multa;

XXVII - executar rampa de acesso de veículos em desacordo com as disposições da legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais);

XXVIII - despejo de água pluvial em desacordo com legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXIX - impedir ou causar embaraço à ação fiscalizadora de qualquer natureza: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XXX - fechamento inexistente ou irregular: proporcional ao comprimento da testada até 10,00 m (dez metros) - multa de R\$ 700,00 (setecentos reais) e, a cada 1,00 m (um metro) de comprimento além desta medida, será acrescido o valor de 10% (dez por cento) do valor total da multa;



XXXI - implantação da infraestrutura de suporte de telecomunicações e afins sem a obtenção da autorização expedida pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos - multa no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

XXXII - instalação de equipamentos destinados ao funcionamento da estação transmissora de telecomunicações sem a obtenção do Visto de Conclusão expedido pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos - multa no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

XXXIII - implantação da infraestrutura de suporte de telecomunicações e afins em desacordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos - multa no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais);

XXXIV - compartilhamento de infraestrutura de suporte sem expedição de autorização pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos - multa no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais);

XXXV - funcionamento da estação transmissora de telecomunicações sem a obtenção ou renovação do Certificado de Licenciamento - multa no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais);

XXXVI - remoção, falta de manutenção ou de informações na placa de que trata o § 7º do art. 244 desta Lei Complementar - multa no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais);

XXXVII - constatação de não veracidade nas declarações apresentadas nos pedidos de licenciamento através de projeto simplificado: multa ao proprietário/autor do projeto/responsável técnico pela obra no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Art. 257. Decorrido o prazo para regularização das providências determinadas pelo Poder Público, sem que tenha sido sanada a irregularidade, aplicar-se-á a multa em dobro e, persistindo a infração serão tomadas as medidas administrativas e judiciais aplicáveis, inclusive embargo de obra, se for o caso.

Art. 258. Os proprietários de imóveis que não possuam projeto de proteção e combate a incêndio, em conformidade com o indicado pelo Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo, encontrar-se-ão em situação irregular, sendo passíveis de interdição, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar.

Art. 259. Aplicam-se às detentoras de infraestruturas de suporte para equipamentos de telecomunicações e afins as normas descritas nesta Lei Complementar quanto ao embargo e recursos e, caso as irregularidades persistam após o embargo, a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos poderá realizar a remoção e apreensão da infraestrutura de suporte e a instalação de anteparo de bloqueio no acesso ao imóvel, sendo os custos cobrados do responsável pela obra ou proprietário do imóvel.

Art. 260. Fica definido como horário para execução de obras das 07:00 horas às 18:00 horas nos dias úteis, e aos sábados das 08:00 horas às 12:00 horas, salvo mediante requerimento justificado e aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos.

Art. 261. São responsáveis pelas obras ou serviços previstos nesta Lei Complementar:

I - proprietário ou possuidor do imóvel, a qualquer título;

II - o responsável técnico pelos projetos que atestar sua responsabilidade;

III - as concessionárias de serviços públicos e outras entidades prestadoras de serviços desta natureza;



IV - a União, Estado e Município ou, ainda, as entidades da Administração Indireta, em áreas de sua propriedade, posse, guarda ou administração ou em serviços a que lhe compete.

§ 1º Os danos causados por quaisquer dos agentes descritos neste artigo, quando da execução de obras, serviços ou melhoramentos públicos de sua alcada serão por eles reparados civil e criminalmente, sem prejuízo da aplicação de eventuais penalidades administrativas.

§ 2º As irregularidades constatadas quando da execução das obras e serviços serão objeto de notificação aos responsáveis, que deverão saná-las no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

§ 3º Fica concedido prazo de 15 (quinze) dias ao interessado que foi notificado, para atualizar os dados do imóvel na Divisão de Cadastro Técnico, no caso de não ser mais o proprietário do imóvel, quando, então, será efetuado o cancelamento da autuação em seu nome.

§ 4º Fica o responsável obrigado a comunicar diretamente à Prefeitura Municipal, por escrito, até o término do prazo final da notificação de que trata este artigo, o saneamento das irregularidades constatadas, sendo que da referida comunicação deverá constar o número da notificação e o do nome do contribuinte.

§ 5º No caso de mobiliário urbano no passeio público, bloqueando, obstruindo ou dificultando o acesso de veículos, o trânsito de pedestres e a visibilidade dos motoristas será aplicada multa de R\$ 161,81 (cento e sessenta e um e oitenta e um centavos) ao órgão ou empresa terceirizada responsável pelo mobiliário, além da notificação para remoção ou adequação do equipamento.

§ 6º Perdurando a irregularidade de que trata o parágrafo anterior, por mais de 60 (sessenta) dias, a Prefeitura Municipal poderá efetuar a apreensão e remoção do mobiliário urbano.

Art. 262. A Prefeitura poderá, a seu critério, executar obras ou serviços de equipamentos urbanos ou calçadas de responsabilidade do particular, desde que não realizados nos prazos estipulados em suas notificações, diretamente ou mediante a realização de certame licitatório, cobrando dos responsáveis omissos o custo das obras e serviços executados, acrescidos da taxa de administração correspondente a 20% (vinte por cento) do total destes valores.

§ 1º A apuração do custo das obras e demais despesas a que se refere este artigo será feita pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, com base no valor da respectiva licitação.

§ 2º O pagamento dos valores referentes ao custo das obras e serviços de que trata o caput do presente artigo, quando executadas diretamente pela Prefeitura Municipal, poderá ser parcelado e isentada a cobrança da taxa de administração quando, o proprietário ou possuidor do imóvel declarar sua incapacidade financeira, devendo enquadrar-se nas condições abaixo:

I - ser proprietário ou possuidor de apenas um imóvel edificado;

II - que a edificação seja exclusivamente para uso residencial;

III - que o proprietário ou possuidor resida no imóvel;

IV - que o proprietário ou possuidor passe por análise sócio-econômica, realizada pela Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família, atestando sua incapacidade financeira.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 263. Os projetos em andamento protocolados na Prefeitura Municipal e pendentes de análise, uma vez que preencham todos os requisitos exigidos para aprovação simplificada de projetos poderão, por

opção do proprietário, devidamente assistido por profissional habilitado, serem aprovados de forma simplificada, sem a necessidade de substituição do projeto.

CAPÍTULO I AUTORIZAÇÃO DE FECHAMENTO DE VIAS PÚBLICAS E LOTEAMENTO

Art. 264. Nos termos deste Capítulo, os loteamentos implantados regularmente e com fechamento irregular terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da entrada em vigor desta Lei Complementar, para protocolo do pedido de fechamento.

§ 1º A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, mediante a apresentação dos documentos exigidos em norma do Executivo e após análise poderá autorizar, a título precário, o fechamento de vias públicas sem saída ou de vias públicas de acesso a loteamentos, limitando o tráfego de veículos estranhos aos seus moradores, com outorga de utilização privativa a estes, restringindo, assim, o tráfego local de veículos apenas para seus moradores e visitantes.

§ 2º Caso não ocorra a regularização de que trata o caput deste artigo serão os loteamentos notificados para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento da notificação serem removidos os muros, cancelas, portões e quaisquer outros meios de fechamento, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), sem prejuízo de eventual remoção dos meios de fechamento por parte da Prefeitura Municipal, com cobrança de seus custos a eventuais associações existentes ou rateada entre os proprietários dos imóveis inseridos no fechamento irregular.

§ 3º Para os loteamentos que estão em processo de licenciamento pela Lei Complementar nº 421, de 15 de dezembro de 2.020 e suas alterações fica estabelecido prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do registro do loteamento, para protocolo do pedido de fechamento, nos termos deste Capítulo.

Art. 265. Poderão ser objeto de fechamento nos termos deste Capítulo, com outorga de uso privativo aos seus moradores as vias públicas que apresentem as seguintes características:

I - vias sem saída:

- a) contenham apenas edificações de uso residencial;
- b) propiciem acesso de pedestres, independentemente do leito carroçável;
- c) sejam oficiais, oriundas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;
- d) não sirvam, em hipótese alguma, de passagem a qualquer outro local.

II - vias de acesso a loteamentos:

- a) que o acesso a esse conjunto de ruas se dê por, no máximo, três vias, excetuando-se os loteamentos em que o acesso se dê através de rodovia estadual, nos quais não haverá restrição de limite de entradas;
- b) propiciem acesso de pedestres, independentemente do leito carroçável;
- c) sejam oficiais, oriundas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;
- d) não sirvam, em hipóteses alguma, de passagem a qualquer outro local.

§ 1º O fechamento previsto neste artigo somente será possível se aprovado por 90% (noventa por cento) dos proprietários ou moradores dos imóveis do local.

§ 2º Entende-se por moradores, o inquilino residente no imóvel, que terá prioridade nas deliberações, responsabilidades e custos na vigência da referida outorga.

§ 3º O fechamento das vias públicas sem saída poderá ser feito, com a diurna permanência de ao menos 01 (um) vigia, através de portão, cancela, correntes ou similares, podendo ser dotado de guarita de controle, a qual deverá ser licenciada na Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, de acordo com a legislação municipal e estadual vigentes e não poderá impedir o livre acesso de pedestres, em especial às áreas verdes, de lazer, e aos equipamentos públicos.

§ 4º Os proprietários ou moradores de imóveis localizados nas vias públicas objeto da referida outorga arcarão com todas as despesas e ônus decorrentes do seu fechamento e da utilização privativa, inclusive com a conservação e manutenção das mesmas e dos serviços públicos existentes, sendo de responsabilidade e às expensas destes, a conservação da pavimentação, coleta de lixo, varrição, capinação, jardinagem, sinalização e segurança.

§ 5º Deverá ser garantido pelos proprietários da área objeto do fechamento a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e suas empresas terceirizadas.

§ 6º O lixo proveniente das casas situadas no interior do perímetro do fechamento deverá ser depositado em recipientes apropriados, colocados na via principal, externa ao fechamento, devendo quanto às lixeiras, atender a legislação específica para coleta de lixo.

§ 7º Para a efetivação das obrigações constantes nos § 3º e § 4º, retro, os proprietários ou moradores dos imóveis ficam obrigados a contratar mão- -de-obra adequada.

Art. 266. O fechamento com uso privativo dependerá de requerimento e será efetivado mediante a expedição de alvará de fechamento precário, do qual constarão as condições da outorga de uso.

§ 1º A outorga do fechamento e uso privativo será a título precário, podendo ser revogada a critério da Prefeitura do Município de Piracicaba, por não ser mais conveniente ao interesse público ou quando se entender que esteja havendo distorções de sua finalidade ou, ainda, a pedido de mais de 90% (noventa por cento) dos moradores ou proprietários dos imóveis do local.

§ 2º A outorga da utilização privativa, com condição de prestar certos serviços, não caracterizará uma concessão ou permissão de serviço público.

§ 3º O requerimento de fechamento deverá vir acompanhado dos documentos constantes de norma do Executivo.

Art. 267. Ficam expressamente revogadas as Leis Complementares nº 421, de 15 de dezembro de 2.020, nº 432, de 29 de março de 2.022, nº 449, de 19 de dezembro de 2.023, nº 453, de 23 de fevereiro de 2.024, nº 464, de 06 de maio de 2025 e os arts. 4º e 5º da Lei Complementar nº 439, de 16 de dezembro de 2.022.

Art. 268. O inciso II do art. 133 da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2.019 e suas alterações, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 133.

...

II - quota mínima: é a fração ideal do solo correspondente ao lote mínimo estabelecido para cada zona, excluídas deste cômputo as frações de áreas comuns dos empreendimentos, exceto no caso de empreendimentos em sistema de vila;” (NR)

Art. 269. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



HÉLIO DONIZETE ZANATA

Prefeito Municipal

ANEXO I

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos - Área Urbana

Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos - Núcleo Urbano Isolado (NUI)

Quadro 3 – Recuos – Área Urbana

Quadro 4 - Recuos - Núcleo Urbano Isolado (NUI)

Quadro 5 - Usos permitidos em Zona Especial Aeroportuária (ZEA)

ANEXO II
REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

Folha 1 - Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação

Folha 2 - Recuo - Gabarito até 9,00m

Folha 3 - Recuo - Gabarito acima de 9,00m

Folha 4 - Espaços livres fechados e abertos para aeração e iluminação

Folha 5 - Alturas máximas das edificações - parte 1

Folha 6 - Alturas máximas das edificações - parte 2

Folha 7 - Gabarito de altura máxima em terreno com declive ou acrivo

Folha 8 - Calçadas: faixa de serviço, faixa livre e acessos

Folha 9 - Modelo de folha

ANEXO III

Glossário