



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCURADORIA GERAL**



**LEI COMPLEMENTAR N.º 207, DE 04 DE SETEMBRO DE 2007.**  
**Disciplina o parcelamento do solo no Município de Piracicaba e dá outras providências.**

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

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

## **L E I C O M P L E M E N T A R N º 2 0 7**

### **CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo, estabelecendo as normas para a sua utilização, bem como definindo os critérios, prazos e demais condições para sua aprovação.

#### **Seção I Das Disposições Preliminares**

**Art. 2º** A abertura de sistema de circulação, o parcelamento do solo ou qualquer providência que implique em divisão de terras no Município de Piracicaba, só serão permitidos mediante prévio licenciamento pela Prefeitura Municipal e deverão atender a todas as exigências da presente Lei Complementar e da legislação federal e estadual vigentes.

**Parágrafo único.** Caberá ao Estado o exame e anuência prévia, para aprovação pelos municípios, de loteamentos com área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Art. 3º** Não será permitido o parcelamento do solo e implantação de condomínios:

**I** - em terrenos com depressões de acentuada declividade, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas pelo interessado, as providências necessárias 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 públicas a serem abertas;

**II** - 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;

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

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

**V** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem as edificações;

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

**VII** – 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 VII 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. 4º** A aprovação final do parcelamento ocorrerá depois de verificado o cumprimento das exigências municipais.

**Art. 5º** Durante as obras do parcelamento é obrigatório manter, em local bem visível, placa de, no mínimo, 3,00 m x 9,00 m, informando: nomes, títulos, registros, endereços dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução do parcelamento, bem como nome do empreendimento e sua área total, número total de seus lotes e do respectivo alvará de licença para início do plano de loteamento.

**Parágrafo único.** Na placa de que trata o caput deste artigo, encimando os requisitos elencados e em letras de maior destaque, deverá haver os seguintes dizeres: “LOTEAMENTO EM OBRAS - SEM APROVAÇÃO FINAL E COMPETENTE REGISTRO”.

**Art. 6º** É obrigatório manter no local das obras de parcelamento, durante toda sua execução, um exemplar completo do projeto licenciado, com o respectivo alvará de licença.

**Art. 7º** 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.

**Art. 8º** Os desenhos técnicos do projeto de parcelamento deverão obedecer às prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramentos, sendo que deverá haver em cada folha, no canto direito inferior, um quadro com os seguintes elementos:

**I** - título do desenho;

**II** - número de folhas;

**III** - escala;

**IV** - identificação do terreno, local e área;

**V** - nome e endereço do proprietário do terreno e espaço para sua assinatura;

**VI** - nome e endereço do autor do projeto e espaço para sua assinatura;

**VII** - nome e endereço do responsável técnico e espaço para sua assinatura;

**VIII** - espaço para a posição, pela Prefeitura, dos dizeres do licenciamento;

**IX** - A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica.

## Seção II Das Fases de Execução

**Art. 9º** 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 – *Certidão de Uso de Solo*:** sua obtenção se dará mediante requerimento do interessado ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta Lei Complementar, expedirá a referida Certidão;

**II – *diretrizes urbanísticas*:** serão fornecidas mediante requerimento do interessado ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta Lei Complementar, expedirá uma Certidão de Diretrizes;

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

**IV - *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 interessado ou proprietário, deverá requerer a licença para execução de terraplenagem e abertura do sistema de circulação e locação topográfica das quadras e das áreas públicas do loteamento;

**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.

§ 1º Depois de executadas as obras e serviços relativos a todas as fases de que trata o presente artigo e, uma vez recebidos pela Prefeitura Municipal, o loteamento será aprovado definitivamente, expedindo-se o competente Alvará de Aprovação Final.

§ 2º Para obtenção da Certidão de Diretrizes e do Alvará de Aprovação Final do loteamento, caso o interessado não seja o titular do domínio do imóvel objeto do mesmo, exigirá-se a sua autorização específica.

**Art. 10.** Para execução do projeto de desmembramento, o proprietário deverá interpor requerimento na Prefeitura Municipal, a qual expedirá o respectivo alvará de licença do desmembramento, caso tenham sido atendidas as exigências desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

### Seção I Requisitos Urbanísticos para Aprovação de Loteamentos

**Art. 11.** O loteamento somente será licenciado se a área na qual se localiza ou o uso a que se destina estiver de acordo com o zoneamento previsto na legislação municipal.

**Art. 12.** Ao longo das faixas de domínio público, das vias públicas, rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, destinada a integrar o sistema de circulação.

**Parágrafo único.** A referida faixa *non aedificandi*, no caso de linhas de transmissão de energia elétrica, obedecerá às normas da concessionária local.

**Art. 13.** Constituem áreas de recursos naturais que deverão ser preservadas, todas aquelas definidas no Código Florestal – Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1.965 e suas alterações, bem como pela legislação estadual vigente, devendo tais áreas ter acesso para vias públicas, conforme o caso, não podendo confrontar com linhas divisórias de lotes.

**Art. 14.** 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 de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais.

**Parágrafo único.** Quando os lotes a montante cujos fundos fizerem divisas com a lateral de lote a jusante, a faixa *non aedificandi* deverá ser instituída nos fundos dos lotes a montante.

**Art. 15.** O parcelamento do solo em razão de loteamento ou desmembramento deverá atender às seguintes dimensões mínimas:

**I - em Zona de Adensamento Prioritário (ZAP):**

- a) área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- b) profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros);
- c) frente mínima de 8,00 m (oito metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de um retângulo, com área igual ou maior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), desde que com largura mínima de 8,00 m (oito metros).

**II - em Zona de Adensamento Secundário (ZAS):**

- a) área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- b) profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros);
- c) frente mínima de 8,00 m (oito metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), desde que com largura mínima de 8,00 m (oito metros).

**III - em Zona de Ocupação Controlada por Infra-estrutura (ZOCIE):**

- a) Para o Bairro Conceição:
  - 1. área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
  - 2. profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros);
  - 3. frente mínima de 8,00 m (oito metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), desde que com largura mínima de 8,00 m (oito metros).
- b) Para o Bairro Monte Alegre:
  - 1. área mínima de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
  - 2. profundidade mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);

3. frente mínima de 15,00 m (quinze metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), desde que com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

c) Para o perímetro urbano dos Distritos e para as Zonas Especiais de Urbanização Específica de Santana, Santa Olímpia e Anhumas: (Alterado pela LC 213/07)

1. área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados); (Alterado pela LC 213/07)

2. profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros); (Alterado pela LC 213/07)

3. frente mínima de 8,00 m (oito metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), desde que com largura mínima de 8,00 m (oito metros).” (NR) (Alterado pela LC 213/07)

**IV - em Zona de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental (ZOCFA):**

a) área de mínima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

b) profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros);

c) frente mínima de 10,00 m (dez metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que com largura mínima de 10,00 m (dez metros).

**V - em Zona de Ocupação Restrita (ZOR):**

a) área mínima de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

b) profundidade mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);

c) frente mínima de 15,00 m (quinze metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), desde que com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

**VI – em Zona Especial de Interesse da Paisagem Construída (ZEIPC):**

a) Para a ZEIPC I - Nova Piracicaba, ZEIPC II - São Dimas, ZEIPC III - Cidade Jardim / Jardim Europa, ZEIPC IV - Santa Cecília, ZEIPC V - Chácara Nazaré, ZEIPC VIII - Santa Rosa, ZEIPC IX - Clube de Campo, ZEIPC X - Terminal: (Alterado pela LC 213/07)

1. área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); (Alterado pela LC 213/07)

2. profundidade mínima de 20,00m (vinte metros); (Alterado pela LC 213/07)

3. frente mínima de 10,00m (dez metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que com largura mínima de 10,00m (dez metros). ”(NR) (Alterado pela LC 213/07)

“b) Para a ZEIPC VI - Dois Córregos e ZEIPC VII - Santa Rita: (Alterado pela LC 213/07)

1. área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); (Alterado pela LC 213/07)

2. profundidade mínima de 35,00 m (trinta e cinco metros); (Alterado pela LC 213/07)

3. frente mínima de 20,00 m (vinte metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 1000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que com largura mínima de 20,00 m (vinte metros). ”(NR) (Alterado pela LC 213/07)

**VII – em Zona Especial Industrial (ZEI):**

**a) Zona Especial Industrial 1:**

1. área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

2. profundidade mínima de 35,00 m (trinta e cinco metros);

3. frente mínima de 20,00 m (vinte metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 1000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que com largura mínima de 20,00 m (vinte metros).

**b) Zona Especial Industrial 2:**

1. área mínima de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

2. profundidade mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);

3. frente mínima de 15,00 m (quinze metros) e os lotes de esquina deverão permitir a inscrição de retângulo, com área igual ou maior a 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), desde que com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

**VIII - Zona Especial Institucional (ZEIT):**

**a)** área mínima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**b)** profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros);

**c)** frente mínima de 10,00 m (dez metros) e os lotes de esquina deverá permitir a inscrição de retângulo com área maior ou igual a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que com largura mínima de 20,00 m (vinte metros).

**“Parágrafo único.** Os lotes de formato irregular deverão permitir a inscrição, em seu interior, de um retângulo, assegurando-se a largura, a profundidade e as áreas mínimas da zona em que se encontram inseridos. ”(NR) (Alterado pela LC 213/07)

**Art. 16.** Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, as quais passarão para o domínio público:

**I – 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 - loteamentos industriais:**

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

b) 5% (cinco por cento) para sistema de lazer ou sistema de recreio;

c) 3% (três por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

**III** - 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 Prefeitura Municipal.

§ 2º Nos loteamentos de uso residencial, quando a área destinada para implantação de sistema viário, for inferior a 20% (vinte por cento) da área total que será loteada, sua diferença será acrescida à área prevista para implantação de equipamentos comunitários.

§ 3º A Prefeitura Municipal designará os locais das áreas referidas no presente artigo, com exceção das previstas no inciso III.

§ 4º As áreas destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio, nos loteamentos de uso residencial terão, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba a ser loteada, devendo tal percentual ser ampliado para:

**I** - 15 % (quinze por cento) quando a declividade média da área destinada a este fim, estiver acima de 10 % (dez por cento) e abaixo de 20% (vinte por cento);

**II** - 20 % (vinte por cento) quando a declividade média da área destinada a este fim, estiver acima de 20% (vinte por cento).

§ 5º As áreas de que trata o presente artigo passarão a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento na Serventia Imobiliária competente.

§ 6º 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 parágrafo único, do art. 12 desta Lei Complementar.

§ 7º No percentual das áreas dos sistemas de lazer ou de recreio não será permitida a inclusão de área verde de acompanhamento viário, a qual será computada no percentual destinado ao sistema viário.

§ 8º Da área total da gleba que será loteada é permitida a exclusão das áreas destinadas a preservação permanente, bem como as remanescentes do loteador, a serem parceladas posteriormente, para efeito de cálculo dos percentuais das áreas públicas.

§ 9º Nos projetos de loteamento, poderão ser computados, no cálculo do percentual da área institucional, as áreas com declividade de até 10% (dez por cento), desde que posteriormente sejam corrigidas com terraplanagem para uma declividade máxima de 5% (cinco por cento), ficando vedada destinação de áreas para o fim retro citado, com declividade superior a 10% (dez por cento).”(NR) (Alterado pela LC 213/07)

**Art. 17.** Nos loteamentos e condomínios a serem implantados em solo urbano no Município será obrigatória à 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.” (NR) (Alterado pela LC 213/07)

**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;

**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 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.

§ 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 hidrante de coluna mais desfavorável deverá fornecer uma vazão entre 1.000 l/m (mil litros por minuto) e 2.000 l/m (dois mil litros por minuto), sendo que deverá haver, no mínimo, 02 (dois) hidrantes de coluna no loteamento.

§ 4º Os hidrantes de coluna serão instalados em rede de diâmetro mínimo de 150,00 mm (cento e cinquenta milímetros).

§ 5º O Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE, juntamente com o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, estabelecerão os locais para a instalação dos hidrantes de coluna, fornecendo a instrução para sua instalação.

§ 6º O Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo poderá acompanhar todo o serviço que estiver sendo executado, relativamente à instalação dos hidrantes de coluna, emitindo, ao final, laudo conclusivo de sua instalação, seguindo todas as normas técnicas vigentes e de acordo com as condições da rede pública de distribuição de água no local.

§ 7º Nos loteamentos em implantação, nos quais não haja necessidade de instalação de hidrantes de coluna, a critério do SEMAE e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo poderão, atendendo ao disposto nos §§ 4º e 5º, retro, instalá-los em redes ou adutoras próximas a essas localidades.

§ 8º O pavimento a que se referem os incisos VI e X deste artigo deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, a qual definirá os padrões do referido melhoramento.

§ 9º 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.

**Art. 18.** A definição do sistema viário dos loteamentos e demais empreendimentos que impliquem na abertura de vias de circulação deverá observar o disposto na Lei Complementar n.º 187/06 – Plano Diretor de Mobilidade.

## **Seção II**

### **Requisitos Urbanísticos para os Desmembramentos**

**Art. 19.** São requisitos para os desmembramentos de glebas:

**I** - que as dimensões, usos, recuos e índices urbanísticos da gleba obedeçam ao zoneamento local do solo e as diretrizes viárias;

**II** - que os desmembramentos obedeçam às dimensões mínimas estabelecidas para as zonas nas quais estejam inseridas as respectivas glebas;

**III** - que resultem em lotes independentes, observadas as características mínimas de testada, profundidade e área total prevista para a zona respectiva;

**IV** - que todos os lotes resultantes tenham frente para via pública integrante do sistema de circulação municipal;

**V** - se destine à edificação;

**VI** - se edificado, não sejam ultrapassados os índices urbanísticos da respectiva zona, salvo se as edificações tenham sido regularizadas por lei específica;

**VII** - não inviabilize o sistema viário existente e futuro;

**VIII** – sejam executados os equipamentos urbanos não existentes, previstos nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 17, retro, pelos proprietários ou interessados, sempre às suas expensas.

§ 1º Os desmembramentos de glebas ou lotes, com área igual ou superior a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) enquadrar-se-ão como loteamento e deverão atender às exigências específicas desta Lei Complementar.

§ 2º Os desmembramentos de glebas ou lotes, cujas áreas sejam inferiores a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), a critério da Prefeitura Municipal e, em função da densidade de ocupação prevista para a zona, deverão destinar áreas para os sistemas de lazer ou de recreio e institucional, atendendo às porcentagens mínimas estabelecidas no art. 16, retro.

§ 3º Os pedidos de desmembramentos deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os seguintes documentos:

**I** - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

**II** - matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos, nos últimos 06 (seis) meses;

**III** - planta da divisão pretendida e respectivo memorial descritivo, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente recolhida;

**IV** - certidão de viabilidade técnica de distribuição de água, expedida pelo Serviço Municipal de Água e Esgoto - SEMAE;

**V** - certidão de viabilidade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo Serviço Municipal de Água e Esgoto – SEMAE;

**VI** - certidão de viabilidade de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;

**VII** - termo de concordância com as exigências técnicas do SEMAE, referentes à execução dos sistemas de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto sanitário e com as exigências técnicas da concessionária local, relativas à implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, sendo que este termo deverá ser subscrito pelo (s) proprietário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma (s) reconhecida(s) e duas testemunhas e, em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprobatório de quem as representa;

**VIII** - termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto à captação e drenagem das águas pluviais, provenientes do desmembramento, para o sistema urbano existente;

**IX** - os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.

### **Seção III**

#### **Da Elaboração do Projeto de Loteamento e Condomínio**

**Art. 20.** Preliminarmente, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Uso de Solo, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

**I** - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

**II** - matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos, nos últimos 06 (seis) meses;

**III** - planta de localização em escala 1:10000;

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, para expedir a respectiva Certidão de Uso de Solo do empreendimento, a qual terá a validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 21.** Após a expedição da respectiva Certidão de Uso de Solo, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal, o fornecimento das diretrizes, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

**I** - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

**II** - 2 (duas) vias do projeto urbanístico em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART, contendo:

**a)** perímetros e confrontantes;

**b)** curvas de nível de metro em metro;

**c)** greides e alinhamento das ruas existentes numa distância mínima de 100,00 metros (cem metros) do limite da área;

**d)** localização de rios, córregos, ribeirões, olhos d'água, lagos naturais e artificiais, constando as respectivas cotas de inundação;

**e)** localização de matas, bosques e/ou árvores existentes;

**f)** locação dos elementos marcantes ou pontos fixos tais como: postes, linhas de transmissão de energia elétrica ou de telefonia, construções, tubulações e outros;

**g)** as áreas não urbanizadas, os sistemas de lazer ou de recreio e área institucional e os equipamentos comunitários existentes no local ou em suas adjacências, localizados a uma distância de 500,00 m (quinhentos metros) de qualquer ponto do perímetro;

**h)** as vias de circulação e as quadras com as respectivas áreas: de lazer ou de recreio, institucional, de preservação permanente, *non aedificandi* e remanescentes, quando houver;

**i)** o sistema de circulação, com os respectivos gabaritos, contendo:

**1.** dimensões lineares, com o traçado do eixo estaqueado de 20 em 20 metros, a partir da estaca zero da divisa do terreno ou do eixo de uma rua projetada ou de uma existente;

**2.** dimensões angulares, com a indicação dos raios, das cordas, dos arcos, dos pontos de tangência e dos ângulos centrais das vias;

**3.** indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.

**j)** tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

**k)** ruas existentes no entorno do terreno no raio de 100,00 m (cem metros);

**l)** perfis longitudinais das ruas existentes no entorno do terreno com a cota de nível relativa ao terreno, em pontos espaçados de 20,00 m (vinte metros) entre elas;

**m)** perfis longitudinais, em escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100 e perfis transversais, com faixas de rolamento e passeios definidos, em escala 1:100 das ruas projetadas, contendo:

**1.** as cotas de nível do terreno natural;

**2.** as cotas de nível do greide projetado;

**3.** as cotas de nível dos cruzamentos;

**4.** as cotas de nível dos pontos de mudança de alinhamento horizontal ou vertical;

**5.** as cotas de nível das ruas existentes, nos pontos em que há articulação de rua projetada com a rua existente.

**n)** indicação da medida do corte ou do aterro;

**o)** indicação das declividades dos trechos retilíneos dos greides projetados, devendo estas não ser superiores a 15% (quinze por cento), nem inferiores a 0,5% (meio por cento);

**p)** perfis, na linha de maior declive, das áreas destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio, indicando as declividades de cada trecho;

**III** - memorial descritivo do que se pretende realizar;

IV - laudo geológico acompanhado da respectiva ART;

V - certidão de viabilidade técnica da distribuição de água, expedida pelo SEMAE;

VI - certidão de viabilidade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo SEMAE;

VII - certidão de viabilidade do fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;

VIII - termo de concordância com as exigências técnicas do SEMAE, referentes à execução dos sistemas de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto sanitário e com as exigências técnicas da concessionária local, relativas à implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, sendo que este termo deverá ser subscrito pelo (s) proprietário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma (s) reconhecida(s) e duas testemunhas e, em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprobatório de quem as representa;

IX - Termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto à captação e drenagem das águas pluviais, provenientes do loteamento para o sistema urbano existente;

X - quando o parcelamento do solo localizar-se na sub-bacia do Ribeirão Piracicamirim, deverá ser apresentado termo de concordância com a proposta encaminhada à Promotoria de Justiça;

XI - os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT;

XII – comprovação do recolhimento da taxa de emolumentos.

**Art. 22.** Uma vez atendidas todas as exigências, a Certidão de Diretrizes será expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acompanhada da planta de diretrizes e do memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º O prazo de validade das diretrizes fornecidas será de 180 (cento e oitenta) dias, após o qual, deverá ser feita nova solicitação de diretrizes.

§ 2º O prazo referido no *caput* deste artigo será contado a partir da data do atendimento da última notificação.

“**Art. 23.** A seguir o interessado deverá providenciar para a aprovação dos projetos dos equipamentos urbanos e serviços, elencados no art. 17 desta Lei Complementar, os seguintes documentos: ”(NR) (Alterado pela LC 213/07)

I - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

II - cópia digital do projeto urbanístico aprovado;

III - projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do paisagismo das áreas do sistema de lazer e das calçadas;

IV - projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes, aprovados pelo Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba – SEMAE;

V - projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do sistema de coleta de esgoto, aprovados pelo SEMAE;

**VI** - projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais de guias e sarjetas, bem como do termo de compromisso de que as mesmas serão executadas de acordo com os padrões exigidos ou aprovados pela Secretaria Municipal de Obras;

**VII** - projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais da rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, aprovados pela concessionária local e, previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Obras;

**VIII** - projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais da pavimentação das vias de circulação, observadas as normas e leis federais, estaduais e municipais pertinentes, contendo:

a) planta do sistema viário a ser pavimentado, indicando a área com a respectiva quantidade;

b) ensaios de solo realizados na cota do greide de projeto.

**IX** – projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida e dos respectivos memoriais do sistema de drenagem de águas pluviais, contendo:

a) planta na escala 1:5.000 indicando a bacia de contribuição, para a área do projeto;

b) planta na escala 1:1.000 da área de projeto, indicando os limites de cada sub-bacia, com as respectivas áreas em m<sup>2</sup>;

c) planta na escala 1:1.000, contendo as galerias subterrâneas, poços de visita, bocas de lobo, sarjetas, muros de ala, etc, bem como a identificação dos poços de visita e de cada trecho de rede de galerias;

d) perfis longitudinais em escala horizontal 1:1.000 e escala vertical 1:100 contendo:

1. os poços de visitas;

2. as galerias, com os respectivos diâmetros;

3. os comprimentos e declividades de cada trecho;

4. os muros de ala, os dissipadores e os perfis a jusante das áreas de deságüe.

e) planta de detalhamento dos poços de visita, das bocas de lobo, dos muros de ala, dos sarjetões e dos dissipadores;

f) cálculo estrutural das lajes e das paredes dos poços de visita;" (NR) (Alterado pela LC 213/07)

g) os poços de visita, com as respectivas cotas da rede situada a montante, de fundo, de tampa, profundidade e número de identificação;

h) as bocas-de-lobo, os sarjetões, muros de ala, os dissipadores e quadro demonstrativo das dimensões internas de cada poço de visita;

i) cronograma de execução das obras dos equipamentos urbanos, cujo prazo não poderá exceder a 04 (quatro) anos.

§ 1º Tendo em vista as características das áreas que serão loteadas, a Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, poderá exigir redução do prazo de execução de um ou mais serviços ou equipamentos urbanos.

§ 2º Todos os projetos relacionados neste artigo deverão ser apresentados com, no mínimo, 02 (duas) vias.

**Art. 24.** Para a aprovação de projetos de loteamentos e condomínios, o interessado deverá apresentar projeto de arborização das vias e das áreas verdes desses empreendimentos, além da infra-estrutura necessária ao tratamento de esgoto.

§ 1º 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.

§ 2º Todos os parâmetros necessários para o sistema de tratamento de esgoto deverão constar da regulamentação da presente Lei Complementar.

§ 3º A exigência de que trata o *caput* deste artigo deverá ser observada nos projetos em curso, cabendo à Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente a análise, acompanhamento e fiscalização das obras.

§ 4º Os requisitos para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo serão estabelecidos pela Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente - SEDEMA, a qual também será responsável pela aprovação final dos projetos de arborização.

**Art. 25.** Considera-se por arborização, para efeito desta Lei Complementar, aquela adequada ao meio urbano, visando promover a melhoria da qualidade paisagística e ambiental, com o objetivo de recuperar aspectos da paisagem natural e atenuar os impactos decorrentes da urbanização.

**Art. 26.** A arborização das vias e das áreas verdes deve ser feita de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 199, de 11 de maio de 2.007 e de acordo com as normas estabelecidas pela SEDEMA.

**Parágrafo único.** O projeto de arborização deverá ser compatível com os projetos complementares de infra-estrutura e de fiação aérea dos empreendimentos.

**Art. 27.** O projeto de arborização de loteamentos e condomínios deverá ser elaborado em mesma escala da planta de implantação do empreendimento, contendo memorial descritivo e justificativo de acordo com o solicitado pela SEDEMA.

**“Seção IV  
Da Implantação do Projeto de Loteamento e Condomínio”(NR)  
(Alterado pela LC 213/07)**

**“Art. 28.** Verificado o atendimento de todas as exigências constantes da seção anterior e, estando os projetos aprovados, será obedecida a seguinte seqüência para a implantação do loteamento: ”(NR) (Alterado pela LC 213/07)

**I** - o interessado solicitará a expedição do Alvará para execução das obras de terraplenagem, incluindo abertura do sistema de circulação e locação das quadras e áreas públicas, devendo para isso apresentar os seguintes documentos:

**a)** requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

**b)** ART devidamente recolhida referente à execução das obras e serviços;

c) taxa de expedição do alvará de equipamentos urbanos;

d) apresentação de cronograma para locação topográfica das quadras, abertura do sistema de circulação, terraplenagem das quadras e das áreas públicas.

**II** - em seguida o interessado solicitará a expedição do Alvará para execução dos equipamentos urbanos, apresentando os seguintes documentos:

a) requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

b) ART's devidamente recolhidas para execução dos equipamentos urbanos;

c) cronograma de implantação dos equipamentos urbanos.

§ 1º Antes do início da execução de cada um dos equipamentos urbanos exigidos, o loteador deverá comunicar, por escrito, ao Departamento de Controle e Fiscalização, da Secretaria Municipal de Obras, 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, após a devida vistoria, poderá autorizar a seqüência do serviço ou embargá-lo, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei Complementar.

§ 3º A não execução de um ou mais equipamentos urbanos, dentro do prazo de cronograma, implicará em sanções previstas nesta Lei Complementar.

“**Art. 29.** O interessado poderá obter aprovação final do loteamento antes da execução dos equipamentos urbanos exigidos, mediante a apresentação de carta de fiança bancária ou caucionamento de parte dos lotes ou de outro imóvel inserido no perímetro urbano do Município de Piracicaba a ser oferecido em garantia da execução dos referidos equipamentos, desde que estejam executadas e recebidas pela Prefeitura Municipal: ”(NR) (Alterado pela LC 213/07)

**I** - as obras necessárias ao fornecimento de água ao empreendimento (rede externa, reservatórios, etc);

**II** - as obras necessárias ao afastamento dos esgotos sanitários do empreendimento (rede externa, estação de tratamento, etc).

§ 1º A liberação da citada caução dar-se-á após a aceitação de todos os equipamentos urbanos devidamente concluídos, em conformidade com o disposto nesta Seção.

§ 2º 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.

**Art. 30.** A carta de fiança bancária deverá ser apresentada no valor total dos equipamentos urbanos e serviços cuja execução se pretende garantir, juntamente com o requerimento para solicitação da expedição do Alvará de Aprovação Final.

**Parágrafo único.** Tão logo seja apresentada a carta de fiança bancária e, verificada pela Procuradoria Geral do Município que a mesma atende as exigências legais para a garantia dos equipamentos urbanos e serviços, o empreendimento receberá o Alvará de Aprovação Final.

**Art. 31.** A solicitação do caucionamento de que trata o art. 29, retro, deverá ser instruída com os seguintes documentos:

**I** - requerimento solicitando o caucionamento, mencionando a área total dos lotes com a descrição individualizada dos mesmos por quadras, número, rua, setor e superquadra, quando houver;

**II** - plantas e memoriais descritivos, em 02 (duas) vias, do projeto urbanístico do loteamento, locando os lotes oferecidos à caução;

**III** - matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos nos últimos 06 (seis) meses, quando o imóvel ou gleba oferecido em caução não for lotes do empreendimento;

**IV** – 03 (três) laudos de avaliação do imóvel ou gleba oferecido em caução;

**V** - certidões negativas de débitos federal ou municipal, conforme o caso, relativas ao imóvel ou gleba oferecido em caução;

**VI** - cronograma de execução dos equipamentos urbanos a serem caucionados;

**VII** - planilhas orçamentárias dos equipamentos urbanos a serem caucionados.

§ 1º Após a apresentação dos documentos de que trata este artigo, a Prefeitura Municipal convocará o loteador, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, para proceder a lavratura de escritura de hipoteca e, estando formalizado o ato, o loteamento receberá o Alvará de Aprovação Final, quando, então, deverá o loteador tomar as providências necessárias para o registro tanto da escritura de hipoteca quanto da aprovação final.

§ 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.

**“Art. 32.** Após vistoriada e constatada a boa execução dos equipamentos urbanos e serviços, em conformidade com o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal lavrará o Termo de Verificação de Obra e procederá o recebimento do loteamento.” (NR) (Alterado pela LC 213/07)

§ 1º A vistoria final, por parte da Prefeitura Municipal, será procedida após requerimento do interessado solicitando a aceitação dos serviços.

§ 2º Na aceitação dos serviços mencionados no *caput* deste artigo serão exigidos, relativamente aos projetos dos sistemas de distribuição de água e coleta de esgoto, Termo de Recebimento expedido pelo SEMAE e, relativamente à rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, o Termo de Recebimento, expedido pela concessionária local.

**Art. 33.** Se durante a execução das obras for constatada a má execução dos serviços ou emprego de materiais de qualidade inferior ou, ainda, desobediência aos projetos aprovados, a Prefeitura Municipal intimará o loteador a refazer o serviço de modo correto.

**Art. 34.** 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.

**Art. 35.** Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

## Seção V



### Do Desdobro e Unificação de Lotes

**Art. 36.** No caso de remanejamento de áreas loteadas será indispensável a sua aprovação pela Prefeitura Municipal, mediante apresentação de projeto e do memorial justificativo, elaborado por profissional devidamente habilitado.

“**Art. 37.** No caso de desdobro ou de unificação de lotes será indispensável a sua aprovação pela Prefeitura Municipal, mediante apresentação, pelo proprietário ou interessado, de matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos nos últimos 06 (seis) meses, acompanhada de projeto demonstrando o desdobro ou unificação, conforme o caso. (Alterado pela LC 213/07)”

§ 1º Uma vez deferida a unificação dos lotes, a área resultante será equiparada como gleba e, seu posterior desmembramento e utilização, inclusive quando destinada à implantação de empreendimento em sistema de condomínio, deverá atender ao disposto nesta Lei Complementar. (Alterado pela LC 213/07)

§ 2º Fica autorizado o desdobro de lotes, com ou sem construção, nas Zonas de Adensamento Prioritário, de Adensamento Secundário, de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental, de Ocupação Controlada por Infra-estrutura e de Ocupação Restrita, desde que da divisão não resultem lotes com área inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada inferior a 5,00 m (cinco metros), pertencentes a loteamentos aprovados até 02 de agosto de 2005. (Alterado pela LC 213/07)

§ 3º Estende-se a autorização contida no *caput* do presente artigo quando se tratar de imóvel com abertura de seu respectivo registro efetuada até 02 de agosto de 2005 e, também, no caso de imóvel com registro originado posteriormente, por força de mandado judicial expedido em ação de usucapião. (Alterado pela LC 213/07)

§ 4º Não se aplica o disposto no presente artigo, 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. (Alterado pela LC 213/07)

§ 5º A autorização de que trata o § 2º do presente artigo prevalece, independentemente da existência de eventuais restrições convencionais originadas quando do registro dos loteamentos. **”(NR)** (Alterado pela LC 213/07)

**Art. 38.** A construção de mais de uma edificação, no mesmo lote, não constitui desdobro de lote.

### CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO DO LOTEAMENTO

**Art. 39.** Para implantação do sistema viário dos loteamentos e dos condomínios serão, respectivamente, observados os dispositivos constantes da Lei Complementar nº 187/06 e do Decreto Estadual nº 46.076/01.

**Parágrafo único.** O comprimento máximo das quadras, contado a partir do ponto de intersecção das tangentes das curvas é de 200,00 m (duzentos metros), podendo haver uma tolerância de 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

### CAPÍTULO IV DOS EMPREENDIMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

**Art. 40.** Serão permitidos empreendimentos em sistema de condomínio, conforme disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e na nesta Lei Complementar, observadas, no que couber, a legislação federal e estadual pertinentes.

§ 1º Os empreendimentos em sistema de condomínio constituem modalidade de aproveitamento condominial de espaço, sendo objeto de licenciamento da Prefeitura Municipal, dotados de muros delimitadores e acesso privativo.

§ 2º Os empreendimentos em sistema de condomínio configuram a ocupação de glebas, quadras ou lotes com formação de unidades autônomas, sendo que tal ocupação é feita de forma concomitante com a implantação das edificações.

§ 3º Cada unidade autônoma dos condomínios verticais e horizontais deverão contemplar a instalação de hidrômetro individualizado.

§ 4º O disposto no parágrafo anterior, se aplicará somente aos condomínios verticais e horizontais aprovados a partir da publicação desta Lei Complementar.

§ 5º A leitura do hidrômetro geral/principal, da entrada do condomínio, continuará a ser realizada pelo órgão competente e a do hidrômetro de cada unidade autônoma deverá ser realizada pelo próprio condomínio, a suas expensas.

§ 6º Os condomínios verticais e horizontais já existentes, desde que apresentem condições técnicas necessárias, poderão solicitar a instalação de hidrômetro individualizado, através de requerimento junto aos órgãos competentes.

§ 7º As despesas com o hidrômetro individualizado nos condomínios verticais e horizontais, novos ou já existentes, e a sua instalação correrão às expensas do condomínio/condômino requerente.

§ 8º O usuário poderá instalar equipamento eliminador de ar na tubulação que antecede o hidrômetro de seu imóvel às suas expensas, de acordo com a Portaria n.º 246, item 9.4 do INMETRO e devidamente patenteados.

**Art. 41.** Os empreendimentos em sistema de condomínio devem obedecer às prescrições desta Lei Complementar, bem como aquelas referentes às áreas mínimas das unidades autônomas estabelecidas para a zona.

§ 1º Os sistemas de circulação e lazer exigidos ficarão sob domínio privado, sem acessibilidade pública e terão sua manutenção sob responsabilidade dos condôminos, enquanto perdurar o sistema condominial.

§ 2º A área institucional a que se refere à alínea “c”, do inciso I, do art. 16, desta Lei Complementar, deverá ser doada ao Município pelo empreendedor, antes de iniciado qualquer procedimento na Serventia Imobiliária para registro do memorial de incorporação, fazer frente para a via pública integrante do sistema de circulação municipal, bem como ser mantida externa às delimitações do condomínio, permitindo acessibilidade pública.

§ 3º Nas áreas iguais ou inferiores a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), poderá ser dispensada a reserva de área institucional, desde que a densidade prevista para aquela zona permitida.

§ 4º A porção correspondente à área institucional deverá ser subtraída da área destinada ao empreendimento após a expedição da Certidão de Uso do Solo, sendo doada ao Município após o término da execução dos serviços, não devendo ser incorporada ao condomínio.

§ 5º Os empreendimentos em sistema de condomínio localizados em lotes e quadras pertencentes a loteamentos aprovados, já contemplados com a respectiva área institucional destinada a equipamentos comunitários, estão dispensados do atendimento do disposto nos §§ 2º e 4º, retro.

§ 6º Os melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: sistemas de distribuição de água e de coleta de esgoto, redes de águas pluviais, de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de telefonia, serão devidamente fiscalizados, recebidos e mantidos pelos órgãos responsáveis ou pelas concessionárias locais.

**Art. 42.** Para todos os efeitos, o condomínio responderá solidariamente pelos tributos incidentes sobre a área total, objeto do empreendimento.

## **CAPÍTULO V DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 43.** A Prefeitura Municipal poderá autorizar a implantação de loteamentos de interesse social, quando tais empreendimentos se enquadrarem dentro dos critérios estabelecidos neste Capítulo.

**Parágrafo único.** O loteamento de interesse social destina-se a atender população de menor renda, não possuidora de bens imóveis no Município.

**Art. 44.** O loteamento poderá ser considerado de interesse social, a pedido do interessado, quando se enquadrar nos seguintes critérios:

**I** - a área na qual se implantará o loteamento deve atuar-se na continuidade da malha urbana existente;

**II** - apresentar condições de extensão da infra-estrutura básica, suficiente para atender à nova demanda populacional, sem requerer a construção de equipamentos que onerem o custo final dos lotes;

**III** - 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;

**IV** - estabelecer, mediante documento registrado em cartório, a venda de uma única unidade de lote por adquirente;

**V** - comprovar, mediante documento fornecido pela Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba - EMDHAP ou outro órgão específico da Municipalidade, a existência de demanda de lotes de menor custo no Município.

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

**Art. 45.** A análise e parecer, quanto ao enquadramento do empreendimento como sendo de interesse social, serão realizados pela Comissão de Análise e Parecer – CAP, por ocasião da solicitação da expedição da Certidão de Uso de Solo.

§ 1º Após o parecer favorável da CAP e homologação do Prefeito Municipal, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município, para análise de eventuais aspectos legais e, caso não existam impedimentos, preparação do documento declaratório de interesse social.

§ 2º A declaração de interesse social do empreendimento será expedida sob a forma de decreto, publicado no Diário Oficial do Município.

**Art. 46.** O loteamento de interesse social será permitido apenas em solo urbano do Município.

**Art. 47.** O loteamento de interesse social será implantado em etapas de, no máximo, 500 (quinhentas) unidades de lotes.

§ 1º A quantidade de lotes do plano global do empreendimento, subdividido em etapas de 500 (quinhentas) unidades, estará limitada ao atendimento da demanda.

§ 2º Após a implantação de uma etapa, somente será autorizada a implantação da seguinte, comprovando-se a construção de moradias em, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da anterior.

**Art. 48.** A área mínima dos lotes, em loteamento de interesse social, será de 175,00 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados), com largura mínima de 7,00 m (sete metros).

**Parágrafo único.** Nos lotes de esquina, a largura mínima será, obrigatoriamente, de 12,00 m (doze metros).

**Art. 49.** O loteador deverá executar os seguintes melhoramentos, cujos custos estarão inclusos no preço do lote:

- I - sistema de abastecimento de água;
- II - sistema de coleta de esgotos sanitários;
- III - rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e iluminação pública.
- IV – escoamento das águas pluviais.

**Art. 50.** Devem ser observadas, no que couberem, as demais exigências e normas constantes nesta Lei Complementar e na legislação federal e estadual pertinente.

## **CAPÍTULO VI DA COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E PARECER EM PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO - CAP**

**Art. 51.** A Comissão Técnica de Análise e Parecer em Projetos de Parcelamento - CAP de Solo têm as seguintes atribuições:

- I - analisar, sob todos os aspectos e emitir parecer em:
  - a) projetos de parcelamento do solo em geral;
  - b) empreendimentos de conjuntos superpostos, habitacionais, plurifamiliares, comerciais ou de prestação de serviços;
  - c) empreendimentos em sistema de condomínio;
  - d) o interesse social, em todos os tipos de empreendimentos, inclusive os anteriormente citados.
- II - propor a elaboração e alteração de legislação pertinente a suas atribuições;
- III - elaborar normas procedimentais quanto ao desempenho de suas funções;

IV - desempenhar outras atividades afins.

§ 1º A CAP será composta por:

I - 2 (dois) representantes da Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba - EMDHAP;

II - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras - SEMOB;

III - 2 (dois) representantes do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE;

IV - 2 (dois) representantes da Secretaria em Defesa do Meio Ambiente - SEDEMA;

V - 2 (dois) representantes do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba - IPPLAP;

VI - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes - SEMUTRAN;

VII - 1 (um) representante da Procuradoria Geral;

VIII - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - SEMDES.

§ 2º Os integrantes da Comissão a que se refere este artigo terão mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos e escolherão, dentre seus pares, aquele que a presidirá.” (NR) (Alterado pela LC 213/07)

§ 3º Os trabalhos dos membros nomeados para compor a Comissão de que trata este artigo serão considerados de relevância para o Município, não percebendo seus integrantes remuneração de qualquer espécie.

§ 4º A CAP poderá solicitar orientação de técnicos de outras áreas, que não aqueles que a integram, em casos específicos.

§ 5º Os membros da CAP serão indicados pelos titulares das pastas e, nomeados por decreto do Poder Executivo.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA RESTRIÇÃO AO ACESSO DE VIAS PÚBLICAS, BAIRROS E LOTEAMENTOS**

**Art. 52.** Fica autorizado, a título precário, o fechamento de vias públicas sem saída ou de vias públicas de acesso a bairros residenciais ou 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.

**Art. 53.** Poderão ser objeto de fechamento, com outorga de uso privativo aos seus moradores as vias públicas que apresentem as seguintes características:

I – vias sem saída:

a) não possuam extensão superior a 200,00 m (duzentos metros);

b) contenham apenas edificações de uso residencial;

c) propiciem acesso de pedestres, independentemente do leito carroçável;

d) sejam oficiais, oriundas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;

e) não sirvam, em hipótese alguma, de passagem a qualquer outro local.

**II** – vias de acesso bairros residenciais ou a loteamentos:

a) que o acesso a esse conjunto de ruas se dê por, no máximo, três vias, excetuando-se os bairros 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 70% (setenta 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 diuturna 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, 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, institucional 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 Os proprietários ou moradores de imóveis que apresentarem renda familiar inferior a 03 (três) salários mínimos estarão isentos das despesas decorrentes do fechamento da via pública sem saída, do bairro residencial ou do loteamento.

§ 6º O lixo proveniente das casas situadas na via pública sem saída, objeto do fechamento, deverá ser obrigatoriamente depositado em recipientes próprios, colocados na via principal externa ao fechamento.

§ 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. 54.** O fechamento com uso privativo de que tratam os arts. 52 e 53, retro, dependerá de requerimento e será efetivado mediante a expedição de decreto do Poder Executivo.

§ 1º A outorga do fechamento e uso privativo será a título precário, podendo ser revogada a critério da Prefeitura Municipal, 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 70% (setenta por cento) dos moradores ou proprietários dos imóveis do local.

§ 2º As condições e ônus do fechamento e uso privativo, inclusive remuneração, obrigações, penalidades, etc., serão fixadas no respectivo decreto.

§ 3º A outorga da utilização privativa, com condição de prestar certos serviços, não caracterizará uma concessão ou permissão de serviço público, não sendo autorizado, em caso da constituição de uma sociedade ou associação para tal fim, que seja cobrado dos adquirentes de imóveis ou dos atuais proprietários, qualquer valor pelos serviços e obras que se comprometer a executar perante a Administração Pública outorgante.

**Art. 55.** O requerimento do fechamento da via pública sem saída, do bairro residencial ou do loteamento, com uso privativo dos moradores do local, deverá vir acompanhado dos seguintes documentos e informações:

**I** - exposição de motivos justificando o pedido;

**II** - croqui do fechamento proposto, retratando a situação atual e a pretendida;

**III** - relação de melhoramentos existentes, tais como: redes de água, energia elétrica, guias e sarjetas, asfalto, serviços de coleta de lixo, etc;

**IV** - relação dos proprietários dos imóveis das vias públicas, contendo: nome, endereço, telefone, número do RG;

**V** - croqui indicando a forma de fechamento proposto;

**VI** - declaração expressa de anuência ao fechamento, subscrita por, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos proprietários ou moradores dos imóveis situados nas referidas vias públicas, bem como de responsabilidade pelo fechamento, pela manutenção, pela conservação da pavimentação, pela coleta de lixo, capinação, jardinagem, sinalização e segurança;

**VII** – matrícula expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos nos últimos 06 (seis) meses e cópia da folha do carnê do IPTU, contendo a identificação dos imóveis pertencentes aos solicitantes.

## **CAPÍTULO VIII DOS EMBARGOS E PENALIDADES**

**Art. 56.** As obras que não obedecerem ao projeto previamente aprovado ou às prescrições desta Lei Complementar serão embargadas até que o interessado cumpra as intimações da Prefeitura Municipal, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

**Art. 57.** São requisitos para lavratura do Auto de Embargo:

**I** - nome, domicílio e profissão do infrator (es);

**II** - localização da obra embargada;

**III** – dispositivos legais infringidos;

**IV** - data do embargo;

**V** - assinatura do servidor público municipal responsável pela lavratura do embargo, e;

**VI** - assinatura do infrator (es), se o quiser (em) fazer.

§ 1º O Auto de Embargo 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), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após ser 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 fixado de acordo com cada caso e com o disciplinado na regulamentação da presente Lei Complementar.

§ 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.

§ 6º Quando estiver regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a competente vistoria para levantamento do embargo, sendo este concedido por escrito, somente após o recolhimento da multa imposta e regularização da obra.

**Art. 58.** São infrações à presente Lei Complementar aquelas a seguir relacionadas e cujas penalidades se encontram abaixo discriminadas, expressas em moeda corrente nacional e corrigidas pelo Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getúlio Vargas – IGPM-FGV:

**I** - iniciar serviços de terraplenagem e do sistema de circulação, sem prévia licença da Prefeitura: multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais);

**II** - iniciar serviços de execução de equipamentos urbanos, sem a competente licença da Prefeitura: multa de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais);

**III** - não afixar a Placa prevista no art. 5º desta Lei Complementar: multa de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais);

**IV** - executar obras e serviços em desacordo com o projeto aprovado: multa - R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais);

**V** - não atender às notificações da Prefeitura: multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

**VI** - não obedecer ao prazo de execução dos equipamentos urbanos exigidos: multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada equipamento ou serviço;

**VII** – pela execução de loteamento sem a competente licença da Prefeitura: multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo concedido para atendimento da notificação, sem que o loteador a tenha cumprido, será aplicada multa em dobro e, persistindo a infração será decretado o embargo da obra.

**Art. 59.** As multas de que trata o artigo anterior serão lavradas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, intimando-se o infrator a comparecer à Prefeitura, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, para apresentação de defesa escrita.

**Parágrafo único.** Se o interessado não apresentar defesa ou esta for julgada improcedente, a multa devida deverá ser recolhida dentro do prazo de 08 (oito) dias úteis, a contar do novo aviso, sendo que, após, decorrido este prazo sem o pagamento da multa respectiva, a Prefeitura tomará as providências para inscrição do débito como dívida ativa do Município.



**Art. 60.** O auto de infração deverá conter:

**I** - nome, domicílio e qualificação do infrator (es);

**II** - localização da obra;

**III** – dispositivos legais infringidos;

**IV** - valor da multa aplicada em números e por extenso;

**V** - data de lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa; e

**VI** - 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), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após ser publicada no Diário Oficial do Município.

## **CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 61.** O caminho de servidão existente no perímetro urbano do Município, registrado até a data da publicação desta Lei, com uso comprovado e atendido os prazos previstos no Código Civil, poderá ter sua área transformada em bem de uso comum do povo para implantação de via pública, por ato administrativo ou judicial de iniciativa do Poder Executivo, desde que atenda ao interesse comum do povo.

**Art. 62.** Ficam expressamente revogadas as Leis Complementares nº 164, de 15 de setembro de 2.004; nº 167, de 17 de novembro de 2.004; nº 168, de 17 de novembro de 2.004; nº 169, de 17 de novembro de 2.004; nº 172, de 16 de maio de 2.005; nº 174, de 02 de agosto de 2.005; nº 176, de 01 de dezembro de 2.005; nº 182, de 22 de junho de 2.006; nº 185, 14 setembro de 2.006; nº 191, de 19 de dezembro de 2.006; nº 196, de 23 de março de 2.007.

**Art. 63.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir do dia 05 de setembro de 2.007.

Prefeitura do Município de Piracicaba, em 04 de setembro de 2007.

**BARJAS NEGRI  
Prefeito Municipal**

**JOÃO CHADDAD  
Diretor Presidente do IPPLAP**

**PAULO ROBERTO COELHO PRATES  
Secretário Municipal de Obras**

**JOSÉ ADMIR MORAES LEITE**

**Secretário Municipal de Finanças**

**MARCELO MAGRO MAROUN**  
**Ordenador de despesas da Procuradoria Geral do Município**

Publicada no Diário Oficial do Município de Piracicaba.

**GLOSSÁRIO**

**1. área institucional:** é a área resultante de parcelamento do solo, reservada à edificação de equipamentos comunitários;

**2. conjunto de edificações em condomínio:** é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, com parte inseparável, uma fração ideal do terreno, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos;

**“3. desmembramento:** é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, oficialmente reconhecido, sem que se abram novos sistemas viários e sem que se prolongue, amplie ou se modifique os existentes; (Alterado pela LC 213/07)

**4. desdobro:** é a repartição de lote em duas ou mais partes autônomas e distintas, sem preocupação de urbanização ou venda por oferta pública, obedecidas as posturas municipais;” **(NR)** (Alterado pela LC 213/07)

**5. equipamentos comunitários:** são as edificações implantadas em áreas públicas, destinadas a lazer, educação, ação social, saúde, cultura e similares;

**6. equipamentos urbanos:** são considerados os seguintes melhoramentos públicos: galeria de águas pluviais; sistema de coleta de esgoto; sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes; guias e sarjetas; pavimentação das vias de circulação; rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública com a colocação das respectivas luminárias; paisagismo do sistema de lazer e das calçadas; pavimentação do passeio público das áreas do sistema de lazer e das áreas institucionais;

**7. faixas non aedificandi:** são áreas ou faixas de terras, não edificáveis, de domínio público ou privado, impostas por lei ou vinculado o seu uso a uma servidão administrativa, sendo em

seu interior vedadas quaisquer obras, salvo aquelas obras públicas necessárias à própria prestação dos serviços;

**8. gleba:** é a área de terra com localização e configuração definidas, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

**9. lote:** é a porção de terreno, resultante de parcelamento do solo, que tem ao menos uma frente para via pública, destinado a edificações, com usos previstos no zoneamento;

**10. loteamento:** é o parcelamento do solo com abertura de novos sistemas de circulação, com prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

**11. planta de diretrizes:** é o plano de loteamento proposto, contendo o sistema de circulação, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, dentre outros, sem constar a subdivisão das quadras em lotes;

**12. sistema de abastecimento de água:** este sistema compreende as obras necessárias ao fornecimento de água (adutora, sub-adutora, casa de bombas, reservatórios, etc., as redes de distribuição de água, internas ao loteamento e parte dos ramais prediais de água;

**13. sistema de circulação municipal:** é o conjunto de vias públicas existentes no município, de uso comum do povo, desde que estas não se constituam em servidão de passagem devidamente registrada na matrícula do imóvel ou à margem da transcrição do título aquisitivo do imóvel.

**14. faixa de domínio:** área superficial limdeira à via pública, não edificável, de domínio público estabelecida através de diretrizes viárias do Plano Diretor de Mobilidade, necessárias para o alargamento, prolongamento e/ou modificação da geometria de uma via pública;

**15. sistema de coleta de esgoto que compreende:** as obras necessárias ao afastamento dos esgotos sanitários (interceptores, emissários, travessias, estações elevatórias, etc.) do empreendimento, externas ao mesmo; as redes de esgoto sanitário internas ao loteamento; a parte dos ramais prediais de esgoto sanitário.

**16. sistema de lazer ou de recreio:** é a área resultante de parcelamento do solo, reservada ao uso público, destinada a praças, parques, jardins, atividades de recreação e lazer;

**17. verde de acompanhamento viário:** são áreas ou faixas livres que fazem parte do sistema viário, tais como: canteiros centrais de separação de pistas de rolamento, praças de circulação giratória, taludes de contenção e outras.