



COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
Lei Municipal nº 251, de 12 de abril de 2010

Piracicaba, 28 de abril de 2025

Ofício: COMDEMA 15/2025

Assunto: Resposta ao Ofício MC nº 71/2025 sobre a Alteração da Lei 421/2020.

Prezada Sra. Sílvia Maria Morales.

Vereadora do Município de Piracicaba

Encaminhamos parecer sobre a minuta de Projeto de Lei Complementar, PLC 05/2025 de autoria do Ilmo. Sr. Hélio Donizete Zanatta, Prefeito do Município de Piracicaba, que propõe alterações na Lei 421/2020, que disciplina o uso e ocupação, parcelamento, condomínio e edificação do solo urbano no Município, Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e revoga as Leis Complementares nº 206/07; nº 207/07; nº 208/07; nº 217/08; nº 240/09; nº 244/09; nº 252/10; nº 273/11; nº 299/13; nº 307/13; nº 327/14; nº 328/14; nº 330/14; nº 341/15; nº 347/15; nº 357/15; nº 366/16; nº 392/18; nº 393/18 e nº 398/18 e dá outras providências. .

Estamos a disposição para mais esclarecimentos e apoio no que for necessário.

Atenciosamente,

Marcos Y. Kamogawa
Presidente do COMDEMA
Gestão 2023-2025

C/C Presidente da Câmara

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

PARECER

CONTEXTUALIZAÇÃO

A Lei complementar nº 421, de 15 de dezembro de 2020, disciplina o uso e ocupação, parcelamento, condomínio e edificação do solo urbano no Município de Piracicaba, Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e revoga as Leis Complementares nº 206/07; nº 207/07; nº 208/07; nº 217/08; nº 240/09; nº 244/09; nº 252/10; nº 273/11; nº 299/13; nº 307/13; nº 327/14; nº 328/14; nº 330/14; nº 341/15; nº 347/15; nº 357/15; nº 366/16; nº 392/18; nº 393/18 e nº 398/18 e dá outras providências.

A alteração proposta pela minuta de Lei Complementar, PLC 05/2025 apresentada, altera o Capítulo I, em seu artigo 46; o artigo 63 em seu primeiro parágrafo, e o artigo 115 em seu parágrafo único. A tabela abaixo apresenta a redação atual e as alterações propostas.

Redação Atual	Redação proposta
CAPÍTULO I DA COMISSÃO DE ANÁLISE E PARECER - CAP	CAPÍTULO I DA ANÁLISE E PARECER
Art. 46. A CAP, deliberativa, 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 - definir contrapartidas para o empreendimento;	Art. 46. 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 2.019. § 1º A emissão da Certidão de Diretriz pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos deverá observar o prazo máximo estipulado no art. 66 desta Lei Complementar e para agilidade dos trabalhos caberá a esta Secretaria implementar meios de redução dos prazos de licenciamento, sempre que tecnicamente possível. § 2º Previamente à emissão da Certidão de Diretriz é obrigatória análise e parecer técnico da própria Secretaria Municipal de Obras,

V - desempenhar outras atividades afins. § 1º A CAP será composta por representantes, técnicos da área, titulares e seus respectivos suplentes das seguintes pastas: Secretaria Municipais de Habitação e Gestão Territorial; Obras e Zeladoria; Meio Ambiente e Infraestrutura; Educação; Mobilidade Urbana, Trânsito e Transportes; e de Saúde; além do Procurador Geral do Município; e do Presidente do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba. § 2º Os trabalhos realizados junto à CAP serão considerados de relevância para o Município, não percebendo seus integrantes remuneração de qualquer espécie. § 3º Após deliberação da CAP, a SEMUHGET terá o prazo estipulado no art. 66 desta Lei Complementar para emitir a Certidão de Diretriz. § 4º Para as deliberações dos incisos IV e V do caput deste artigo, o quórum de aprovação será por maioria simples. § 5º Os trabalhos da CAP serão presididos pelo titular da SEMUHGET, secretariado pelo titular da SEMUTTRAN, os quais após a aprovação do Plenário da CAP, assinarão em conjunto a Certidão de Diretriz e, no caso de inviabilidade ou indeferimento do projeto, assinarão em conjunto, atestando tal condição.	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. § 3º Os órgãos que receberem tarefas digitais, conforme descrito no § 2º, 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 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. § 4º Previamente à emissão da Certidão de Diretriz de grandes empreendimentos ou daqueles que apresentem significativo impacto para a cidade, 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. § 5º Caberá parecer da Procuradoria Geral do Município apenas nos casos em que haja dúvida quanto à aplicação das normas legais. § 6º 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 nos §§ 2º e 5º, retro, a fim de discutir e analisar de forma conjunta a matéria sob parecer. § 7º 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 - definir contrapartidas para o empreendimento, observadas as contrapartidas exigidas em parecer técnico pelos órgãos descritos no § 2º deste artigo; IV - desempenhar outras atividades afins com vistas a implementar agilidade e melhoria nos procedimentos de análise dos projetos de que trata este artigo. § 8º 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. 63... § 1º As etapas deverão atender às exigências da CAP, da SEMOB e, quando necessário, demais órgãos públicos competentes ou concessionárias terceirizadas.	Art. 63 ... § 1º As etapas deverão atender às exigências da Prefeitura Municipal e do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE e, quando necessário, demais órgãos públicos competentes ou concessionárias terceirizadas.
Art. 115...Parágrafo único. A CAP deverá emitir parecer sobre o empreendimento no que tange à reserva ou dispensa de áreas destinadas a equipamentos comunitários.	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.”

As justificativas apresentadas para a alteração da Lei 421/2020 são:

EXPOSIÇÃO JUSTIFICATIVA

Egrégia Câmara,

Estamos encaminhando para apreciação dos Nobres Edis projeto de lei complementar que “introduz alterações à Lei Complementar nº 421/2020, a fim de implementar procedimento de análise de projetos urbanísticos”.

A presente proposta visa implementar medidas de agilização na análise de projetos urbanísticos e vem de encontro com a entrada da Prefeitura Municipal na era digital. O avanço dos trabalhos em sistemas informatizados nos últimos 20 (vinte) meses, a capacitação de nossos servidores e a implantação de novas ferramentas digitais nos possibilita, neste momento, analisar um mesmo processo simultaneamente por diversas Secretarias e órgãos municipais em ambiente digital.

A Comissão de Análise e Parecer foi criada justamente no intuito de possibilitar uma análise conjunta do processo de licenciamento, que antes tramitava individualmente entre nossas secretarias e órgãos, levando um tempo hoje incompatível com o crescimento de nossa cidade, porém com a evolução da tecnologia e o processo de adaptação de nossos servidores ao novo sistema, acreditamos que a análise digital do licenciamento possa ser um fator de celeridade para estes processos.

Além disso, centralizar o gerenciamento dessas análises em apenas um órgão possibilitará que a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos possa criar meios de tornar cada vez mais céleres tais análises, isso sem depender do agendamento de reuniões ou do comparecimento de servidores a elas, podendo tal análise estar integrada ao dia a dia de cada secretaria, que responderá pela análise dos aspectos técnicos a ela relacionados.

Cabe destacar que órgãos estaduais e federais já se utilizam de meios digitais para análises simultâneas de processos pelas suas diversas unidades, o que já se mostrou vantajoso na aprovação de projetos.

Portanto, considerando que a presente alteração visa somente atualizar a legislação a fim de permitir uma análise digital dos processos, não alterando aspectos da legislação urbanística é que solicitamos aos Nobres Edis que a presente proposição seja aprovada por UNANIMIDADE!

Piracicaba, 17 de março de 2025.

HÉLIO DONIZETE ZANATTA - Prefeito Municipal

Em suma, a proposta em tramitação promove a extinção da Comissão de Análise e Parecer (CAP), até então responsável pela análise e emissão de pareceres técnicos sobre projetos urbanísticos no município de Piracicaba. A CAP era composta por representantes técnicos de diversas secretarias municipais, atuando de forma colegiada para a deliberação de projetos de parcelamento do solo, empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e de interesse social.

Com a proposta, as atribuições anteriormente conferidas à CAP passam a ser centralizadas na Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, que ficará responsável pela emissão da Certidão de Diretriz. O novo modelo prevê a implementação de um sistema de tramitação eletrônica, pelo qual os pareceres técnicos necessários serão solicitados simultaneamente às secretarias envolvidas, que terão o prazo máximo de trinta dias para análise e manifestação, por meio de tarefas digitais.

A deliberação sobre a viabilidade dos projetos será feita de forma individualizada, cabendo a decisão final exclusivamente ao Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos. Os pareceres setoriais, que anteriormente compunham a decisão colegiada da CAP, serão agora considerados como subsídios para a decisão do Secretário.

A obrigatoriedade de consulta ao Prefeito Municipal está prevista apenas nos casos de grandes empreendimentos ou daqueles que apresentem significativo impacto urbano. O parecer da Procuradoria Geral do Município será exigido somente nos casos em que houver dúvida quanto à aplicação das normas legais.

Adicionalmente, a proposta estabelece a obrigatoriedade de migração dos processos físicos ainda em trâmite para o sistema digital, bem como a possibilidade de convocação de representantes técnicos para análise conjunta de casos de maior complexidade técnica, a critério do Secretário de Obras. A Secretaria Municipal de Obras também assume a competência para propor alterações legislativas pertinentes, elaborar normas procedimentais de detalhamento técnico, definir contrapartidas para empreendimentos com base nos pareceres setoriais e desempenhar atividades correlatas destinadas à melhoria e agilidade dos procedimentos de análise.

CONCLUSÃO

O presente parecer técnico, elaborado no âmbito do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), refere-se à análise do Projeto de Lei Complementar nº 05, de 17 de março de 2025, de iniciativa do Poder Executivo do Município de Piracicaba. Após análise do conteúdo da proposta e avaliação pelos conselheiros, concluiu-se, salvo melhor juízo, que a aprovação da referida iniciativa legislativa, nos moldes apresentados, provavelmente exige a realização de consulta popular prévia, notadamente mediante a convocação de audiência pública, conforme disposições expressas da legislação municipal e federal aplicável.

O Projeto de Lei Complementar nº 05/2025 propõe alterações à Lei Complementar nº 421/2020, que disciplina o parcelamento do solo urbano, o uso e a ocupação do solo e as edificações no município, promovendo a extinção da Comissão de Análise e Parecer (CAP) e transferindo as competências de análise e deliberação para a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, mediante a criação de um novo sistema eletrônico de tramitação e análise dos processos urbanísticos.

A proposta legislativa extingue a instância colegiada de deliberação, substituindo-a por procedimento de obtenção de pareceres técnicos setoriais, os quais serão consolidados e analisados pela autoridade competente da Secretaria de Obras, responsável, em caráter singular, pela emissão da Certidão de Diretriz.

Embora a exposição de motivos do projeto justifique as alterações com base na necessidade de modernização e celeridade dos procedimentos administrativos, constatou-se que a natureza das mudanças propostas repercute diretamente sobre as diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, matérias vinculadas ao Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, instituído pela Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019.

Nos termos dos artigos 2º, §3º, 4º e 9º, inciso XXVI, do Plano Diretor, assim como conforme o disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a gestão democrática e participativa constitui princípio fundamental que deve nortear a formulação, revisão e implementação das políticas de desenvolvimento urbano. Entre os instrumentos expressamente previstos para assegurar essa participação encontram-se as audiências públicas, consultas e conferências com a sociedade civil.

Dessa forma, a avaliação realizada no âmbito deste conselho aponta que a aprovação da proposta legislativa em questão, em razão de seus efeitos sobre a operacionalização das diretrizes urbanísticas estabelecidas, **deve ser precedida de consulta popular formalizada, em especial por meio de audiência pública.** Tal medida visa garantir a observância dos princípios da gestão democrática e da transparência administrativa, além de resguardar a validade jurídica do processo legislativo.

Adicionalmente, considerando a competência institucional do COMDEMA e o seu compromisso com a proteção ambiental, registra-se a preocupação de que a alteração da sistemática de análise de projetos urbanísticos possa, em tese, implicar riscos ao meio ambiente, caso eventual parecer técnico contrário, emitidos pelos órgãos especializados, sejam negligenciados no âmbito decisório. A existência de uma instância colegiada contribui para o equilíbrio das decisões administrativas, particularmente naquelas que envolvem impactos ambientais relevantes. Assim, ressalta-se, de maneira respeitosa e colaborativa, a importância de que eventuais modificações no procedimento de aprovação de empreendimentos mantenham salvaguardas adequadas à proteção ambiental e à observância dos princípios da prevenção e da precaução.

Marcos Y. Kamogawa
Presidente do COMDEMA
Gestão 2023-2025