



COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO DO SOLO E ATIVIDADES PRIVADAS

PARECER

REFERÊNCIA: Projeto de Lei nº. 8/2022

ASSUNTO: Dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Botucatu, e dá outras providências.

AUTOR: Prefeito

A Comissão de Obras, Serviços Públicos, Planejamento, Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo e Atividades Privadas apresenta através deste PARECER as suas considerações, análise e manifestações sobre o Projeto de Lei nº 08/2022.

A Lei Complementar nº 1224/2017 – Plano Diretor Participativo, transcreve em seu artigo 8, II que “*Decorre do Plano Diretor a legislação municipal sobre planejamento e rural, em especial: o zoneamento, uso e ocupação do solo*”

O município de Botucatu tem como seu maior elemento normativo a Lei Orgânica, que se equipara a uma Constituição do Município, que determina que a cidade, como parte integrante da República Federativa do Brasil e do Estado de São Paulo, exerce a autonomia política, legislativa, administrativa e financeira, que lhe é assegurada pela Constituição da República de 1988.

A Lei Orgânica através do artigo 132 discorre “*O município estabelecerá, mediante lei, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes*”.

Consta na justificativa que a Constituição Federal 1988 estabelece em seu art. 30, dentre as várias competências a de promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e **controle do uso**, do parcelamento e da **ocupação do solo urbano**. Além disso, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) prevê em seu caput do art. 2º que “*A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, estabelecendo em seus incisos uma série de diretrizes gerais*”.

Posto isto, o presente projeto tem por objetivo obter autorização legislativa para alteração da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Botucatu, em atendimento ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Vigente, sempre buscando regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, assim como, do equilíbrio ambiental.

Em análise ao Projeto, esta Comissão e a Assessoria Parlamentar identificaram pontos passíveis de dúvidas e questionamentos. Em diversas reuniões realizadas com os representantes do Poder Executivo, Secretário do Verde, Fillipe Martins, e o Secretário de Habitação e Urbanismo, Luiz Guilherme da Silva, bem como com representantes dos bairros Recanto da Amizade (Parque Natural da Cascata da Marta), Bairros Vista Alegre, Vila Carmelo, Vila Maria, Recanto Azul e a Associação Florestar São Paulo, esta Comissão pôde analisar afundo todo teor da matéria, levantando, em trabalho conjunto com a Comissão de



Meio Ambiente e com os Secretários, pontos importantes a serem discutidos, revistos e adequados. Todas as solicitações e soluções estão contidas no **anexo 1** deste parecer.

Além disso, referido projeto foi objeto de discussão na audiência pública realizada no dia 19 de abril, presidida pela Comissão de Meio Ambiente, onde a sociedade pôde ser ouvida e as alterações sugeridas foram anotadas, sendo objeto de análise pelo Poder Executivo que, caso entendessem procedentes, deveriam encaminhar à esta Casa de Leis as alterações através de mensagem.

Diante da importância do projeto, o artigo 22 e 23 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 1224/2017) tratam especificamente a respeito do zoneamento, uso e ocupação do solo. A Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo está regulamentada através da Lei nº 4953, de 28 de agosto de 2008, que transcreve no art. 1º - “O Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Botucatu, serão regidos por esta Lei”.

É sabido, que no decorrer do ano de 2019 o Poder Executivo Municipal realizou várias reuniões para elaboração de uma minuta de revisão da Lei nº 4.953/2008, no entanto, esse processo estagnou-se no decorrer de 2020, pois as reuniões ficaram infrutíferas por conta da crise pandêmica. Mas observamos que o poder público nomeou uma comissão para Revisão da Lei, através do Decreto nº 12.236, de 4 de março de 2021.

Os vereadores desta Casa de Leis apresentaram inúmeros Requerimentos ao Poder Executivo Municipal para que após o momento de criação da “minuta” da Lei, os representantes do povo, pudessem assessorar a Comissão de Revisão desta Lei, porém, em resposta a do Requerimento nº 215/2021, os representantes da municipalidade declararam que *“Conforme solicita a nobre vereadora, informamos que o estudo do referido Projeto de Lei encontra-se com seus trabalhos concluídos, e pretendemos entre maio e junho próximos fazermos a audiência pública do Executivo para explanarmos todas as diretrizes do projeto”*.

A Comissão de Obras desta Casa de Leis em reunião de comissão propôs o Requerimento nº318/2021, datado em 26/04/2021, o que segue-se *“solicita-se a apresentação o Projeto de Lei que trata sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para a Comissão de Obras, Serviços Públicos, Planejamento, Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo e Atividades Privadas, antes da Audiência Pública a ser realizada pelo Poder Executivo”*, as atribuições funções legislativas neste momento foram a fiscalização e o assessoramento para a construção democrática do Projeto de Lei. Os membros do Poder Executivo responderam que: *“Conforme solicita o nobre vereador, informamos que o Poder Executivo fará a Audiência Pública do referido projeto nos próximos dias, e logo após esse ato, enviaremos o Projeto de Lei para a Câmara Municipal de Botucatu, onde poderemos explanar sobre todos os pormenores da Lei”*.

Esta Comissão de Obras entende que na Elaboração de Políticas Públicas, a participação popular deve ser garantida uma vez que os Projetos de Lei impactarão diretamente a vida das pessoas e das organizações aqui estabelecidas. Há que se ouvir todas as vertentes e correntes e, a partir daí, com as técnicas preconizadas nos trabalhos técnicos-científicos, escolher o melhor modelo.

Diante disso, em 9 de junho de 2021 foi realizada uma Audiência Pública pelo Poder Executivo.

A Comissão de Obras através dos seus membros foram procurados por empreendedores, moradores e munícipes que detém interesses sobre as áreas que alocaram a ZEPAM 11, área apresentada durante a audiência pública realizada no dia 9 de junho, após reunião, chegaram à conclusão que deveriam marcar uma outra reunião com os representantes do Poder Executivo e que nesta “arena pública” poderia ser o local para esclarecimentos, sugestões e direcionamento dos trabalhos. Sendo assim, os vereadores Marcelo Sleiman e Erika da Liga do Bem contataram os Secretários Municipais, Luiz Guilherme Silva e Fillipe Martins para o agendamento desta reunião. Em 29 de junho de 2021,



no Teatro Municipal de Botucatu, houve a reunião para se discutir os métodos e estudos que levaram o Poder Executivo alocar a ZEPAM 11 no Projeto de Lei, portanto, nos autos deste processo nas folhas 65 a 72 faz-se a Ata da Reunião que foi lavrada pelo Poder Executivo com a respectiva lista de presença. Ressalta-se que a motivação desta reunião foi dada pela demanda apresentada por munícipes aos Vereadores desta Comissão. E, após entendimento com o Executivo, a mesma foi realizada. Aliás, pode-se considerar este o Marco Inicial da mudança de estratégia que levou a ampla participação popular neste projeto de lei.

Em 2 de agosto de 2021 os vereadores Marcelo Sleiman e Erika da Liga do Bem apresentaram o Requerimento nº 578/2021 para o Secretário de Habitação e Urbanismo pedindo informações, *“solicita-se informações sobre os estudos realizados para a consolidação da Proposta de Projeto de Lei de Zoneamento da Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM 11”*. Em resposta a esse Requerimento o *“Grupo de Estudos constituído para revisão da minuta da proposta de Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Botucatu, decidiu baseado no parecer jurídico da procuradora municipal, retirar dessa proposta a criação de nova ZEPAM no município”*.

Durante todo a tramitação do Projeto de Lei nº 8/2022 nesta Casa de Leis, a participação popular foi garantida através das reuniões públicas que aconteceram através das Comissões de Constituição, Justiça e Redação, Comissão de Meio Ambiente e a Comissão de Obras, com a participação dos seus presidentes e respectivos membros, bem como da ampla participação do Poder Executivo, que uniram forças para poder sanar, dirimir ou minimizar as dúvidas apresentadas.

Por fim, no último dia 23 de maio foi protocolada uma mensagem aditiva e modificativa ao Projeto de Lei Nº 8/2022, contendo diversas alterações, algumas destas alterações são resultado do extenso trabalho desenvolvido pelas Comissões de vereadores juntamente com os Secretários do Verde de Habitação, bem como com os moradores dos bairros e entidades.

Cabe ressaltar que referido projeto foi examinado pelo Procurador Legislativo, pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação e pela Comissão de Meio Ambiente, que apontaram a constitucionalidade e a legalidade da propositura.

Cabe-nos, nesta oportunidade, manifestar pelo prosseguimento do projeto, reservando nosso direito de manifestação em Plenário, quando este constar da pauta de discussões.

Plenário “Vereador Laurindo Ezidoro Jaqueta”, 25 de maio de 2022.

Vereadora **ERIKA DA LIGA DO BEM**
Presidente

Vereador **MARCELO SLEIMAN**
Relator

Vereador **LELO PAGANI**
Membro



ANEXO 1 – Solicitações apresentadas durante das reuniões realizadas pela Comissão de Meio Ambiente e pela Comissão de Obras com moradores de diversos bairros e entidades.

Abaixo, relatamos os pedidos protocolados nesta Casa de Leis e as soluções apresentadas pelos representantes das Comissões de Obras e de Meio Ambiente da Câmara Municipal, juntamente com os representantes do Poder Executivo.

- **RECANTO DA AMIZADE (PARQUE NATURAL DA CASCATAS DA MARTA)**

Os moradores da localidade contrataram uma equipe especializada para elaborar um estudo técnico jurídico ambiental denominado “*Bairro Recanto da Amizade (BRAM), aspectos jurídicos ambientais e considerações sobre o Projeto de Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Botucatu*”, que apresentaram e finalizaram suas considerações nos seguintes dizeres: “*A equipe técnica do presente estudo, após amplo aprofundamento diante das considerações acima citadas, conclui ser inviável nos aspectos ambientais e ilegal perante a legislação vigente, que seja implementada a alteração do zoneamento e uso do solo e a instituição das atividades (Ce/Se/Ine) no BRAM, conforme previsto no PL que está sendo discutido para o Município, pois fere Lei Federal, Estadual e o próprio Plano Diretor Municipal*”. Os moradores se preocupam com a preservação da localidade, uma vez que se trata de um bairro com extensa área verde, próxima ao Parque Natural.

SOLUÇÃO APRESENTADA: Em reunião realizada no dia 23 de março, as Comissões de Meio Ambiente e de Obras receberam os autores do estudo, bem como a parte interessada. Após análise da solicitação, a classificação do zoneamento do bairro passou de ZAA (Zona de Atenção Ambiental) para ZR1 (Zona Estritamente Residencial). Vale ressaltar que, com a alteração na redação do artigo 70, os moradores da localidade que possuem CNPJ que e estão localizadas e licenciadas legalmente terão sua atividade permitida.

- **BAIRRO VISTA ALEGRE**

Os moradores do Bairro Vista Alegre procuraram os representantes do Poder Executivo e do Poder Legislativo para requisitar explicações sobre a proposta do zoneamento neste bairro como ZR1 (Zona Estritamente Residencial) e sobre a possibilidade de inviabilizar qualquer tipo de empreendimento comercial, prestação de serviço e indústria caseira (exemplo: panificadora), todavia, outro grupo de moradores, representados pela Associação de Moradores do Bairro Vista Alegre, alegam que este bairro tem vocação estritamente residencial.

A apresentação da demanda dos grupos envolvidos foi arguida pelo Poder Público e levado a discussão para a Comissão Organizadora do Poder Executivo e Vereadores, buscando atender a maioria dos munícipes.

SOLUÇÃO APRESENTADA: Em reunião realizada no dia 27 de abril, as Comissões de Meio Ambiente e de Obras receberam os moradores do bairro para ouvir quais eram as solicitações. Parte dos presentes queriam que o bairro fosse estritamente residencial e parte queria que a permanência e instalação em empreendimentos fosse permitida. Como nesta reunião os presentes não entraram num consenso sobre o assunto, o Vereador Lelo Pagani (Membros desta Comissão) viabilizou uma reunião no gabinete do Prefeito no dia 6 de maio, para a apresentação da problemática em busca de uma solução que agregasse os mais diversos interesses, no entanto, não chegaram a nenhuma conclusão de fato. Buscando uma resolução, o assunto voltou à pauta nesta Casa de Leis, em reunião entre os membros do Poder Legislativo e Executivo, que garantiram o ZR1 no Bairro Vista Alegre e também a *modificação do artigo 70*, que ficou com a seguinte redação “*Art. 70. As atividades que já se encontram em*



funcionamento, licenciadas legalmente, que não estão em conformidade com esta Lei, poderá manter seu funcionamento”.

- **VILA CARMELO**

Os moradores do bairro estiveram presentes nesta Casa de Leis em reunião realizada no dia 2 de maio, onde apresentaram, a seguinte preocupação: “por tratar de um bairro residencial com ruas muito estreitas e que não possuem continuidade, com a proposta do projeto de Lei nº 08/2022, seria liberada a verticalização das edificações e atividades comerciais no local. Por ser um bairro com muitos moradores idosos, os presentes trouxeram a proposta de alteração, para que o referido bairro seja ZR1, mantendo assim, a tranquilidade do bairro, com menor circulação de veículos e menos poluição sonora”. A Comissão de Obras e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Botucatu em conjunto da Arquiteta da Prefeitura de Botucatu, Sra. Maressa, ficaram de verificar a possibilidade técnica do pedido elaborado pelos moradores.

SOLUÇÃO APRESENTADA: A Comissão Organizadora prevista no Decreto nº 12.236/2021 analisou a demanda apresentada pelos moradores, apresentaram e justificaram tecnicamente a impossibilidade de modificação do bairro citado de ZM (Zona Mista) para ZR1 (Zona Estritamente Residencial), pois, os instrumentos de planejamento urbano poderão ser utilizados para qualquer implantação de novos empreendimentos, moradias, comércio etc., no entanto, vale ressaltar, que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Plano de Mobilidade Urbana, a Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Obras do município dão as diretrizes e requisitos para que qualquer empreendedor/morador possa implantar um empreendimento/unidade residencial na localidade, mas que antes requisitar do Poder Executivo Municipal a permissão.

- **VILA MARIA**

Em reunião realizada em 2 de maio com morador da Vila Maria, o mesmo apresentou uma demanda que está atrelada à temática “perturbação de sossego” e não propriamente o Projeto de Lei nº08/2022, nesta oportunidade os representantes do Poder Legislativo, através do Vereador Marcelo Sleiman e Vereadora Alessandra Lucchesi, manifestaram que esta Casa tem uma Comissão Temporária para tratar do tema “Perturbação de Sossego” e que esta questão já está sendo trabalhada com os seus respectivos membros.

SOLUÇÃO APRESENTADA: Os vereadores membros da Comissão de Obras e Meio Ambiente encaminharam esta demanda para a Comissão Temporária de Perturbação de Sossego para análise e encaminhamento da demanda.

- **VILA SÔNIA**

Em reunião realizada no dia 27 de abril com moradores do bairro Vila Sônia, os mesmos apresentaram a preocupação com a quantidade de vias classificadas como principais em referido Projeto, tendo em vista a quantidade de empreendimentos no local, além disso, discordam da inclusão das ruas Luiz Ayres e Mariana Raphael como vias principais. A Comissão de Obras e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Botucatu em conjunto, ficaram de verificar a possibilidade técnica do pedido elaborado pelos moradores.

SOLUÇÃO APRESENTADA: A Comissão Organizadora prevista no Decreto nº 12.236/2021 de 04 de março de 2021 analisou a demanda apresentada pelos moradores da Vila Sônia e apresentaram e justificaram que tecnicamente é viável as demandas dos moradores e apresentaram alterações no artigo 30, V, VI, VII, VIII e IX, conforme consta na Mensagem Aditiva e Modificativa ao Projeto de Lei nº08/2022. Sendo assim, os representantes do Poder Legislativo ratificaram a solução apresentada pelo Poder Executivo, atendendo assim, as demandas apresentadas pelos moradores do bairro.



- **RECANTO AZUL**

Em reunião realizada em 9 de maio com morador do Recanto Azul, representante dos moradores do local, apresentou a preocupação com a classificação da Rua Capitão Ariovaldo Corrêa Pinto como via principal. A Comissão de Obras e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Botucatu em conjunto, ficaram de verificar a possibilidade técnica do pedido elaborado pelos moradores.

SOLUÇÃO APRESENTADA: A Comissão Organizadora prevista no Decreto nº 12.236/2021 de 04 de março de 2021 analisou a demanda apresentada pelos moradores da Recanto Azul e apresentaram e justificaram que tecnicamente é viável a demanda apresentada pelos moradores, portanto, apresentaram alterações no artigo 30, I, II, III, IV conforme consta na Mensagem Aditiva e Modificativa ao Projeto de Lei nº08/2022. Sendo assim, os representantes do Poder Legislativo ratificaram a solução apresentada pelo Poder Executivo, atendendo assim, as demandas apresentadas pelos moradores do bairro.

- **FLORESTAR SÃO PAULO**

Em reunião realizada no dia 9 de maio com a Comissão de Obras e do Meio Ambiente, bem como com os representantes do Executivo, foram apresentados pela Florestar São Paulo o manejo sustentável de florestas plantadas adotado por suas Associadas, que representam as maiores empresas de base florestal do Estado de São Paulo. Foi mencionado pela Florestar São Paulo e Associadas presentes, a preocupação com a tramitação do PL nº 08/2022, mais precisamente no artigo 38, Parágrafo Único.

A Florestar São Paulo e Associadas apresentaram um contribuição e sugestão de alteração de texto, para alinhamento ao título da redação, abrangendo grandes e pequenos produtores rurais e adequadamente as atividades que fazem usos de defensivos químicos, pensando pela eficiência do poder público municipal.

SOLUÇÃO APRESENTADA: A Comissão Organizadora prevista no Decreto nº 12.236/2021, de 4 de março de 2021, analisou a demanda apresentada Florestar São Paulo e Associadas presentes e apresentaram e justificaram que tecnicamente é viável as demandas apresentadas pelos moradores e apresentaram alterações no artigo 38, Parágrafo Único conforme consta na Mensagem Aditiva e Modificativa ao Projeto de Lei nº08/2022. Sendo assim, os representantes do Poder Legislativo ratificaram a solução apresentada pelo Poder Executivo, atendendo assim, as demandas apresentadas pelos moradores do bairro.

Plenário “Vereador Laurindo Ezidoro Jaqueta”, 25 de maio de 2022.

Vereadora **ERIKA DA LIGA DO BEM**
Presidente

Vereador **MARCELO SLEIMAN**
Relator

Vereador **LELO PAGANI**
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



II

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - 1D1H5-9E6P-VF87-13GS - Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenti>



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Botucatu. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar?chave=1DH59E6PVF8713GS>, ou vá até o site <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:



Código para verificação: 1DH5-9E6P-VF87-13GS

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - 1DH5-9E6P-VF87-13GS - Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenti>