



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

*“Dispõe sobre alterações à Lei 1.224, de 06 de outubro de 2017 – Plano Diretor Participativo de Botucatu, e dá outras providências”.*

MÁRIO EDUARDO PARDINI AFFONSECA, Prefeito de Botucatu, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**

**Das Alterações ao Plano Diretor Participativo**

Art. 1º Fica alterado o art. 20 da Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. ....

III – .....

b) Obrigar os loteamentos imobiliários, desmembramentos e arruamentos e, respectivas residências e edificações, a serem conectados à rede pública de coleta de esgotos e equipados com mecanismos sustentáveis de captação e contenção de águas pluviais, sendo que no caso de empreendimentos aprovados em zonas de urbanização específica, definidas por Lei, inexistindo a possibilidade de ligação à rede pública de coleta de esgoto deverá ser adotada sistema de tratamento de esgoto sanitário individualizado;

.....

h) Monitorar a quantidade e qualidade de água dos mananciais superficiais e subterrâneos em especial do Aquífero Guarani, pelos órgãos competentes estaduais e municipais, no que couber;

i) Estimular a implantação, a ampliação e a melhoria dos sistemas de redução, reuso, reciclagem e destinação correta de resíduos sólidos, rurais e urbanos, e de sistemas de tratamento de efluentes;

j) Estimular a adoção de práticas adequadas de manejo e conservação do solo agrícola, incentivando sistemas orgânicos e agroecológicos de produção de alimentos, fibra e energia;

k) Estimular o planejamento, o ordenamento e o controle do uso do solo em áreas próximas às captações para abastecimento público ou privado e em áreas vulneráveis à poluição.

l) Estimular a elaboração de diagnósticos relativos a poços de abastecimento público ou privados, bem como seus manejos;

m) Estimular a implantação, e melhoria dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos nos loteamentos e condomínios residenciais priorizando tratamentos biológicos, onde couber;

n) Prever a implantação e a adequação dos sistemas de tratamento de efluentes domésticos e não residenciais rurais e urbanos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

§1º A Macrozona de Atenção Hídrica, compreendida na bacia do Alto e Baixo Capivara e do Rio Pardo, Área de recarga do Aquífero Guarani, terá a seguinte subdivisão:

.....

5. Bacia Rio Pardo - Jusante Barragem Mandacaru - Zona Urbana - MZAH5;

6. Bacia do Baixo Capivara, Área de Recarga do Aquífero Guarani e Faixa de 250m do front da Cuesta – MZAH 6.

§ 2º Na Macrozona de Atenção Hídrica localizada na bacia do Rio Pardo a montante da Represa Mandacaru, na região do Alto e Baixo Capivara ficam vedadas a implantação e ampliação de atividades que, por sua natureza, destinam-se a:

§3º .....

f) Para implantação de novos loteamentos na MZAH1 e MZAH2 dentro do perímetro urbano, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), sendo que em caso de definição, mediante aprovação de Lei, de áreas destinadas à urbanização específica na MZAH 1 e 2, no território delimitado na Carta 4.b como ZEDEE - Urbanização Específica, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), para além disso, respeitar em todos os casos as legislações vigentes, os Planos de Manejo das unidades de conservação e os estudos técnicos que embasaram a elaboração dos respectivos Planos de Manejo, no que couber;

h) Para implantação de novos loteamentos na MZAH5, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto;

h.1) Para implantação de novos loteamentos na MZAH4, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto;

i) revogado;

j) revogado;

k) Atividades agrosilvopastoris com adoção de práticas de conservação e manejo adequado do solo, em especial as práticas agroecológicas (de base ecológica);

l) Atividades turísticas, hoteleiras, gastronômicas, de lazer, de educação e conscientização ambiental;

m) Empreendimentos e atividades de utilidade pública de turismo e lazer de baixo impacto nos termos da legislação vigente.

.....

§5º Na MZAH 1 e 2 poderá ser delimitada por Lei específica, zona de urbanização específica, de acordo com o previsto na legislação federal de parcelamento do solo, na abrangência das áreas delimitadas na Carta 4.b como ZEDEE - Urbanização Específica, para implantação de parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes, após a análise das Secretarias, Conselhos Municipais e órgãos competentes, desde que a ocupação proposta atenda os parâmetros dos Planos de Manejo das unidades de conservação e dos estudos técnicos que embasaram a elaboração dos respectivos Planos de Manejo, no que couber, mediante aprovação de estudos urbanísticos e ambientais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

§6º A implantação de sistema de irrigação de grande porte, a exemplo de pivô central e canhão hidráulico, fica condicionada à aprovação e licenciamento pelo órgão municipal e/ou órgãos competentes, no que couber.

§7º Para a MZAH 6, além da vedação relativa à implantação e ampliação de atividades previstas no §2º do artigo 20 desta Lei, também deverão ser observadas as restrições previstas no Plano de Manejo da APA e nos estudos técnicos que embasaram a elaboração do plano.” (NR)

Art. 2º Fica alterado o §3º do art. 21 da Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21. ....

§ 3º No espaço interno delimitado por perímetros urbanos, nas macrozonas rurais será permitido o parcelamento de solo para fins de loteamento urbano, após a análise específica pelas Secretarias, Conselhos Municipais e órgãos competentes, devendo ser observado o disposto no §5º do artigo 20 desta Lei.” (NR)

Art. 3º Fica alterado o inciso VI do artigo 27 da Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27. ....

VI – Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico: são áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos rurbanos, que compreende a Macrozona de Proteção Ambiental, incluindo a faixa de 250m do Front da Cuesta e as MZAH 1 e MZAH 2, e tem como objetivo a conservação ambiental, mediante padrões de ocupação de baixo impacto, associado a produção agroecológica, desenvolvimento do turismo sustentável e o desenvolvimento ecológico econômico, bem como garantir a produção de água em quantidade e qualidade desejáveis para o abastecimento das populações atuais e futuras.” (NR)

Art. 4º Fica alterado o art. 68 da Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 68. ....

V – Zonas Especiais de Proteção Ambiental das Águas, da Segurança Alimentar e do Turismo – ZEPAM Águas;

VI – Zonas Especiais de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE.” (NR)

Art. 5º Ficam incluídos os arts. 76A, 76B, 76C e 76D na Lei Complementar nº 1.224, de 6 de outubro de 2017, com a seguinte redação:

“Art. 76A. As Zonas de Proteção Ambiental das Águas, da Segurança Alimentar e do Turismo – ZEPAM das Águas é um arco de áreas protegidas que deve contemplar a conservação dos mananciais hídricos, a produção agroecológica, a implantação de agrovilas ecológicas e de empreendimentos turísticos sustentáveis e comunitários, a conectividade da paisagem e a valorização dos atributos e beleza da região, contribuindo, assim, para a proteção e preservação das áreas de grande relevância ambiental e hídrica, bem como para a produção de alimentos sustentáveis e o dinamismo turístico do município.

Parágrafo único. A ZEPAM das Águas será definida no perímetro de abrangência das Macrozonas de Atenção Hídrica, conforme Carta 4.b.

Art. 76B. São objetivos da ZEPAM das Águas:

I. Promover a recuperação, proteção e conservação das Áreas de Preservação Permanente, florestadas ou não, e das reservas legais das propriedades rurais;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

- II. Incentivar a regularização ambiental das propriedades rurais através do CAR – (Cadastro Ambiental Rural) e de acordo com as disposições do Código Florestal;
- III. Promover a gestão participativa e descentralizada da ZEPAM das Águas, integrando setores, instâncias governamentais e a sociedade civil, considerando que se trata de manancial que irá garantir o desenvolvimento hídrico, social e econômico da cidade de Botucatu;
- IV. Integrar os programas e políticas regionais e setoriais, especialmente aqueles referentes à saneamento ambiental, infraestrutura e manejo de recursos para garantir a manutenção e preservação da biodiversidade, para o desenvolvimento agrosilvopastoril, sustentável e agroecológico, para geração de emprego e renda que fomenta à preservação e recuperação do meio ambiente e desenvolvimento humano;
- V. Estabelecer as condições e os instrumentos básicos com diretrizes para assegurar e ampliar a produção de água para o abastecimento da população, promovendo as ações de preservação, recuperação e conservação de mananciais, amparadas por leis municipais vigentes que preveem a preservação da biodiversidade da região;
- VI. Promover atividades de assentamentos humanos baseadas em modelos de vida sustentáveis e ecológicos, apoiados em infraestrutura verde e nas características da sua própria bioregião, que englobam quatro dimensões: social, ecológica, cultural e espiritual combinadas em abordagem que estimula o desenvolvimento comunitário e pessoal, com base nos princípios da agricultura orgânica, agricultura natural e/ou biodinâmica, prevendo também projetos que envolvam os trabalhos do Conselho Municipal de Segurança Alimentar;
- VII. Promover a implantação de corredor agroecológico Cuesta/Planalto, ligando fragmentos florestais do início do planalto central às matas semidecíduas das cuestas basálticas, conectando, assim, as APP's, reservas legais e áreas verdes às pequenas propriedades de produção agrícola familiar e demais propriedades;
- VIII. Promover a implantação de parques lineares e estradas parque na região das ZEPAM das Águas, contemplando ciclovias, pistas de caminhadas, pontos de apoio para atividades físicas, passagens de fauna em pontos estratégicos, redutores de velocidade, bem como projetos de regeneração e plantio de espécies típicas do Bioma Cerrado na sua extensão, priorizando o recebimento de top-soil;
- IX. Promover a criação de Unidades de Conservação (UC's), garantindo assim áreas de proteção de espécies com risco de extinção ou endêmicas, implementando projetos de proteção das áreas florestadas já existentes e implantação de outras que venham a ser averbadas como áreas verdes, reservas legais e agregadas às áreas de preservação permanentes, assegurando a proteção dos mananciais e das espécies em risco de extinção;
- X. Promover a criação de escolas ambientais em área públicas, com objetivo de difusão da educação ambiental e conhecimentos dos biomas, principalmente do cerrado;
- XI. Implementar alternativas socioeconômicas sustentáveis visando o turismo cultural e de informação, a saúde, a contemplação, a qualidade de vida, o lazer e o conhecimento para população com a participação do Conselho Municipal de Turismo – COMUTUR;
- XII. Incentivar a regulamentação de Planos de Desenvolvimento local – PDL, que visem a promoção de uso e ocupação do solo de forma racional e integrada a conservação dos recursos naturais, com incentivo a implantação de áreas livres para a viabilização de corredores de fauna, de forma participativa.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

Art. 76C. A ZEPAM das Águas será instituída em duas categorias, conforme perímetro delimitado na Carta 4.b:

I. ZEPAM das Águas - Urbana: corresponde à área inserida na MZAH 1 relativa a Zona de Amortecimento da Unidade de Conservação do Parque Municipal Cachoeira da Marta, o perímetro da MZAH 4 e pequena porção da MZAH 2, inseridos no perímetro urbano de Botucatu;

II. ZEPAM das Águas - Rural: corresponde à área abrangida pela MZAH 1 e 2, porção localizada na zona rural de Botucatu.

§1º Para implantação de empreendimentos e parcelamento do solo na ZEPAM das Águas – Urbana deverão ser observados os parâmetros previstos nas legislações municipais, atendendo ao tamanho de lote mínimo definido nesta Lei para as Macrozonas constantes na Carta 1, para além disso, respeitar em todos os casos as restrições de parcelamento do solo e urbanização constante nos Planos de Manejo das unidades de conservação e nos estudos técnicos que embasaram a elaboração dos respectivos Planos de Manejo, no que couber.

§2º Para implantação de empreendimentos rurbanos e regularização dos núcleos rurbanos existentes na ZEPAM das Águas – Rural deverão ser observados os parâmetros previstos nas legislações municipais e definidas áreas de urbanização específica que atenderão ao critério de tamanho de lote mínimo de 5.000m<sup>2</sup>.

§3º A implantação de quaisquer empreendimentos de caráter rurbanos na ZEPAM das Águas - Rural deverão estar de acordo com os objetivos e parâmetros definidos em legislação específica, observados os parâmetros dos Planos de Manejo das unidades de conservação e os estudos técnicos que embasaram a elaboração dos respectivos Planos de Manejo, no que couber.”

Art. 76D. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE tem como objetivo a delimitação de áreas de interesse para a consolidação de usos rurbanos, visando a conservação ambiental, mediante a adição de padrões de ocupação de baixo impacto, associado a produção agroecológica, desenvolvimento do turismo sustentável e desenvolvimento ecológico econômico, priorizando a produção de água em quantidade e qualidade desejáveis para o abastecimento das populações atuais e futuras, na abrangência da Macrozona de Proteção Ambiental, incluindo a faixa de 250m do Front da Cuesta e das MZAH 1 e MZAH 2.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Ecológico Econômico serão instituídas em três categorias:

I. ZEDEE – Urbana: área delimitada no perímetro urbano de Botucatu, abrangendo a zona de amortecimento da Unidade de Conservação Parque Municipal Cachoeira da Marta;

II. ZEDEE – Urbanização Específica: área de urbanização específica, definida em legislação específica, de acordo com o perímetro estabelecido da Carta 4.b, destinada à implantação de parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes, após a análise das Secretarias, Conselhos Municipais e órgãos competentes, abrangendo porções territoriais inseridas nas Macrozonas de Atenção Hídrica – MZAH 1 e 2, desde que ocupação proposta atenda os parâmetros do Plano de Manejo das unidades de conservação e dos estudos técnicos que embasaram a elaboração dos respectivos Planos de Manejo, no que couber, mediante aprovação de estudos urbanísticos e ambientais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

III. ZEDEE – Rural: área delimitada com base em legislação específica, no âmbito do planejamento de desenvolvimento rural, após a análise das Secretarias, Conselhos Municipais e órgãos competentes, abrangendo porções territoriais inseridas na Zona Rural do município, observando a abrangência definida no *caput*.”

Art. 6º Fica alterado o art. 92 da Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 92. É definida como área passível de aplicação da outorga onerosa do direito de construir (OODC) e alteração de uso do solo (OOAUS) toda área compreendida pelo perímetro urbano de Botucatu definido em Lei e as áreas delimitadas como de urbanização específicas e bolsão I definidas em Lei.” (NR)

Art. 7º Fica incluída a Seção VI no Capítulo XIX – Dos Instrumentos Jurídico-Urbanísticos, que trata da Transferência do Direito de Construir, artigos 94A, 94B, 94C, 94D, 94E, 94F e 94G, na Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, com a seguinte redação:

**“SEÇÃO VI**

**Da transferência do direito de construir**

Art. 94A. A transferência do direito de construir é o instrumento que possibilita ao Poder Público Municipal autorizar o proprietário de imóvel a exercer no próprio terreno, em outro local ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo a terceiros, nas seguintes hipóteses:

- I - Implantação ou ampliação de sistema viário previsto e existente;
- II - Preservação de imóveis identificados como de interesse de preservação ou tombados;
- III - Imóveis que sofram limitações decorrentes da preservação da paisagem;
- IV - Em imóveis, cuja utilização sofra restrições em decorrência do zoneamento e legislação ambientais;
- V – Nos casos de desapropriação para atender ao interesse público;
- VI - Implementação de projetos de requalificação urbana.

§1º Nas hipóteses descritas neste artigo, os imóveis com restrições à edificação enquadrados nos casos previstos nos incisos II, localizados nas ZEPAC, poderão transferir 100% do potencial construtivo do lote.

§2º Nos casos previstos no inciso IV, quando o imóvel estiver totalmente inserido em Zona Especial de Proteção Ambiental ou na Faixa de 250m do Front da Cuesta, será considerado para o cálculo da transferência do direito de construir o coeficiente de aproveitamento previsto na Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo, onde não houver previsão, considerar o coeficiente de aproveitamento igual a 0,6.

§3º A autorização da transferência do direito de construir será concedida uma única vez para cada imóvel e deverá ser averbada junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis, à margem da matrícula do imóvel cedente e receptor, bem como nas inscrições imobiliárias correspondentes do Cadastro Municipal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

§4º Autorizada a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel receptor terá o prazo máximo de 36 meses para providenciar a aprovação do projeto arquitetônico da edificação que receberá o acréscimo de área.

§5º A emissão do Alvará de Aprovação do Projeto a que se refere o § 4º fica condicionada à averbação da transferência junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis, cujo processo administrativo deverá ser instruído com a autorização da transferência para o lote pretendido.

§6º Os procedimentos administrativos e demais normatizações para a implementação do presente instrumento serão regulamentados mediante lei municipal.

Art. 94B. O Município organizará cadastro público dos potenciais construtivos transferidos.

Art. 94C. O direito de construir transferível deve ser calculado a partir da seguinte fórmula:

$$PT = At \times C.A. \text{ Bas.}$$

Onde:

PT: Potencial construtivo transferível a ser utilizado no imóvel receptor, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

At: Área do terreno, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

CA Bas.: Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona de localização do imóvel cedente.

§1º Na Zona Especial de Patrimônio Cultural – ZEPAC será utilizado no cálculo do potencial construtivo transferível dos imóveis tombados como patrimônio histórico-cultural do município, ou identificados como de interesse de preservação, o coeficiente máximo (CA Max.) definido para a zona urbanística de sua localização.

§2º Nos casos de aplicação da transferência do direito de construir nos processos de desapropriação amigável ou doação total de glebas, áreas, lotes ou terrenos será utilizado para cálculo do potencial construtivo transferível o coeficiente máximo (CA Max.) definido para a zona urbanística de sua localização.

§3º Nos casos de aplicação da transferência do direito de construir de imóvel que já tenha edificação, ou seja, que tá tenha utilizado parte do potencial construtivo permitido para a zona de sua implantação, deverá ser subtraído do PT o valor em m<sup>2</sup> correspondente a área já edificada, exceto nos casos previstos nos §1º e 2º deste artigo.

Art. 94D. O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados em qualquer zona, excetuados para aqueles tombados ou identificados como de interesse de preservação.

Art. 94E. A edificação receptora de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação dispostos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, estando limitado o potencial construtivo a receber ao coeficiente de aproveitamento máximo previsto para a zona de localização do imóvel.

Art. 94F. A transferência do direito de construir poderá ser utilizada como forma de indenização, total ou parcial, do valor devido ao proprietário de imóvel urbano submetido à desapropriação.

§ 1º Nos casos previstos neste artigo, o proprietário poderá utilizar o potencial construtivo em outras áreas, aliená-lo a terceiros, ou também usá-lo na área remanescente do terreno quando se tratar de desapropriação parcial.

§ 2º O potencial construtivo não poderá ser utilizado na área remanescente da desapropriação, no caso de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

§ 3º Em caso de desapropriação judicial, após o trânsito em julgado, e em caso de desapropriação amigável, após pagamento, o Município poderá alienar o potencial construtivo a fim de se ressarcir do valor pago.

§ 4º No caso de desapropriação de imóveis para construção de equipamentos públicos comunitários ou edificações públicas será mantido para fins de edificação o coeficiente de aproveitamento do imóvel, ainda que alienado o potencial construtivo.

Art. 94G. A transferência do direito de construir poderá ocorrer para imóveis distintos, respeitando-se o total cedido e os índices de controle urbanístico admitidos para a zona de situação de cada lote que o receber, em especial o coeficiente de aproveitamento máximo.”

Art. 8º Fica alterado o art. 174 da Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 174. ....

I – Macrozoneamento: Carta 1a e Carta 1b - Anexo 1;

II – Setores Rurais: Carta 2 - Anexo 2;

III – Zonas Especiais de Interesse Turístico: Carta 3 - Anexo 3;

IV – Zonas Especiais: Carta 4a e Carta 4b - Anexo 4.” (NR)

Art. 9º Fica incluído o art. 174A na Lei Complementar nº 1.224, de 06 de outubro de 2017, com a seguinte redação:

“Art. 174A. Os projetos de parcelamento do solo, cuja aprovação prévia ou aprovação final tenha ocorrido em data anterior à vigência desta Lei, terão mantidos os parâmetros vigentes à época da sua aprovação.”

## **CAPÍTULO II**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 10. Ficam alterados os arts. 7º e 24 da Lei nº 6.095 de 02 de setembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º. ....

I - .....

d) .....

- MZAH4: tamanho mínimo de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 (dez) metros;

- MZAH5: tamanho mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10 (dez) metros;

.....

III - .....

c) .....



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

- MZAH4: tamanho mínimo de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 (vinte) metros;

- MZAH5: tamanho mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10 (dez) metros;

.....

VII .....

5. ....

a) MZAH1: dentro do perímetro urbano, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 40 (quarenta) metros, sendo que em caso de definição por Lei de áreas de urbanização específica, conforme critérios previstos no Plano Diretor, na porção da MZAH inserida na zona rural, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), para além disso, respeitar em todos os casos as legislações vigentes, os Planos de Manejo das unidades de conservação e os estudos técnicos que embasaram a elaboração dos respectivos Planos de Manejo, no que couber;

b) MZAH2: dentro do perímetro urbano, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 40 (quarenta) metros, sendo que em caso de definição por Lei de áreas de urbanização específica, conforme critérios previstos no Plano Diretor, na porção da MZAH inserida na zona rural, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), para além disso, respeitar em todos os casos as legislações vigentes, os Planos de Manejo das unidades de conservação e os estudos técnicos que embasaram a elaboração dos respectivos Planos de Manejo, no que couber.

§1º revogado;

c) revogado;

d) MZAH4: os lotes deverão ter tamanho mínimo de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 (vinte) metros, devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto;” (NR)

“Art. 24.....

MACROZONA		LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	TESATADA MÍNIMA (m)
.....		.....	.....
Atenção Hídrica ***	MZAH 1	.....	.....
	MZAH 2	.....	.....
	MZAH 3	.....	.....
	MZAH 4	1.000	20
	MZAH 5	.....	.....
.....		.....	.....

.” (NR)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

Art. 11. Ficam alterados os arts. 3º e 5º da Lei nº 6.329, de 10 de maio de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º. ....

VI. Macrozona de Atenção Hídrica 6 (MZA6) Bacia do Baixo Capivara e Faixa de 250m do front da Cuesta.” (NR)

“Art. 5º. Para implantação de empreendimentos rurais e de turismo sustentável nas Macrozonas de Atenção Hídrica - 1, 2, 3 e 6 e de empreendimentos permitidos nas Macrozonas de Atenção Hídrica 4 e 5 em sua porção interna ao Perímetro Urbano, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:” (NR)

Art. 12. Fica alterado o art. 9º da Lei nº 6.337, de 7 de junho de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º. ....

§3º Será regulamentado por Decreto do Poder Executivo, programa de incentivo à Outorga de Sustentabilidade, definindo parâmetros edilícios de sustentabilidade, cuja aplicação nos projetos arquitetônicos produziram efeitos sobre o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, limitada a isenção de no máximo acréscimo de 0,5 no CA básico.” (NR)

Art. 13. Fica incluído o art. 12A na Lei nº 6.337, de 7 de junho de 2022, com a seguinte redação:

“Art. 12A. Será aplicado Fator de deflação por controle de adensamento (Fda) sobre o valor auferido de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS) para os projetos de parcelamento do solo que adotarem lote mínimo a partir de 400m², calculado com base na fórmula abaixo:

$Fda = Lm/Lma.$

Lm – valor da área do lote mínimo previsto na lei de parcelamento do solo, desconsiderando as exceções de loteamentos residenciais de interesse social, conjunto habitacional de interesse social e diferenciais de lotes mínimos previstos por macrozoneamento.

Lma – valor da área do lote mínimo adotado no projeto de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O valor do Fda será multiplicado ao valor da OOAUS auferida, equivalente ao Voaus, calculado pela fórmula definida no artigo 12 desta Lei.”

Art. 14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

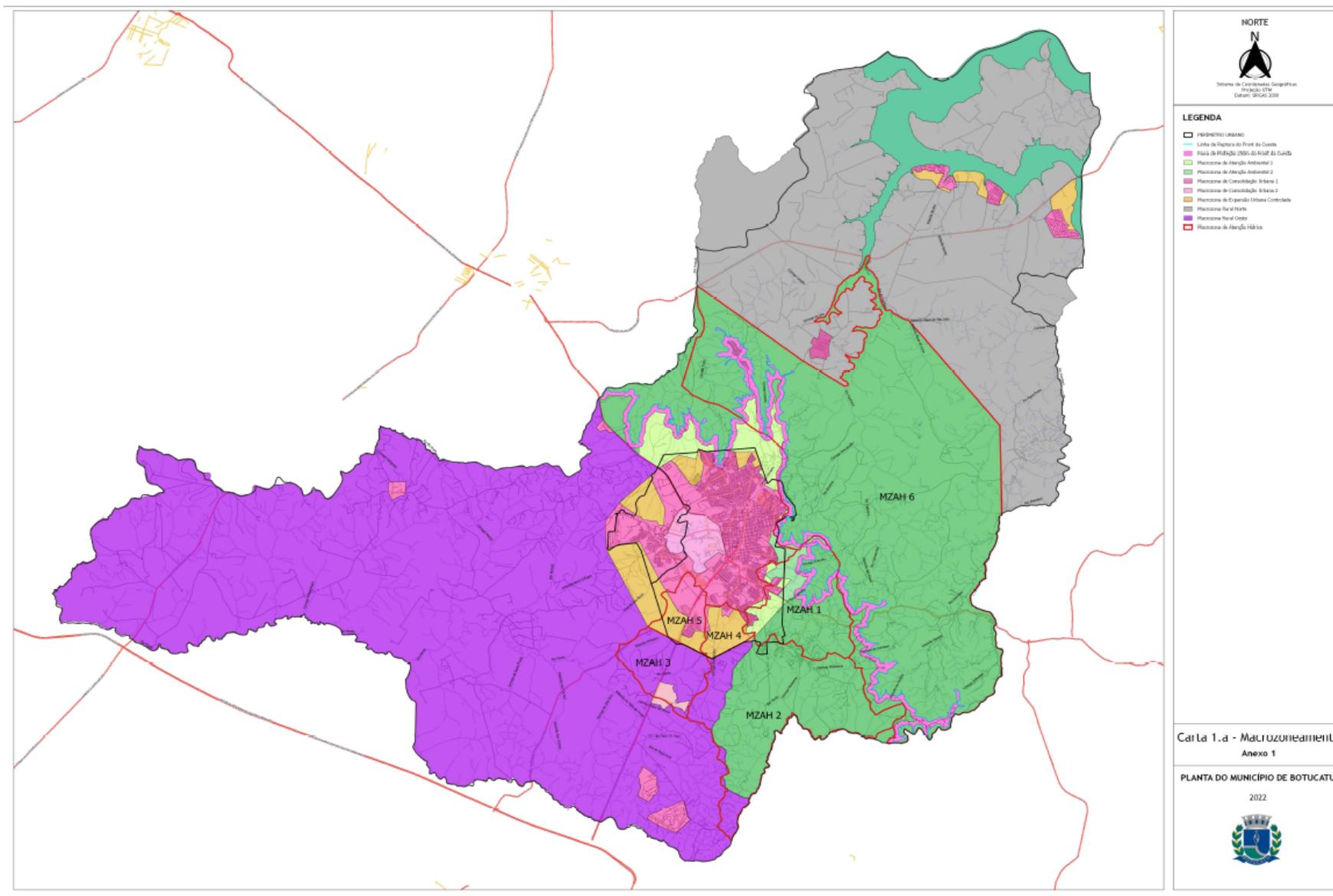
***Mário Eduardo Pardini Affonseca***  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

**ANEXO 1**

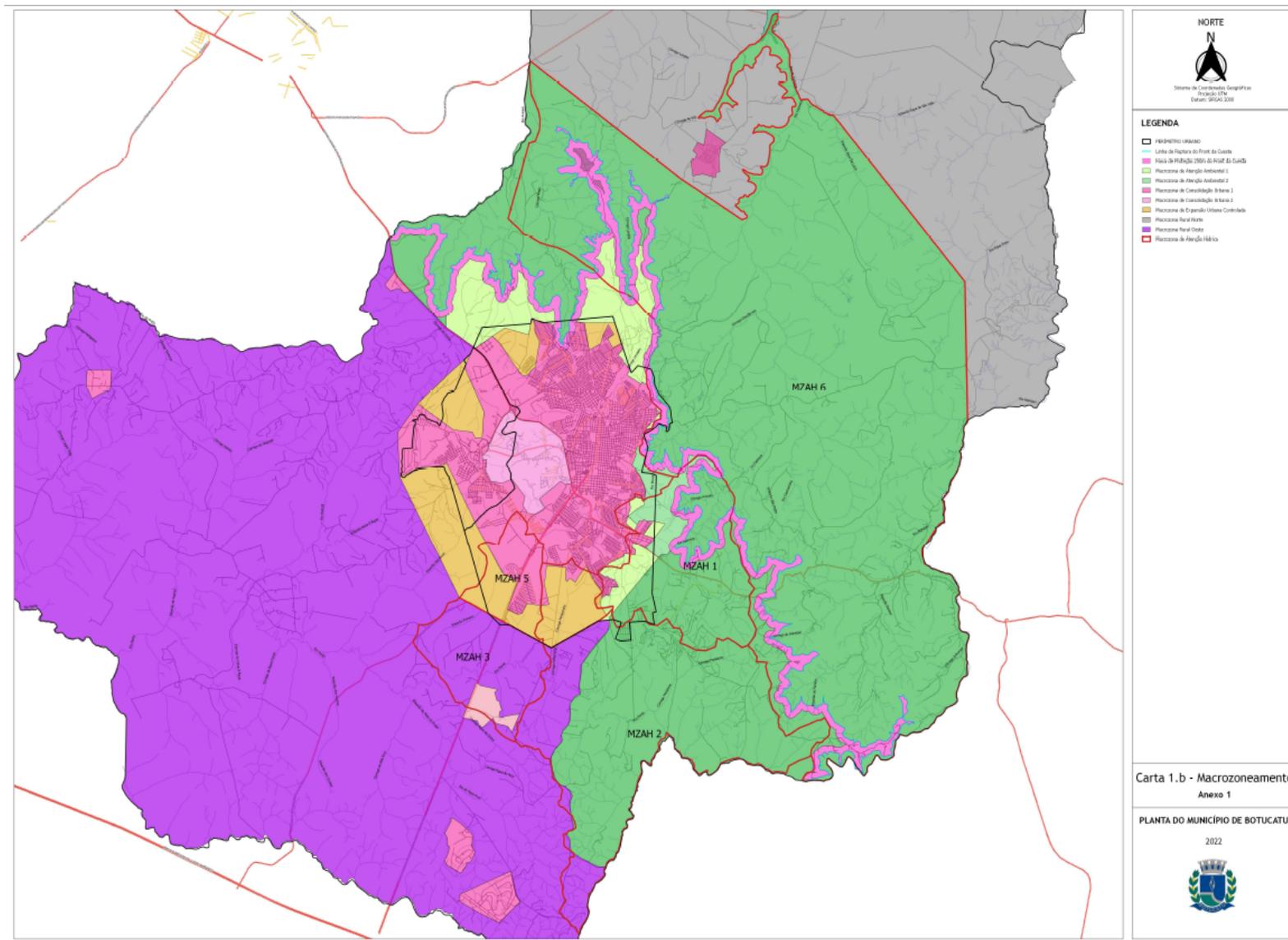




**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

**ANEXO 2**

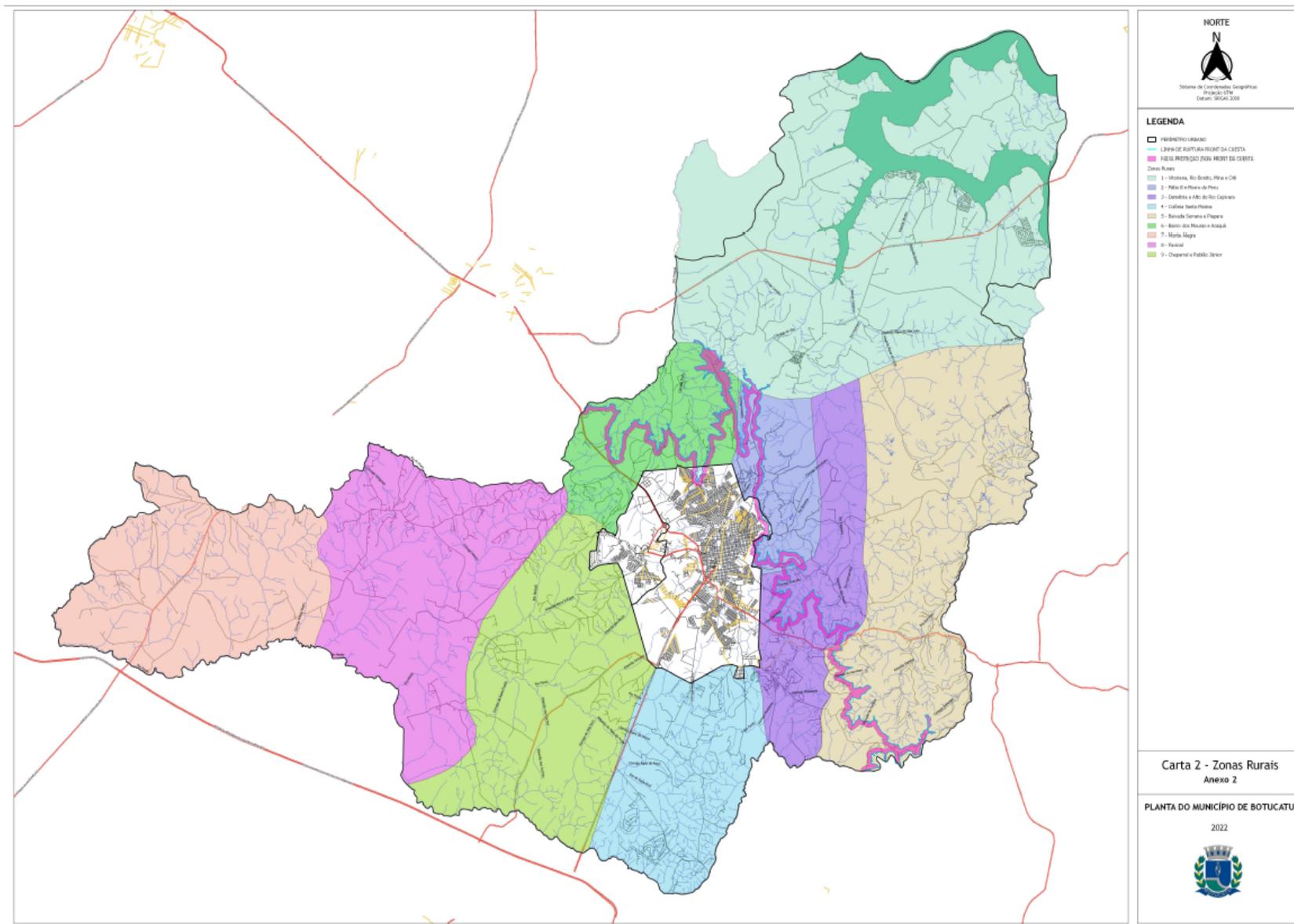




**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

**ANEXO 3**

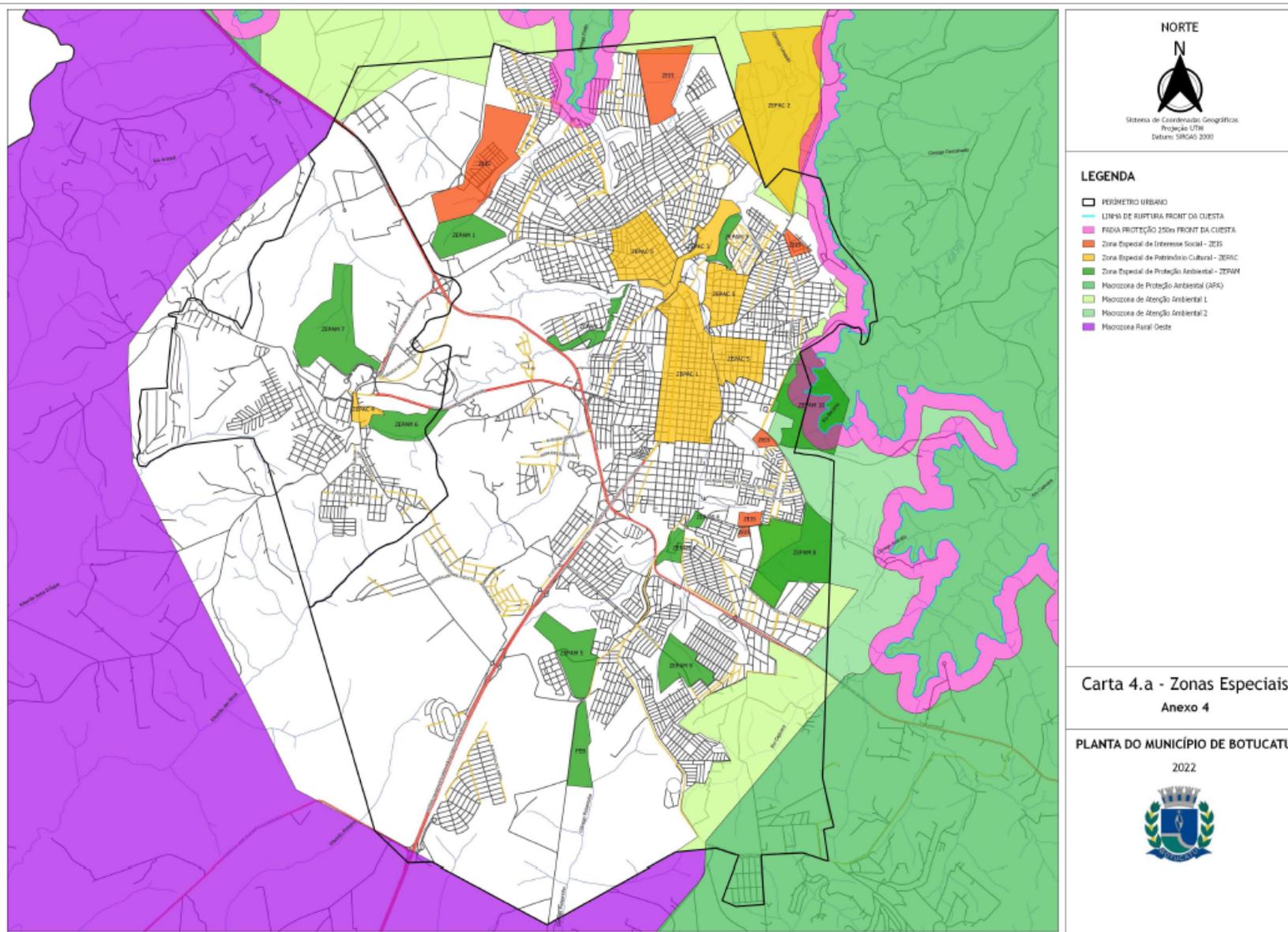




**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

**ANEXO 4**

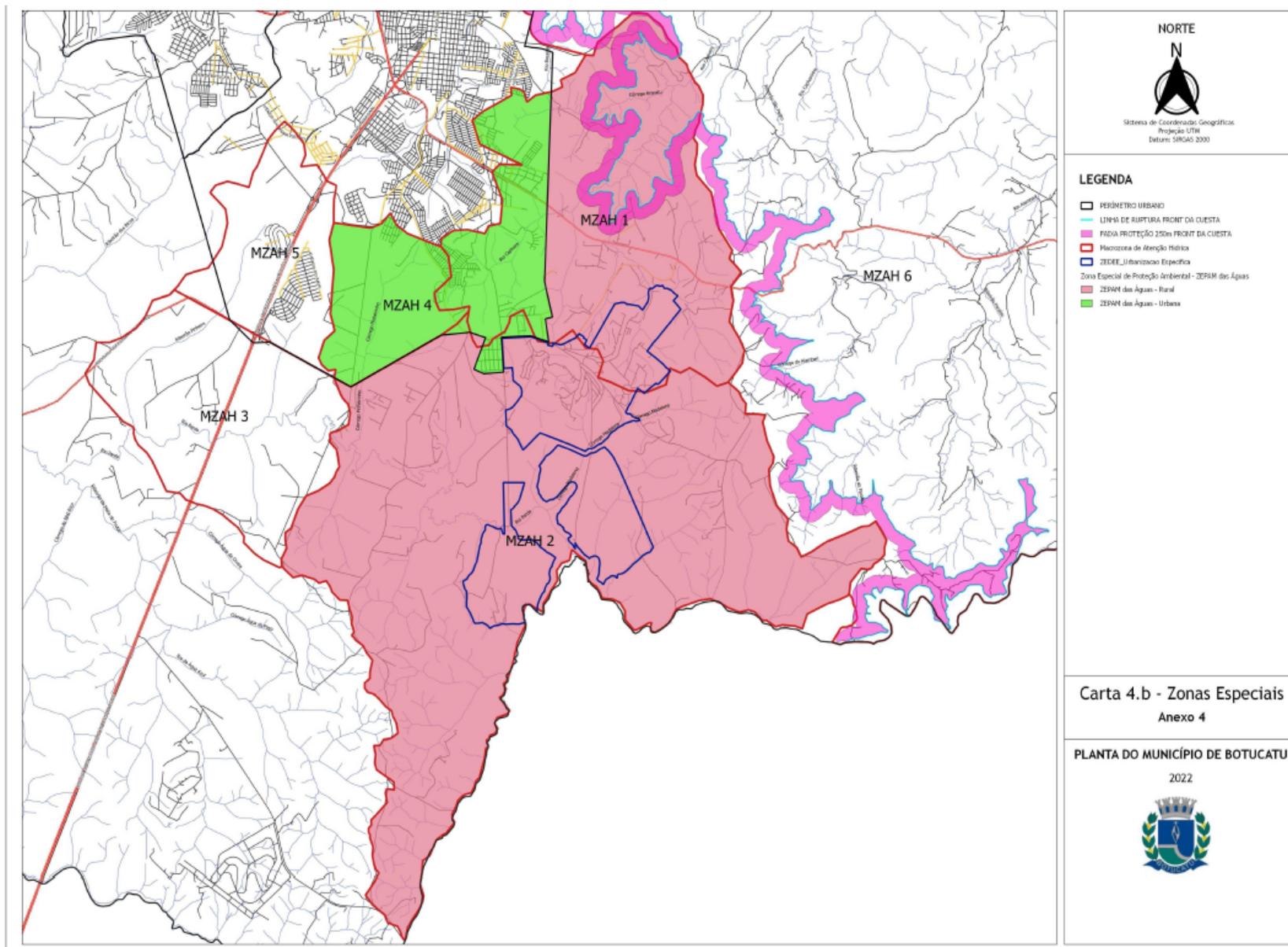




**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

**ANEXO 5**

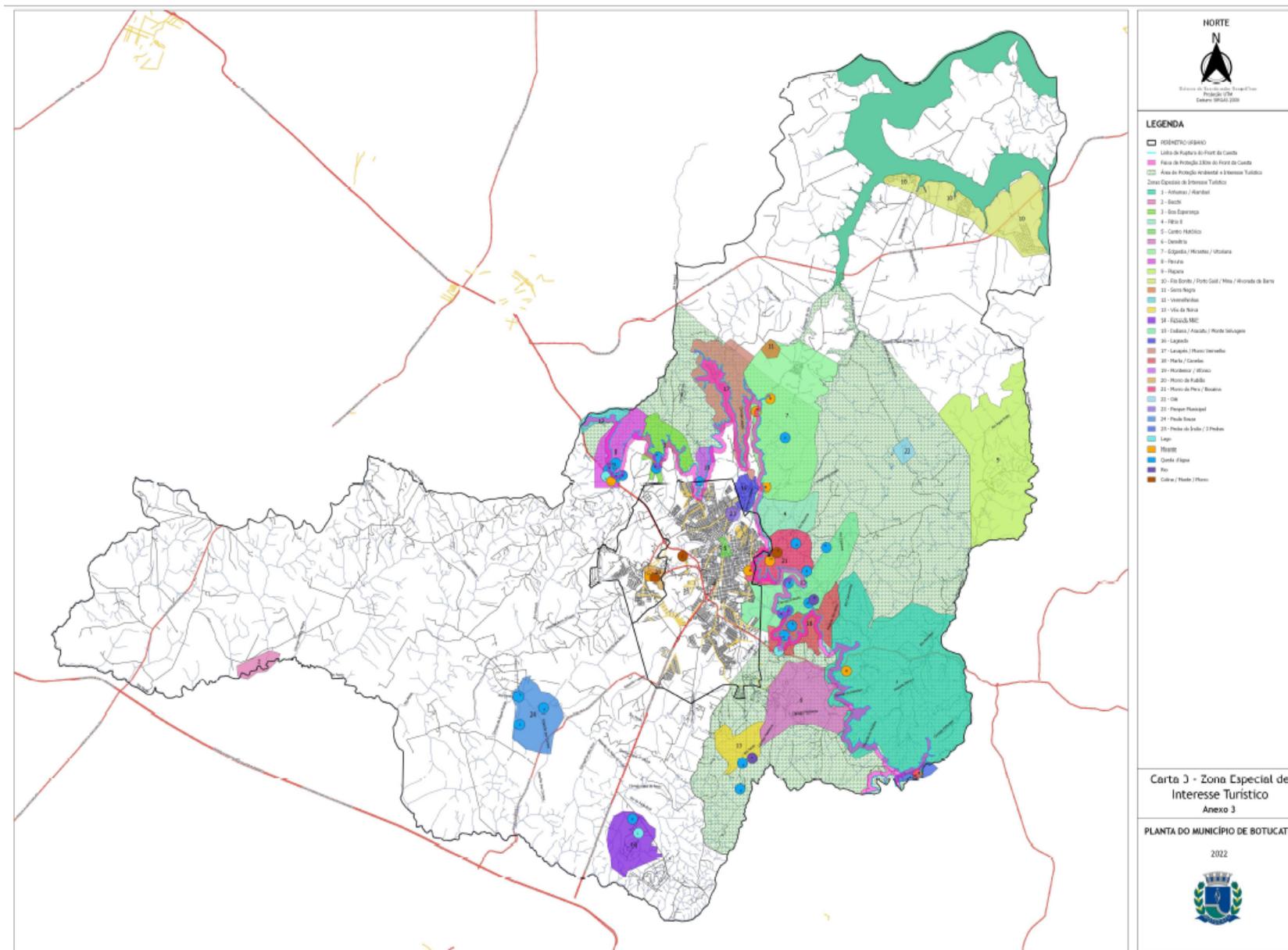




**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 21 de 21 de outubro de 2022.

**ANEXO 6**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**JUSTIFICATIVA**

Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

O presente projeto de Lei Complementar dispõe sobre alterações à Lei 1.224, de 06 de outubro de 2017 – Plano Diretor Participativo de Botucatu, e dá outras providências conforme exposição de motivos apresentada pelo Secretário Municipal de Verde.

Atenciosamente,

***Mário Eduardo Pardini Affonseca***  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Excelentíssimos Senhores (as) Vereadores (as).

Encaminho para apreciação dessa Casa de Leis o presente Projeto de Lei Complementar que "Dispõe sobre alterações à Lei Complementar nº 1.224/2017 - Plano Diretor Participativo de Botucatu, e da outras providências".

CONSIDERANDO as competências dos Municípios contidas nos incisos I e VII do Art. 30 da Constituição Federal que prevê que:

*“Art. 30. Compete aos Municípios:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

*(...)*

*VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

*(...).”*

CONSIDERANDO o previsto no Art. 2º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) que dispõe que:

*“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

*I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;*

*(...)*

*IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;*

*V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;*

*VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:*

*(...)*

*c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;*

*(...)*

*f) a deterioração das áreas urbanizadas;*

*g) a poluição e a degradação ambiental;*

*(...)*

*VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;*

*(...)*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;*

*IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;*

*(...)*

*XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;*

*(...)*

*XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)*

*(...)*”

CONSIDERANDO o previsto nos Arts. 39 e 40 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001):

*“Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2o desta Lei.*

*Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.”*

CONSIDERANDO a implantação da Represa do Rio Pardo no Município de Botucatu, que reservará a principal fonte de recurso hídrico de abastecimento da cidade;

CONSIDERANDO o previsto na Política Nacional de Recursos Hídricos quanto a competência do Poder Público de proteção de manancial de interesse regional, destinado ao abastecimento das populações atuais e futuras; a obrigação de que seja promovida a utilização racional e integrado dos recursos hídricos; e quanto a prevenção e defesa contra eventos hidrológicos (chuvas, secas e enchentes), sejam eles naturais, sejam decorrentes do mau uso dos recursos naturais;

CONSIDERANDO a necessidade de adequação dos objetivos e caracterização das Macrozonas de Atenção Hídrica – MZAH prevendo implantação de usos compatíveis com preservação e conservação ambiental do território municipal, diante do instrumento de planejamento previsto no Plano Diretor relativo à Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico e Econômico – ZEDEE;

CONSIDERANDO a necessidade de normatização da Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico e Econômico – ZEDEE para atender à diretriz do Estatuto da Cidade de regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

CONSIDERANDO a necessidade de adequação do Plano Diretor Participativo para dinamizar a aplicação dos Institutos Jurídicos e Políticos do Estatuto da Cidade previstos nos itens n e o do inciso V do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257/2001, quais sejam, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e transferência do direito de construir;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

CONSIDERANDO as contribuições encaminhadas pela população no âmbito discussões públicas ocorridas nas Audiências Públicas promovidas pelo município, reuniões do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMDEMA e as manifestações dos munícipes via processos administrativos, que contribuíram para o aprimoramento da minuta de projeto de Lei em pauta.

Ante os motivos expostos, aguardo que o presente Projeto de Lei seja aprovado pela unanimidade dos Senhores (as) Vereadores (as).

Respeitosamente,

***Fillipe Martins de Morais***  
Secretário Municipal do Verde