



# CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



## COMISSÃO DE SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, LAZER, TURISMO, MEIO AMBIENTE E ASSISTÊNCIA SOCIAL



### PARECER

**REFERÊNCIA:** Projeto de Lei nº. 21/2022

**ASSUNTO:** Dispõe sobre alterações à Lei 1.224, de 06 de outubro de 2017 – Plano Diretor Participativo de Botucatu.

**AUTOR:** Prefeito

Dentre as competências desta Comissão está a preservação e controle do meio ambiente. Posto isso, seguem as considerações, análise e manifestações sobre o Projeto de Lei Complementar nº 21/2022.

A Lei Complementar nº 1224/2017 – Plano Diretor Participativo, transcreve em seu artigo 9, que a *“estruturação do território municipal consiste no estabelecimento de objetivos e estratégias diferenciadas para cada região do Município, de acordo com suas características físicas, condições ambientais e infraestrutura instalada”* e no inciso III *“elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;”*

O Projeto de Lei em epígrafe foi analisado pelo Procurador Legislativo, desta Casa, que emitiu algumas considerações importantes como *“com efeito, as atualizações e as alterações periódicas, tecnicamente elaboradas, do Plano Diretor do Município sempre interferem nas diretrizes e normas do desenvolvimento urbano, cuja política tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, daí porque, como determina o art. 180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo, o Município deve assegurar “a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas”, assegurando a publicidade e o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos”*.

Em breve resumo, consta ainda no Parecer do Procurador Legislativo que projetos de lei complementar desta magnitude devem contar com: *“as audiências devem ser divulgadas com no mínimo 15 dias de antecedência, por meio de mídias públicas e diversificadas, onde os participantes precisam se identificar, em lista de presença e no momento de suas colocações públicas. As propostas, críticas e sugestões ao projeto de alteração devem ser identificadas, numeradas e listadas, devendo ser entregue as propostas por escrito, o que facilita seu entendimento e sistematização. O mais importante é não deixar de registrar quem está solicitando e o que está sendo demandado para, posteriormente, responder aos participantes sobre o que foi acertado ou rejeitado na pactuação da proposta final”*.

Ratificamos ainda que o Projeto em comento não é de competência dos representantes do Poder Legislativo, portanto, acreditamos que as sugestões deste Parecer sejam encaminhadas para o Poder Executivo, cuja a iniciativa de propor a Lei é privativa a ele.

Salientamos ainda que o Projeto de Lei em apreço foi encaminhado para as Comissões temáticas pertinentes, notadamente, à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, que se manifestou quanto ao aspecto constitucional, acompanhando o Parecer emitido pela Procuradora do Município e pelo Procurador Legislativo, que estão acostados aos autos.



Destaca-se também a formação de uma Comissão Organizadora dos Trabalhos de alteração ao Plano Diretor Participativo do Município de Botucatu, através do Decreto Municipal nº 12.434, de 25 de novembro de 2021, que contou com a participação de representantes da Secretaria Municipal do Verde, da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, da Procuradoria Geral do Município, do Poder Legislativo, da Sociedade Civil e dos Conselhos (COMDEMA).

Dentre as alterações propostas no artigo 1º do Projeto de Lei, destacamos a nova redação pretendida à alínea “b” do inciso III do artigo 20 do Plano Diretor Participativo, que visa acrescentar disposição específica quando à exigência de coleta de esgoto em zonas de urbanização específica, bem como acrescentar a alíneas “h” a “n”, com novos requisitos para a ocupação de Macrozona de Atenção Hídrica.

Destaca-se ainda a pretensão de se acrescentar uma nova Macrozona de Atenção Hídrica a ser prevista no §1º do artigo 20, com a sua subdivisão no item 6: “6. *Bacia do Baixo Capivara, Área de Recarga do Aquífero Guarani e Faixa de 250m do front da Cuesta – MZAH 6.*”

Na alínea “f” do parágrafo 3º e no novo parágrafo 5º do artigo 20, determina-se que os novos loteamentos deverão respeitar a metragem mínima de lote de 5.000m<sup>2</sup> quando em áreas de urbanização específica, na modalidade condomínio de lotes, alinhando-se com o plano de manejo da APA, conforme restará melhor explicitado mais à frente neste parecer.

O artigo 2º do Projeto de Lei visa a alterar a redação do §3º do artigo 21 do Plano Diretor, para se referir à hipótese específica contida na redação proposta para o §5º do artigo 20.

Já o artigo 3º pretende alterar o inciso VI do artigo 27 para acrescentar objetivos e a necessidade de observância de questões ambientais na Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico - ZEDEE.

O artigo 4º acrescenta o inciso V ao artigo 68 do Plano Diretor para incluir dentre as zonas especiais ali especificadas as “Zonas Especiais de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE”, já previstas anteriormente na lei, conforme redação do seu artigo 27, VI, no entanto, até então não capitulada no referido dispositivo legal, bem como traz nova zona especial, com a inclusão do inciso VI, denominada Zonas Especiais de Proteção Ambiental das Águas, da Segurança Alimentar e do Turismo – ZEPAM Águas.

Diante da inclusão da ZEPAM Águas, determina-se suas particularidades com a inclusão dos artigos 76A, 76B e 76C ao Plano Diretor Participativo, bem como o regramento referente às Zonas Especiais de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE, com a inclusão do artigo 76, que até então, resumia-se na breve previsão do artigo 27, VI.

O artigo 6º do Projeto de Lei altera a disposição contida no artigo 92 do Plano Diretor referente à outorga onerosa.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, que consiste na definição da cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelos municípios para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento.

O Estatuto da Cidade inclui ainda, como parte da seção dedicada à Outorga Onerosa do Direito de Construir, a possibilidade da fixação de áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, tratando-se da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.



A outorga onerosa do direito de construir está prevista no artigo 91 do Plano Diretor, que conceitua o instituto como a “concessão emitida pelo Município para ampliação do coeficiente de aproveitamento básico ou alteração de uso do solo, mediante contrapartida financeira prestada pelos beneficiários, nos termos do Estatuto da Cidade”.

Desta feita, a conceituação trazida pelo Plano Diretor à Outorga Onerosa do Direito de Construir abrange também a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, visando a alteração proposta elucidar a possibilidade de aplicação, pormenorizando, ainda, as áreas passíveis de aplicação de referidos institutos, em atenção ao disposto nos artigos 28 e 29 do Estatuto da Cidade, excluindo-se a atual delimitação mais restrita ao perímetro da Macrozona de Consolidação Urbana.

Em seu artigo 7º o Projeto de Lei pretende inserir no Plano Diretor os artigos 94A ao 94G, com a previsão do instituto da “Transferência do Direito de Construir”, que confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro lote ou de vendê-lo a outro proprietário nas áreas em que o Poder Público tenha interesse, baseado no Plano Diretor e devidamente delineado em legislação municipal.

A propositura traz as hipóteses nas quais poderá haver a transferência do direito de construir nos incisos do artigo 94-A a ser inserido no Plano Diretor, as quais se enquadram aos fins delineados nos incisos do artigo 35 do Estatuto da Cidade.

O artigo 8º do Projeto de Lei traz alteração quanto as cartas integrantes da lei, dispostas nos incisos do Artigo 174, bem como em seu artigo 9º pretende o acréscimo do artigo 174-A ao referido Diploma Legal, com a previsão de que “Os projetos de parcelamento de 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”.

O artigo 12 da propositura inclui o parágrafo 3º no artigo 9º e o artigo 13 pretende a inclusão do artigo 12A, ambos da Lei nº 6.337, de 07 de junho de 2022, que trata da regulamentação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, estabelecendo novas disposições ligadas ao tema.

Cumprе ressaltar que o Município de Botucatu possui diversas limitações ambientais que devem ser observadas quando da análise desta propositura, bem como das propostas de emendas a esse projeto.

A Lei Orgânica do Município prevê que o Projeto de Lei que versa sobre as questões urbanísticas e ambientais deve passar pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), assim sendo, este colegiado pautou o Projeto de Lei Complementar nº 021/2022.

Esta Comissão destaca que esse Projeto de Lei versa sobre dois conceitos urbanísticos que “refletem” diretamente no Código de Meio Ambiente, na Lei de Parcelamento do Solo e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, ressaltando assim, a importância das questões de desenvolvimento urbano com o equilíbrio ambiental.

Cabe ressaltar que referido projeto foi examinado pelo Procurador Legislativo, pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação e pela Comissão de Meio Ambiente.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Por fim, 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”, 29 de novembro de 2022.

Vereadora **ALESSANDRA LUCCHESI**  
Presidente

Vereadora **ERIKA DA LIGA DO BEM**  
Relatora

Vereador **SARGENTO LAUDO**  
Membro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - FF2D-77X1-9194-2GNW  
Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>



# 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=FF2D77X191942GNW>, 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: FF2D-77X1-9194-2GNW**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - FF2D-77X1-9194-2GNW  
Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>