



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



### 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 examinar e emitir parecer sobre o Plano Diretor.

O Projeto de Lei em comento dispõe sobre alterações à Lei 1.224, de 06 de outubro de 2017 – Plano Diretor Participativo de Botucatu. O Plano Diretor transcreve em seu artigo 182, que a *“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”* e no §2 *“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”*.

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”*.

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. Vale ressaltar que a Comissão do Saúde, Educação, Cultura, Lazer, Turismo, Meio Ambiente e Assistência Social também emitiu seu parecer de forma favorável ao andamento do PLC 21/2022.



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.

A disposição do artigo 1º do Projeto de Lei apresenta a preocupação de implantação de sistema de coleta de esgoto, uma obra importante pois, se houver falha na execução desta prestação de serviço, o resultado poderá ser um passivo ambiental.

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.

A determinação aplicada no artigo 20, §5º dispõe sobre a metragem mínima de 5000 m<sup>2</sup> quando em áreas específicas, mais precisamente, na ZEDEE Urbanização Específica (art.76D, II do PLC 21/2022) conforme deve-se aplicar o condomínio de lotes.

O artigo 2º do Projeto de Lei visa 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 do Projeto 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 76D, 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”*.

No dia 25 de novembro o Vereador Marcelo Sleiman, relator desta Comissão, o Vereador Laudo e a Vereadora Alessandra Lucchesi, receberam nesta Casa de Leis o Dr. José Augusto Rodrigues Torres que protocolou um documento com considerações e sugestões a respeito do PLC 21/2022, mais precisamente, a respeito do Art.174 A, que se trata a respeito sobre os parâmetros da lei e sua vigência.

Os vereadores buscaram jurisprudência/acórdãos para sanar as dúvidas sobre qual o momento que o munícipe/contribuinte/empreendedor passa a ter seu direito adquirido. Assim sendo, ousamos demonstrar neste documento o Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme consta abaixo:



## “ACÓRDÃO

*Ação Direta de Inconstitucionalidade, Artigo 380 da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 e Artigo 162, da Lei Municipal nº 16.420, de 22 de março de 2016, do Município de São Paulo, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Dispositivos que conferem o cognominado “Direito de Protocolo”. Norma de transição a estabelecer conformação da Política Pública de Desenvolvimento Urbano à realidade dos fatos pendentes, em ordem a prestigiar a segurança jurídica e a confiança legítima dos administrados, sem comprometimento do núcleo essencial dos avanços projetados na proteção ambiental. Sopesamento dos valores juridicamente tutelados conflitantes afeto ao legislador, adequadamente efetuado à luz da diretriz da proporcionalidade, em ambiente de gestão urbana democrática. Inexistência de afronta ao princípio do retrocesso ambiental, cuja invocação revela-se descontextualizada na espécie. Ação improcedente. ADIN nº 2.028.122-62.2018.8.26.0000- São Paulo. Autor: Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo. Réus: Presidente da Câmara Municipal de São Paulo e Outro.”*



O direito de protocolo, tal como regulado, pode ser invocado em procedimentos de licenciamento ambiental de obras, edificações e atividades e também de projetos de parcelamento do solo a serem concretizados em Zonas Especiais de Proteção Ambiental dentro do município de Botucatu. Consiste no reconhecimento de direito adquirido à apreciação da viabilidade ambiental à luz da legislação em vigor ao tempo do protocolo inicial do pedido, o que ofende o parâmetro invocado.

O Supremo Tribunal Federal, acrescenta o autor, refuta a existência de direito ao protocolo, não podendo haver sacrifício do mínimo existencial ecológico-ambiental em detrimento da sociedade. Inaceitável, ademais, se falar em “direito adquirido de poluir”, conceito flagrantemente contrário aos mais básicos princípios constitucionais que regem o direito ambiental.

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.

Cumpram 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.

Em suas disposições gerais o projeto de lei em seu artigo 10 traz disposições que alteram o artigo 7º da Lei nº 6.095, de 02 de setembro de 2019 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Botucatu), os quais basicamente visam adequar o dispositivo à nova redação proposta às alíneas “f”, “h” e “h1” do §3º do artigo 20 do Plano Diretor Participativo, bem como ao plano de manejo da APA.



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.



Sendo assim, além dos cuidados de monitoramentos que deverão ser aplicados na área da Unidade de Conservação, as ocupações dentro da sua Zona de Amortecimento deverão ser monitoradas e, considerando os exemplos das ameaças, conclui-se que os sistemas de drenagem de águas pluviais que serão direcionados para estas regiões deverão considerar em seus projetos de infraestrutura essas particularidades descritas no plano de manejo.

Com efeito, tomando-se por base as cartas (mapas) juntadas aos autos, o Projeto de Lei cumpre com a legalidade nesse ponto, mesmo que se saiba que qualquer determinação por esta alteração do Plano Diretor não poderia se sobrepor à Lei Municipal nº 4.212/2002, que criou tal unidade de conservação, conforme se pode observar nos artigos seguintes do Decreto Estadual 20.960/1998.

Interessante trazer um trecho do Parecer da Procuradoria Legislativa, exarado na análise da atual Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.095/2019), já prevendo a importância da presente regulamentação mais protetiva, especialmente no entorno da represa: *“Importante deixar certificado que a futura Represa do Rio Pardo, localizada na APA Botucatu, será alvo de muito interesse turístico e de desenvolvimento econômico na região. No entanto, mesmo que o projeto em exame trate somente do parcelamento do solo urbano, e hoje tal área se localize na zona rural do município, o futuro zoneamento rural da região, deverá respeitar regras ambientais extremamente protetivas por ser um local de abastecimento público de água, como por exemplo na implantação de loteamentos residenciais, em que o lote mínimo nunca poderá ser inferior a 5 mil metros quadrados”*.

No dia 29 de novembro o Presidente do Poder Legislativo, Vereador Palhinha e a Vereadora Alessandra Lucchesi conduziram a Audiência Pública que tratou sobre o Projeto, e que contou com a presença do Secretário do Verde, Sr. Fillipe Martins, o Secretário de Habitação e Urbanismo, Sr. Luiz Guilherme da Silva e a Arquiteta Maressa Mendes.

Por fim, cabe ressaltar que referido projeto foi examinado pelo Procurador Legislativo, pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação e pela Comissão de Meio Ambiente e cabe-nos nesta oportunidade nos manifestarmos pelo prosseguimento do projeto, reservando nosso direito de manifestação em Plenário, quando este constar da pauta de discussões.

Plenário “Vereador Laurindo Ezidoro Jaqueta”, 30 de novembro de 2022.

Vereadora **ERIKA DA LIGA DO BEM**  
Presidente

Vereador **MARCELO SLEIMAN**  
Relator

Vereador **PEDROSO**  
Membro



# 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=5H6A542YVN74XB73>, 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: 5H6A-542Y-VN74-XB73**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - 5H6A-542Y-VN74-XB73 -  
Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>