



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

“Dispõe sobre a regulamentação da Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE – de Urbanização Específica”.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E DOS INSTRUMENTOS

Art. 1º Para efeito desta lei, consideram-se:

- I. **AGROVILAS ECOLÓGICAS:** Imóveis destinados à moradia de produtores rurais, com vistas à produção racional de pequeno porte, voltadas para agricultura, fruticultura, floricultura, horticultura, apicultura, pecuária - orgânicas e/ou biodinâmicas e/ou serviços afins à essas atividades, com características individuais e/ou coletivos mediante sistemas associativos e solidários.
- II. **ALINHAMENTO:** Linha divisória entre o logradouro público e os terrenos lindeiros; é a linha legal, definida pelas autoridades municipais, que limita o lote em relação à via pública, existente ou projetada; é o limite entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.
- III. **ÁREA INSTITUCIONAL:** Espaço reservado para fins de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, esporte, creches, sede social de sociedades amigos de bairro, entre outros.
- IV. **ÁREA DE LAZER/SISTEMA DE LAZER:** Área destinada para conter equipamento(s) comunitário(s) de lazer, como praças, parques, espaços para eventos a céu aberto, praças esportiva ou outras, destinadas ao lazer ou à contemplação da população, não podendo estar contidas dentro de Área de Preservação Permanente (APP).
- V. **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP):** Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.
- VI. **ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (APA):** Área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.
- VII. **ÁREA “NON AEDIFICANDI”:** Área de terreno onde não é permitida qualquer construção ou edificação.
- VIII. **ÁREA PERMEÁVEL HÍDRICA:** Aquela cuja função de recarga hídrica dos mananciais esteja garantida por meio da infiltração natural da água no solo ou por outras formas comprovadas tecnicamente.
- IX. **ÁREA PERMEÁVEL:** Consiste em toda parte do terreno que não possui revestimento de piso, permitindo que a água da chuva penetre no solo.
- X. **ÁREA PÚBLICA:** Área destinada para uso institucional, de lazer, "NON AEDIFICANDI", sistema viário ou de preservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- XI. **ÁREA RURBANA:** É caracterizada por área cuja ocupação mantenha as características bucólicas do território e que tenha condições de ser servida por infraestrutura mínima de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário e energia elétrica, com especial atenção à manutenção da qualidade local, proteção dos recursos hídricos e manutenção paisagística.
- XII. **ÁREA VERDE:** Espaços públicos ou privados com predomínio de vegetação preferencialmente nativa, natural ou recuperada, não impermeabilizáveis, previstos nas leis municipais pertinentes; indisponíveis para construção de qualquer tipo de edificação, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental local; proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.
- XIII. **ARRUAMENTO:** Divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas; divisão de um terreno ou gleba por meio de abertura de vias públicas e espaços livres sem qualquer subdivisão das partes resultantes; é o traçado definidor das vias e espaços públicos.
- XIV. **BACIA HIDROGRÁFICA:** Conjunto de terras delimitadas pelos divisores de água e drenadas por um rio principal, seus afluentes e subafluentes; também caracterizada como unidade territorial de planejamento e gerenciamento das águas.
- XV. **BENS DE USO COMUM:** Áreas verdes e áreas de passagem de pedestres, ciclovias, logradouros públicos e outros que possam ser usados por todos indistintamente, em caráter geral e livre.
- XVI. **CERCAMENTO PERMEÁVEL:** Cercamento indicado para delimitar as divisas do lote, devendo ser permeáveis à fauna silvestre, ou seja, permitindo a sua livre circulação, utilizando-se apenas de arames lisos, sendo o primeiro fio com altura mínima de 60 centímetros do solo e que seja contígua a área permeável do vizinho.
- XVII. **CERCAMENTO IMPERMEÁVEL:** Qualquer barreira natural e/ou artificial que iniba a circulação da fauna silvestre.
- XVIII. **CICLOVIA:** Pista de uso exclusivo de bicicletas e outros ciclos, com segregação física do tráfego comum.
- XIX. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO:** Relação entre a área construída e a área total do terreno.
- XX. **COMPENSAÇÃO AMBIENTAL:** É o instituto através do qual o empreendedor fica obrigado a ofertar à municipalidade o benefício correlato ao dano legitimamente admitido pelos impactos ambientais não mitigáveis de empreendimentos considerados de significativo impacto.
- XXI. **COMPENSAÇÃO RURBANÍSTICA:** É o instituto através do qual o empreendedor fica obrigado a compensar os impactos irreversíveis e não mitigáveis, de caráter rurbano, que forem identificados nos estudos elaborados quando da implantação do empreendimento, principalmente os relativos à alteração da área de ocupação rural para rurbana.
- XXII. **CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS:** Edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade por propriedade autônoma e regidos sob a forma condominial.
- XXIII. **CONDOMÍNIOS DE LOTES:** Empreendimentos constituídos de partes integrantes de lotes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos, regidos sob a forma condominial.
- XXIV. **CORREDORES DE BIODIVERSIDADE:** Unidades de planejamento que compreendem um mosaico de usos do solo e áreas-chave para conservação, que unem os fragmentos florestais ou unidades de conservação separados por interferência humana, com capacidade de permitir o fluxo de animais silvestres, bem como a alimentação, reprodução, abrigo e refúgio dos mesmos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

XXV. **DECLIVIDADE:** Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

XXVI. **EMPREENDIMENTO:** São usos ou edificações, públicas ou particulares, caracterizados nos termos desta Lei pelos condomínios residenciais, edifícios ou de lotes, bem como por atividades não residenciais de caráter turístico e de lazer.

XXVII. **EQUIPAMENTOS PÚBLICOS:** São os equipamentos comunitários e de segurança pública destinado ao atendimento das demandas da comunidade e garantia de serviços básicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

XXVIII. **EQUIPAMENTOS RURBANOS:** São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, internet, dentre outros.

XXIX. **FAIXA *NON AEDIFICANDI*** (não edificável): É a área do terreno onde não é permitida qualquer tipo de edificação.

XXX. **FRENTE OU TESTADA DE LOTE:** É a divisa lindeira ao logradouro público que dá acesso ao lote; quando em esquina, considera-se a frente (testada principal) e lateral (testada secundária) do lote.

XXXI. **GESTÃO PARTICIPATIVA:** Caracteriza-se pelo processo através do qual se estabelece uma relação pautada em um diálogo transparente e aberto entre o gestor e a sociedade, devendo, neste sentido, constituir mecanismos institucionais de participação que possibilitem a partilha do processo decisório entre poder público e sociedade.

XXXII. **GLEBA:** É uma porção de terra com localização e configuração definidas e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

XXXIII. **GOVERNANÇA:** É definida como o conjunto de mecanismos de liderança, estratégia e controle postos em prática para avaliar, direcionar e monitorar a gestão, com vistas à condução das políticas públicas e à prestação de serviços de interesse da sociedade.

XXXIV. **ÍNDICE DE ARBORIZAÇÃO:** É a relação percentual entre a área de cobertura arbórea e área permeável do lote.

XXXV. **INFRAESTRUTURA:** Conjunto de obras que possibilitam o uso do solo, constituído por rede de abastecimento de água potável, coleta/tratamento de esgoto, sistema de drenagem e encaminhamento de águas pluviais por absorção, rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, ecológica ou drenante, canaleta gramada, guias e sarjetas.

XXXVI. **LOGRADOURO PÚBLICO:** É a área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada preferencialmente à circulação.

XXXVII. **LOTE:** É uma unidade de solo edificável com pelo menos uma divisa lindeira à via pública ou de circulação interna.

XXXVIII. **LOTE DE UTILIDADE PÚBLICA:** É um lote sem fins residenciais, comerciais ou industriais, destinado exclusivamente para implantação de equipamentos públicos.

XXXIX. **LOTE MÍNIMO:** Área mínima de terreno que poderá resultar de parcelamento do solo de acordo com seus critérios legais.

XL. **MANANCIAS:** São todas as fontes de água, superficiais ou subterrâneas, que podem ser usadas para o abastecimento público, incluindo, por exemplo, rios, lagos, represas e lençóis freáticos.

XLI. **META DE QUALIDADE DA ÁGUA:** Atendimento aos padrões de qualidade estabelecidos na legislação e normas vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

XLII. MITIGAÇÃO RURBANÍSTICA: É o instituto através do qual o empreendedor fica obrigado a prevenir, reduzir ou eliminar os impactos negativos, de caráter urbano, que forem identificados nos estudos elaborados quando da implantação do empreendimento, principalmente os relativos à alteração da área de ocupação rural para urbana.

XLIII. PAGADOR DE SERVIÇOS AMBIENTAIS: Poder Público, organização da sociedade civil ou agente privado, pessoa física ou jurídica, de âmbito nacional ou internacional, que provê o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), nos termos da legislação federal, que regulamenta a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais.

XLIV. PAGAMENTOS POR SERVIÇOS AMBIENTAIS – PSA: Transação contratual voluntária mediante a qual um pagador de serviços ambientais transfere a um provedor desses serviços recursos financeiros ou outra forma de remuneração, nas condições acertadas, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes.

XLV. PARÂMETROS RURBANÍSTICOS BÁSICOS: São as condições mínimas estabelecidas nesta lei para o uso e ocupação do solo, a serem observadas para cada Área de Ocupação Dirigida - AOD, coeficiente de aproveitamento do terreno, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, índice de arborização, recuo frontal, gabarito de altura e lote mínimo.

XLVI. PASSAGEM DE FAUNA: São corredores que cruzam obstáculos (vias) e permitem o deslocamento de animais que vivem nas florestas e seus arredores, sem o risco de atropelamento.

XLVII. PASSAGEM ARBORIZADA DE PEDESTRE: Espaço entre quadras arborizado e reservado para circulação apenas de pedestres.

XLVIII. PASSEIO: Parte da via reservada à circulação de pedestres.

XLIX. PRAÇA DE RETORNO: É a via destinada a permitir o retorno de veículos (“*cul de sac*”).

L. PROVEDOR DE SERVIÇOS AMBIENTAIS: Pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, grupo familiar ou comunitário que, preenchidos os critérios de elegibilidade, mantém, recupera ou melhora as condições ambientais de ecossistemas que prestam serviços ambientais.

LI. QUADRA: Área do imóvel delimitada por vias, públicas ou privadas, subdividida ou não em lotes.

LII. SISTEMA DE DRENAGEM: É o conjunto de infraestruturas e instalações operacionais de drenagem de águas pluviais, transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas, contemplando a limpeza e a fiscalização preventiva das redes.

LIII. SISTEMA DE DRENAGEM POR ABSORÇÃO: Método que tem como objetivo mitigar a erosão através da absorção das águas para reduzir o escoamento superficial das águas de chuvas nas vias e diminuir o volume do afluente que é descarregado no corpo da água em um período maior de tempo.

LIV. RECUO: Distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote.

LV. REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN): Cota altimétrica oficial adotada pelo município em relação ao nível médio do mar.

LVI. SERVIÇOS AMBIENTAIS: Ações humanas que contribuem para a conservação, manutenção da biodiversidade, recuperação de biomas, recursos hídricos, solo, contemplando entre outras, as modalidades de recuperação e conservação do solo; proteção e restauração da mata ciliar e da vegetação nativa; reintrodução de espécies nativas autóctones da fauna e da flora; controle de espécies invasoras alóctones e de superpopulação de espécies nativas dominantes; práticas de agricultura, silvicultura e pecuária e plantios agroflorestais em bases orgânicas e



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

biodinâmicas; prevenção e combate ao fogo; criação e implantação de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN).

LVII. SERVIÇOS ECOSISTÊMICOS: Serviços que garantem o bem-estar do ser humano, como provisão e qualidade de água, ar que respiramos, provisão de alimentos, bem como serviços de regulação climática.

LVIII. SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL: Conjunto de investimentos, públicos e privados, que objetivam a melhoria da qualidade ambiental e de vida da população nos processos de uso e ocupação do solo, compreendendo a implementação de infraestruturas relativas aos sistemas de abastecimento de água; de coleta, exportação ou tratamento de esgotos; de coleta e destinação final de resíduos sólidos; de retenção, remoção e tratamento de cargas difusas; de drenagem, contenção e infiltração de águas pluviais e de controle de erosão.

LIX. SISTEMA DE LAZER: Trata-se de área pública, parte integrante dos parcelamentos do solo e condomínios, que são destinadas às atividades esportivas, de lazer, manifestação cultural e recreação da população, sendo permitida a implantação de quadras poliesportivas, praças, playgrounds, academias ao ar livre, dentre outras estruturas permitidas pelas legislações estaduais e federais, além de sua função na melhoria da qualidade do microclima local, a partir da implantação de paisagismo e arborização.

LX. SISTEMA VIÁRIO: Conjunto das vias públicas, ordenadas e hierarquizadas, destinadas para o exercício da função de circulação de pedestres e veículos de qualquer natureza motorizados ou não.

LXI. TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO: É o percentual máximo da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação e outras estruturas construídas ou de piso que não permita infiltração de água no solo.

LXII. TAXA DE OCUPAÇÃO: É o percentual máximo da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação.

LXIII. TAXA DE PERMEABILIDADE: É a relação percentual entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área total do lote.

LXIV. TERMO DE VERIFICAÇÃO OU DE VISTORIA DE OBRAS (TVO): É o ato pelo qual o Poder Público Municipal, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente.

LXV. VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA: É o conjunto das vias de domínio privado, destinadas para o exercício da função de circulação de pedestres e veículos, internas dos empreendimentos.

LXVI. VIA DE PEDESTRES: É a via destinada exclusivamente à circulação de pedestres.

LXVII. VISTORIA: É a diligência efetuada pelo Poder Público Municipal ou pelo Órgão Gestor Responsável pela gestão da área, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno.

LXVIII. ZONA DE VIDA SILVESTRE: Áreas ecologicamente relevantes na região de abrangência da APA - Cuesta Guarani.

LXIX. ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: Áreas destinadas a desenvolvimento ecológico e econômico de baixo impacto e densidade, tendo em vista a fragilidade ambiental e as questões hídricas relativas às bacias hidrográficas existentes em seu entorno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

TÍTULO II
DA BACIA DO ALTO PARDO

Capítulo I
IDENTIFICAÇÃO

Art. 2º A área objeto dessa lei encontra-se delimitada na Bacia do Alto Pardo perímetro Botucatu e parcialmente na Bacia do Alto Capivara (Bairro Roseira), conforme Carta A1, desta Lei, e Carta 4.b da Lei Complementar Municipal nº 1.224/2017 - Plano Diretor Participativo.

§1º A área apresentada no caput deste artigo é abrangida pelo MZAH1 (Macrozona de Atenção Hídrica 1), MZAH2 (Macrozona de Atenção Hídrica 2), Macrozona de Proteção Ambiental e Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM das Águas, da Segurança Alimentar e Turismo Sustentável, conforme Lei Complementar Municipal nº 1.224/2017 - Plano Diretor Participativo e parcialmente inserida na Zona de Amortecimento da Unidade de Conservação Parque Natural Municipal Cachoeira da Marta, instituída pelo Decreto Municipal nº 8.961/2012.

§2º A área apresentada no caput deste artigo está inserida na APA – Área Proteção Ambiental – Cuesta Guarani, conforme Decreto Estadual nº 20.960/1983, portanto, para efeito desta Lei, o Plano de Manejo e os estudos técnicos que embasaram a elaboração do plano, bem como os usos que ele regulamenta para a área em questão, deverão sempre ser obedecidos.

Capítulo II
DAS ZONAS ESPECIFICAS

Art.3º A Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA compreende o polígono do entorno da represa e os bairros Demétria e Roseira, conforme consta na Carta A1, que são áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos rurbanos, apresentando uso misto, residencial de baixa densidade, de serviços, institucional e agrícola, visando a conservação ambiental, mediante padrões de ocupação de baixo impacto, associado à produção agroecológica, desenvolvimento do turismo sustentável e ao desenvolvimento ecológico econômico, com o objetivo principal de garantir a produção de água em quantidade e qualidade desejáveis para o abastecimento das populações atuais e futuras, dividindo-se em duas categorias:

- I. Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico 1 - ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1 – compreende o entorno imediato da Represa do Rio Pardo;
- II. Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico 2 - ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 2 – compreende os Bairros Demétria e Roseira.

Art. 4º A Zona Rural – ZR são as áreas destinadas a usos estritamente rurais, preferencialmente àqueles voltados às boas práticas agrícolas, e que utilizem técnicas de conservação ambiental e manejo de solo.

Capítulo III
DAS ÁREAS ESPECIFICAS

Art. 5º A Área de Restrição à Ocupação - ARO consiste na área de interesse para a proteção dos mananciais e para a preservação, conservação, restauração e recuperação da biodiversidade e dos recursos naturais, abrangendo inclusive as Áreas de preservação Permanente (APP), as áreas de Reserva legal, de Compensação e de Servidão Ambiental previstas pelo Código Florestal e as áreas verdes dos empreendimentos, para a formação de Corredores Ecológicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

Art. 6º A Área de Recuperação Ambiental - ARA são áreas que, devido à sua atual ocupação e/ou uso, comprometem a quantidade e qualidade dos recursos hídricos e por isso necessitam de intervenções de caráter corretivo, sendo que uma vez recuperadas, estas áreas poderão ser enquadradas como ARO, considerando suas características específicas, após o término das intervenções.

Art. 7º A Área de Ocupação Dirigida – AOD é a área de interesse para a consolidação ou implantação de usos rurbanos ou rural, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade desejáveis para o abastecimento das populações atuais e futuras.

Capítulo IV
DO OBJETO

Art. 8º A presente lei tem por objeto regulamentar e ordenar o adensamento, o uso e a ocupação do solo da Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico - ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, conforme prevê o art. 76-D, da Lei Complementar Municipal nº 1.224/2017 – Plano Diretor Participativo.

Art. 9º A ocupação do solo na ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA tem como objeto o ordenamento da área visando a manutenção e a melhoria da qualidade ambiental do local, proteção dos recursos hídricos, preservação e recuperação das áreas de preservação permanente, conectividade de fragmentos de vegetação, manutenção ou melhoria paisagística da região, proteção de bens e manifestações culturais, turísticas e ambientais existentes na região, garantindo assim desenvolvimento econômico e ecológico equilibrado e compatível com as características e peculiaridades locais.

Capítulo V
DOS OBJETIVOS

Art. 10. São objetivos desta Lei:

- I. Implementar gestão participativa e descentralizada da ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, integrando setores e instâncias governamentais e a sociedade civil, considerando que se trata de manancial que irá garantir o desenvolvimento hídrico, social e econômico da cidade e sua manutenção, especialmente em períodos de crise hídrica;
- II. Integrar os programas e políticas regionais e setoriais, especialmente aqueles referentes ao saneamento ambiental, infraestrutura e manejo de recursos naturais, garantia da manutenção e preservação da biodiversidade, desenvolvimento agrosilvopastoril sustentável, agroecológico e geração de emprego e renda, necessários à preservação e à recuperação do meio ambiente e ao desenvolvimento humano;
- III. Estabelecer as condições e os instrumentos básicos para assegurar e ampliar a produção de água para o abastecimento da população, promovendo as ações de preservação, recuperação e conservação dos mananciais tratados nesta lei através, direta e indiretamente, da preservação da biodiversidade da região;
- IV. Garantir todas as condições necessárias para o atendimento das metas de qualidade de água no reservatório e seus afluentes;
- V. Disciplinar o uso e a ocupação do solo, de maneira a adequá-los aos limites de cargas poluidoras para o atendimento da meta de qualidade de água e às condições de regime e produção hídrica do manancial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- VI. Compatibilizar o desenvolvimento socioeconômico ajustando com a proteção, a recuperação e a preservação do meio ambiente no qual a barragem de reservação hídrica encontra-se inserida;
- VII. Incentivar a manutenção, recuperação e conservação das áreas ambientalmente protegidas (APP), das ARA's e ARO's para induzir a promoção dos serviços ecossistêmicos;
- VIII. Incentivar, propor e adotar inovações e estratégias em novos negócios de sustentabilidade financeira para a gestão de mananciais e, ainda que os serviços de tratamento de água e esgoto sejam privatizados, as águas dos mananciais manterão sua função social de domínio público;
- IX. Garantir que as leis municipais vigentes que discorram sobre o uso de aplicação de agrotóxicos nas áreas de mananciais sejam plenamente atendidas, bem como aquilo que é previsto sobre o Plano de Manejo da APA e os estudos técnicos que embasaram a elaboração do plano;
- X. Estabelecer as condições e os instrumentos básicos para a implantação e ampliação de corredores de biodiversidade;
- XI. Incentivar a criação de agrovilas e/ou áreas para o desenvolvimento de atividades relativas à segurança alimentar, práticas agroecológicas e associativistas por meio do cultivo orgânico e/ou biodinâmico que tenham em suas propostas integração com a natureza dentro das áreas previstas para uso e ocupação do solo dos empreendimentos;
- XII. Estabelecer diretrizes e parâmetros de interesse regional para o uso e ocupação do solo, com vistas à proteção e à preservação ambiental;
- XIII. Promover ações de educação ambiental;
- XIV. Manter a total integridade das Áreas de Preservação Permanente (APP) dos remanescentes de Mata Atlântica, Cerrado e Unidades de Conservação, garantindo a proteção, conservação, recuperação e preservação da vegetação, dos mananciais, das nascentes e da diversidade biológica natural existente;
- XV. Criação e implementação de corredores de biodiversidade que permitam a circulação da fauna silvestre a partir do levantamento técnico da área e seguindo as orientações que constam nos estudos técnicos da APA, que delimitam áreas de zona de vida silvestre no perímetro Botucatu;
- XVI. Implementar programas de Pagamentos por Serviços Ambientais;
- XVII. Incentivar, propor e adotar inovações e estratégias em novos negócios de sustentabilidade financeira para a gestão de mananciais.

TÍTULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I
DA ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO 1
ENTORNO DA REPRESA DO RIO PARDO

Seção I
Dos Requisitos Gerais

Art. 11. Para disciplinar e ordenar o uso e ocupação do solo urbano do entorno da represa do Rio Pardo - ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1, ficam definidas as Áreas de Ocupação Dirigida - AOD, constantes no Mapa de Zoneamento Urbano – Carta A2, e abaixo descritas, nas quais será permitida a implantação de condomínios residenciais de casas ou de lotes e de atividades não residenciais especificadas no Anexo 1, devendo ser atendidos os Parâmetros de Controle de Ocupação do Anexo 1:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

I. Área de Ocupação Dirigida 1 – AOD 1: compreende a área delimitada no Mapa de Zoneamento Urbano – Carta A2, localizada no entorno da represa do Rio Pardo, que será destinada ao uso e ocupação do solo urbano por empreendimentos residenciais, na modalidade de condomínios e atividades não residenciais de lazer, turismo, ecoturismo, agricultura, meliponicultura e pecuária, preferencialmente, orgânica e/ou biodinâmica de pequeno porte e sem confinamento, com o intuito de promover uso e ocupação controlados no entorno da represa do Rio Pardo, garantindo desenvolvimento econômico ecológico da região, a qualidade ambiental do local, a proteção das áreas ambientais e dos recursos hídricos.

II. Área de Ocupação Dirigida 2 – AOD 2: compreende a área no entorno da Estrada Vicinal Avenida Odilon Cassettari, nas proximidades da represa do Rio Pardo, cuja delimitação é a constante no Mapa de Zoneamento Urbano – Carta A2, que será destinado ao uso e ocupação do solo urbano por atividades não residenciais, de lazer, turismo, ecoturismo agricultura, meliponicultura e pecuária, preferencialmente, orgânica e/ou biodinâmica de pequeno porte e sem confinamento, com o intuito de promover a dinamização turística e o desenvolvimento ecológico e econômico do acesso principal a represa do Rio Pardo.

Art. 12. Não será permitida a implantação dos empreendimentos constantes nos artigos 17 e 18 desta Lei nas seguintes áreas:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados ou contaminados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não permitem ocupação;
- V. Em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis a ocupação humana;
- VI. Nas áreas delimitadas como Área de Restrição à Ocupação - ARO e Área de Recuperação Ambiental – ARA na Carta A2.

Art. 13. Serão reservadas faixas "*NON AEDIFICANDI*" nos seguintes casos:

- I. À margem das rodovias, mínimo de 15 (quinze) metros de cada lado, a partir da borda da faixa de domínio;
- II. Ao longo das linhas de transmissão de alta tensão, mínimo de 15 (quinze) metros de cada lado a partir do eixo, de acordo com as normas e aprovação da concessionária responsável pela distribuição de energia elétrica no local;
- III. Ao longo das Áreas de Proteção Permanente (APP), faixa mínima de 30 (trinta) metros a partir da margem de cada lado do corpo d'água e de 50 metros ao redor de nascentes, mesmo aquelas intermitentes, e outras disposições da legislação federal vigente.

Art. 14. Não serão permitidas as seguintes atividades no raio de 200 (duzentos) metros do NA *máximo maximorum* do reservatório:

- I. Cultivo ou criação de espécies exóticas com potencial de invasão;
- II. Criação de organismos aquáticos exóticos;
- III. Atividades de mineração;
- IV. Espetáculos pirotécnicos sonoros;
- V. Empreendimentos industriais;
- VI. Atividades que gerem efluentes líquidos sanitários e industriais;



PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- VII. Disposição de resíduos sólidos sem tratamento adequado;
- VIII. Parcelamento do solo, em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IX. Uso de agrotóxicos e fertilizantes químicos para atividade agropecuária intensiva (faixa de duzentos metros);
- X. Instalação de tanques para a criação de peixes e alevinos.

Art. 15. Nas obras, atividades e empreendimentos, incluindo os de utilidade pública e de interesse social, devem ser previstas e implementadas medidas mitigadoras para evitar os seguintes impactos:

- I. Alteração das paisagens cênicas e naturais;
- II. Alteração da dinâmica superficial do solo;
- III. Danos à flora;
- IV. Danos à fauna;
- V. Danos às áreas de preservação permanente e de reserva legal;
- VI. Assoreamento dos cursos d'água;
- VII. Emissões atmosféricas, ruídos e vibração.

Art. 16. Os empreendimentos e atividades que demandem terraplanagem, escavação e dragagem, no âmbito do licenciamento ambiental, devem ser precedidos de estudos e projetos que prevejam a tomada de medidas e evitem a geração de processos adversos impactantes, tais como:

- I. Desencadeamento de processos erosivos;
- II. Aumento da turbidez e interrupção do fluxo contínuo dos cursos d'água;
- III. Contaminação dos corpos hídricos;
- IV. Diminuição da disponibilidade hídrica;
- V. Perda das características físicas, químicas ou biológicas do solo;
- VI. Danos à biodiversidade.

SEÇÃO II

Dos Empreendimentos

Art. 17. Os requisitos abaixo deverão ser atendidos pelos empreendimentos destinados à condomínios residenciais unifamiliares de casas ou lotes, com características de baixa densidade, a serem implantados na área delimitada no Mapa de Zoneamento Urbano da Carta A2 e conforme a Tabela de Usos Permitidos e Parâmetros de Controle Urbano, do Anexo 1:

- I. Serão permitidos, desde que não afetem ou comprometam a paisagem do entorno, bem como não gerem problemas para o município, tais como: prejudicar o fluxo de veículos, impedir o acesso da população à bens de uso comum, prejudicar a circulação da fauna silvestre, fazer uso da infraestrutura existente sem contribuir para sua provisão e outros incômodos que venham a ser identificados no âmbito da aprovação do projeto do empreendimento;
- II. Os lotes não poderão fazer divisa com Áreas de Preservação Permanente (APP), devendo ser prevista via de circulação interna junto à Área de Preservação Permanente da represa do Rio Pardo;
- III. Apresentar Cadastro Ambiental Rural (CAR) regularizado e seu registro em órgãos competentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- IV. Apresentar projeto de plantio e/ou restauração da vegetação nativa nas Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Recuperação Ambiental (ARA), Reservas Legais, Áreas Verdes do empreendimento, bem como projeto de arborização dos passeios públicos constantes no projeto urbanístico, quando couber;
- V. Deverão ser atendidos a Taxa de Permeabilidade Mínima e o Índice de Arborização, definidos na Tabela de Usos Permitidos e Parâmetros de Controle Urbano (Anexo 1), para cada Unidade Autônoma, respeitando o Plano de Manejo da APA Cuesta-Guarani;
- VI. Poderá ser definida área de uso comercial no empreendimento para implantação de Centro Comercial, destinado ao funcionamento de atividades de atendimento local, desde que seja observado o tamanho mínimo do lote e o uso seja previsto no documento de constituição do condomínio;
- VII. As obras de infraestrutura deverão ser iniciadas após emissão do alvará de início de obras pela municipalidade;
- VIII. O sistema de drenagem adotado pelo condomínio deverá ser, preferencialmente, por absorção (jardins de chuva e/ou poços drenantes, bacia de absorção e controle de vazão) e/ou outras tecnologias de drenagem, tanto nos lotes quanto nas áreas de uso comum e públicas previstas nos respectivos projetos urbanísticos, atendendo as normas municipais vigentes;
- IX. Para as áreas a serem entregues para o município, deverá ser apresentado o “*as built*” em arquivo eletrônico em formato dwg ou outro compatível, de todas as obras de infraestrutura executadas no condomínio e seu entorno (galerias pluviais e sistema de drenagem, redes de água e sistema de tratamento de esgoto, energia e outras áreas públicas aprovadas no projeto), bem como os ensaios tecnológicos da pavimentação das vias públicas, se for o caso;
- X. As áreas “*non aedificandi*” e faixas de servidão, quando houver, deverão ser averbadas na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, no momento do registro do empreendimento;
- XI. O projeto de sinalização das vias públicas e de circulação interna deverá atender o Código Nacional de Trânsito, as leis de acessibilidade (Lei nº 10.048/2000, Lei nº 10.098/2000 e Decreto Lei nº 5.296/2004), bem como a NBR 9050/2015, ficando a cargo do empreendedor a aprovação e implantação do projeto, se for o caso;
- XII. Deverá ser constituído Condomínio com participação dos proprietários/moradores, devidamente registrado no cartório civil de pessoas jurídicas, a qual ficará responsável pela manutenção das áreas de uso comum e obras de infraestrutura do condomínio, sendo que a existência da mesma deverá constar no contrato padrão de compra e venda das unidades autônomas;
- XIII. Ficam sob a responsabilidade do condomínio:
- a) A manutenção das redes de infraestrutura instaladas nas áreas do condomínio, bem como das áreas públicas internas e externas ao condomínio, tais como: áreas verdes, sistemas de lazer, redes de drenagem, água, sistema de tratamento de esgoto, energia e outras áreas públicas aprovadas no projeto;
 - b) A manutenção e limpeza das vias e de outras áreas de uso comum dos condôminos, inclusive calçadas e muretas, se for o caso;
 - c) Os custos com o consumo do sistema de energia elétrica nas áreas gerais do condomínio, sejam nas unidades autônomas ou nas áreas de uso comum, bem como com a iluminação das vias internas, se for o caso;
 - d) Os custos com os serviços de água potável, sistema/tratamento de esgoto e drenagem de águas pluviais, bem como a sua manutenção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

e) A gestão interna dos resíduos sólidos e a guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo Poder Público.

XIV. Na Convenção de Condomínio, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis, deverão constar as responsabilidades do condomínio para conhecimento dos futuros adquirentes das unidades autônomas;

XV. O fechamento do condomínio deverá receber cuidados especiais visando evitar o impacto na paisagem e na segurança das vias públicas confrontantes, devendo ser propostos elementos que garantam permeabilidade visual, como gradis, alambrados, cercas vivas desde que possibilite a circulação da fauna silvestre;

XVI. A aprovação dos projetos residenciais unifamiliares, localizados dentro dos condomínios, deverão atender os parâmetros rurbanísticos definidos na Tabela do Anexo 1 desta Lei e o Código de Obras Municipal, bem como as regras estabelecidas pela associação de proprietários/moradores, quando houver, devendo prevalecer os parâmetros mais restritivos;

XVII. Só serão aprovados projetos de edificação nos lotes após implantação completa do empreendimento e a emissão do Termo de Vistoria de Obras – TVO, por parte do município, que somente será emitido após a manifestação da CETESB, quando for o caso, e a efetivação da doação das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto e/ou tratamento individual de esgoto, quando for o caso, sendo que esta exigência deverá constar no contrato padrão de compra e venda nos lotes;

XVIII. Os lotes deverão obedecer ao tamanho mínimo de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo ter área igual ou superior ao módulo rural definido por Legislação Federal - Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, considerando-se apenas a área de uso exclusivo da unidade autônoma, independente da fração ideal referente ao todo da gleba e áreas comuns que correspondem às unidades, sendo que nas áreas do Plano de Manejo da APA Cuesta-Guarani serão aplicáveis as diretrizes e regras mais restritivas, objetivando a salvaguarda do patrimônio hídrico, natural e ambiental;

XIX. O comprimento máximo das quadras será de 500m (quinhentos metros) devendo as ruas sem saída serem finalizadas com *cul-de-sac*, com praça de retorno circular, cujo diâmetro mínimo será de 30m (trinta metros);

XX. Apresentar projeto dos Corredores de Biodiversidade e Passagem de Pedestres Arborizada, devendo ser contemplados no projeto urbanístico;

XXI. Não será permitido, em qualquer hipótese, o retalhamento ou desmembramento do imóvel, sendo necessário constar cláusula de indivisibilidade no memorial descritivo do lote e averbação na matrícula individualizada;

XXII. As áreas públicas serão compostas de no mínimo:

a) Área institucional: mínimo de 1% (um por cento) da área total da gleba - as áreas institucionais deverão ser bem localizadas, na área do próprio empreendimento, em cotas privilegiadas e com formato regular, com fácil acesso por todos os usuários e em área externa aos condomínios junto às vias públicas projetadas.

a.1. No momento da implantação do empreendimento deverá ser prevista a construção de ao menos um equipamento comunitário de uso público pelo empreendedor, preferencialmente destinado a segurança, cujos parâmetros serão definidos nas Diretrizes Municipais emitida para cada condomínio, os demais equipamentos comunitários de uso público serão implantados considerando o planejamento municipal e a existência de demanda e com base no adensamento da área.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

a.2. As áreas institucionais e sistema de lazer poderão, havendo interesse do município e mediante análise e anuência da Secretaria Municipal competente, ficar fora da área da gleba do empreendimento, desde que em área cujo valor seja compatível com aquela em que ocuparia no empreendimento, considerando demandas de infraestrutura pública e turística para atendimento da população em geral.

b) Área verde e sistema de lazer: mínimo de 20% (vinte por cento) da área total da gleba, com o mínimo de 5% (cinco por cento) reservado para o sistema de lazer, sendo que o mesmo deverá estar localizado fora de APP.

b.1. Os sistemas de lazer deverão ser bem localizados, na área do próprio empreendimento, em cotas privilegiadas e com formato regular, com fácil acesso por todos os usuários, e em área externa aos condomínios junto às vias públicas projetadas;

b.2. Não poderão ser computadas como área verde ou sistema de lazer, as áreas destinadas a rotatórias, canteiros de vias públicas, faixas de servidão e áreas "*non aedificandi*".

c) Via principal de acesso à região do empreendimento, cujo perfil transversal do referido arruamento deverá atender ao Plano Diretor de Mobilidade - Lei Complementar nº 1.144, de 30 de abril de 2015, sendo no mínimo os seguintes requisitos: largura mínima de 25 (vinte e cinco) metros, sendo 9 (nove) metros para cada pista de rolamento, 1 (um) metro de canteiro central, 3 (três) metros de calçada de cada lado;

d) Áreas "*non aedificandi*" quando for o caso.

XXIII. As vias públicas deverão articular-se com o sistema viário existente ou projetado, composto por rodovias, estradas municipais, avenidas, dentre outras, e harmonizar-se com a topografia local, devendo ser prevista continuidade da via de acesso principal e sua integração com as outras propriedades, atividades e demais usos que se configurarem vizinhos ao empreendimento;

XXIV. A via pública principal de acesso aos empreendimentos definida no projeto de implantação dos condomínios deverá ser de pavimentação asfáltica, com perfil de drenagem adequado e com canaletas de drenagem gramadas, podendo ser previsto sistema de caminhamento e captação de águas pluviais por absorção (jardins de chuva e/ou poços drenantes) para área de contenção onde a velocidade da água for maior que um metro por segundo ($> 1\text{m/s}$), no caso de necessidade e inclusão no projeto de outra via pública o tipo de pavimentação será definido na diretriz;

XXV. O arruamento interno dos condomínios deverá ser proposto seguindo as curvas de níveis da gleba, apresentar largura mínima de 12 (doze) metros, sendo 7 (sete) metros para a circulação de veículos e 2,5 (dois e meio) metros de passeio para cada lado, e configurarem como parte integrante da área de uso comum do empreendimento, deverão ser cascalhadas ou pavimentadas com outros materiais e/ou pisos drenantes, com perfil de drenagem adequado, com canaletas de drenagem gramadas, para área de contenção onde a velocidade da água for maior que um metro por segundo ($> 1\text{m/s}$);

XXVI. As calçadas públicas e internas do empreendimento deverão apresentar o seguinte padrão: faixa pavimentada de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) no centro e duas faixas gramadas, garantindo assim maior permeabilidade;

XXVII. A iluminação das áreas de uso comum e lotes dos empreendimentos, bem como a iluminação das vias e áreas públicas deverão ser implantadas de forma a não prejudicar ou impactar a circulação da fauna silvestre noturna.

XXVIII. Serão de responsabilidade do empreendedor ou sucessores, as seguintes obras:

a) Abertura dos logradouros constantes no projeto e demais obras de terraplanagem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- b) Colocação de marco de concreto nos alinhamentos de vias, lotes e praças e na demarcação das quadras e lotes;
- c) Construção de galerias de águas pluviais e/ou sistema de drenagem, pontes, pontilhões, bueiros, muro de arrimo e outras benfeitorias que forem julgadas necessárias, conforme definido no projeto aprovado do empreendimento;
- d) Execução de rede de água potável de acordo com as definições constantes no projeto, de acordo com as diretrizes da Companhia de Saneamento Básico ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
- e) Execução de rede coletora de esgoto, sistema biodigestor ou similar conforme ABNT: NBR 7229, NBR 9648 e NBR 13969, de acordo com as definições constantes no projeto, atendendo em todos os casos as diretrizes da Companhia de Saneamento Básico ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
- f) Execução integral de rede de energia elétrica e iluminação pública em todos os logradouros públicos constantes do projeto, bem como vias internas do empreendimento, quando for do interesse do empreendedor, de acordo com o proposto nas diretrizes municipais e após aprovação da empresa concessionária;
- g) Execução das obras de implantação de todo sistema viário e arruamento previsto no projeto de implantação do empreendimento, sejam vias públicas ou internas, bem como toda infraestrutura necessária, inclusive as guias e sarjetas, as canaletas de drenagem gramada, conforme aprovadas no projeto urbanístico do empreendimento;
- h) Execução das calçadas contíguas as áreas institucionais, áreas verdes e sistemas de lazer, nas divisas com as vias públicas, de acordo com o padrão previsto no item XXV deste artigo.

§1º Não se enquadram na modalidade de empreendimento definida no caput deste artigo a divisão da gleba em módulos rurais, devendo nestes casos serem observados a Lei Municipal nº 6.329/2022, os objetivos e diretrizes contidos no Plano Diretor Participativo - Lei Municipal Complementar nº 1.224/2017, para a ZEPAM das Águas, bem como as legislações federais e estaduais aplicáveis ao objeto.

§2º Para aprovação do projeto dos empreendimentos deverão ser cumpridas as exigências contidas no Art. 5º da Lei nº 6.329/2022, os objetivos e diretrizes contidos no Plano Diretor Participativo - Lei Complementar nº 1.224/2017, para a ZEPAM das Águas, e o disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras legislações estaduais e federais pertinentes, bem como as diretrizes municipais emitidas conforme esta Lei.

§3º Nos condomínios de lotes só poderão ser aprovados projetos de edificações de uso residencial unifamiliar.

§4º No caso em que for inviável, tecnicamente, implantar o arruamento acompanhando as curvas de nível, conforme exigência do item XXIV, deverá ser apresentada a proposta do empreendedor juntamente com justificativa para análise do órgão municipal competente.

Art. 18. Os requisitos abaixo deverão ser atendidos pelos empreendimentos destinados a atividades não residenciais de lazer, turismo, ecoturismo, agricultura, apicultura, meliponicultura e pecuária, preferencialmente, orgânica e/ou biodinâmica, a serem implantados na área delimitada no Mapa de Zoneamento Rurbano da Carta A2 e conforme tabela de Usos Permitidos e Parâmetros de Controle Rurbano do Anexo 1:

- I. Serão permitidos, desde que não afetem ou comprometam a paisagem do entorno e não gerem problemas para o município, tais como: prejudicar o fluxo de veículos, impedir o acesso da população a bens de uso comum, prejudicar a livre circulação da fauna silvestre, fazer uso da infraestrutura existente sem contribuir para sua provisão e outros incômodos que venham a ser identificados no âmbito da aprovação do projeto do empreendimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- II. As edificações não poderão fazer divisa com Áreas de Preservação Permanente (APP) e estradas públicas;
- III. Apresentar projeto de plantio e/ou restauração da vegetação nativa nas Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Recuperação Ambiental (ARA), Reservas Legais, Áreas Verdes do empreendimento, bem como projeto de arborização dos passeios públicos constantes no projeto urbanístico;
- IV. Apresentar Cadastro Ambiental Rural (CAR) regularizado e seu registro em órgãos competentes;
- V. Para aprovação dos projetos arquitetônicos dos empreendimentos previsto no *caput* deverão ser atendidos os índices rurbanísticos estabelecidos na Tabela de Usos Permitidos e Parâmetros de Controle Rurbano do Anexo 1 desta Lei, bem como as demais legislações pertinentes;
- VI. Apresentar projeto dos Corredores de Biodiversidade e Passagem de Pedestre Arborizada, devendo ser contemplados no projeto urbanístico, no que couber;
- VII. As obras de execução das edificações e de infraestrutura deverão ser iniciadas após emissão do alvará de início de obras pela municipalidade;
- VIII. O sistema de drenagem adotado pelo empreendimento deverá ser por absorção (jardins de chuva e/ou poços drenantes), tanto na área do empreendimento quanto no restante da gleba;
- IX. As áreas “*non aedificandi*” e faixas de servidão, quando houverem, deverão ser averbadas na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, no momento do registro do empreendimento;
- X. O projeto de sinalização das vias públicas deverá atender o Código Nacional de Trânsito, as leis de acessibilidade (Lei nº 10.048/2000, Lei nº 10.098/2000 e Decreto Lei nº 5.296/2004), bem como a NBR 9050/2015, ficando a cargo do empreendedor a aprovação e implantação do projeto, quando houver;
- XI. Ficam sob a responsabilidade do empreendimento:
- a) A manutenção das redes de infraestrutura instaladas nas áreas do empreendimento, redes/sistema de drenagem, água, sistema/tratamento de esgoto, energia, entre outras;
 - b) A manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum do empreendimento, inclusive calçadas e muretas;
 - c) Os custos com o consumo do sistema de energia elétrica nas áreas do empreendimento, bem como com a iluminação das vias internas, se for o caso;
 - d) O custo com os serviços de água potável, sistema/tratamento de esgoto e drenagem de águas pluviais por absorção, bem como sua manutenção;
 - e) A coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo Poder Público.
- XII. Deverá ser prevista a execução de via de acesso ao empreendimento, quando necessário, cujas custas serão de responsabilidade do empreendedor, atendendo aos seguintes parâmetros mínimos: largura de 12 (doze) metros, sendo 7 (sete) metros para a circulação de veículos e 2,5 (dois e meio) metros de passeio para cada lado.
- XIII. As vias previstas no projeto do empreendimento deverão articular-se com o sistema viário existente ou projetado, composto por rodovias, estradas municipais, avenidas, dentre outras, e harmonizar-se com a topografia local, devendo ser prevista continuidade e articulação das vias públicas com as outras propriedades, atividades e demais usos que se configurarem vizinhos ao empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

XIV. As vias definidas no projeto de implantação do empreendimento deverão ser cascalhadas ou pavimentadas com outros materiais e/ou pisos drenantes, com perfil de drenagem adequado e com canaletas de drenagem gramadas, devendo ser previsto sistema de caminhamento e captação de águas pluviais por absorção (jardins de chuva e/ou poços drenantes) para área de contenção onde a velocidade da água for maior que um metro por segundo ($> 1\text{m/s}$), podendo, o mesmo critério, ser aplicado nas vias internas do empreendimento.

XV. As calçadas públicas e internas do empreendimento deverão apresentar o seguinte padrão: faixa pavimentada de no mínimo 1,20m no centro e duas faixas gramadas, garantindo assim maior permeabilidade.

XVI. O fechamento do empreendimento deverá receber cuidados especiais visando evitar o impacto na paisagem e na segurança das vias públicas confrontantes, devendo ser propostos elementos que garantam permeabilidade visual, como gradis, alambrados, cercas vivas, desde que possibilitem a circulação da fauna silvestre.

XVII. As glebas dos empreendimentos destinados a atividades não residenciais previstas no caput deste artigo deverão ter o tamanho mínimo de 20.000m² (módulo rural – vinte mil metros quadrados), sendo que, nas áreas do Plano de Manejo da APA serão aplicáveis as diretrizes e regras mais restritivas, objetivando a salvaguarda do patrimônio hídrico, natural e ambiental.

XVIII. Serão de responsabilidade do empreendedor ou sucessores, as seguintes obras:

- a) Abertura das vias constantes no projeto e demais obras de terraplanagem, bem como execução das calçadas;
- b) Construção de galerias de águas pluviais e/ou sistema de drenagem por absorção (jardins de chuva e/ou poços drenantes), pontes, pontilhões, bueiros, muro de arrimo e outras benfeitorias que forem julgadas necessárias;
- c) Execução de rede de água potável em todos os logradouros constantes no projeto, de acordo com as diretrizes da Companhia de Saneamento ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
- d) Execução de rede coletora de esgoto, sistema biodigestor ou similar de acordo com a ABNT: NBR 7229, NBR 9648 e NBR 13969, de acordo com as definições constantes no projeto urbanístico do empreendimento e com as diretrizes da Companhia de Saneamento ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
- e) Execução integral de rede de energia elétrica e iluminação nas vias constantes do projeto, de acordo com o proposto nas diretrizes municipais e após aprovação da empresa concessionária;
- f) Execução das obras de implantação de todo sistema viário e arruamento previsto no projeto de implantação do empreendimento, sejam vias públicas ou internas, bem como toda infraestrutura necessária;
- g) Execução de calçadas conforme modelo constante no inciso XV deste artigo, bem como das guias e sarjetas em todas as vias de acordo com o definido no projeto.

Parágrafo único. Para aprovação do projeto dos empreendimentos deverão ser cumpridas as exigências contidas no Art. 5º da Lei nº 6.329/2022, os objetivos e diretrizes do Plano Diretor Participativo - Lei Complementar nº 1.224/2017, para a ZEPAM das Águas, e o disposto nesta lei, sem prejuízo de outras legislações estaduais e federais pertinentes, bem como as diretrizes municipais, emitidas conforme esta Lei.

Art.19. A implantação dos empreendimentos previstos nos artigos 17 e 18 ficam condicionadas à apresentação e à aprovação de Estudo de Impacto Vizinhança – EIV e, quando couber, do Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, conforme Resolução CONAMA nº 1, de 23 de janeiro de 1986, sendo que em ambos os casos deverá ser contemplado o conteúdo mínimo estabelecido nas legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, além de outras exigências contidas nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

diretrizes emitidas pelo município e/ou indicadas pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA).

Art. 20. Deverá ser apresentada autorização, concessão ou licença (outorga) do Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE, para implantação de sistema de abastecimento de água por poço artesiano, bem como anuência da Companhia de Saneamento quanto ao sistema de esgotamento sanitário adotado, em conformidade com esta Lei.

SEÇÃO III

Da Consulta Prévia, Diretrizes e Aprovação dos Projetos dos Empreendimentos na ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1

Art. 21. No interesse de implantar os empreendimentos regulados por essa Lei, o interessado poderá efetuar consulta prévia para que a administração municipal, através do seu órgão competente, forneça documento específico atestando se a gleba se encontra no interior do perímetro definido no Mapa de Zoneamento Urbano – Carta A2, bem como o seu enquadramento nos termos da presente Lei, devendo apresentar à Prefeitura, via protocolo:

- I. Requerimento em nome do proprietário ou procurador, se for caso;
- II. Matrícula atualizada (prazo máximo de 90 dias da data de emissão) da gleba junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- III. Cópia dos documentos pessoais (CPF e RG), do proprietário ou interessado;
- IV. Cópia da procuração, quando o interessado não for o proprietário;
- V. Planta de situação da(s) gleba(s) onde será implantado o empreendimento, na escala 1:10.000;
- VI. Imagem aérea da(s) gleba(s), com indicação dos limites e confrontações;
- VII. Cadastro Ambiental Rural devidamente atualizado no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR.

Parágrafo único. O procedimento previsto no caput deste artigo trata-se de uma análise preliminar e provisória, ficando resguardado o direito da administração pública de indeferir o empreendimento nas etapas posteriores de análise, após a juntada da documentação completa, com base na deliberação dos demais órgãos competentes, especialmente o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), sem que isso implique em nenhum ônus para o município.

Art. 22. Para solicitar emissão das diretrizes para implantação dos empreendimentos regulados por esta lei (condomínios residenciais unifamiliares de casas e/ou lotes e atividades não residenciais de lazer, turismo, ecoturismo e rural) o interessado deverá apresentar à Prefeitura, via protocolo:

- I. Requerimento em nome do(s) proprietário(s) solicitando as diretrizes para o empreendimento pretendido, com assinaturas reconhecidas pelo Cartório de Notas e Registro Civil, devendo ser indicado o tipo do empreendimento a ser implantado;
- II. Matrícula do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com data de emissão inferior a 60 dias;
- III. Cadastro Ambiental Rural devidamente atualizado no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR;
- IV. Projeto urbanístico e/ou arquitetônico, residencial ou não residencial, em 2 (duas) vias, contendo:
 - a) Planta de situação e implantação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- b) Levantamento planialtimétrico da gleba a ser empreendida na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, devidamente cotadas conforme Referência de Nível Oficial (RN); com divisas de propriedade perfeitamente definidas e indicação dos confrontantes; localização dos cursos d'água, lagoas, represas, bosques, construções existentes, linha de alta tensão, ferrovia, rodovia, etc.;
- c) Indicação dos arruamentos contíguos em todo perímetro da gleba, devidamente amarrados pelos eixos, localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser empreendida, no que couber;
- d) Outras indicações que possam interessar a orientação geral do empreendimento;
- e) Assinatura do responsável técnico pelo projeto, com indicação do número do CREA/CAU;

V. Apresentar o projeto urbanístico e/ou arquitetônico completo em mídia eletrônica elaborado em programa "Autocad" ou compatível;

VI. O projeto urbanístico e/ou arquitetônico deverá estar em conformidade com os requisitos estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. O projeto será encaminhado às devidas secretarias e órgãos competentes para análise, antes da efetiva emissão das diretrizes.

Art. 23. Após a análise das secretarias e órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal, em conformidade com as leis federais, estaduais e municipais existentes pertinentes, fará constar nas diretrizes:

- I. As características que devem ter os lotes, as vias internas e externas do empreendimento, localização da portaria, características do fechamento do empreendimento, e os índices de controle rurbanos que deverão ser atendidos pelos empreendimentos, respeitando-se os parâmetros definidos nesta Lei, no que couber;
- II. A localização aproximada e as características que devem apresentar os terrenos a serem destinados para os equipamentos públicos e comunitários, as áreas verdes/sistema de lazer e os espaços livres de uso público;
- III. A indicação do sistema viário a ser considerado para implantação do empreendimento, bem como sua continuidade e integração com as glebas/imóveis vizinhos;
- IV. Atendimento dos índices da Área de Proteção Ambiental – APA Corumbataí-Botucatu-Tejupá;
- V. Indicação de ciclovias, ciclorrotas ou ciclofaixas, que irão compor o projeto viário do empreendimento;
- VI. Outros detalhes e normas necessárias à elaboração do projeto.

§1º A Prefeitura terá o prazo de até 90 (noventa) dias para a emissão das diretrizes, a contar da data do protocolo, não computando neste prazo os dias em que o Poder Executivo municipal estiver aguardando a apresentação de documentos e/ou informações complementares;

§2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 24. Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará o projeto do empreendimento que compreenderá desenhos, memoriais descritivos e justificativos, correspondentes a:

- I. Projeto urbanístico, no caso de implantação de condomínios residenciais, contendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- a) A subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e identificações, em escala 1:1000;
 - b) O sistema viário com a respectiva hierarquia, numeração das ruas ou outra forma de identificação;
 - c) As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, arcos, ângulos centrais, áreas de gola das vias e tabela de curvas, tabela de curvas e tangentes;
 - d) Faixas sanitárias e não edificáveis devidamente cotadas e identificadas;
 - e) Localização e identificação das áreas que passarão ao domínio público, destinadas a áreas verdes/ sistemas de lazer, espaço livre de uso público e a equipamento público e comunitário;
 - f) Curvas de nível de metro em metro com RN oficial;
 - g) Projeto de arborização, conforme a Lei Complementar nº 776/2010;
 - h) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)/ Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
 - i) Projeto arquitetônico completo, quando se tratar de condomínios de casas, atendendo aos parâmetros desta Lei e do código de obras.
- II. Projeto arquitetônico, no caso de empreendimentos destinados a atividades não residenciais de lazer, turismo, ecoturismo e rural e para aprovação das edificações quando se tratar de Condomínio Edifício de Casa, contendo:
- a) Certidão Negativa de Débitos Municipais, relativa ao Imóvel do Projeto arquitetônico;
 - b) Memorial descritivo em 5 (cinco) vias do projeto contendo o nome e assinatura do proprietário, do autor do projeto, do engenheiro ou arquiteto responsável pela execução da obra, com os respectivos números de registro na Prefeitura Municipal de Botucatu e no CREA;
 - c) Planta de Implantação, 5 (cinco) vias, com curvas de nível de metro em metro com RN oficial, sistema viário de acesso ao empreendimento e interno, quando houver, atendendo aos parâmetros definidos por esta Lei;
 - d) Plantas dos pavimentos da edificação, 5 (cinco) vias na escala 1:100, dando destinação de cada pavimento e/ou compartimento, suas dimensões e superfícies, espessuras das paredes, dimensões do terreno, área e poços de ventilação;
 - e) Planta de Cobertura, 5 (cinco) vias na escala 1:200, indicando a porcentagem e o sentido do caimento do telhado;
 - f) Cortes transversais e longitudinais, 5 (cinco) vias na escala 1:100, com indicação de numeração dos pavimentos, altura dos pés direitos, dimensões dos peitoris, barras impermeáveis, níveis de pisos em relação ao *grade* da via e desnível do terreno, quando for o caso;
 - g) Representação de fachadas e outras elevações externas, 5 (cinco) vias na escala 1:100;
 - h) Requerimento endereçado ao Prefeito Municipal solicitando a aprovação do Projeto arquitetônico, assinado pelo proprietário da gleba, empreendedor ou procurador, juntamente com a apresentação de procuração, quando for o caso.
- III. Planta de situação na escala 1:10.000, com a localização do terreno e das vias adjacentes;
- IV. Projeto de drenagem, contendo a indicação do sentido do escoamento das águas pluviais, sistema de retenção e absorção de águas pluviais, jardins de chuva, sistema de calçamento drenante, e onde se fizer necessário, galerias de águas pluviais, com indicação dos diâmetros dos tubos, extensão e detalhe das bocas de lobo, conforme Decreto Municipal nº 9.097/2012, atendendo em ambos os casos as diretrizes emitidas pela municipalidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- V. Projeto de terraplanagem e dos perfis:
- a) Longitudinal de todas as vias de circulação nas escalas 1:1000 horizontal e 1:100 vertical, com declividade máxima menor ou igual a 10%;
 - b) Transversal de todas as vias de circulação na escala 1:1000; poderá ser apresentada apenas uma transversal para cada tipo de via, quando estas apresentarem as mesmas características – classificação, declividade e dimensões.
- VI. Memorial descritivo e justificativo, conforme modelo padrão do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (Graprohab);
- VII. Plano de Recuperação Ambiental – PRA elaborado para o empreendimento;
- VIII. Certidões de viabilidade técnica para implantação de redes de água, esgoto e energia elétrica, expedidas pelos órgãos competentes.

§1º Quando se tratar de empreendimentos de grande porte, poderão ser utilizadas para as plantas dos pavimentos, escalas adequadas acompanhadas de detalhes explicativos para a compreensão e definição do projeto arquitetônico.

§ 2º Poderá ser apresentada uma via dos projetos urbanísticos e complementares para primeira avaliação do município, devendo ser apresentada a quantidade mínima de vias exigidas no artigo para aprovação final.

§ 3º Os empreendimentos regidos pelos artigos 17 e 18 estão sujeitos a manifestação da CETESB, SABESP, DAEE, Fundação Florestal e/ou demais órgãos competentes.

Art. 25. O projeto urbanístico dos condomínios residenciais unifamiliares de casas ou de lotes, assinado pelo proprietário e pelo profissional devidamente habilitado, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel deverá ser apresentado para aprovação prévia para posterior encaminhamento ao Graprohab para aprovação.

Parágrafo único. Os empreendimentos destinados a atividades não residenciais serão aprovados apenas pelo município, considerando não se tratar de objeto de análise do Graprohab, de acordo com a legislação vigente.

Art. 26. Após a obtenção do certificado da aprovação ou manifestação junto ao Graprohab, o interessado deverá solicitar junto à Prefeitura Municipal, a aprovação definitiva do condomínio residencial, juntando para isso:

- I. Requerimento em nome do(s) proprietário(s) solicitando a aprovação do condomínio residencial, com assinaturas reconhecidas pelo Cartório de Notas e Registro Civil;
- II. Matrícula do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com data de emissão inferior a 60 dias;
- III. Cópia do ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica);
- IV. 06 (seis) vias do projeto urbanístico com planta de situação e carimbo de aprovação do Graprohab ou apresentação do documento de dispensa de análise por parte do referido órgão estadual (podendo ser 03 vias originais e 03 cópias coloridas);
- V. 03(três) vias do projeto de drenagem, com memorial de cálculo e ART do responsável técnico;
- VI. 03 (três) vias do projeto de terraplanagem, perfis longitudinal e transversal;
- VII. 01 (uma) cópia autenticada do certificado/ documento de dispensa do Graprohab;
- VIII. 03 (três) vias do memorial descritivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- IX. Arquivo eletrônico (AutoCAD ou similar) do projeto urbanístico, projetos de infraestrutura e perfis transversais e longitudinais;
- X. 02 (duas) vias do cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura;
- XI. Oferta da garantia referente a execução das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. A Prefeitura terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para a emissão do Certificado de aprovação do empreendimento, a contar da data do protocolo, não computando neste prazo os dias em que a Prefeitura estiver aguardando a apresentação de documentos e/ou informações complementares.

Art. 27. O empreendedor deverá oferecer à Prefeitura, como garantia da execução das obras de infraestrutura do empreendimento, caução em dinheiro, bens imóveis de propriedade do empreendedor, fiança bancária ou seguro garantia, de modo que as garantias oferecidas perfaçam o valor correspondente ao necessário para a execução da infraestrutura, majorados em 25% (vinte e cinco por cento).

§ 1º Caso a garantia da execução das obras de infraestrutura seja a hipoteca de lotes constantes do projeto apresentado, a mesma deverá ser especificada para cada tipo de infraestrutura a ser implantada, de acordo com esta Lei, com a planilha orçamentaria e cronograma físico financeiro das obras, a ser apresentado pelo empreendedor e aprovado pela municipalidade.

§ 2º Os lotes a serem caucionados serão determinados e avaliados pela Prefeitura, quando da aprovação do projeto e deverão estar localizados sempre que possível, em área próxima das áreas institucionais;

§ 3º O loteador deverá tomar todas as providências necessárias junto ao cartório de registro de imóveis para assegurar a garantia de que trata este Artigo;

Art. 28. A liberação dos lotes vinculados poderá ser feita em etapas, sempre que houver infraestrutura já executada pelo empreendedor, cobrindo parte do total previsto da hipoteca, desde que a obra da infraestrutura em questão já esteja finalizada e pronta para ser entregue, conforme o disposto no Art. 23 desta Lei.

Art. 29. Durante as obras do condomínio residencial, o interessado deverá manter em local bem visível, placas medindo no mínimo 1,50m (um metro e meio) de altura por 3,00m (três metros) de comprimento, contendo a indicação dos nomes, títulos e números do registro dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução do loteamento.

Art. 30. Após conclusão das obras de implantação dos empreendimentos previstos nos artigos 17 e 18 desta Lei, deverá ser solicitado o Termo de Vistoria de Obras (TVO) ao município, que emitirá o documento após comprovação de que as obras do empreendimento foram executadas em conformidade com o projeto aprovado e que foram cumpridas todas as exigências constantes nesta Lei.

SEÇÃO IV
Das Vias de Circulação

Art. 31. A abertura de qualquer via ou logradouro público no município dependerá da aprovação prévia do órgão competente da Prefeitura Municipal, sendo que, quando de interesse particular ou específico, a execução da infraestrutura completa para a implantação da via será de responsabilidade do interessado.

Art. 32. As vias de circulação deverão obedecer ao Plano Diretor de Mobilidade Urbana (Lei Complementar nº 1.144/2015) e às diretrizes emitidas pela municipalidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

Art. 33. A via destinada a ser prolongamento de outra já existente, ou de projetos aprovados pela Prefeitura, não poderá ter largura inferior a esta, devendo sempre obedecer à largura mínima prevista pela legislação municipal vigente.

Art. 34. As vias que não possuem pistas de rolamento situadas no mesmo nível dos terrenos contíguos são obrigatórias a construção de taludes.

Parágrafo único. Os taludes devem ser substituídos por muros de arrimo ou de proteção, caso seja comprovada a necessidade, sendo executado e custeado pelo interessado.

Art. 35. São proibidos os taludes de cortes ou aterros com inclinação maior que 45° (quarenta e cinco graus).

Parágrafo único. Todos os taludes deverão ser protegidos por meio de plantio de grama ou outra providência que resolva sua estabilidade, devendo ser executado sistema de drenagem com canaleta e outras estruturas necessárias, sendo todas as obras custeadas pelo interessado.

Capítulo II
DA ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO 2
BAIRROS DEMETRIA E ROSEIRA

Seção I
Dos Requisitos Gerais

Art. 36. Para disciplinar e ordenar o uso e ocupação do solo urbano dos bairros Demétria e Roseira, delimitadas na Carta A1, ficam definidas as Áreas de Ocupação Dirigida, constantes no Mapa de Zoneamento Urbano do Carta A2, e abaixo descritas, preservado o uso e a ocupação consolidada e nas quais serão mantidas as características locais, a proteção ambiental dos recursos hídricos, da flora, da fauna e da paisagem, a prática da agricultura orgânica e biodinâmica, bem como a preservação do impulso da Antroposofia no Bairro Demétria.

I. Área de Ocupação Dirigida 1 - AOD 1, que compreende a área delimitada no Mapa da Carta A2, áreas de abrangência da área residencial da Associação Rural Estância Atiaia, Associação Ivy Mari Ey, Associação Tarumã, Associação de Moradores do Condomínio Verbena, Condomínio Aldeia I e II, Associação Rural Vila Ecológica Santa Rita e área residencial da Associação de Moradores do Bairro Alvorada, cujos lotes serão destinados ao uso e ocupação do solo urbano para fins estritamente residenciais e atividades agroecológicas, permitidos os serviços locais de baixo impacto;

II. Área de Ocupação Dirigida 2 - AOD 2, que compreende a área delimitada no Mapa da Carta A2, áreas de abrangência da zona comercial da Associação de Moradores do Bairro Alvorada, cujos lotes serão destinados ao uso e ocupação do solo urbano para fins residenciais, de comércio, serviços e indústria locais de baixo impacto;

III. Área de Ocupação Dirigida 3 - AOD 3, que compreende a área delimitada no Mapa da Carta A2, áreas de abrangência da Comunidade de Cristãos de Botucatu, Associação Brasileira de Agricultura Biodinâmica, Aitiara Escola Waldorf, Sociedade Antroposófica (Biblioteca Ramo Jatobá), área institucional da Estância Demétria e arredores, cujas glebas serão destinadas ao uso e ocupação do solo para fins institucionais de caráter associativo e antroposófico, educacionais, cultural, artístico ambiental, esportivo e social, além de atividades agroecológicas orgânicas e biodinâmicas, permitindo comércio e serviços locais de baixo impacto, bem como residências de apoio às atividades desenvolvidas;

IV. Área de Ocupação Dirigida 4 - AOD 4, que compreende a área delimitada no Mapa da Carta A2, área de abrangência da área agrícola da Associação Rural Estância Atiaia, Associação de Moradores Recanto das Aroeiras, Chácara Jatobá e Condomínio Eucalipto, cujas glebas serão



PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

destinadas ao uso e ocupação do solo para fins estritamente residenciais e atividades agroecológicas orgânicas e ou biodinâmicas, permitido os serviços locais de baixo impacto;

V. Área de Ocupação Dirigida 5 - AOD 5, que compreende a área delimitada no Mapa da Carta A2, área de abrangência do Sítio Bahia, cujas glebas serão destinadas ao uso e ocupação do solo para fins institucionais de caráter associativo, educacionais, culturais, artísticos, ambiental, esportivo e social, com inspiração antroposófica e atividades agroecológicas orgânicas e biodinâmicas, permitido atividades de fabricação e produção artesanal de baixo impacto, o comércio e serviços locais de baixo impacto, bem como residências de apoio às atividades desenvolvidas;

VI. Área de Ocupação Dirigida 6 - AOD 6, que compreende a área delimitada no Mapa da Carta A2, área de abrangência do Bairro Roseira, cujas glebas serão destinadas ao uso e ocupação do solo para fins de agricultura familiar, permitido o comércio e serviços locais de baixo impacto, bom como residências de apoio às atividades desenvolvidas;

VII. Área de Ocupação Dirigida 7 - AOD 7, que compreende a área delimitada no Mapa da Carta A2, de abrangência da Estância Demétria, cujas glebas serão destinadas ao uso e ocupação do solo para fins agrosilvopastoril de caráter orgânico e biodinâmico, permitido o uso residencial de baixo impacto.

Seção II

Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 37. Fica estabelecido que o uso e ocupação do solo nos Bairros Demétria e Roseira, obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Tabela de Parâmetros de Controle de Ocupação – Anexo 2.

Art. 38. A implantação de novas edificações fica condicionada ao atendimento dos parâmetros estabelecidos na Tabela de Parâmetros de Controle de Ocupação – Anexo 2.

Art. 39. A destinação e utilização de cada uma das Áreas de Ocupação Dirigida (OAD) identificadas e descritas nesta Lei ficam limitadas e condicionadas à compatibilidade do estabelecimento com a característica rural e familiar do Bairro Demétria e Roseira, considerando as seguintes definições:

I. Agricultura Familiar: Atividades de assentamentos humanos que visam a produção rural sustentável em meio rural, podem contar com usos residenciais e não residenciais, institucionais, comércio, serviços, áreas verdes e lazer, caracterizadas pela organização e participação dos cidadãos de forma comunitária, baseadas em suas tradições locais;

II. Atividade Agroecológica: Atividades de assentamentos humanos baseadas em modelos de vida sustentável ou ecológica, apoiadas em infraestrutura verde e nas características de sua própria biorregião, que englobam tipicamente quatro dimensões: social, ecológica, cultural e espiritual, combinadas numa abordagem que estimula o desenvolvimento comunitário e pessoal, com base nos princípios da agricultura orgânica e ou biodinâmica;

III. Baixo Impacto Ambiental e de Vizinhança: Intervenções para estabelecimento de atividades comerciais, de serviços ou industriais que, consideradas sua natureza, dimensão e localização, assim como as características ambientais, sociais e culturais de entorno, não acarretem alterações adversas, significativas e permanentes na área onde se inserem;

IV. Comércio Local: Atividades de comércio de pequeno porte e baixo impacto ambiental e de vizinhança;

V. Indústria Local: Atividades de produção e transformação local, de pequeno porte e baixo impacto ambiental e de vizinhança;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

VI. Serviço Local: Atividades de prestação de serviços de pequeno porte e baixo impacto ambiental e de vizinhança, nos quais se consideram abrangidos o exercício das atividades dos profissionais liberais, da hospedagem e alimentação.

§1º Consideram-se atividades condizentes com o ambiente rural e familiar do Bairro Demétria e Roseira, aquelas que não acarretem o trânsito excessivo de veículos, a perturbação do silêncio, não coloquem em risco a segurança e o bem-estar dos moradores e não agridam o meio ambiente natural, social e paisagístico da região, estando proibidas as atividades que se utilizem de defensivo agrícola, adubos sintéticos e organismos transgênicos.

§2º A regularização fundiária urbana dos condomínios, parcelamentos e/ou empreendimentos ocorrerá conforme previsto na legislação federal de regularização fundiária vigente, devendo ser observados os seguintes requisitos:

I. Definição de área verde, correspondente até 20% da área a ser regularizada, identificadas a partir de levantamento da situação atual do condomínio, parcelamento e/ou empreendimento, priorizando áreas de APP, que apresentem cobertura de vegetação nativa ou que tenham sido definidas como Reserva Legal;

II. O fechamento dos condomínios, parcelamentos e/ou empreendimentos deverão ser permeáveis à circulação da fauna silvestre, devendo ser realizada a substituição, quando houver necessidade, no prazo de até um ano após aprovação da lei.

III. Os condomínios, parcelamentos e/ou empreendimentos deverão implementar área destinada para circulação de bicicletas e pedestres em consonância com a proposta constante do Anexo 4 - Ciclovias.

IV. Cada lote regularizado deverá colaborar para a composição da criação e implementação dos corredores de biodiversidade.

§4º Nos casos em que não for possível o atendimento da porcentagem de 20% de área verde no empreendimento regularizado, deverá ser definida contrapartida ambiental voltada para recuperação/reflorestamento de áreas dentro da Bacia do Alto Pardo.

§5º Para aprovação do projeto dos empreendimentos deverão ser cumpridas as exigências contidas no Art. 5º da Lei nº 6.329/2022, os objetivos e diretrizes contidos no Plano Diretor Participativo - Lei Complementar nº 1.224/2017, para a ZEPAM das Águas, e o disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras legislações estaduais e federais pertinentes, bem como as diretrizes municipais emitidas conforme esta Lei.

TÍTULO IV
DO GERENCIAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS, LÍQUIDOS E GASOSOS

CAPÍTULO I
DOS RESÍDUOS SÓLIDOS DOMÉSTICOS

Art. 40. Fica proibida a disposição permanente de resíduos sólidos domésticos no solo, mesmo com manta impermeabilizante dentro da área da Barragem da Bacia do Alto Pardo.

Art. 41. Os proprietários ficam obrigados a acondicionar adequadamente e de forma diferenciada os resíduos sólidos domiciliares, orgânicos, recicláveis secos e rejeitos, gerados em sua propriedade, bem como disponibilizá-los adequadamente para coleta em local indicado pelo Poder Público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

CAPÍTULO II
DOS EFLUENTES SANITÁRIOS

Art. 42 Qualquer empreendimento já instalado ou que venha a se instalar na área da ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1 e 2 deverá solicitar diretrizes junto ao órgão responsável.

CAPÍTULO III
DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS PARA USO RURAL

Art. 43 Fica facultado ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) solicitar relatório de uso do solo das propriedades rurais inseridas na Bacia do Alto Pardo perímetro Botucatu, delimitadas na Carta A1, atendendo aos seguintes parâmetros:

- I. Ser elaborado por profissional habilitado;
- II. Apresentar relação de defensivos agrícolas e fertilizantes;
- III. Especificar meios para o descarte de embalagens;
- IV. Especificar como e onde será feita a disposição dos efluentes líquidos de lavagem de equipamentos, recipientes e veículos;
- V. Apresentar mapa identificando as áreas classificadas em ARO e ARA delimitadas na Carta A3 existentes na propriedade;
- VI. Apresentar o Plano de Recuperação Ambiental – PRA elaborado para a propriedade rural;
- VII. Apresentar a identificação da técnica de plantio a ser realizada na propriedade rural, priorizando a utilização de técnicas de cultivo conservacionistas.

Parágrafo único. A revalidação dos cadastros deverá ocorrer a cada 2 (dois) anos.

TÍTULO V
DOS REQUISITOS AMBIENTAIS

Capítulo I
DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 44. Fica definido como instrumento principal de ordenamento territorial e ambiental, para fins de aplicação desta Lei, a Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM), que se encontra dividida em: Área de Restrição à Ocupação – ARO, Área de Recuperação Ambiental – ARA e Área de Ocupação Dirigida - AOD, de acordo com as definições constantes nesta Lei.

Parágrafo único. Fica vedado o uso e ocupação do solo nas Áreas de Restrição à Ocupação – ARO, cujo interesse principal é a proteção dos mananciais e a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais.

Art. 45. O Zoneamento Ambiental tem como objetivo balizar o uso e ocupação urbano e/ou rural da área compreendida pela Bacia do Alto Pardo – Perímetro Botucatu, a partir do mapeamento de áreas prioritárias de conservação e recuperação ambiental, tendo como base as características físicas e territoriais do perímetro estudado, conforme apresentado no Relatório Técnico de Análise Ambiental, constante no Anexo 3.

Art. 46. O Zoneamento Ambiental, constante na Carta A3, compreende as Áreas de Restrição à Ocupação – ARO e as Áreas de Recuperação Ambiental – ARA, sendo esta última classificada por grau de prioridade de preservação e conservação, conforme segue:

- I. Alta Prioridade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

II. Média Prioridade;

III. Baixa Prioridade.

§1º As Áreas de Recuperação Ambiental – ARA, consideradas de Alta Prioridade e inseridas dentro do polígono da Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico 1 – ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1, terá o uso e ocupação rurbano restrito, devendo ser previsto para estas áreas, bem como para as Áreas de Restrição a Ocupação – ARO, processo de recuperação e restauração da vegetação nativa por parte do empreendedor, quando da implantação de qualquer empreendimento previsto nesta Lei.

§2º Na porção da Bacia do Alto do Pardo, classificada como Zona Rural, o uso e ocupação do solo das Áreas de Recuperação Ambiental - ARA's, caracterizado pela implantação de atividades e/ou edificações, que não forem destinadas ao uso rural e/ou apoio deste, que acarretem em impermeabilização do solo, geração de efluentes e resíduos contaminantes, será objeto de análise do órgão ambiental municipal competente e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), que avaliará os impactos de cada atividade ou forma de ocupação do local em função do grau de prioridade de conservação e recuperação das áreas delimitadas na Carta A3, devendo, em todos os casos, ser prevista a recuperação e restauração das Áreas de Preservação Permanente – APP.

§3º Na área abrangida pela Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico 2 – ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 2, deverão ser observadas as restrições contidas no Código Florestal Brasileiro, principalmente as relativas a proteção, conservação e recuperação das Áreas de Preservação Permanente – APP, bem como as restrições previstas no Plano de Manejo da APA Cuesta-Guarani.

Art. 47. Além das condições previstas nesta Lei, relativas ao Zoneamento Ambiental, deverá ser observado em todos os casos o disposto no Código Florestal Brasileiro, principalmente as restrições ao uso e ocupação das Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 48. A aprovação dos empreendimentos previstos nesta lei fica, também, condicionada à apresentação de Estudo Ambiental Simplificado (EAS), que será avaliado pelos órgãos ambientais competentes do município e aprovado pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), cujo conteúdo mínimo deverá contemplar:

I. Diagnóstico ambiental da área de influência do projeto, completa descrição e análise dos recursos ambientais e suas interações, tal como existem, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação do projeto, considerando:

a) O meio físico - o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico, as correntes atmosféricas;

b) O meio biológico e os ecossistemas naturais - a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção e as áreas de preservação permanente;

c) O meio socioeconômico - o uso e ocupação do solo, os usos da água e as interações socioeconômicas, destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, as relações de dependência entre a sociedade local, os recursos ambientais e o potencial de utilização futura desses recursos.

II. Análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas, através de identificação, previsão da magnitude e interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes, discriminando: impactos positivos e negativos (benéficos e adversos); diretos e indiretos; imediatos e a médio e longo prazos; temporários e permanentes; seu grau de



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

reversibilidade; suas propriedades cumulativas e sinérgicas; a distribuição dos ônus e benefícios sociais.

III. Avaliação dos impactos do empreendimento sobre a capacidade hidrológica da área e do lençol freático, visando mensurar a capacidade de suporte da bacia no atendimento às demandas do empreendimento, devendo ser garantida a sustentabilidade do manancial.

IV. Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, entre elas os equipamentos de controle e sistemas de tratamento de efluentes, avaliando a eficiência de cada uma delas.

V. Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos positivos e negativos, indicando os fatores e parâmetros a serem considerados.

TÍTULO VI
DO MONITORAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 49. Propor ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) de Botucatu a instituição da Câmara Técnica Especial para tratar das questões relacionadas a Bacia do Alto Pardo, assim como interagir com o Consórcio de Estudos Recuperação e Desenvolvimento Sustentável da Bacia do Rio Pardo (CEDEPAR) e outras instâncias participativas relacionadas ao território.

Art. 50. São objetivos da Câmara Técnica especial da Bacia do Alto Pardo:

I. Propor normas de interesse da Bacia do Alto Pardo e acompanhar sua gestão;

II. Propor, no âmbito de sua competência, planos, programas e projetos a serem implementados na Bacia do Alto Pardo;

III. Estimular a captação de recursos para o desenvolvimento de planos, programas e projetos na Bacia do Alto Pardo, através de doações, celebração de convênios, dotações do Poder Público e demais formas de captação de recursos nacionais e internacionais;

IV. Implementar gestão participativa e descentralizada da Bacia do Alto Pardo, integrando setores e instâncias governamentais e a sociedade civil, considerando que se trata de manancial que irá garantir o desenvolvimento da cidade e sua manutenção, especialmente em períodos de crise hídrica;

V. Solicitar e analisar o monitoramento para verificar a qualidade da água da Barragem do Rio Pardo;

VI. Participar das ações de desenvolvimento e implementação da gestão da Bacia do Alto Pardo junto ao Consórcio de Estudos Recuperação e Desenvolvimento Sustentável da Bacia do Rio Pardo (CEDEPAR) e outras instâncias participativas relacionadas ao território, com vistas à promoção do crescimento econômico sustentável e do estímulo à inovação;

VII. Encaminhar ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) informações e indicadores sobre as políticas, planos, programas, projetos e ações para subsidiar o ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1 e 2 conforme dispõe essa Lei;

VIII. Interagir com técnicos ou representantes de entidades especializadas, no exercício de suas atribuições, para fomentar as discussões relativas ao desenvolvimento de planos, programas e projetos destinados à Bacia do Alto Pardo;

IX. Analisar a viabilidade dos empreendimentos que vierem a se instalar na Bacia do Alto Pardo;

X. Acompanhar a definição do valor da compensação ambiental pecuniária ou, se for o caso, a área onde será realizada tal compensação, juntamente com os órgãos municipais competentes, com base no disposto no Decreto Federal nº 4.340, de 22 de agosto de 2002.



PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

Art. 51. Após promulgação desta lei, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) terá o prazo de 60 dias para regulamentar o funcionamento da Câmara Técnica especial da Bacia do Alto Pardo.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52. A Prefeitura Municipal de Botucatu somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta lei.

Art. 53. Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de empreendimentos não regularmente aprovados pela Prefeitura Municipal de Botucatu, em conformidade com esta lei e com todas as disposições legais vigentes pertinentes, e que não estejam com todas as obras de infraestrutura finalizadas e entregues.

§1º A regularização dos projetos de edificações existentes ou que se encontrem em construção, antes da vigência desta lei, localizadas na ZEDEE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, que não atenderem aos parâmetros desta lei, poderão ser regularizadas mediante programa de regularização edilícia, promovido pela administração pública municipal no âmbito de suas competências, desde que atendam as condições mínimas de salubridade, habitabilidade e estabilidade, conforme laudo técnico apresentado, e apresentem soluções relativas aos sistemas de esgotamento sanitário e de drenagem, que mitiguem possíveis impactos do empreendimento aos recursos hídricos e naturais presentes na área.

§2º Caso as edificações de que trata o §1º deste artigo estejam localizadas em áreas cujo Zoneamento Ambiental indique restrição de ocupação, deverá ser exigida compensação ambiental, sendo que a fixação do valor a ser desembolsado pelo empreendedor e a indicação das áreas onde será realizada a compensação serão definidos em conjunto com os órgãos municipais competentes e com o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), com base no disposto no Decreto Federal nº 4.340, de 22 de agosto de 2002.

Art. 54. As restrições formais referentes aos parâmetros urbanísticos, à implantação de atividades e de usos previstos para os empreendimentos regulados por esta legislação, que forem estabelecidos na matrícula individualizada dos imóveis registrada no Cartório de Registro de Imóveis, na Convenção do Condomínio e/ou no Estatuto da Associação de Moradores, serão atendidas quando forem mais restritivas que as disposições desta lei.

Art. 55. Em todos os empreendimentos previstos nesta lei, que apresentarem as dimensões de lote mínimo, deverá constar no respectivo memorial descritivo dos lotes uma cláusula de indivisibilidade, que deverá ser averbada em matrícula individualizada por lote.

Art. 56. Na análise dos pedidos de manifestação técnica/ambiental, referente à divisão de gleba em módulos rurais nas áreas abrangidas pela Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico de Urbanização Específica – ZEDEE 1 e 2, além do atendimento do previsto no §1º do artigo 17 desta Lei, será solicitado:

- I. A destinação de 20% da gleba parcelada como Área Verde;
- II. Deverá ser constituída uma Associação de Proprietários, devidamente registrada no cartório civil de pessoas jurídicas, que ficará responsável pela manutenção das áreas comuns do conjunto de módulos, bem como seu controle de acesso e cercamento, quando for o caso, devendo os compradores dos módulos rurais tomarem ciência e assentir com a criação da associação, e a existência da mesma constar no contrato padrão de compra e venda dos lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

- III. O sistema de esgotamento sanitário individualizado adotado pelas propriedades deverá ser no modelo de fossa biodigestora;
- IV. Apresentar CAR (Cadastro Ambiental Rural) mãe da propriedade analisado pela Secretaria da Agricultura do Estado, conforme lei 1.2651/2012, e após a transferência da titularidade das matrículas individualizadas (relativa aos módulos rurais), o CAR mãe deverá ser desmembrado da área transferida e um novo CAR deverá ser criado, vinculado ao CAR mãe;
- V. Promover o cercamento das APPs, quando houver, não interrompendo os corredores florestais (ecológicos);
- VI. A implantação da servidão de passagem será executada pelo responsável pela implantação do conjunto de módulos e/ou do proprietário original da gleba a ser desmembrada, sendo que as benfeitorias e manutenções, por sua vez, serão de responsabilidade dos proprietários adquirentes;
- VII. Deverá ser realizada a averbação da área de servidão de passagem nas respectivas matrículas individualizadas;
- VIII. No caso de implantação de poços semiartesianos, estes deverão ser previamente outorgados;
- IX. A coleta interna dos resíduos sólidos e sua acomodação em compartimento fechado, localizado externo ao conjunto de módulos, com capacidade adequada para comportar o volume gerado, além de prever vaga destinada à realização da operação de carga e descarga, será de responsabilidade da Associação de Proprietários, sendo que o município procederá a coleta externamente ao empreendimento.

Art. 57. Ficam vedados desmembramentos, retalhamentos, desdobro e quaisquer outro tipo de subdivisão dos lotes resultantes dos empreendimentos regidos por esta lei.

Art. 58. A aprovação dos empreendimentos regidos por esta lei fica condicionada aos dispositivos previstos nos planos, normas e legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis na área de abrangência das ZEDEE's de urbanização específica.

Art. 59. Essa lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mário Eduardo Pardini Affonseca
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

ANEXO 1

ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECOLÓGICO E ECONÔMICO 1 - ZEDEE 1											
TABELA DE PARÂMETROS DE CONTROLE DE OCUPAÇÃO											
ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA	USO PERMITIDO	C. A.	T.O.	T. P.	I. A. ²	RECUOS			GABARITO MAX. (pavimentos)	VAGAS	LOTE MÍNIMO (m ²)
						FRONTAL (m)	FUNDOS (m)	DIVISAS (m)			
AOD 1	COND. RESIDENCIAL ¹	0,3	20%	80%	50% da área permeável do terreno	10 ³	5	5	2	2 vagas por unidade residencial	5.000
		1/80m ² de área não residencial									
AOD 2	GRUPO 1	0,3	20%	80%	50% da área permeável do terreno	10	5	5	2	1/80m ² de área não residencial	20.000
	GRUPO 2	0,4									
	GRUPO 3	0,3									
ATIVIDADES											
GRUPO 1	Lançonetes, casas de chá, de sucos e similares; Restaurantes e similares (rural); Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento; Serviços de SPA.										
GRUPO 2	Hotéis e similares (fazenda), Pousadas.										
GRUPO 3	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns; Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria (padaria); Atividades de ecoturismo; Centro público de eventos culturais, ecoturísticos e esportivos										

OBSERVAÇÕES:

C. A. - Coeficiente de Aproveitamento. T.O. - Taxa de Ocupação. T. P. - Taxa de Permeabilidade. I. A. - Índice de Arborização

¹ Será permitido no interior dos condomínios residenciais a implantação de galeria comercial destinada ao funcionamento de atividades locais para atendimento dos moradores, sendo admitido o lote mínimo de 5.000m² para este fim.

² O I. A. - índice de arborização se aplica sobre a porção do terreno destinada a área permeável. Recomenda-se sua implantação nos lotes preferencialmente em locais que promovam a formação de corredores ecológicos.

³ O Recuo Frontal das edificações a serem construídas no interior dos condomínios deverá ser aplicado a partir do limite de cada unidade autônoma - lote, com a via interna do condomínio. Os lotes que fizerem confrontação com o muro frontal do condomínio, ou seja, o muro do condomínio voltado para a via pública, deverá prever para este limite/muro afastamento de 5m.

⁴ De acordo com o Sistema Nacional de Cadastro Rural para o município de Botucatu o valor da Fração Mínima de Parcelamento Rural é de 2ha, que equivale a 20.000m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

ANEXO 2 – TABELA 1

ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECOLÓGICO E ECONÔMICO 2 - ZEDEE 2												
TABELA DE PARÂMETROS DE CONTROLE DE OCUPAÇÃO												
ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA	USO PERMITIDO	ABRANGÊNCIA	C. A.	T. O.	T. P.	I. A. ³	RECUOS			GABARITO MAX. (pavimentos)	VAGAS (mínimo)	LOTE MÍNIMO (m ²)
							FRONTAL (m)	FUNDOS (m)	DIVISAS (m)			
AOD 1 (Setor Branco)	R1/R2 ¹ /Atividades econômicas definidas na Tabela 2	Estância Aitiaia - Residencial	0,4	20%	80%	50% da área permeável do terreno	5,00	5,00	3,00	2	2 vagas por unidade residencial 1/80m ² de área não residencial	5.000
		Bairro Alvorada - Residencial	0,6				5,00	5,00	2,50	3		
		Ivy Marã Ey	0,4				5,00	5,00	5,00	2		
		Tarumã	0,5				10,00	10,00	5,00	2		
		Condomínio Verbena	0,3				5,00	5,00	2,50	2		
		Aldeia I	0,15				10,00	5,00	5,00	2		
		Aldeia II	0,15				10,00	5,00	5,00	2		
Vila Ecológica Santa Rita	0,15	5,00	5,00	10,00	2							
AOD 2 (Setor Vermelho)	R1/R2 ¹ /Atividades econômicas definidas na Tabela 2	Bairro Alvorada - Comercial	0,6	20%	80%	50% da área permeável do terreno	5,00	5,00	2,50	3	2 vagas por unidade residencial 1/80m ² de área não residencial	5.000
AOD 3 (Setor Azul Escuro)	R1/Atividades econômicas definidas na Tabela 2	Institucional	0,5	20%	80%	50% da área permeável do terreno	10,00	10,00	10,00	3	2 vagas por unidade residencial 1/80m ² de área não residencial	20.000
AOD 4 (Setor Verde)	R1/R2 ¹ /Atividades econômicas definidas na Tabela 2	Estância Aitiaia - Agrícola	0,5	20%	80%	50% da área permeável do terreno	10,00	10,00	5,00	2	2 vagas por unidade residencial 1/80m ² de área não residencial	20.000
		Recando das Aroeiras					10,00	10,00	10,00			
		Condomínio Eucalipto					10,00	10,00	5,00			
		Chácara Jatobá					10,00	10,00	5,00			
AOD 5 (Setor Amarelo)	R1/R2 ¹ /Atividades econômicas definidas na Tabela 2	Sítio Bahia	0,5	20%	80%	50% da área permeável do terreno	10,00	10,00	10,00	2	2 vagas por unidade residencial 1/80m ² de área não residencial	20.000

AOD 6 (Setor Laranja)	R1/R2 ¹ /Atividades econômicas definidas na Tabela 2	Roseira	0,5	20%	80%	50% da área permeável do terreno	10,00	10,00	10,00	2	2 vagas por unidade residencial 1/80m ² de área não residencial	20.000
AOD 7 (Setor Azul Claro)	R1/R2 ¹ /Atividades econômicas definidas na Tabela 2	Estância Demétria	0,5	20%	80%	50% da área permeável do terreno	10,00	10,00	10,00	2	2 vagas por unidade residencial 1/80m ² de área não residencial	20.000

OBSERVAÇÕES:

C. A. - Coeficiente de Aproveitamento. T. O. - Taxa de Ocupação. T. P. - Taxa de Permeabilidade. I. A. - Índice de Arborização

¹ A implantação do uso R2 fica limitado a cinco unidades por lote.

² O modelo de ocupação para implantação de atividades econômicas será o NR1.

³ O I. A. - índice de arborização se aplica sobre a porção do terreno destinada a área permeável. Recomenda-se sua implantação nos lotes preferencialmente em locais que promovam a formação de corredores ecológicos.

⁴ Considerar recuo entre edificações em um mesmo lote igual a 10,00m.

⁵ De acordo com o Sistema Nacional de Cadastro Rural para o município de Botucatu o valor da Fração Mínima de Parcelamento Rural é de 2ha, que equivale a 20.000m².

⁶ A altura máxima da edificação, incluindo cobertura, será de 12 metros, a contar da cota média do terreno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

ANEXO 2 – TABELA 2

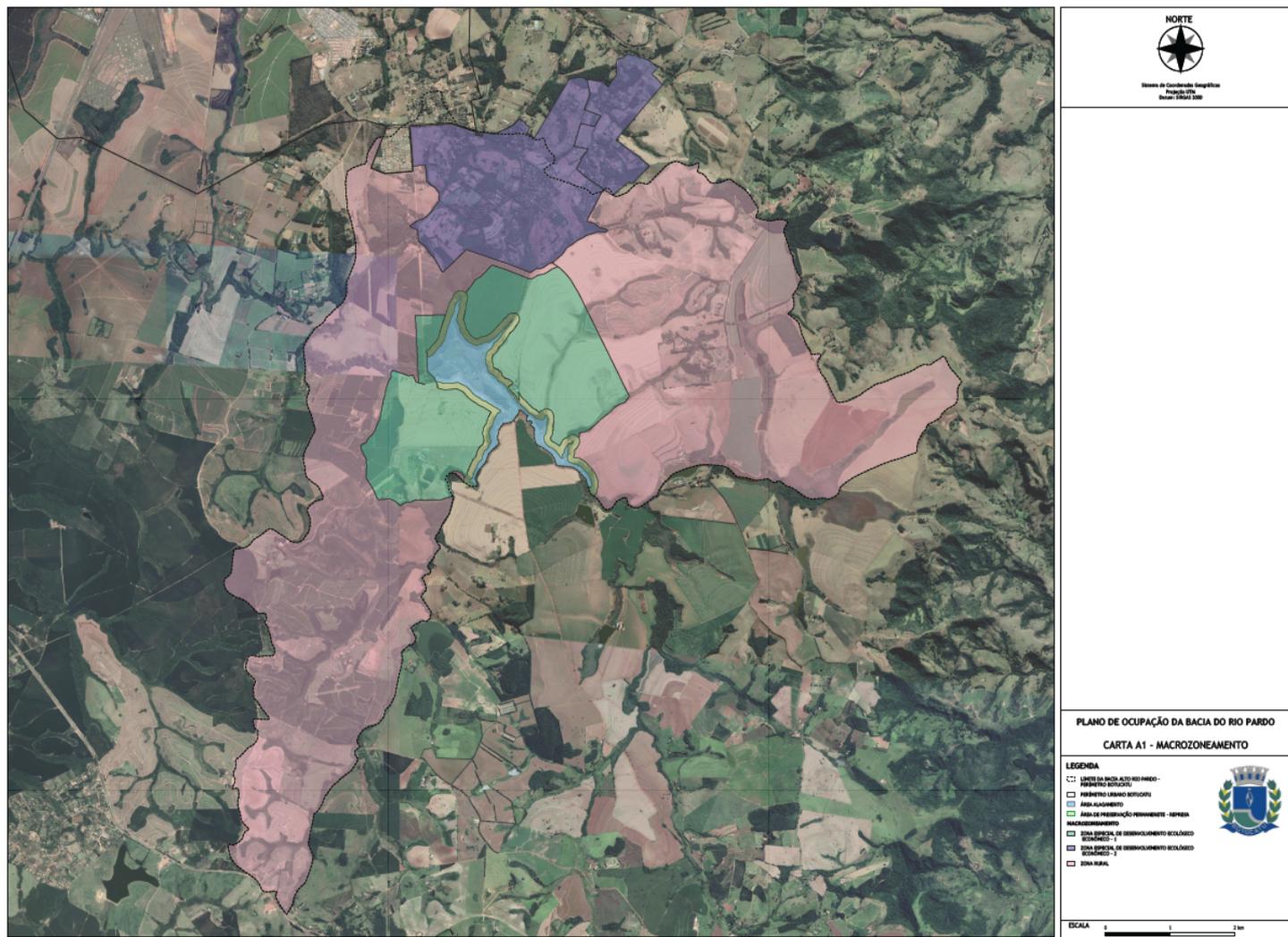
ANEXO 2 Tabela 2	ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECOLÓGICO E ECONÔMICO 2 - ZEDEE 2
ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA	ATIVIDADES PERMITIDAS
AOD 1' (Setor Branco)	Escritórios de profissionais autônomos e liberais; Prestadores de serviço ligados às atividades de condicionamento físico (yoga, pilates, ginástica); Prestadores de serviço de ensino de idiomas; Prestadores de serviço de produção de artesanatos e Serviço de hospedagem - Airbnb.
AOD 2 (Setor Vermelho)	Bares, restaurantes e similares; Fabricação de móveis e peças de madeira; Fabricação de produtos de metal (serralheria); Ladrilharia; Serviço de tingimento de tecidos; Escritório de profissionais autônomos; Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria; Lanchonetes, Casas de chá, café, sucos e similares; Envasamento de mel; Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns; Processamento de grãos; Comércio varejista de vestuário e artesanato; ONG; Atividades de Clínica Média e Odontológica (consultório); Atividades de fisioterapia; Serviços de arquitetura e engenharia; Feira cultural; Fabricação de sabonete; Papelaria; Serviço de hospedagem - Airbnb e Hostel; Atividades de condicionamento físico (yoga, pilates, ginástica); Fabricação de cerveja e chopp (artesanal).
AOD 3 (Setor Azul Escuro)	Instituições de longa permanência para idosos; Casa de repouso para idosos; Atividades de organizações religiosas ou filodólicas; Serviço de hospedagem - Airbnb, Hostel e Pousadas; Atividades fabricação e produção artesanal; Comércio varejista de artesanato; Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte; Atividades de apoio à educação; Educação infantil; Ensino fundamental; Ensino Médio; Ensino de Idiomas; Atividades de associações de defesa de direitos sociais; Atividades associativas não especificadas anteriormente; Escritórios de profissionais autônomos e liberais; Atividades de condicionamento físico (yoga, pilates, ginástica); Atividades institucionais de caráter associativo, cultural, artístico, ambiental, esportivo e social.
AOD 4 (Setor Verde)	Fabricação de cerveja e chopp (artesanal); Ensino de esportes (equitação); Serviço de hospedagem de animais; Atividades de condicionamento físico (yoga, pilates, ginástica); Fabricação artesanal de sabonetes e cremes; Escritórios de profissionais autônomos e liberais.
AOD 5 (Setor Amarelo)	Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria; Comércio varejista de produtos alimentícios; Lanchonetes, Casas de chá, café, sucos e similares; Bar, restaurantes e similares; Atividades de apoio à educação; Educação infantil; Ensino fundamental; Ensino Médio; Ensino de Idiomas; Atividades de ensino em geral (cursos livres); Recuperação, coleta e separação de materiais e resíduos sólidos (coleta seletiva); Fabricação de produtos de metal (serralheria e ferraria); Atividades de museus e de exploração de lugares e prédios históricos e atrações similares; Observatório de astronomia; Clubes sociais, esportivos e similares; Serviço de hospedagem - Airbnb, Hostel e Pousadas; Atividades de fabricação e indústria de baixo impacto.
AOD 6 (Setor Laranja)	Fabricação de cerveja e chopp (artesanal); Ensino de esportes (equitação); Serviço de hospedagem de animais; Serviço de hospedagem - Airbnb, Hostel e Pousadas; Atividades de condicionamento físico (yoga, pilates, ginástica); Fabricação artesanal de sabonetes e cremes; Escritórios de profissionais autônomos e liberais; Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria; Comércio varejista de produtos alimentícios; Lanchonetes, Casas de chá, café, sucos e similares; Bar, restaurantes e similares.
AOD 7 (Setor Azul Claro)	Fabricação de cerveja e chopp (artesanal); Ensino de esportes (equitação); Serviço de hospedagem de animais; Serviço de hospedagem - Airbnb, Hostel e Pousadas; Atividades de condicionamento físico (yoga, pilates, ginástica); Fabricação artesanal de sabonetes e cremes; Escritórios de profissionais autônomos e liberais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

ANEXO 4 – CARTA A1

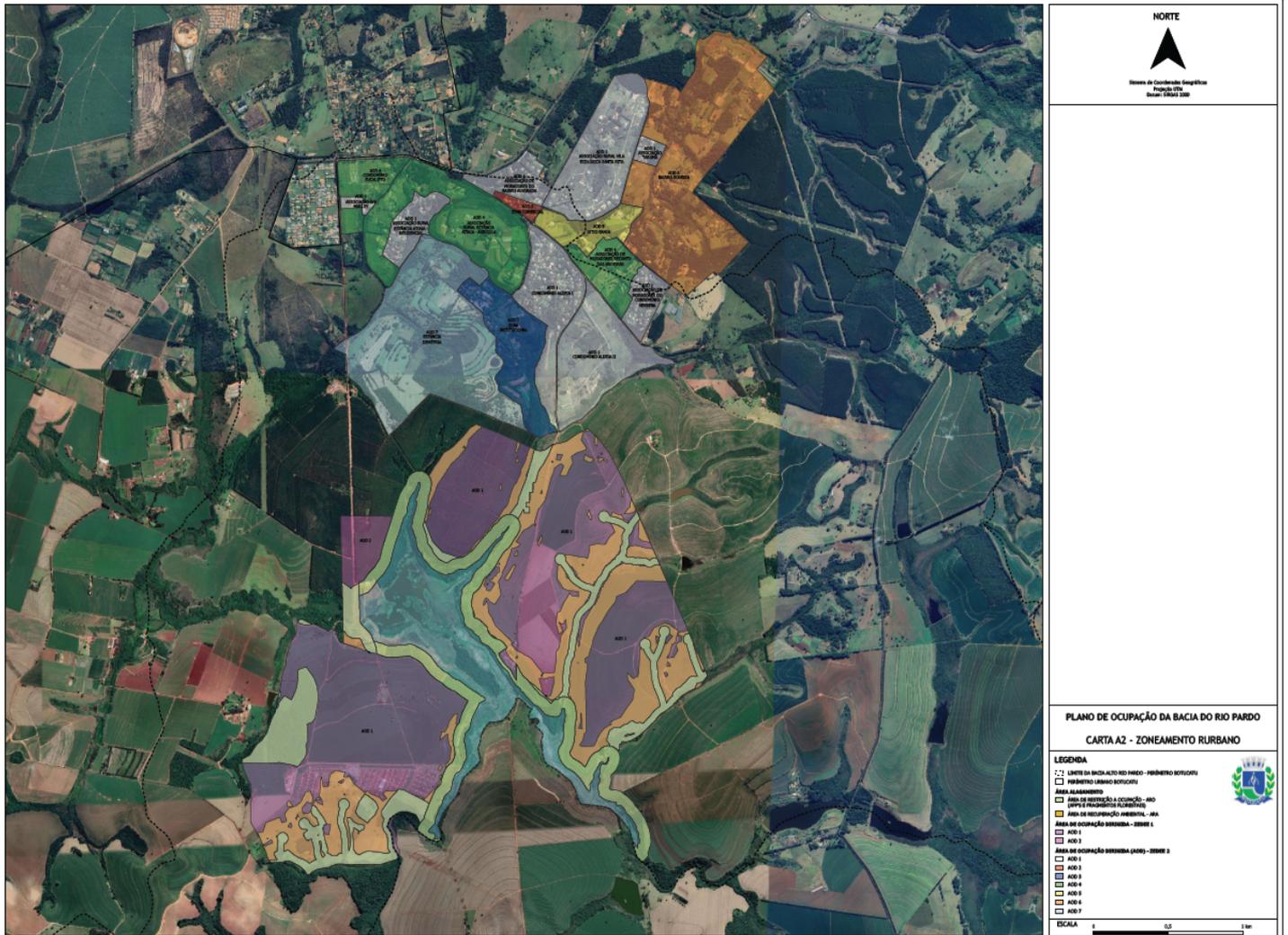




PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

ANEXO 5 – CARTA A2

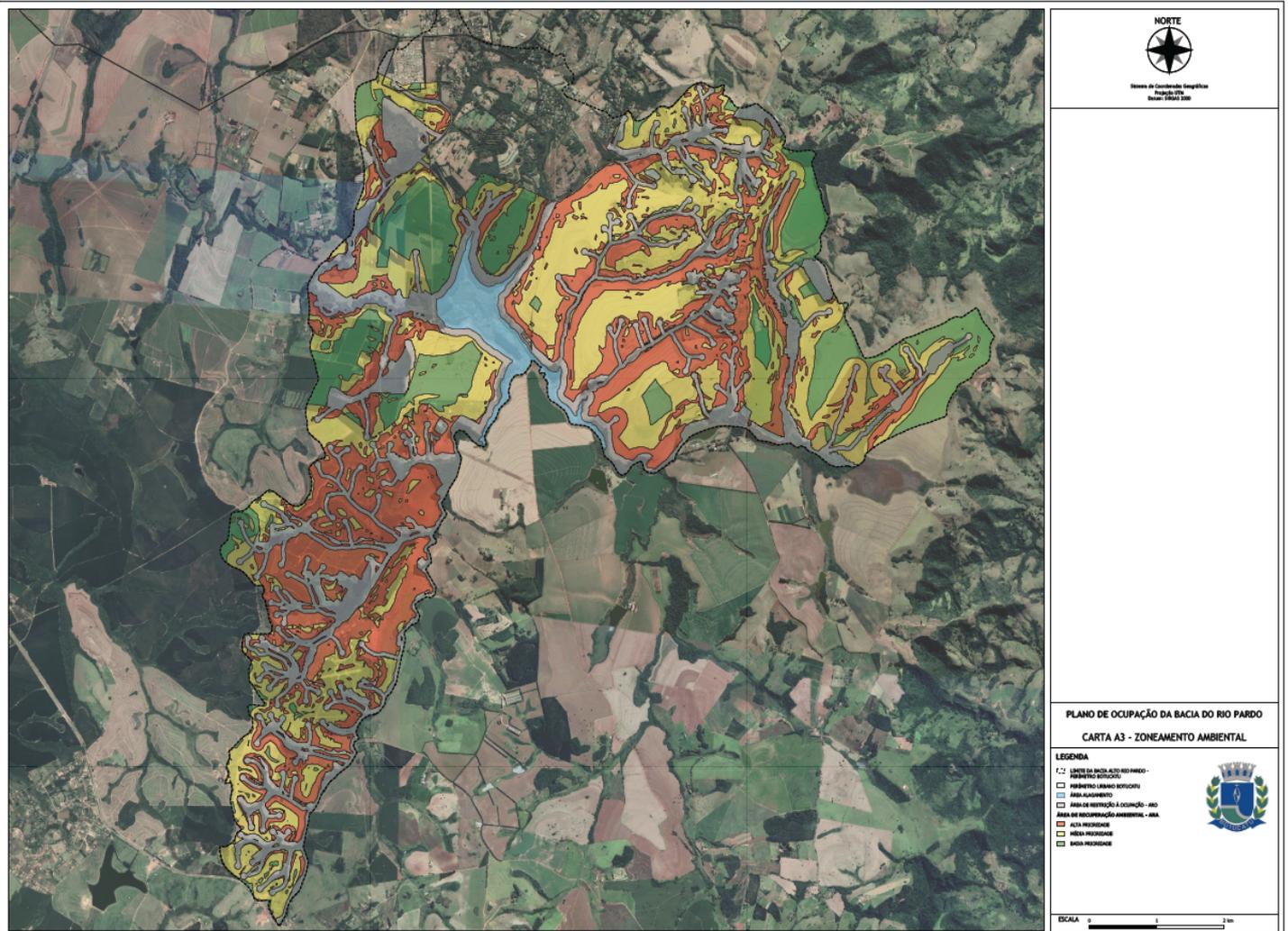




PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

ANEXO 6 – CARTA A3

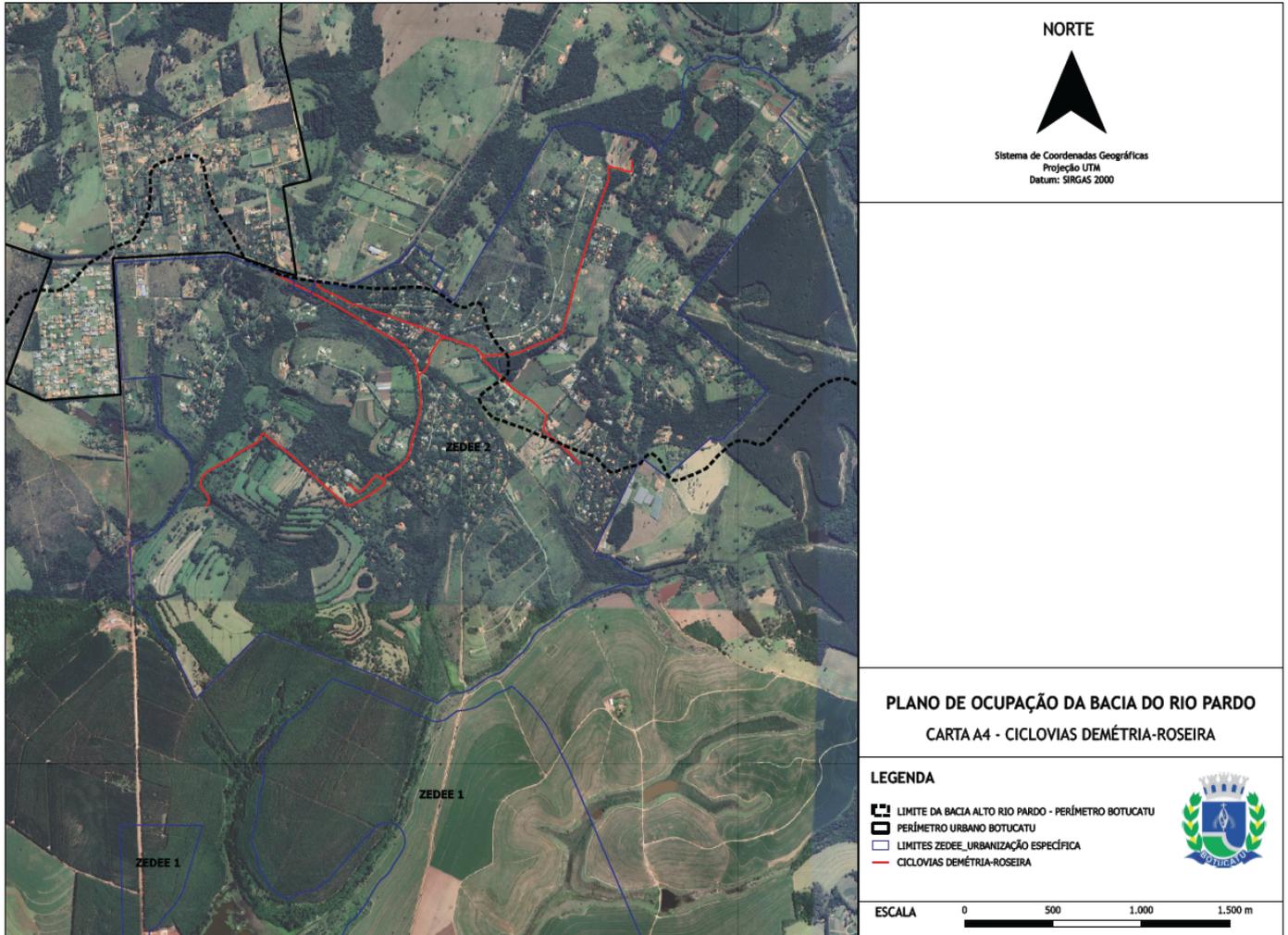




PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

ANEXO 7 – CARTA A4





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O presente projeto de lei tem por escopo obter autorização legislativa para dispor sobre a regulamentação da Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEEE – de Urbanização Específica, conforme exposição de motivos apresentado pelo Secretário Municipal do Verde.

Pelo exposto, aguardo confiante a aprovação do projeto anexo.

Atenciosamente,

Mário Eduardo Pardini Affonseca
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Encaminho para apreciação dessa Casa de Leis o presente Projeto de Lei que "Dispõe sobre a regulamentação da Zona Especial de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE – de Urbanização Específica".

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;

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;

(...)

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;

(...)

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;

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 152 de 21 de dezembro de 2023.

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 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 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 elaboração de Legislação Específica para regulamentar as formas de uso e ocupação do solo da ZEDEE de Urbanização Específica, prevista no artigo 76-D da Lei Complementar nº 1.224/2017 – Plano Diretor Participativo de Botucatu;

CONSIDERANDO as contribuições encaminhadas pela população no âmbito discussões públicas ocorridas nas Audiências Públicas promovidas pelo município e as reuniões do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMDEMA, 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 Moraes
Secretário Municipal do Verde