



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

*“Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Botucatu e dá outras providências.”*

ANTONIO MÁRIO DE PAULA FERREIRA IELO,  
Prefeito Municipal de Botucatu, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**  
**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. A presente lei tem por objetivo orientar e controlar todo e qualquer parcelamento do solo urbano, inclusive o decorrente da divisão amigável ou judicial, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º. Para os efeitos desta lei foram estabelecidas as seguintes definições:

1. **ALINHAMENTO:** É a 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;
2. **ALVARÁ:** de parcelamento do solo é o instrumento da licença para executar de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
3. **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA:** É a área instituída pelo Município, abrangendo glebas, terrenos ou imóveis situados dentro do perímetro urbano, ainda não parcelados para fins urbanos;
4. **ÁREA DE LAZER:** É a área destinada para conter equipamento(s) comunitário(s) de lazer, como praças, parque, cinema, teatro, praça esportiva ou outras, destinadas ao lazer ou à contemplação da população;
5. **ÁREA DE PRESERVAÇÃO:** É a área destinada para ser preservada e/ou conservada com o objetivo de proteger o meio ambiente, razão pela qual é considerada como "NON AEDIFICANDI" (NÃO EDIFICÁVEL);
6. **ÁREA INSTITUCIONAL:** É o espaço reservado para fins de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, esporte, creches, sede social de sociedades amigos de bairro, entre outros;
7. **ÁREA PÚBLICA:** É a área destinada para uso institucional, lazer, "NON AEDIFICANDI", sistema viário ou de preservação;
8. **ÁREA URBANA:** É a área urbanizada contida dentro do perímetro urbano;
9. **ARRUAMENTO:** É a divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas; é a 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;



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

10. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** É a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificação e a área do lote em que está localizada, ou do terreno a ela vinculado;
11. **DECLIVIDADE:** É a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
12. **DESMEMBRAMENTO:** É a subdivisão de área de terreno em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
13. **EMBARGO:** É o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento da norma legal;
14. **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:** São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
15. **EQUIPAMENTOS URBANOS:** São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica;
16. **FAIXA DE TRÂNSITO:** É cada uma das faixas que compõem a área destinada ao trânsito ordenado de veículos nas vias de circulação;
17. **FAIXA NON AEDIFICANDI (não edificável):** É a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
18. **FRACIONAMENTO OU DESDOBRO:** É a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos;
19. **FRENTE OU TESTADA DE LOTE:** É a divisa lindeira ao logradouro público que dá acesso ao lote;
20. **GLEBA:** É uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
21. **INVESTIDURA:** É a incorporação de uma área pública, isoladamente inconstruível, ao terreno particular confinante que ficou afastado do novo alinhamento em razão de alteração do traçado urbano;
22. **LOGRADOURO PÚBLICO:** É a área de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada preferencialmente à circulação;
23. **LOTE:** É uma unidade de solo edificável; é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, em condições de receber edificação residencial, comercial, institucional ou industrial;
24. **LOTEAMENTO:** É a subdivisão de área de terreno em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
25. **PARCELAMENTO:** É a divisão do solo urbano sob forma de loteamento ou desmembramento e estacionamento;
26. **PASSEIO PÚBLICO:** É a parte da via pública reservada à circulação de pedestres;



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

**LEI Nº 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

27. PISTA DE ROLAMENTO: É a parte da via reservada ao trânsito de veículos, podendo conter uma ou mais faixas contíguas de trânsito;
28. PISTA: É o conjunto de faixas de trânsito contíguas que têm o mesmo sentido de trânsito;
29. PLANO DE URBANIZAÇÃO: É o conjunto de normas, projetos e especificações que compõem um loteamento;
30. PRAÇA DE RETORNO: É a via pública destinada a permitir o retorno de veículos;
31. QUADRA: É a área de terreno delimitada por vias públicas, subdividida ou não em lotes;
32. RECUO: É a distância entre o limite externo da área por edificações e a divisa do lote;
33. REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN): É a cota altimétrica oficial adotada pelo Município em relação ao nível médio do mar;
34. RETALHAMENTO: É a divisão de terrenos que não caracteriza desmembramento;
35. SISTEMA VIÁRIO: É o conjunto das vias públicas urbanas, ordenadas e hierarquizadas destinadas para o exercício da função de circulação de pedestres e veículos de qualquer natureza;
36. SÍTIOS DE RECREIO: São os resultantes de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados em áreas que perderam suas características produtivas e situadas na área urbana ou de expansão urbana;
37. SOLO CRIADO: é o nome dado ao processo de transferência de potencialidades (coeficiente de aproveitamento e ou densidade demográfica) de um lote, edificado ou não, para outro;
38. TAXA DE OCUPAÇÃO: É o percentual máximo da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação;
39. TERMO DE VERIFICAÇÃO: É o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;
40. VIA DE PEDESTRE: É a via ou logradouro público destinado exclusivamente à circulação de pedestres.
41. VISTORIA: É a diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;
42. ZONEAMENTO: É o procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal; é o procedimento destinado a fixar as diversas áreas para o exercício das funções urbanísticas elementares.
43. ZONA VERDE ADICIONAL – área criada como compensação pela redução de tamanho médio ao lote mínimo básico fixado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Integrado do Município de Botucatu.

Art. 3º. Considera-se parcelamento do solo urbano, a divisão de gleba em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, destinadas para fins urbanos.



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

Art. 4°. Independentemente do fim a que se destina e da localização física no território do município, todo parcelamento de solo, efetuar-se-á mediante loteamento, desdobro, arremate e desmembramento, observadas as disposições desta lei e as legislações federais e estaduais pertinentes.

Art. 5°. A taxa de ocupação dos lotes, seu uso, e coeficiente de aproveitamento serão reguladas pela lei de uso e ocupação do solo, cujas normas deverão ser observadas em todos os projetos de parcelamento do solo urbano no que couber.

Art. 6°. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados 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 são aconselháveis à edificação, conforme art. 13, inciso V do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Integrado do Município de Botucatu;
- V - em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua concepção.

**CAPÍTULO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO**

**Seção I - Dos Requisitos Gerais Para Aprovação**

Art. 7°. Somente serão permitidos loteamentos para fins urbanos nas áreas urbanas e de expansão urbana, desde que possuam ligações com a malha do sistema viário existente.

Art. 8°. Os loteamentos poderão ser abertos, fechados (condomínios) e sítios de recreio.

§ 1° - Os loteamentos abertos devem atender os seguintes requisitos:

- I - as áreas públicas serão compostas de no mínimo:
  - a) áreas institucionais - 5% (cinco por cento);
  - b) áreas de lazer – 10% (dez por cento);
  - c) sistema viário ou arruamento – largura mínima de quadra – 174,00 m;  
cul-de-sac comprimento Máximo de quadra 150,00 m/retorno com círculo inscrito de 30,00 m no mínimo.



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

**LEI Nº 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

d) áreas "non aedificandi" quando for o caso.

II - ao longo das áreas de preservação de fundo de vale, junto às águas correntes, faixas das linhas de transmissão, faixa de domínio público de rodovias e ferrovias, será obrigatório a execução de uma via marginal, conforme estabelecido na Lei de Sistema Viário Básico (planta A2 Sistema Viário Urbano);

III - o arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV - serão de responsabilidade do loteador ou sucessores, as seguintes obras, necessárias à execução do loteamento conforme cronograma aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento:

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

b) colocação de marco de concreto nos alinhamentos de vias, lotes e praças;

c) construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muro de arrimo e outras benfeitorias que forem julgadas necessárias;

d) execução de rede de água potável em todos os logradouros constantes no projeto;

e) execução de rede coletora de esgoto em todos os logradouros constantes no projeto;

f) execução integral de rede de energia elétrica e iluminação pública em vias e logradouros públicos constantes do projeto, com pontos de iluminação pública em cada poste, com luminária padrão da empresa concessionária de energia elétrica do município, com lâmpadas de 125 Watts, vapor de mercúrio e distanciamento entre postes de no máximo 40 (quarenta) metros, instalados nas divisas dos terrenos, com projeto devidamente e previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e/ou Obras;

g) colocação de guias e sarjetas em todos os logradouros constantes no projeto;

h) caso a Prefeitura Municipal de Botucatu julgue necessário, retificação dos córregos;

i) execução de pavimentação ou tratamento da superfície das vias, de acordo com o Plano de Trânsito, Transporte e Mobilidade em todos os logradouros constantes no projeto.



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

V - as unidades individuais (lotes) poderão ser menores que o lote mínimo estipulado para a respectiva macrozona, desde que seja feita a compensação em Área Verde Adicional, na proporção de 1% sobre a área total do empreendimento para cada 2% de redução do tamanho médio dos lotes com relação ao lote mínimo básico estipulado para a macrozona, até atingir a área do lote mínimo estipulado.

§ 2º - Os loteamentos fechados (condomínios) deverão atender os seguintes requisitos:

- I - serão servidos por acesso e benefícios públicos até a portaria do condomínio;
- II - as vias públicas, bem como a iluminação pública dentro do condomínio, serão de responsabilidade do condomínio;
- III - a implantação de redes de água e esgoto, deverão atender às diretrizes da Sabesp ou empresa equivalente, e será de responsabilidade do condomínio;
- IV - a rede de energia elétrica .deverá atender às diretrizes da empresa concessionária do município, e será de responsabilidade do condomínio, e aprovado pela empresa concessionária;
- V - colocação de marco de concreto nos alinhamentos de vias, lotes e áreas de uso comum, e de acordo com peculiaridade do loteamento serão definidas a largura dos passeios públicos e o tipo de piso a ser utilizado nas vias internas e nos passeios;
- VI - a área de lazer do loteamento deverá ser de 5%(cinco por cento) da área total, e para o sistema viário e/ou armamento, no mínimo 10% (dez por cento) da área total, devendo reservar área "non aedificandi", quando for o caso;
- VII - as unidades individuais (lotes) poderão ser menores que o lote mínimo estipulado para a respectiva macrozona, desde que seja feita a compensação em Área Verde Adicional, na proporção de 1% sobre a área total do empreendimento para cada 2% de redução do tamanho médio dos lotes com relação ao lote mínimo básico estipulado para a macrozona, até atingir a área do lote mínimo mínimo estipulado;
- VIII - os condôminos ficam responsáveis pela conservação e execução de obras e serviços públicos;
- IX - as áreas institucionais (mínimo de 5%) deverão ter acesso por via pública, ficando para fora da área fechada do loteamento, podendo inclusive ser em imóvel não contíguo, ou mesmo em outra parte da cidade, desde que tenha valor compatível com a área que ocuparia no empreendimento, podendo ainda ser substituída por obras de melhorias urbanísticas em regiões a serem definidas pela prefeitura, considerando as regiões com maior deficiência de infra-estrutura.



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

**LEI Nº 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

- X - na hipótese do denominado loteamento fechado vier a ser repassado para o município, o mesmo deverá atender as exigências da lei vigente para o loteamento aberto.
- XI - o fechamento do loteamento fechado (condomínio urbanístico) deverá receber cuidados especiais visando evitar o impacto na paisagem e na segurança das vias públicas com que confronte, mantendo 20% de suas divisas para com estas vias públicas com permeabilidade visual, e reservando uma área verde linear ao longo destas mesmas divisas com a largura mínima de 5 metros.

§ 3º - Os loteamentos sítios de recreio, deverão atender os seguintes requisitos:

- I - o sistema viário interno será adequado as Diretrizes que o projeto exigir, devendo ser interligado a via pública já existente, não interferindo no prolongamento das vias públicas constantes do sistema viário básico do município;
- II - possua no máximo dois acessos de entrada e saída;
- III - os acessos às edificações e lotes do conjunto somente poderão ser feitos através de vias internas do loteamento, vedado O acesso pela via pública de circulação;
- IV - serão de responsabilidade do loteador as seguintes obras necessárias a execução do loteamento:
  - a) abertura dos logradouros constantes do projeto e demais obras de terraplanagem;
  - b) colocação de marco de concreto nos alinhamentos de vias, lotes e áreas de uso comum;
  - c) construção de galerias de águas pluviais, ponte, pontilhões, bueiros, muro de arrimo e outras benfeitorias que forem julgadas necessárias;
  - d) execução de rede de água potável em todos os logradouros existentes no projeto;
  - e) execução de rede coletora de esgoto ou fossa séptica, de acordo com diretrizes da Sabesp, em todos os logradouros constantes do projeto;
  - f) execução integral de rede de energia elétrica em todos os logradouros constantes do projeto e aprovado pela empresa concessionária;
  - g) as vias públicas internas deverão ter uma largura mínima de 9 (nove) metros, e, de acordo com as peculiaridades do loteamento, serão definidas a largura dos passeios públicos (calçadas) e o tipo de piso a ser utilizado nas vias públicas internas e nos passeios; e,



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

h) os lotes não poderão ser inferiores a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e possuir testada mínima de 25 (vinte e cinco) metros, não se permitindo desmembramento.

V - a área de lazer do loteamento deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total e para o sistema viário e/ou armamento, no mínimo 10% (dez por cento) da área total, devendo reservar área "non aedificandi", quando for o caso; e,

VI - na hipótese do denominado loteamentos sítios de recreio vier a ser repassado para o município, o mesmo deverá atender as exigências da lei vigente para o loteamento aberto.

§ 4º - Os loteamentos abertos, fechados (condomínios urbanísticos) e sítios de recreio, deverão também cumprir no que couber, o disposto no Art. 9, desta lei.

**Seção II Das Diretrizes e Aprovação dos Projetos de Loteamento**

Art. 9º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, definição das diretrizes para loteamento, apresentando para este fim:

- I - Requerimento solicitando as diretrizes;
- II - Título de propriedade do imóvel sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;
- III - Planta do imóvel em 02 vias, contendo:
  - a) planta de situação;
  - b) levantamento planialtimétrico da gleba a ser loteada na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, devidamente cotadas conforme "RN" (Referência de Nível) Oficial; 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.
- IV - Indicação dos arruamentos contíguos em todo perímetro da gleba devidamente amarrados pelos eixos, a 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 loteada;
- V - Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento;
- VI - Apresentar o projeto urbanístico completo em mídia eletrônica elaborado em programa AUTOCAD ou compatível.



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

Art. 10. A Prefeitura Municipal através do seu órgão competente e em conformidade com as leis federal, estadual e municipal existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas e em documento anexo constando:

- a) o sistema viário urbano do município;
- b) as características que devem ter os lotes, as quadras, respeitando-se as leis de uso e ocupação do solo;
- c) a localização aproximada dos terrenos a serem destinados para. Os equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público;
- d) demais detalhes e normas necessárias à elaboração do projeto.

§ 1º - A Prefeitura terá um prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da apresentação do pedido pelo interessado, para deferir e indicar as diretrizes.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01(um) ano.

Art. 11. Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará o projeto de loteamento que compreenderá desenhos, memorial descritivo e justificativa correspondente a:

I - Projeto urbanístico contendo:

- a) a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, sendo as quadras identificadas por letras e as ruas e lotes por números, em escala 1:1000;
- b) o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, arcos, ângulos centrais, áreas de gola das vias;
- d) faixas sanitárias e não edificáveis devidamente cotadas e identificadas;
- e) localização e identificação das áreas que passarão ao domínio público, destinadas à espaço livre de uso público e a equipamento urbano e comunitário;
- f) curvas de nível de metro em metro.

II - Planta de situação na escala 1:10.000, com a localização do terreno e das vias adjacentes;

III- Projeto de drenagem, contendo a indicação do sentido do escoamento das águas pluviais e as galerias de águas pluviais, com indicação dos diâmetros dos tubos, extensão e detalhe das bocas de lobo;



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

**LEI Nº 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

- IV - Projeto dos perfis:
  - a) longitudinal de todas as vias de circulação nas escalas 1:1000 horizontal e 1:100 vertical;
  - b) transversal de todas as vias de circulação na escala 1:1000.
- V - Memorial descritivo e justificativo, conforme modelo padrão do Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais);
- VI - Certidões de viabilidade técnica para implantação de redes de água, esgoto e energia elétrica, expedidas pelos órgãos competentes;
- VII - Quando tratar-se de conjunto habitacional de interesse social, apresentar:
  - a) Projeto arquitetônico completo na escala 1:50 e devidamente inscrito no INSS;
  - b) Projeto de Terraceamento;
  - c) Projeto de implantação das moradias.

Art. 12. O projeto de loteamento assinado pelo proprietário e pelo profissional devidamente habilitado e acompanhado da certidão da matrícula do imóvel com certidão de ônus reais que recaia sobre o imóvel, deverá ser apresentado para receber o visto para posterior encaminhamento ao Graprohab para aprovação.

Art. 13. Após a obtenção do certificado da aprovação junto ao Graprohab, o interessado deverá solicitar junto à Prefeitura Municipal, a aprovação definitiva do loteamento, juntando para isso:

- a) requerimento solicitando aprovação do loteamento;
- b) título de propriedade do imóvel;
- c) cópia do ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);
- d) 06 (seis) vias da planta de situação;
- e) 06 (seis) vias do projeto urbanístico;
- f) 03(três) vias do projeto de drenagem;
- g) 03 (três) vias dos perfis longitudinal e transversal;
- h) 01 (uma) via do certificado do Graprohab;
- i) 06 (seis) vias do memorial descritivo.



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

- j) projeto completo em arquivo eletrônico (autocad ou similar), inclusive infraestrutura, perfis transversais e longitudinais, e projeto urbanístico.

Parágrafo único. Quando tratar-se de conjunto habitacional de interesse social, também deverá ser apresentado:

- a) 04 (quatro) vias do projeto arquitetônico;
- b) 04 (quatro) vias do memorial descritivo da construção;
- c) cópia da matrícula no INSS;
- d) 04 (quatro) vias do projeto de implantação;
- e) 03 (três) vias do projeto de terracimento;
- f) 01 (uma) via do cronograma de execução das obras de infra estrutura.

Art. 14. O projeto do loteamento deverá ser aprovado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, não computando-se neste prazo os dias em que a Prefeitura aguardar a apresentação de elementos e informações complementares.

Art. 15. O loteador deverá oferecer à Prefeitura, como garantia da execução das obras de infraestrutura, conforme § 1º, inciso IV e § 3º, inciso IV do Art. 8º, desta lei, hipoteca de lotes constantes do projeto apresentado ou título da dívida pública, fiança bancária, caução em dinheiro, outros bens imóveis ou seguro garantia a critério da administração, de modo que as garantias oferecidas perfaçam o valor correspondente ao necessário para a execução da infra-estrutura, majorados em 25%.

§ 1º - Os lotes a serem caucionados serão determinados pela Prefeitura, quando da aprovação do projeto e deverão estar localizados sempre que possível, em área contínua.

§ 2º - 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. 16. A liberação dos lotes vinculados poderá ser feita em etapas, sempre que houver infraestrutura já executada pelo loteador, cobrindo parte do total previsto da hipoteca.

Art. 17. Durante as obras do loteamento, o interessado deverá manter em local bem visível, placa(s) medindo no mínimo 1,50 m de altura por 3,00 m comprimento, contendo a indicação dos nomes, títulos e números do registro dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução do loteamento.

**Seção III - Das Vias de circulação**

Art. 18. A abertura de qualquer via ou logradouro público no município, dependerá da aprovação prévia do órgão competente da Prefeitura Municipal.



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

Art. 19. As vias de circulação deverão obedecer ao Plano de Trânsito, Transporte e Mobilidade.

Art. 20. A via destinada a ser prolongamento de outra já existente, ou de projetos aprovados pela Prefeitura, não poderá ter largura inferior a esta.

Art. 21. Nas vias que não possuem pista de rolamento situados no mesmo nível dos terrenos contíguos, é obrigatório a construção de taludes.

Parágrafo único. Os taludes devem ser substituídos por muros de arrimo ou de proteção, caso seja comprovada sua necessidade, sendo executado a expensas do proprietário.

Art. 22. São proibidos os taludes de cortes ou aterros com inclinação maior que 45° (quarenta e cinco graus).

Parágrafo único. Os taludes com mais de 30° (trinta graus) de inclinação deverão ser protegidos por meio de plantio de grama ou outra providencia que resolva sua estabilidade, sendo executado às expensas do interessado.

**Seção IV - Das Quadras e Lotes**

Art. 23. O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 154 metros.

Art. 24. Os lotes obedecerão às densidades fixadas no Plano Diretor Participativo (Lei Complementar 483), resultando nos seguintes lotes mínimos por macrozona:

Macrozonas	Mínimo Básico (m <sup>2</sup> )	Mínimo Mínimo(m <sup>2</sup> )
Adensamento Prioritário	250	250
Adensamento Secundário	450	250
Amortecimento da Urbanização	1.000	250
Rururbana	4.000	1.000
Atenção Ambiental	20.000	4.000

§ 1º – Para utilizar o lote mínimo mínimo, deverá ser reservada **ÁREA VERDE ADICIONAL**, na proporção de 1% da área total do empreendimento para cada 2% de redução do tamanho médio dos lotes com relação ao lote mínimo básico, aprovado pelo Grupo Interdisciplinar de Análise – GIA.

§ 2º – A **ÁREA VERDE ADICIONAL** poderá ser adquirida em gleba não contígua ao empreendimento, desde que seja aprovada pelo COMDEMA, possua vegetação arbórea nativa significativa ou seja objeto de reflorestamento com espécies arbóreas nativas da região e procedimentos técnicos para plantio de acordo com a legislação estadual vigente.

§ 3º – Não poderão ser computadas como **ÁREA VERDE ADICIONAL** as Áreas de Preservação Permanente (APP) e Reservas Legais, desde que atendido ao disposto no § 2º deste artigo.



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

**LEI Nº 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

Art. 25. Serão reservadas faixas "NON AEDIFICANDI" nos seguintes casos:

- I - A margem da faixa de domínio das rodovias e ferrovias, mínimo de 15 (quinze) metros de cada lado;
- II - Ao longo das linhas de transmissão de alta tensão, mínimo de 15 (quinze) metros de cada lado, de acordo com as normas da concessionária;

Art. 26. Os cursos de água não poderão ser modificados ou conduzidos sem o consentimento prévio da Prefeitura Municipal, observada legislação federal e estadual.

**CAPÍTULO III**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO E**  
**REAGRUPAMENTO DOS LOTES**

Art. 27. Em qualquer caso de desmembramento de lote ou de unificação de lotes, será indispensável a apresentação do projeto elaborado por profissional habilitado que será aprovado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A aprovação do projeto de desmembramento só será permitida quando a parte restante do lote compreender uma porção que possa constituir lote independente, com forma, área e dimensões segundo as prescrições da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art. 28. Para a aprovação do projeto de desmembramento e/ou unificação, o interessado apresentará:

- I - Requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
- II - Título de propriedade do imóvel ou contrato de compra e venda devidamente registrado no cartório de registro de imóveis;
- III- Certidão negativa de débitos municipais;
- IV - 03 (três) vias do projeto completo;
- V - 03 (três) vias do memorial descritivo;
- VI - 01 (uma) via do ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Art. 29. A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, nos casos em que a lei permite, não constitui desmembramento.

Art. 30. Será permitido o retalhamento de lote edificado, para unificação em lote lindeiro também edificado, e o retalhamento de lote edificado para a extinção de condomínio, nos casos previstos na lei civil, mesmo que resultem em lotes com medidas inferiores ao lote mínimo estabelecido nesta lei.



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

**LEI N° 4.978**  
**de 21 de outubro de 2008**

**CAPÍTULO IV**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 31. 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. 32. Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pela Prefeitura Municipal de Botucatu, em conformidade com esta lei e disposições legais vigentes, em referência à matéria.

Art. 33. Os loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social, feitos de conformidade com o sistema financeiro de habitação, poderão ser executados segundo as normas especiais dos órgãos competentes do governo federal e estadual desde que não infrinjam a Lei Complementar n° 193/98, obedecida também a Lei de zoneamento.

Art.34. Fica fazendo parte integrante da presente Lei o mapa do Macrozoneamento.

Art. 35. Fica revogado a Lei n°. 3.883 de 03 de maio de 1.999.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Botucatu, 21 de outubro de 2008.

ANTÔNIO MÁRIO DE PAULA FERREIRA IELO  
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada na Divisão de Secretaria e Expediente aos 21 de outubro de 2008, 153° ano de emancipação político-administrativa de Botucatu. ***A CHEFE DA DIVISÃO DE SECRETARIA E EXPEDIENTE,***

VILMA VILEIGAS