



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº _____
de ____ de _____ de 2021.

"Dispõe sobre emendas à Lei 1.224/2017 – Plano Diretor Participativo de Botucatu, e dá outras providências".

Mario Eduardo Pardini Affonseca, 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:

CAPÍTULO I

Das Emendas ao Plano Diretor Participativo

Art. 1º. Fica alterada alínea b do inciso III do artigo 20, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. A Macrozona de Atenção Hídrica tem por objetivo a proteção e a recuperação da qualidade ambiental das bacias hidrográficas dos mananciais de abastecimento das populações humanas atuais e futuras do Município, assegurados, desde que compatíveis, os demais usos múltiplos, observadas as seguintes diretrizes:

(...)

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

Art. 2º. Fica alterado o §3º do artigo 20, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. A Macrozona de Atenção Hídrica tem por objetivo a proteção e a recuperação da qualidade ambiental das bacias hidrográficas dos mananciais de abastecimento das populações humanas atuais e futuras do Município, assegurados, desde que compatíveis, os demais usos múltiplos, observadas as seguintes diretrizes:

(...)

§3º ocupação do solo na Macrozona de Atenção Hídrica deverá ser regulamentada em legislação específica, contemplando, no mínimo, os seguintes requisitos:

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

f) Para implantação de novos loteamentos na MZAH1 e MZAH2 dentro do perímetro urbano, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), sendo que em caso de definição por Lei de áreas de urbanização específica na MZAH 2, na porção localizada em zona rural, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), para além disso, respeitar em todos os casos as legislações vigentes, os Planos de Manejo das unidades de conservação, no que couber;

(...)

h) Para implantação de novos loteamentos na MZAH5, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto;

h.1) Para implantação de novos loteamentos na MZAH4, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto;

(...)

~~i) Em caso de ampliação da zona Urbana além do definido para a MZAH4 e MZAH5, para implantação de novos loteamentos na MZAH1 e MZAH2, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 (dois mil) metros quadrados, respeitando-se as demais legislações vigentes, em especial os Planos de Manejo da APA e da Unidade de Conservação Parque Municipal Cachoeira da Marta;~~

~~j) Em caso de ampliação da zona Urbana além do definido para a MZAH4 e MZAH5, para implantação de novos loteamentos na MZAH3, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 500,00 (quinhentos) metros quadrados.”~~

“Art. 3º. Fica incluído §5º no artigo 20 com a seguinte redação:

§5º Na MZAH 2 poderá ser delimitada por Lei específica, zona de urbanização específica nos moldes do artigo 3º da Lei 6.766/1979, para implantação de parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes, após a análise das Secretarias, Conselhos Municipais e órgãos competentes, desde que haja interesse público e a ocupação proposta atenda os parâmetros do Plano de Manejo da APA, quando couber, mediante aprovação de estudos urbanísticos e ambientais.”

Art. 4º. Fica alterado o §3º do artigo 21, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21. A Macrozona de Uso Rural compreende as áreas mais favoráveis ao desenvolvimento das atividades agropecuárias, onde já se praticam estes usos, devendo ser respeitado o Plano de Desenvolvimento Rural, e onde também deverá ser priorizada a



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

preservação e recuperação das áreas de reserva legal e de preservação permanente, definidas pelo Código Florestal Federal, bem como as matas ciliares dos cursos de água existentes e respectivas nascentes, observadas as seguintes diretrizes:

(...)

§ 3º No espaço interno delimitado por perímetros urbanos, nas macrozonas rurais será permitido o parcelamento de solo para fins de loteamento urbano, após a análise específica pelas Secretarias, Conselhos Municipais e órgãos competentes, devendo ser observado o disposto no §5º do artigo 20 desta Lei, aplicado especificamente para a Macrozona de Atenção Hídrica 2 – MZAH 2.”

Art. 5º. Fica alterado o inciso VI do artigo 27, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27. Para delimitar a distribuição do adensamento e dos usos do solo urbano, serão adotadas as seguintes zonas, passíveis de serem subdivididas em perímetros com diferentes restrições:

(...)

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

Art. 6º. Fica incluído o inciso V no artigo 68, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 68. As Zonas Especiais compreendem áreas que são passíveis de tratamento diferenciado, de acordo com parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, definidos em leis específicas, devidamente mapeadas, em consonância ao desenvolvimento do Município, assim denominadas:

(...)

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

VI – Zonas Especiais de Desenvolvimento Ecológico Econômico – ZEDEE.”

Art. 7º. Ficam incluídos os artigos 76A, 76B e 76C com a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

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

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

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

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

II. Promover a gestão participativa e descentralizada da ZEPAM das Águas, integrando setores, instâncias governamentais e a sociedade civil, considerando que se trata de manancial que irá garantir o desenvolvimento hídrico, social e econômico da cidade de Botucatu;

III. Integrar os programas e políticas regionais e setoriais, especialmente aqueles referentes à saneamento ambiental, infraestrutura e manejo de recursos para garantir a manutenção e preservação da biodiversidade, para o desenvolvimento agrosilvopastoril, sustentável e agroecológico, para geração de emprego e renda que fomenta à preservação e recuperação do meio ambiente e desenvolvimento humano;

IV. Estabelecer as condições e os instrumentos básicos com diretrizes para assegurar e ampliar a produção de água para o abastecimento da população, promovendo as ações de preservação, recuperação e conservação de mananciais, amparadas por leis municipais vigentes que preveem a preservação da biodiversidade da região;

V. Promover atividades de assentamentos humanos baseadas em modelos de vida sustentáveis e ecológicos, apoiados em infraestrutura verde e nas características da sua própria bioregião, que englobam quatro dimensões: social, ecológica, cultural e espiritual combinadas em abordagem que estimula o desenvolvimento comunitário e pessoal, com base nos princípios da agricultura orgânica, agricultura natural e/ou biodinâmica, prevendo também projetos que envolvam os trabalhos do Conselho Municipal de Segurança Alimentar;

VI. Promover a implantação de corredor agroecológico Cuesta/Planalto, ligando fragmentos florestais do início do planalto central às matas semidecíduas das cuestas basálticas, conectando, assim, as APP's, reservas legais e áreas verdes às pequenas propriedades de produção agrícola familiar e demais propriedades;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

VII. Promover a implantação de parques lineares na região das ZEPAM das Águas, contemplando ciclovias, pistas de caminhada, pontos de apoio para atividades físicas, passagens de fauna em pontos estratégicos e redutores de velocidade;

VIII. Promover a criação de Unidades de Conservação (UC's), garantindo assim áreas de proteção de espécies com risco de extinção ou endêmicas, implementando projetos de proteção das áreas florestadas já existentes e implantação de outras que venham a ser averbadas como áreas verdes, reservas legais e agregadas às áreas de preservação permanentes;

IX. Promover a criação de escolas ambientais em área públicas, com objetivo de difusão da educação ambiental e conhecimentos dos biomas, principalmente do cerrado;

X. Implementar alternativas socioeconômicas sustentáveis visando o turismo cultural e de informação, a saúde, a contemplação, a qualidade de vida, o lazer e o conhecimento para população com a participação do Conselho Municipal de Turismo – COMUTUR;

XI. Incentivar a regulamentação de Planos de Desenvolvimento local – PDL, que visem a promoção de uso e ocupação do solo de forma racional e integrada a conservação dos recursos naturais, de forma participativa.

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

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

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

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

§2º Para implantação de empreendimentos rurbanos e regularização dos núcleos rurbanos existentes na ZEPAM das Águas – Rural deverão ser observados os parâmetros previstos nas legislações municipais e definidas áreas de urbanização específica que atenderão ao critério de tamanho de lote mínimo de 5.000m².

§3º A implantação de quaisquer empreendimentos de caráter rurbanos na ZEPAM das Águas - rural deverão estar de acordo com os objetivos e parâmetros definidos em legislação específica.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº _____
de ____ de _____ de 2021.

Art. 8º. Fica incluído artigo 76D com a seguinte redação:

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

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

I. ZEDEE – Urbana: definida em legislação específica dentro do perímetro urbano de Botucatu, abrangendo a zona de amortecimento da Unidade de Conservação Parque Municipal Cachoeira da Marta;

II. ZEDEE – Urbanização Específica: definida em legislação específica para implantação de parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes, após a análise das Secretarias, Conselhos Municipais e órgãos competentes, abrangendo porções territoriais inseridas na Macrozona de Atenção Hídrica 2 – MZAH 2, desde que haja justificativa em defesa do interesse público e da coletividade, e a ocupação proposta atenda os parâmetros do Plano de Manejo da APA, quando couber, mediante aprovação de estudos urbanísticos e ambientais.

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

Art. 9º. Fica alterado o artigo 92, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 10. Fica incluída Seção VI no Capítulo XIX – Dos Instrumentos Jurídico-Urbanísticos, que trata da Transferência do Direito de Construir, artigos 94A, 94B, 94C, 94D, 94E, 94F e 94G, com a seguinte redação:

“Seção VI

Da transferência do direito de construir



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

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

I - Implantação ou ampliação de sistema viário previsto e existente;

II - Preservação de imóveis identificados como de interesse de preservação ou tombados;

III - Imóveis que sofram limitações decorrentes da preservação da paisagem;

IV - Em imóveis, cuja utilização sofra restrições em decorrência do zoneamento e legislação ambientais;

V – Nos casos de desapropriação para atender ao interesse público;

VI - Implementação de projetos de requalificação urbana.

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

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

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

Onde:

PT: Potencial construtivo transferível a ser utilizado no imóvel receptor, expresso em metros quadrados (m²);

At: Área do terreno, expresso em metros quadrados (m²);

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

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

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

§3º Nos casos de aplicação da transferência do direito de construir de imóvel que já tenha edificação, ou seja, que tá tenha utilizado parte do potencial construtivo permitido para a zona de sua implantação, deverá ser subtraído do PT o valor em m² correspondente a área já edificada, exceto nos casos previstos nos §1º e 2º deste artigo.

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

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

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

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

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 11. Fica alterado o artigo 7º da Lei nº 6.095 de 02 de setembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º. Serão permitidos loteamentos para fins urbanos e demais empreendimentos regulados por essa lei, respeitando os tamanhos mínimos de lote definidos para cada macrozona em questão:

I - Consolidação Urbana 01:

(...)

d) Tamanho mínimo de lotes na Zona de Consolidação Urbana 01 abrangida pelas MZAH1, MZAH4 e MZAH5 deverá seguir o definido pelo Plano Diretor para cada macrozona em questão, conforme segue:

(...)

- MZAH4: tamanho mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 (dez) metros;

- MZAH5: tamanho mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10 (dez) metros;

(...)

III - Expansão Urbana Controlada:

(...)

c) Tamanho mínimo de lotes na Zona de Expansão Urbana Controlada abrangida pelas MZAH1, MZAH4 e MZAH5 deverá seguir o definido pelo Plano Diretor para cada macrozona em questão, conforme segue:

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° _____
de ____ de _____ de 2021.

- MZAH4: tamanho mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 (vinte) metros;

- MZAH5: tamanho mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10 (dez) metros;

(...)

VII – Atenção Hídrica:

(...)

a) MZAH1: dentro do perímetro urbano, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 40 (quarenta) metros, sendo que em caso de definição por Lei de áreas de urbanização específica na MZAH 2, na porção localizada em zona rural, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), para além disso, respeitar em todos os casos as legislações vigentes, os Planos de Manejo das unidades de conservação, no que couber;

b) MZAH2: dentro do perímetro urbano, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 40 (quarenta) metros, sendo que em caso de definição por Lei de áreas de urbanização específica na MZAH 2, na porção localizada em zona rural, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), para além disso, respeitar em todos os casos as legislações vigentes, os Planos de Manejo das unidades de conservação, no que couber.

~~§ 1º Em caso de ampliação da zona urbana além do definido para a MZAH4 e MZAH5, para implantação de novos loteamentos na MZAH1 e MZAH2, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 40 (quarenta) metros respeitando-se as demais legislações, em especial os Planos de Manejo da APA e da Unidade de Conservação Parque Municipal Cachoeira da Marta;~~

~~c) MZAH3: (...). Em caso de ampliação da zona urbana além do definido para a MZAH4 e MZAH5, para implantação de novos loteamentos na MZAH3, os lotes deverão ter tamanho mínimo de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 15 (quinze) metros;~~

d) MZAH4: os lotes deverão ter tamanho mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 (vinte) metros, devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto;

(...)