



Ata da 175ª Reunião Ordinária da Plenária do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Botucatu - Comdema, realizada no dia 08 de novembro de 2022.

Realizou-se no dia 08 de novembro de 2022, às 14:30h, por meio presencial, a 175ª Reunião Ordinária da Plenária do Comdema, no auditório do Parque Municipal de Botucatu. Estiveram presentes:

Luis Cesar Ribas, Fabiano Godoy Jr., Marcelo Franco, Leticia Aparecida de Moraes, Olavo Candolo, Paulo Ricardo, João Batista Oliveira, Bruna Pereira Fernandes, DANuta Chmielewska, Marcelo Leonardo, Euclides de Oliveira Junior.

A reunião começa com o relato da munícipe Danuta sobre o empreendimento MRV Bela Hungria. Ela alegou que lhe foi negada vista nesse processo pela Prefeitura. Leticia disse que esse processo já havia passado pela Câmara Técnica de licenciamento do COMDEMA, e que uma das exigências foi a apresentação do projeto viário da entrada do empreendimento, bem como a apresentação de uma carta de ciência dos proprietários do sitio de frente ao empreendimento, a família Brandt, em que afirmam estar cientes e de acordo com as alterações que implicariam na entrada de sua propriedade rural.

Ribas orienta a munícipe a solicitar esclarecimentos sobre essa negativa de maneira oficial via protocolização deste pedido.

Ribas trouxe então a pauta sobre a apresentação do profissional que explana a aplicação de ODSs nos municípios. Disse como o conheceu e que seria muito interessante para o Conselho ouvir uma apresentação do trabalho desse profissional. De maneira unanime os conselheiros aprovaram essa pauta para a próxima reunião de dezembro.

A próxima pauta seria um assunto que Fillipe tinha se proposto a explanar, a respeito da elaboração de um PL para oficializar o estudado da faixa de 250 metros de front da Cuesta. Porém, o conselheiro não pode estar presente na reunião, e a pauta foi retirada, portanto.

Tita conduziu a próxima pauta, proposta por ele, sobre as florestas sociais, assim denominadas por ele. Falou sobre o caso da área em frente ao mercado Manzini, no Cedro onde um senhor planta mudas de árvore por conta própria. Tita alegou que nessa área foram retiradas cerca de 350 mudas de árvores pelos proprietários do mercado Manzini, os quais por sua vez, alegaram a Tita que tinha permissão da prefeitura para fazê-lo, mas Tita disse que não mostraram o documento a ele que comprove tal informação. Tita pediu então ao COMDEMA de que maneira que o conselho pode intervir

nesse caso, pois ele gostaria de mais informações e detalhes desse processo, uma vez que ele se colocou contrário a atitude dos proprietários do Manzini de retirar essas mudas da área em questão, independente do contexto.

Leticia diz que até onde tem conhecimento a área em questão foi adotada pelo Manzini de acordo com o Decreto Municipal Adote uma Area nº 8081/2009. Tita disse que está em contato com a concessionária Rodovias Tiete para providencias, pois, a rodovia em questão está prevista no projeto da estrada parque.

Tita aproveitou o ensejo do assunto e propôs um diagnóstico da arborização urbana de Botucatu como sugestão de uso do dinheiro advindo do processo jurídico do GreenValley.

Tita falou então sobre agrotóxicos e que no Plano Diretor não está sendo contemplado esse assunto. Cita o Código Florestal para justificar sua posição de defender alguma citação sobre esse assunto na emenda do Plano Diretor. Ribas sugere que seja elaborado um ofício endereçado a Secretaria do Verde e a Sabesp solicitando esclarecimentos acerca deste assunto.

A última pauta foi então trazida por Ribas sobre o parecer do COMDEMA elaborado pela Câmara Técnica Mista, composta pelas Câmaras de Licenciamento, Jurídica e de Recursos Naturais sobre a PL68.

Após discussões e leituras do PL 68, da manifestação de Paulo Coradi e o texto elaborado pela Câmara Técnica Mista, o parecer do COMDEMA em sua versão final e com aprovação unanime, o qual foi encaminhado a Câmara Municipal foi a seguinte:

“A Câmara Técnica Mista, composta pelas Câmaras de Recursos Naturais, Jurídica e Licenciamento do COMDEMA, se reuniu em 07 de Novembro de 2022 a fim de emitir parecer sobre Projeto de Lei Nº 68 de 12 de setembro de 2022 e deliberado em reunião plenária ordinária no dia 08 de novembro de 2022. É importante ressaltar que na reunião ordinária do dia 11 de outubro de 2022 o senhor Paulo Coradi, procurador jurídico da Câmara dos Vereadores de Botucatu, apresentou o parecer jurídico por ele elaborado sobre o projeto de Lei e tal fato incentivou que esta Câmara Técnica se reunisse a fim de emitir também o seu parecer. Neste âmbito, reiteramos o nosso apoio ao parecer jurídico do procurador Paulo Coradi, e adicionamos que (ver anexo legislação usada para embasamento dos itens a seguir):

- É de fundamental importância que o poder público promova a fiscalização municipal para que as legislações sejam respeitadas;
- Sugerimos que regularização das edificações seja onerosa, considerando a cobrança de multa por irregularidade. Neste caso o proprietário deve pagar um valor de aprovação superior aos casos que fazem o projeto em acordo com a Lei de Zoneamento. Seriam isentos dessa multa os imóveis que são partilha de bens, herança e quando se tratar de população de baixa renda.
- Elaboração de diagnóstico (identificação das condições sociais, econômicas e ambientais) dos lotes a serem sujeitos ao processo de regularização. Considerar a existência de estrutura de apoio - promovida pelo poder público - para auxiliar no processo de regularização de moradores em estado de vulnerabilidade.
- Consulta a instituições e órgãos públicos que tratem de questões correlatas (urbanismo, habitação, meio ambiente) no que tange à projetos de regularização similares (GRAPOHAB, Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo, dentre outros)
- Discussão de medidas e

estratégias para mitigar a recorrência destes processos de regularização, tais como: a) instituição da progressividade do IPTU nos lotes “mães” em caso de desconformidades ambientais, urbanísticas e habitacionais; b) ações de fiscalização tais como: uso de drones, controle de alvarás de construção, propagandas e veiculação midiática de venda de lotes, vigilância de imobiliárias, corretores e vendedores, etc. Estas estratégias devem, num momento posterior, ser estendidas para os lotes regularizados.

Anexo: Segue abaixo excertos de legislação que embasam o parecer técnico: - Art. 225º Constituição Federal/1988: Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. - Código Civil. Art. 1.228, § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. - Código de Proteção ao Meio Ambiente de Botucatu, Lei Complementar nº 1.145/2015: Art. 2º: A Política Municipal do Meio Ambiente, na defesa do interesse local, tem por objetivo garantir a todas as pessoas, da presente e das futuras gerações, o direito ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, a ação do Poder Público Municipal, juntamente com o Poder Público Estadual e a União, das instituições privadas e dos municípios bem como suas inter-relações. Parágrafo único. Os princípios, objetivos, normas e medidas diretivas estabelecidos neste Código ou dele decorrentes, deverão ser observados na elaboração de planos, programas e projetos, bem como nas ações de todos os particulares e órgãos da Administração Pública, direta ou indireta. Art. 5º Para cumprimento do disposto no Art. 30º da Constituição Federal, no que concerne à política do Meio Ambiente, considera-se como interesse local, dentre outros: IX - o desestímulo de ações de impermeabilização do solo e incentivo a adoção de sistemas adequados de drenagem urbana; - Lei Complementar Nº 1.224/2017- Plano Diretor Art 9º : A estruturação do território municipal consiste no estabelecimento de objetivos e estratégias diferenciadas para cada região do Município, de acordo com suas características físicas, condições ambientais e infraestrutura instalada, e tem como objetivos: VII - Controlar a expansão horizontal da área urbana, somente permitindo a abertura de novos loteamentos desde que seja diagnosticada e equacionada todas as necessidades de ampliação da infraestrutura urbana e equipamentos públicos, levando em conta os aspectos ambientais e econômicos; VIII - Combater a especulação imobiliária no território municipal; Art. 14º, Parágrafo único: As diretrizes do macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana, quanto à sua função social da cidade e da propriedade. Art. 16º, A Macrozona de Consolidação Urbana se divide em duas categorias: I - Macrozona de Consolidação Urbana 1, Parágrafo único: Fica assegurado, até a regulamentação de legislação específica, o lote mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para novos loteamentos residenciais e comerciais, e 200,00 m² (duzentos metros quadrados) para empreendimentos de interesse social. II - A Macrozona de Consolidação Urbana 2 que abrange as áreas de urbanização de média densidade, com lote mínimo de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados). Art.

17º, A Macrozona de Expansão Urbana Controlada compreende as áreas delimitadas entre a Macrozona de Consolidação Urbana e o semi-anel viário rodoviário(...) Parágrafo único: Fica assegurado, até a regulamentação de legislação específica, o lote mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para novos loteamentos residenciais e comerciais, e 200,00 m² (duzentos metros quadrados) para empreendimentos de interesse social. Art. 22º: A política municipal de zoneamento e de estruturação urbana tem como objetivos: I - Orientar, ordenar e disciplinar o crescimento da cidade, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana, no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo; II - Estimular a melhor distribuição espacial da população e de atividades econômicas de forma compatível com o meio ambiente, os serviços urbanos, infraestrutura e equipamentos; Art. 25º, São instrumentos para uso e ocupação do solo para os efeitos desta Lei, entre outros: III - Taxa de Permeabilidade: porcentagem do terreno que não pode ser impermeabilizada; V - Relatório de Impacto de Vizinhança. Art. 30º: Os empreendimentos, sejam em forma de parcelamentos ou desmembramentos, obedecerão às dimensões dos lotes mínimos das macrozonas e zonas em que se situam de acordo com esta Lei e pelas demais legislações específicas. - Lei Nº 6.095/2019, Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano 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: a) Lote mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00 (dez) metros, para novos loteamentos residenciais e comerciais; b) Lote residencial mínimo de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 8,00 (oito) metros, destinados a loteamentos habitacionais de interesse social, cujo enquadramento deverá ser submetido à apreciação do CONDIB-Conselho de Desenvolvimento Integrado de Botucatu; c) Lote mínimo de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 8,00 (oito) metros, para conjuntos habitacionais de interesse social, desde que todos os lotes residenciais tenham edificação, e caso hajam lotes de uso misto, residenciais ou comerciais, os mesmos deverão atender ao tamanho mínimo previsto nos itens A ou B acima; II - Consolidação Urbana 02: a) Lote mínimo de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 12,50 metros (doze metros e cinquenta centímetros). § 2º Em todos os loteamentos e demais empreendimentos regulados por essa lei, para os lotes que tiverem o tamanho mínimo previsto nesta Lei deverão constar no respectivo memorial descritivo dos lotes uma Cláusula de Indivisibilidade, que deverá ser averbada em matrícula individualizada por lote. Nos loteamentos e empreendimentos em que os lotes forem maiores que o tamanho mínimo, só poderá ocorrer a subdivisão do mesmo desde que as partes resultantes obedeçam ao tamanho mínimo previsto por esta Lei, de acordo com cada macrozona. Art. 8º: Os requisitos abaixo deverão ser atendidos para todos os loteamentos e demais empreendimentos regulados por essa lei (loteamentos abertos, loteamentos fechados, condomínios de lotes, condomínios edilícios de casas e sítios/chácaras de recreio): V - Taxa de Permeabilidade mínima: Macrozonas Permeabilidade Mínima Consolidação Urbana 1 10% Consolidação Urbana 2 20% Expansão Urbana Controlada 10% Atenção Ambiental 1 40% Atenção Ambiental 2 70% Proteção Ambiental Plano de Manejo APA Atenção Hídrica MAZH1 * MAZH2 * MAZH3 * MAZH4 * MAZH5 * * Nas Macrozonas de Atenção Hídrica a permeabilidade mínima

deverá obedecer ao que segue: a) Onde houver sobreposição com as macrozonas de Consolidação Urbana 1 e Expansão Urbana Controlada deverá ser observado o percentual de 20%; b) Onde houver sobreposição com a macrozona da APA deverá ser observado o percentual previsto no Plano de Manejo da APA Corumbataí-Botucatu-Tejupá - perímetro Botucatu. § 5º Os sítios/ chácaras de recreio, deverão atender os seguintes requisitos: 5. Não será permitido, em qualquer hipótese, o desmembramento do imóvel, sendo necessário constar cláusula de indivisibilidade no memorial descritivo do lote e averbação na matrícula individualizada, em acordo com o § 2º do artigo 7º; 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: § 2º Em todos os loteamentos e demais empreendimentos regulados por essa lei, para os lotes que tiverem o tamanho mínimo previsto nesta Lei deverão constar no respectivo memorial descritivo dos lotes uma Cláusula de Indivisibilidade, que deverá ser averbada em matrícula individualizada por lote. Nos loteamentos e empreendimentos em que os lotes forem maiores que o tamanho mínimo, só poderá ocorrer a subdivisão do mesmo desde que as partes resultantes obedeçam ao tamanho mínimo previsto por esta Lei, de acordo com cada macrozona. Art. 24º: Os lotes, ou condomínios de lotes, obedecerão às dimensões fixadas no Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 1.224/2017), resultando nos seguintes lotes mínimos por macrozona: MACROZONA LOTE MÍNIMO (m²) TESTADA MÍNIMA (m) Consolidação Urbana 01 * 250 10 INTERESSE SOCIAL 200/(160 com edificação) 08 Consolidação Urbana 02 450 12,50 Expansão Urbana Controlada ** 250 10 INTERESSE SOCIAL 200 08 Atenção Ambiental 01 1.000 20 Atenção Ambiental 02 20.000 50 Proteção Ambiental Conforme Plano de Manejo da APA Atenção Hídrica *** MZAH1 2.000 40 MZAH2 2.000 40 MZAH3 250/ 500 10/ 15 MZAH4 250 10 MZAH5 250 10 Art. 26º: Em qualquer caso de desmembramento de lote ou de unificação de lotes, será indispensável a apresentação do projeto elaborado por profissional habilitado com apresentação de ART/ RRT, 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, obedecendo ao tamanho de lote mínimo definido nesta Lei, de acordo com os parâmetros de cada macrozona. Art. 29º: Para os loteamentos aprovados antes da data de vigência desta Lei será permitido o retalhamento de lote edificado, para unificação em lote lindeiro também edificado, desde que os lotes resultantes não sejam inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com frente mínima de 5 (cinco) metros, em conformidade com a Lei Federal nº 6766/1979" data-original-title=" Data da Norma: 19.12.1979 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.">6766, de 19 de dezembro de 1979. Parágrafo único. Só serão aceitos, para fins de regularização, lotes menores que o tamanho exigidos nesta lei, nos casos em que houver diminuição de área devido à comprovada invasão do lote por imóveis confrontantes de terceiros já edificados, ou por necessidade do município em relação a aspectos urbanísticos gerais ou ainda por decisão judicial. Art. 32º: Em todos os loteamentos ou parcelamentos de solo protocolados a partir da data de vigência desta Lei em que os lotes tiverem o tamanho mínimo previsto nesta Lei, deverá constar no respectivo memorial descritivo dos lotes uma Cláusula de Indivisibilidade que deverá ser averbada em matrícula individualizada por lote. Nos loteamentos em que os lotes forem

maiores que o tamanho mínimo, só poderá ocorrer a subdivisão do mesmo desde que as partes resultantes obedeam ao tamanho mínimo previsto por esta Lei, de acordo com cada Macrozona. - Lei Federal que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, Lei Nº 6.766/1979, “Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento” Art. 4º, Item II: os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.”

A reunião foi finalizada as 16:46. Eu Leticia Aparecida de Moraes lavrei a presente ata.