

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE BOTUCATU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

MÁRIO 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:

**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 couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, inclusive legislações estaduais e federais de regularização fundiária, tais como a Lei nº 13.465/2017.

**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. **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;
3. **ÁREA DE LAZER/SISTEMA DE LAZER:** É a área destinada para conter equipamento(s) comunitário(s) de lazer, como praças, parque, espaços para eventos a céu aberto, praça esportiva ou outras, destinadas ao lazer ou à contemplação da população, não podendo estar contidas dentro de Área de Preservação Permanente;
4. **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;
5. **ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (APA):** é uma 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;
  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 contida dentro do perímetro urbano;
  9. **ÁREA URBANIZADA:** É a área urbana consolidada dotada de infraestrutura mínima, a saber: água, esgoto e energia elétrica;
  10. **ÁREA VERDE –** Espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, não impermeabilizáveis, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de qualquer tipo de edificação, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;
  11. **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;
  12. **CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO:** é o instrumento da licença para executar o loteamento de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
  13. **CONDOMÍNIOS:** São as edificações ou o conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construídos sobre um lote urbano, regidos sob a forma condominial (Lei 4.591/1964) e **sob os parâmetros da Lei Federal de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6766/1979)**, sendo que a construção da edificação poderá ser substituída pelas obras de infraestrutura, quando se tratar de condomínios de lotes (**Código Civil Brasileiro Lei nº 10.406/ Lei de**

**Regularização Fundiária nº 13.465, artigo 1358-A/ § 7º do artigo 2º da Lei Federal nº 6766/1979).**

14. DECLIVIDADE: É a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
15. 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;
16. EMBARGO: É o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento da norma legal;
17. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
18. EQUIPAMENTOS URBANOS: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica e internet;
19. FAIXA NON AEDIFICANDI (não edificável): É a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
20. 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;
21. GLEBA: É uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
22. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: São empreendimentos habitacionais edificados, viabilizados total ou parcialmente com recursos públicos;
23. INFRAESTRUTURA: Conjunto de obras que possibilitam o uso urbano do solo, constituído por: rede de abastecimento de água potável, coleta de esgoto, sistema de drenagem e encaminhamento de águas pluviais, rede de energia elétrica, gás, telefonia, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.
24. INVESTIDURA: É a incorporação de uma área pública, sem condições de edificação pela municipalidade, ao terreno particular confinante;
25. LOGRADOURO PÚBLICO: É a área de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada preferencialmente à circulação;

26. LOTE: É uma unidade de solo edificável localizada dentro do perímetro urbano com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, em condições de receber edificação residencial, comercial, institucional ou industrial;
27. LOTE DE UTILIDADE PÚBLICA: É um lote sem fins residenciais, comerciais ou industriais, destinado exclusivamente para implantação de equipamentos urbanos;
28. LOTEAMENTO ABERTO: 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;
29. LOTEAMENTO FECHADO: É a subdivisão de área de terreno em lotes destinados à edificação de qualquer natureza (residencial ou não residencial) com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, onde o perímetro da gleba poderá fechado, através de concessão administrativa concedida pelo Poder Público Municipal, a título precário, que autorize o fechamento, sendo as áreas internas públicas, e tendo os moradores apenas a propriedade de seus lotes. (**§ 8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6766/1979**).
30. PARCELAMENTO: É a divisão do solo urbano sob a forma de loteamento, desmembramento e arruamento;
31. PERÍMETRO URBANO: É o limite que separa a área urbana da área rural;
32. PASSEIO PÚBLICO: É a parte da via pública reservada à circulação de pedestres;
33. PISTA DE ROLAMENTO: É a parte da via reservada ao trânsito de veículos, podendo conter uma ou mais faixas contíguas de trânsito;
34. PISTA: É o conjunto de faixas de trânsito contíguas que têm o mesmo sentido de trânsito;
35. PLANO DE URBANIZAÇÃO: É o conjunto de normas, projetos e especificações que compõem um loteamento;
36. PRAÇA DE RETORNO: É a via pública destinada a permitir o retomo de veículos (“cul de sac”);
37. QUADRA: É a área de terreno delimitada por vias públicas, subdividida ou não em lotes;
38. RECUO: É a distância entre o limite externo da área por edificações e a divisa do lote;

39. REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN): É a cota altimétrica oficial adotada pelo Município em relação ao nível médio do mar;
40. RETALHAMENTO: É a divisão de terrenos que não caracteriza desmembramento;
41. 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;
42. SÍTIOS/ CHÁCARAS DE RECREIO: São loteamentos exclusivamente residenciais regidos sob a forma condominial, localizados nas áreas lindeiras à área urbanizada, dentro do perímetro urbano;
43. TAXA DE OCUPAÇÃO: É o percentual máximo da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação;
44. TERMO DE VERIFICAÇÃO OU DE VISTORIA DE OBRAS (TVO): É o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;
45. UNIFICAÇÃO: É a união de dois ou mais lotes resultando em um único imóvel.
46. VIA DE PEDESTRE: É a via ou logradouro público destinado exclusivamente à circulação de pedestres.
47. VISTORIA: É a diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;
48. 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.

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

**Art. 4º** Todo parcelamento de solo, efetuar-se-á dentro do perímetro urbano do município, mediante loteamento, desdobro, arruamento e desmembramento, observadas as disposições desta lei e as legislações federais e estaduais pertinentes.

**Art. 5º** 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.

I - Para fins de parcelamento de solo ficam delimitadas as seguintes Macrozonas, conforme definido pelo Plano Diretor Municipal - Lei Complementar nº 1.224 de 2017:

1. Consolidação Urbana 01;
2. Consolidação Urbana 02;
3. Expansão Urbana Controlada;
4. Atenção Ambiental 01;
5. Atenção Ambiental 02;
6. Proteção Ambiental;
7. Atenção Hídrica;
8. Uso Rural.

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

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 são aconselháveis à edificação, conforme art. 18, 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;

VI – na Zona de Amortecimento da Unidade de Conservação “Parque Natural Municipal Cachoeira da Marta”, salvo legislação específica criada para este fim;

VII – na faixa de proteção de 250 metros a contar da linha de ruptura do front da Cuesta de Botucatu, em direção ao reverso.

## **Capítulo II**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO**

#### **SEÇÃO I**

##### **DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO**

**Art. 7º** Serão permitidos loteamentos para fins urbanos respeitando os tamanhos mínimos de lote definidos para cada macrozona em questão:

##### **I – Consolidação Urbana 01:**

- A. Lote mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) para novos loteamentos residenciais e comerciais;

- B. Lote residencial mínimo de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) destinados a loteamentos habitacionais de interesse social;
- C. Lote mínimo de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) para conjuntos habitacionais de interesse social, desde que todos os lotes residenciais tenham edificação;
- 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;
- E. Todos os loteamentos com lotes inferiores a 250,00 m<sup>2</sup> deverão realizar contrapartidas em obras de infraestrutura, equipamentos urbanos ou equipamentos comunitários, e contrapartida ambiental, além das outras infraestruturas já previstas nesta lei (água, esgotos, galerias, pavimentação, energia elétrica, etc.), a serem definidas pela prefeitura municipal durante o seu processo de aprovação;

#### **II – Consolidação Urbana 02:**

- A. Lote mínimo de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

#### **III – Expansão Urbana Controlada:**

- A. Lote mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) para novos loteamentos residenciais e comerciais;
- B. Lote residencial mínimo de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) para loteamentos habitacionais de interesse social;
- 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;
- F. Todos os loteamentos com lotes inferiores a 250,00 m<sup>2</sup> deverão realizar contrapartidas em obras de infraestrutura, equipamentos urbanos ou equipamentos comunitários, e contrapartida ambiental, além das outras infraestruturas já previstas nesta lei (água, esgotos, galerias, pavimentação, energia elétrica, etc.), a serem definidas pela prefeitura municipal durante o seu processo de aprovação;

#### **IV – Atenção Ambiental 01:**

- A. Ficam permitidos somente loteamentos residenciais com lotes mínimos de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), principalmente para uso de chácaras de recreio e lazer;

- B. Fica proibida a impermeabilização do solo, supressão de vegetação nativa e demais usos que possam comprometer a integridade ambiental na faixa de proteção de 250 metros a contar da linha de ruptura do front da Cuesta de Botucatu, em direção ao reverso;

#### **V – Atenção Ambiental 02:**

- A. Ficam permitidos parcelamentos com lotes mínimos de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), principalmente para uso de chácaras de recreio e lazer;
- B. Fica proibida a impermeabilização do solo, supressão de vegetação nativa e demais usos que possam comprometer a integridade ambiental na faixa de proteção de 250 metros a contar da linha de ruptura do front da Cuesta de Botucatu, em direção ao reverso.

#### **VI – Proteção Ambiental:**

- A. Permanecem definidas e válidas as diretrizes e o zoneamento ambiental do Plano de Manejo da APA Corumbataí-Botucatu-Tejupá – perímetro Botucatu, conforme Deliberações CONSEMA 4 e 5 / 2014, bem como os usos, atividades e parâmetros urbanísticos definidos por este Plano.

#### **VII – Atenção Hídrica:**

- A. A ocupação da Macrozona de Atenção Hídrica será permitida desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público, devendo ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos: controlar a implantação e melhoria de vias de acesso de modo a não atrair ocupação inadequada à proteção dos mananciais.

a) MZAH1: os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m<sup>2</sup>;

b) MZAH2: os lotes deverão ter tamanho mínimo de 2.000,00 m<sup>2</sup>;

§ 1: 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, em especial os Planos de Manejo da APA e da Unidade de Conservação Parque Municipal Cachoeira da Marta;

c) MZAH3: os lotes deverão ter tamanho mínimo de 500,00 m<sup>2</sup>, sendo que ao longo do eixo da Rodovia Estadual SP 209 - Prof. João



Hipólito Martins, nos chamados bolsões disciplinados pela Lei Municipal nº 5.582, de 14 de Maio de 2014, considerando tratar-se de regiões que se situam à jusante das captações de água previstas para abastecimento do município, bem como considerando a necessidade de adoção de medidas disciplinares que evitem a sua ocupação antrópica desordenada e ilegal, poderão ser admitidos lotes de tamanho mínimo de até 250 m<sup>2</sup>, desde que fique demonstrado analiticamente que a vazão na condição de pós-urbanização, calculada para um Período de Recorrência igual há 10 anos, deverá ser a mesma da condição de pré-urbanização. Para tanto deverão ser previstas obras e dispositivos hidráulicos para amortecimento da vazão total a jusante do empreendimento. 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;

- d) MZAH4: os lotes deverão ter tamanho mínimo de 250,00 m<sup>2</sup>, devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto;
  - e) MZAH5: os lotes deverão ter tamanho mínimo de 250,00 m<sup>2</sup>, devendo ser previstos arranjos produtivos (clusters econômicos) compatíveis com o Plano de Desenvolvimento do Aeroporto. A implantação de novos loteamentos na MZAH3, MZAH4 e MZAH5 deverá prever a instalação de poços drenantes, calçada drenante, arruamento em curva de nível e com pavimento permeável, plano de micro drenagem por absorção, bacia de contenção e baixa taxa de ocupação;
- 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;
- C. Obrigar os empreendimentos privados e públicos na adoção de medidas sustentáveis de controle e redução de processos erosivos, em obras que exijam movimentação de terra, de acordo com projeto técnico devidamente aprovado pelos órgãos ambientais competentes e Conselho Municipal de Meio Ambiente, considerando preferencialmente o arruamento em curva de nível;
- D. Para a garantia da segurança hídrica do município para usos de abastecimento público, rural e industrial deverá ser previsto local para implantação de barragem de acumulação de água na bacia do Rio Pardo, a montante da Represa do Mandacaru, onde não poderá ocorrer qualquer tipo de ocupação na área de alagamento prevista.

Parágrafo 1º. Em todos os loteamentos, para os lotes que tiverem o tamanho mínimo previsto nesta Lei, deverá constar no respectivo memorial descritivo dos lotes, 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.

Parágrafo 2º. Nas áreas onde houver mais de uma Legislação, seja Federal, Estadual ou Municipal, disciplinando o parcelamento, o uso e ocupação do solo, em especial o Plano de Manejo da APA e o Plano de Manejo da Unidade de Conservação “Parque Municipal Cachoeira da Marta”, serão aplicáveis as diretrizes e regras mais restritivas, visando à salvaguarda do patrimônio hídrico, natural e ambiental.

Parágrafo 3º. Em áreas localizadas sobre duas ou mais macrozona diferentes, cada porção da área deverá seguir as regras da respectiva macrozona em que se situar, podendo também adotar as regras da macrozona mais restritiva para a área toda.

**Art. 8º Os requisitos abaixo deverão ser atendidos pelos loteamentos abertos, fechados, loteamentos habitacionais de interesse social, condomínios de lotes e sítios/ chácaras de recreio:**

- I- Às margens de rios, lagos (naturais), loteamentos e desmembramentos, deverão ser garantidos o acesso público de pedestres por meio de vias públicas com dimensões adequadas e recobertas com material permeável, sendo permitida a impermeabilização de até 5% da área verde para estes passeios;
- II- Os lotes não poderão fazer divisa com Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal, Sistema de Lazer, Área Verde ou Área Institucional, salvos nos projetos de empreendimentos cujas diretrizes urbanísticas já tenham sido aprovadas em data anterior a vigência desta Lei nas Macrozonas de Consolidação Urbana 1 e 2 ou na Macrozona de Expansão Urbana Controlada e nas áreas rurais da Macrozona de Expansão Urbana Controlada, desde que possuam o Cadastro Ambiental Rural com respectiva reserva legal, devidamente registrado nos órgãos competentes.
- III- Apresentar projeto de Plantio e/ou Recomposição Florestal nas Áreas de Preservação Permanente (APP) e Reservas Legais;
- IV- Atender ao Código de Arborização Municipal – Lei Complementar nº 776/2010;
- V- Taxa de Permeabilidade mínima:

- i. 10% nos lotes < 250 m<sup>2</sup>;
- ii. 20% nos lotes de 250 m<sup>2</sup> até 450 m<sup>2</sup>;
- iii. 30% nos lotes de 450 m<sup>2</sup> até 1.000,00 m<sup>2</sup>.
- iv. 50% nos lotes de 1.000 m<sup>2</sup> até 5.000 m<sup>2</sup>;
- v. 70% nos lotes ≥ 5.000,00 m<sup>2</sup>.

VI- Nas áreas onde o zoneamento permitir, definir uma porcentagem dos lotes para uso comercial e de serviços;.

VII- As obras de infraestrutura deverão ser iniciadas após emissão de Alvará de início de Obras pela municipalidade;

VIII- 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 loteamento (galerias pluviais, redes de água e esgoto, energia, telefonia, gás, entre outras), bem como os ensaios tecnológicos da pavimentação.

#### **§ 1º Os loteamentos abertos devem atender aos seguintes requisitos:**

I - As áreas públicas serão compostas de no mínimo:

- a) Área institucional: mínimo de 5% (cinco por cento) da **área total da gleba** – as áreas institucionais deverão ser bem localizadas, na área do próprio loteamento, em cotas privilegiadas e com formato regular, com fácil acesso por todos os usuários e próximas das vias principais. Deverá ser reservada, preferencialmente, uma única área institucional, e estas deverão ser contíguas às áreas institucionais dos loteamentos adjacentes, quando houver;
- b) Área verde e sistema de lazer: mínimo de 20% (vinte por cento) da área total da gleba, com o mínimo de 5% reservado para sistema de lazer, sendo que o mesmo deverá estar localizado fora de APP. Os sistemas de lazer deverão ser bem localizados, na área do próprio loteamento, em cotas privilegiadas e com formato regular, com fácil acesso por todos os usuários e próximas das vias principais. A área reservada para sistema de lazer deverá considerar em sua dimensão e formato, a capacidade para implantação de possíveis equipamentos comunitários.
- c) Sistema viário ou arruamento: o perfil transversal das ruas e/ou avenidas deverá atender o Plano Piloto Viário (Lei Complementar nº 1081 de 10/12/2013), com largura mínima de 15 (quinze) metros, sendo 09 (nove) metros para a via pública e 03 (três) metros para passeio de cada lado. O comprimento máximo da quadra é de 154,00 metros; ruas sem saída ou em “cul de sac” deverão ter extensão máxima de 150,00 metros e terminar em

praça de retorno circular com diâmetro mínimo de 30,00 metros, não sendo aceitas vielas de pedestres ou sanitárias fazendo divisão de quadras;

- d) Áreas "non aedificandi" quando for o caso.
- e) Quando o município julgar necessário, serão reservados Lotes de Utilidade Pública dentro do loteamento, além das áreas supracitadas.

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, áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais, será obrigatório a execução de uma via marginal, conforme estabelecido no Plano Diretor de Mobilidade Urbana (Lei Complementar nº 1.144/2015); tais áreas não poderão fazer divisa com lotes.

III - o arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, e deverão ser previstos no mínimo 02 (dois) acessos, principal e secundário, para entrada e saída do loteamento - no caso de prolongamento de via existente que já tenha nome oficial, deverá, obrigatoriamente, ser mantido o mesmo nome.

IV – Os lotes de esquina deverão ter metragem mínima de 03 (três) metros antes do início do raio de curvatura para permitir acesso à entrada de garagem;

V – Só serão aprovados projetos de edificação nos lotes após o loteamento receber a Licença de Operação da CETESB e efetivar a doação das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto. Esta exigência deverá constar no contrato padrão de compra e venda nos lotes;

VI - serão de responsabilidade do loteador ou sucessores, as seguintes obras:

- 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 e na demarcação das quadras e lotes;
- c) Construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muro de arrimo e outras benfeitorias que forem julgadas necessárias, conforme Decreto Municipal nº 9.097/2012 e diretrizes emitidas pela municipalidade;
- d) Execução de rede de água potável em todos os logradouros constantes no projeto, de acordo com as diretrizes da Sabesp ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
- e) Execução de rede coletora de esgoto em todos os logradouros constantes no projeto, de acordo com as diretrizes da Sabesp ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
- 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, instalados nas divisas dos terrenos, de acordo com as diretrizes

- as CPFL ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela concessionária;
- g) Execução das ruas internas acompanhando a largura das vias adjacentes a serem prolongadas, **sendo que todas as vias** não deverão ser inferiores a **15 (quinze)** metros, sendo **09** (nove) metros para a via pública e 03 (três) metros para passeio de cada lado;
  - h) Execução de guias e sarjetas em todos os logradouros definidos no projeto, inclusive nas áreas públicas (áreas institucionais, áreas verdes e sistemas de lazer);
  - i) Execução de calçadas e muretas estruturadas de alvenaria/concreto com altura de 30 cm, para demarcação das áreas institucionais, áreas verdes e sistemas de lazer;
  - j) Caso a Prefeitura Municipal de Botucatu julgue necessário, retificação dos córregos;
  - k) 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, conforme Decreto Municipal nº 9.097/2012.

**§ 2º Os loteamentos fechados deverão atender aos seguintes requisitos:**

- I- Serão permitidos desde que não afetem ou comprometam a paisagem urbana, bem como não gerem problemas para o município, tais como: prejudicar o fluxo de veículos, impedir o acesso da população a bens de uso comum, fazer uso da infraestrutura existente sem contribuir para sua provisão, entre outros;
- II- Ficam exigidos todos os requisitos definidos para loteamentos abertos, conforme § 1º do Caput deste Artigo;
- III- As áreas institucionais deverão ter acesso por via pública externo ao empreendimento;
- IV- As áreas institucionais poderão, havendo interesse do município e mediante análise e anuência das Secretarias de Habitação e Urbanismo, Saúde e Educação, ficar fora da área do empreendimento, desde que em área cujo valor seja compatível com aquela em que ocuparia no empreendimento, podendo ainda **ser** substituídas por obras de melhorias urbanísticas em regiões a serem definidas pela prefeitura, considerando aquelas com maior deficiência de infraestrutura e/ou maior demanda por serviços públicos;
- V- Deverá ser destacada área para a portaria separadamente da área reservada para o sistema viário do loteamento;
- VI- Os loteamentos fechados receberão uma Concessão Administrativa pelo Poder Público Municipal, desde que haja interesse do município, que autorize

o fechamento e o controle de acesso ao mesmo, que se dará a título precário, podendo ser revogada a qualquer momento;

VII- Deverá ser constituída Associação de Moradores, devidamente registrada no cartório civil de pessoas jurídicas, a qual ficará responsável pela manutenção das áreas públicas e obras de infraestrutura do loteamento, enquanto o mesmo estiver sob a concessão de fechamento – áreas verdes, sistemas de lazer, sistema viário/pavimentação, redes de drenagem, água, esgoto, energia, entre outras. Os compradores dos lotes deverão tomar ciência e assentir com a criação da Associação, sendo que a existência da mesma deverá constar no contrato padrão de compra e venda dos lotes;

VIII- No caso do loteamento fechado vier a ser repassado ao município, fica vedado o controle de acesso ao mesmo;

IX- O fechamento do loteamento deverá receber cuidados especiais visando evitar o impacto na paisagem e na segurança das vias públicas confrontantes, mantendo um cinturão viário perimetral em, no mínimo 50% de suas divisas, para garantir continuidade com o tecido urbano existente;

X- Para a aprovação dos projetos residenciais, localizados dentro dos loteamentos fechados, os mesmos deverão estar em consonância com a legislação municipal vigente e com as regras estabelecidas pela associação de moradores (se for o caso), devendo prevalecer os parâmetros urbanísticos mais restritivos.

**§ 3º Os loteamentos habitacionais de interesse social deverão atender aos seguintes requisitos:**

I- Ficam exigidos todos os requisitos definidos para loteamentos abertos, conforme § 1º do Caput deste Artigo;

II- Os loteamentos habitacionais de interesse social serão permitidos apenas na modalidade de loteamento aberto, não sendo permitido o seu fechamento e o regimento do mesmo sob a forma condominial;

III- Serão permitidos apenas em áreas com vocação para interesse social, e mediante aprovação do CONDIB (Conselho de Desenvolvimento Integrado de Botucatu);

IV- Deverá ser respeitado o mínimo de 80% do total do número de lotes com declividade máxima de até 10% no interior do lote.

**§ 4º Os condomínios de lotes deverão atender aos seguintes requisitos:**

- I- Serão permitidos desde que não afetem ou comprometam a paisagem urbana, bem como não gerem problemas para o município, tais como: prejudicar o fluxo de veículos, impedir o acesso da população a bens de uso comum, fazer uso da infraestrutura existente sem contribuir para sua provisão, entre outros;
- II- Ficam exigidos todos os requisitos definidos para loteamentos abertos, conforme § 1º do Caput deste Artigo;
- III- Deverão seguir os parâmetros exigidos na Lei Federal nº 4.591/1964, bem como atender aos **parâmetros da Lei Federal de Parcelamento do Solo nº 6766/1979;**
- IV- As áreas institucionais poderão, havendo interesse do município e mediante análise e anuência das Secretarias de Habitação e Urbanismo, Saúde e Educação, ficar fora da área do empreendimento, desde que em área cujo valor seja compatível com aquela em que ocuparia no empreendimento, podendo ainda ser substituídas por obras de melhorias urbanísticas em regiões a serem definidas pela prefeitura, considerando aquelas com maior deficiência de infraestrutura e/ou maior demanda por serviços públicos;
- V- Os condomínios deverão obedecer ao tamanho mínimo de lotes definidos para cada macrozona, de acordo com o disposto no Art. 8º desta lei, considerando-se apenas a área de uso exclusivo da unidade autônoma, independente da fração ideal (referente a todo o terreno e áreas comuns) que corresponde às unidades;

**§ 5º Os sítios/ chácaras de recreio, deverão atender os seguintes requisitos:**

- I- Serão permitidos desde que não afetem ou comprometam a paisagem urbana, bem como não gerem problemas para o município, tais como: prejudicar o fluxo de veículos, impedir o acesso da população a bens de uso comum, fazer uso da infraestrutura existente sem contribuir para sua provisão, entre outros;
- II- Serão permitidos nas partes lindeiras à área urbanizada do município, dentro do perímetro urbano;
- III- Serão regidos sob a forma condominial, devendo seguir os parâmetros exigidos na Lei Federal nº 4.591/1964, bem como atender aos **parâmetros da Lei Federal de Parcelamento do Solo nº 6766/1979;**
- IV- Os lotes deverão obedecer ao tamanho mínimo previsto para cada macrozona, de acordo com o disposto no Art. 8º desta lei, não podendo ser inferiores a

1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), **considerando-se apenas a área de uso exclusivo da unidade autônoma, independente da fração ideal (referente a todo o terreno e áreas comuns) que corresponde às unidades;**

V- 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;

VI- Só serão aprovados projetos de edificação nos lotes após o loteamento receber a Licença de Operação da CETESB e efetivar a doação das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto. Esta exigência deverá constar no contrato padrão de compra e venda nos lotes;

VII- As áreas públicas serão compostas de no mínimo:

a) Áreas institucionais: mínimo de 5% (cinco por cento) da área **total** da gleba – as áreas institucionais deverão ser bem localizadas, em cotas privilegiadas e com formato regular, com fácil acesso por todos os usuários e próximas das vias principais. Deverá ser reservada, preferencialmente, uma única área institucional, e estas deverão ser contíguas às áreas institucionais dos loteamentos adjacentes, quando houver.

b) As áreas institucionais poderão, havendo interesse do município e mediante análise e anuência das Secretarias de Habitação e Urbanismo, Saúde e Educação, ficar fora da área do empreendimento, desde que em área cujo valor seja compatível com aquela em que ocuparia no empreendimento, podendo ainda ser substituídas por obras de melhorias urbanísticas em regiões a serem definidas pela prefeitura, considerando aquelas com maior deficiência de infraestrutura e/ou maior demanda por serviços públicos;

c) Área verde e sistema de lazer: mínimo de 20% (vinte por cento) da área **total** da gleba, com o mínimo de 5% reservado para sistema de lazer, sendo que o mesmo deverá estar localizado fora de APP. Os sistemas de lazer deverão ser bem localizados, na área do próprio loteamento, em cotas privilegiadas e com formato regular, com fácil acesso por todos os usuários e próximas das vias principais. A área reservada para sistema de lazer deverá considerar em sua dimensão e formato, a capacidade para implantação de possíveis equipamentos comunitários;

d) Áreas "non aedificandi" quando for o caso;

VII - 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, áreas verdes e sistemas de lazer será obrigatório a execução de uma via marginal, conforme estabelecido no Plano Diretor de Mobilidade Urbana (Lei Complementar nº 1.144/2015); tais áreas não poderão fazer divisa com lotes;



- VIII - O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, adequando-se à topografia local, devendo ser previstos no mínimo 02 (dois) acessos, principal e secundário, para entrada e saída do loteamento - no caso de prolongamento de via existente que já tenha nome oficial, deverá, obrigatoriamente, ser mantido o mesmo nome;
- IX – Os lotes de esquina deverão ter metragem mínima de 03 (três) metros antes do início do raio de curvatura para permitir acesso à entrada de garagem;
- X - 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;
- XI - O fechamento do sítio/chácara de recreio deverá receber cuidados especiais visando evitar o impacto na paisagem e na segurança das vias públicas confrontantes, mantendo um cinturão viário perimetral em, no mínimo 50% de suas divisas, para garantir continuidade com o tecido urbano existente;
- XII - Serão de responsabilidade do empreendedor ou sucessores, as seguintes obras:
- 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 e na demarcação das quadras e lotes;
  - c) Construção de galerias de águas pluviais conforme Decreto Municipal nº 9.097/2012, 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, de acordo com as diretrizes da Sabesp ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
  - e) Execução de rede coletora de esgoto, sistema biodigestor ou similar de acordo com a ABNT: NBR 7229, NBR 9648 e NBR 13969, em todos os logradouros constantes no projeto, de acordo com as diretrizes da Sabesp ou empresa equivalente, com projeto devidamente e previamente aprovado pela mesma;
  - f) Execução integral de rede de energia elétrica em todos os logradouros constantes do projeto e aprovado pela empresa concessionária;
  - g) Execução das ruas internas acompanhando a largura das vias adjacentes a serem prolongadas, sendo que todas as vias não deverão ser inferiores a 15 (quinze) metros, sendo 09 (nove) metros para a via pública e 03 (três) metros para passeio de cada lado, devendo ser

cascalhadas, com perfil de drenagem adequado e com canaletas de drenagem gramadas. Onde a velocidade da água for > 1m/s (um metro por segundo), deverá ser previsto sistema de encaminhamento e captação de águas pluviais para área de contenção;

h) Execução de muretas estruturadas de alvenaria/concreto com altura de 30 cm, para demarcação das áreas institucionais, áreas verdes e sistemas de lazer.

Parágrafo 1º: Os loteamentos abertos, loteamentos fechados, loteamentos habitacionais de interesse social, sítios/ chácaras de recreio e os condomínios de lotes, deverão cumprir o disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras leis específicas que entrarem em vigor após a data de publicação desta Lei;

Parágrafo 2º: Os loteamentos abertos, loteamentos fechados, loteamentos habitacionais de interesse social, sítios/ chácaras de recreio e os condomínios de lotes deverão também cumprir no que couber, o disposto no Art. 10º, desta lei.

## SEÇÃO

II

### DAS DIRETRIZES E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

**Art. 9º** Para solicitar emissão das diretrizes para loteamento, o interessado deverá solicitar apresentar à prefeitura, via protocolo:

I - Requerimento em nome do(s) proprietário(s) solicitando as diretrizes para o parcelamento de solo, com assinaturas reconhecidas pelo Cartório de Notas e Registro Civil, indicando a modalidade pretendida para o mesmo – loteamento aberto, fechado, chácara/sítio de recreio ou condomínio;

II - Matrícula do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com data de emissão inferior a 60 dias;

III – Projeto urbanístico 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, 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 loteada;
- d) Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento;

- e) Assinatura do responsável técnico pelo projeto, com indicação do número do CREA/CAU;.

IV - Apresentar o projeto urbanístico completo em mídia eletrônica elaborado em programa AUTOCAD ou compatível;

V – O projeto urbanístico deverá estar em conformidade com os requisitos estabelecidos para cada Macrozona de acordo com o Art. 8º desta Lei e conforme Mapa de Macrozoneamento – Lei Complementar nº 1.224/2017 – Carta 1b.

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

**Art. 10º** Após a análise das secretarias e órgãos competentes, a Prefeitura Municipal, em conformidade com as leis federais, estaduais e municipais existentes, fará constar nas diretrizes:

- a) as características que devem ter os lotes, as quadras, respeitando-se as leis de uso e ocupação do solo e o Plano Diretor de Mobilidade Urbana – Lei Complementar nº 1.144/2015;
- b) a localização aproximada dos terrenos a serem destinados para os equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público;
- c) demais detalhes e normas necessárias à elaboração do projeto.

**§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.**

**Art. 11º** Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará o projeto de parcelamento de solo que compreenderá desenhos, memoriais descritivos e justificativos, correspondentes a:

I - Projeto urbanístico contendo:

- a) 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 à espaço livre de uso público e a equipamento urbano e comunitário;
- f) Curvas de nível de metro em metro com RN oficial;
- g) Projeto de arborização conforme Lei Complementar nº 776/2010;
- h) ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)/ RRT (Registro de Responsabilidade Técnica):

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, conforme Decreto Municipal nº 9097/2012 e diretrizes emitidas pela municipalidade;

i) IV - 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  $\leq 10\%$ ;

b) Transversal de todas as vias de circulação na escala 1:1000; poderá ser apresentada apenas 01 transversal para cada tipo de via, quando estas apresentarem as mesmas características – classificação, declividade e dimensões;

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, também deverá ser apresentado:

a) Projeto arquitetônico completo na escala 1:50 da unidade habitacional;

b) Projeto de Terraceamento;

c) Projeto de implantação das moradias.

**Art. 12º** O projeto de loteamento assinado pelo proprietário e pelo profissional devidamente habilitado, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel deverá ser apresentado para receber o visto/pré-aprovação para posterior encaminhamento ao Graprohab para aprovação.

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

a) Requerimento em nome do(s) proprietário(s) solicitando a aprovação do loteamento, com assinaturas reconhecidas pelo Cartório de Notas e Registro Civil;

b) Matrícula do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com data de emissão inferior a 60 dias;

c) Cópia do ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica);

d) 06 (seis) vias do projeto urbanístico com planta de situação e carimbo de aprovação do Graprohab (podendo ser 03 vias originais e 03 cópias coloridas);

- f) 03 (três) vias do projeto de drenagem, com memorial de cálculo e ART do responsável técnico;
- g) 03 (três) vias do projeto de terraplanagem, perfis longitudinal e transversal;
- h) 01 (uma) cópia autenticada do certificado do Graprohab;
- i) 03 (três) vias do memorial descritivo;
- j) Arquivo eletrônico (AutoCAD ou similar) do projeto urbanístico, projetos de infraestrutura e perfis transversais e longitudinais;
- k) 02 (duas) vias do cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura;
- l) oferta da garantia de infraestrutura.

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) 04 (quatro) vias do projeto executivo;
- d) 03 (três) vias do projeto de terraceamento;
- e) Arquivo eletrônico (em AutoCAD ou similar) do projeto completo;

**Art. 14º** O loteador deverá oferecer à Prefeitura, como garantia da execução das obras de infraestrutura, conforme § 1º, inciso IV e § 3º, inciso IX do Art. 8º, desta lei, hipoteca de lotes constantes do projeto apresentado ou caução em dinheiro, outros bens imóveis, de modo que as garantias oferecidas perfaçam o valor correspondente ao necessário para a execução da infraestrutura, majorados em 25%.

§ 1º 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 contínua e próximos das áreas institucionais;

§ 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. 15º** 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, desde que a obra da infraestrutura em questão já esteja finalizada e pronta para ser entregue.

**Art. 16º** Durante as obras do loteamento, o interessado deverá manter em local bem visível, placa(s) medindo no mínimo 1,50m de altura por 3,00m 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. 17º** 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. 18º** As vias de circulação deverão obedecer ao Plano Diretor de Mobilidade Urbana (Lei Complementar Nº 1.144/2015), o Plano Piloto do Sistema Viário (Lei Complementar Nº 1081/2013), Decreto Municipal de Drenagem e Pavimentação Asfáltica Nº 9097/2012 e às diretrizes emitidas pela municipalidade.

**Art. 19º** 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. 20º** Nas vias que não possuem pistas de rolamento situadas no mesmo nível dos terrenos contíguos é obrigatória 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. 21º** São proibidos os taludes de cortes ou aterros com inclinação maior que 45º (quarenta e cinco graus).

Parágrafo Único – Todos os taludes deverão ser protegidos por meio de plantio de grama ou outra providencia que resolva sua estabilidade, sendo executado a expensas do interessado.

### **SEÇÃO IV**

#### **DAS QUADRAS E LOTES**

**Art. 22º** O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 154 metros, exceto para os sítios e chácaras de recreio, que serão objeto de análise específica, não sendo permitidas vielas de pedestres e sanitárias fazendo divisão de quadras.

**Art. 23º** Os 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 (m <sup>2</sup> )		TESTADA MÍNIMA (m)
Consolidação Urbana 01 *			250	10
		INTERESSE SOCIAL	200-sem edificação 160-com edificação	08
Consolidação Urbana 02 **			450	10
Expansão Urbana Controlada			250	10
		INTERESSE SOCIAL	200	08
Atenção Ambiental 01			1.000	20
Atenção Ambiental 02			20.000	-
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
<p>* quando nas áreas MZAH1, MZAH4 e MZAH5, seguir os parâmetros destas.  ** quando nas áreas MZAH1, MZAH3, MZAH4 e MZAH5, seguir os parâmetros destas.  *** Nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação “Parque Municipal Cachoeira da Marta”, valem as regras e definições estabelecidas no respectivo Plano de Manejo.</p>				

**Art. 24º** Serão reservadas faixas "NON AEDIFICANDI" nos seguintes casos:

I - À margem das rodovias e ferrovias, 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 da concessionária e aprovação da CTEEP (Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista);

III – Ao longo das Áreas de Proteção Permanente, faixa mínima de 30,00 metros a partir da margem de cada lado do corpo d’água, e de acordo com legislação estadual vigente.

### Capítulo III

#### DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

**Art. 25º** 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. 26º** Para a aprovação do projeto de desmembramento e unificação, o interessado apresentará:

I - Requerimento em nome do(s) proprietário(s) solicitando o desmembramento e/ ou unificação, 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 - Certidão negativa de débitos municipais;

IV – mínimo de 03 (três) vias do projeto completo;

V – mínimo de 03 (três) vias do memorial descritivo;

VI – Planta de situação com a indicação de todos os confrontantes e suas respectivas anuências, com assinaturas reconhecidas em Cartório de Notas e Registro Civil;

VI - 01 (uma) via do ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)/ RRT (Registro de Responsabilidade Técnica);

**Art. 27º** A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, nos casos em que a lei permite, não constitui desmembramento.

**Art. 28º** Será permitido o retalhamento de lote edificado, para unificação em lote lindeiro também edificado, desde que os lotes resultantes não sejam inferiores ao tamanho de lote mínimo estabelecido nesta lei.

Parágrafo único: Só serão aceitos, para fins de regularização, lotes menores que o tamanho exigido 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.

#### **Capítulo IV**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 29º** 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. 30º** 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 com todas as disposições legais vigentes pertinentes, e que não estejam com todas as obras de infraestrutura finalizadas e entregues.

**Art. 31º** Fica fazendo parte integrante da presente Lei o mapa do Macrozoneamento – Carta 1b.

**Art. 32º** Fica revogada a Lei nº 4.978/2008 de 21 de Outubro de 2008.

**Art. 33º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MÁRIO EDUARDO PARDINI AFFONSECA

PREFEITO MUNICIPAL