



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Grupo de Trabalho de Revisão do Plano Diretor

Dec. 10.810 de 14 de maio de 2021

Dec. 10.883 de 12 de julho de 2021

Minuta

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Revisão 02

SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I – PARÂMETROS DE USO DO SOLO

SEÇÃO II – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS POR INCOMODIDADE

SEÇÃO III – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

SEÇÃO IV – DAS DIRETRIZES MUNICIPAIS

SEÇÃO V – DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

CAPÍTULO II – DAS ZONAS URBANAS

SEÇÃO I – ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE (ZM)

SEÇÃO II – ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE (ZM)

SEÇÃO III – ZONAS DE CENTRALIDADE 1, 1.5, 2 E 3 (ZC1, ZC1.5, ZC2 E ZC3)

SEÇÃO IV – ZONA DE CENTRALIDADE 4 (ZC4)

SEÇÃO V – ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 1 (ZDE1)

SEÇÃO VI – ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 2 (ZDE2)

SEÇÃO VII – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

SEÇÃO VIII – ZONA INSTITUCIONAL TURÍSTICA (ZIT)

CAPÍTULO III – DO SOBREMACHROZONEAMENTO

TÍTULO III - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

TÍTULO IV– DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

ANEXO I – MAPA ZONEAMENTO

ANEXO II – MAPA SOBREMACHROZONEAMENTO

ANEXO IIA – DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE CENTRALIDADES 1, 1.5, 2 E 3 (ZC1, ZC1.5, ZC2 E ZC3)

ANEXO III – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ANEXO IV – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR CATEGORIA NR

ANEXO V – RELAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS BÁSICAS

ANEXO VII - CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS – CNAE

ANEXO VIII - DEFINIÇÕES

LEI Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXX DE 2021

Dispões sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos e dá outras providências.

LUCIMARA GODOY VILAS BOAS, Prefeita do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

FAZ saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Título I – Das Disposições Iniciais

Art. 1º. A presente norma institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos, de acordo com o Plano Diretor Municipal de Valinhos (PDM) e legislação correlata.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei são consideradas as diretrizes e objetivos gerais da Política Urbana e do Ordenamento Territorial, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Os conceitos utilizados nesta lei constam do **Anexo VIII – Definições** desta lei.

Art. 3º. É parte integrante desta Lei:

- I. Anexo I – Mapa Zoneamento Urbano;
- II. Anexo II – Mapa Sobremacrozoneamento;
- III. Anexo IIA – Descrição das Zonas de Centralidades 1, 1.5, 2 e 3 (ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3);
- IV. Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação;
- V. Anexo IV – Parâmetros de incomodidade;
- VI. Anexo V – Relação das medidas mitigadoras;

- VII. Anexo VI – Descrição das medidas mitigadoras básicas;
- VIII. Anexo VII – Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE; e
- IX. Anexo VIII - Definições.

Título II – Do Zoneamento

Art. 4º. O zoneamento de Valinhos institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para as áreas urbanas, por meio da subdivisão da Macrozona de Consolidação Urbana (MCU), e para as áreas expansão urbana, inseridas nas Macrozonas de Desenvolvimento Orientado (MDO 1, MDO 2, MDO 3 e MDO 4), conforme estabelece o Plano Diretor, cujos objetivos são:

- I. Simplificar a leitura e o entendimento da legislação urbana;
- II. Ordenar o território, bem como seus usos, ocupações e vocações, com vistas ao desenvolvimento de uma cidade funcional, inclusiva, ambientalmente responsável e produtiva, que promova qualidade de vida a seus habitantes; e
- III. Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, garantindo o equilíbrio e igualdade territorial.

Parágrafo único. O estabelecimento do zoneamento de Valinhos considera:

- I. Conceitos Orientadores, definidos pelo PDM;
- II. Condicionantes legais, socioambientais e territoriais, com base na Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e alterações posteriores; e
- III. Especificidades e complexidades do tecido urbano do município.

CAPÍTULO I – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º. Os parâmetros urbanísticos adotados para Valinhos são agrupados em:

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- I. Uso do solo, o qual abrange a classificação dos usos permitidos para cada unidade, de acordo com o nível de incomodidade, conforme critérios que medem a interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial; e
- II. Ocupação do solo, que considera:
 - a. Dimensões mínimas e máximas de lotes;
 - b. Testadas e Gabarito;
 - c. Coeficiente de Aproveitamento Básico, Mínimo e Máximo utilizado como indicador para controle das densidades construtivas e demográficas;
 - d. Taxa de Permeabilidade e Coeficiente de Cobertura Vegetal, com objetivo de melhorar a qualidade ambiental, a infiltração da água nos lotes, o microclima e a ampliação de áreas vegetadas; e
 - e. Áreas não computáveis de incentivo associado, incidente em ZC2 e ZC4 mediante uso de fachada ativa e fruição pública.

SEÇÃO I – PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Art. 6º. O uso do solo em Valinhos fica classificado

em:

- I. Residencial (R): destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e
- II. Não Residencial (nR): compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos usos rurais em perímetro urbano, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

Art. 7º. Ficam os usos Residenciais subdivididos

em:

- I. Residencial unifamiliar (Ru): caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional e suas construções acessórias; e
- II. Residencial multifamiliar (Rm): caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional, podendo ser:

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- a. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV): compreende às edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo imóvel e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;
- b. Residencial Multifamiliar Horizontal (RMH): compreende às edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos horizontalmente, em um mesmo imóvel e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal 4.591/64; e
- c. Condomínio de Lotes (CL): conforme previsto pela Lei Federal nº 6.766/79 e alterações posteriores, em especial no seu Art. 2º, parágrafo 7º, sendo constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária. Sua aprovação deve responder aos parâmetros de parcelamento do solo exigidos pela legislação pertinente.

Art. 8º. Os usos Não Residenciais se subdividem

em:

- I. uR: uso urbano rural compatível ao uso residencial e que caracteriza o meio rural, como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo;
- II. nR1: uso não residencial compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial;
- III. nR2: uso não residencial tolerável ao uso residencial, no qual enquadram-se usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial e são solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas;
- IV. nR3: uso não residencial incômodo ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados; e
- V. nR4: uso não residencial incompatível ao uso residencial, cujo desenvolvimento pode causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e fauna regionais, notadamente em função do alto potencial poluidor ou por

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

envolverem alta periculosidade exigindo soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento ou mitigação.

Parágrafo único. Incluem-se na categoria de usos não incômodos ao residencial, escritórios de profissionais liberais estabelecidos na própria residência.

Art. 9º. Os usos não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade quanto a:

- I. Poluição sonora: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- II. Poluição atmosférica: refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual;
- III. Poluição por resíduos sólidos: trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- IV. Poluição hídrica: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor;
- V. Porte do empreendimento: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente o reenquadramento da atividade;
- VI. Geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- VII. Poluição visual: trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;
- VIII. Vibração: quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e
- IX. Periculosidade: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

§1º. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Prefeitura Municipal o reenquadramento da atividade, conforme porte do empreendimento.

§2º. Serão admitidas as combinações de várias categorias de uso, desde que utilizados os parâmetros de incomodidade e de ocupação do solo mais exigentes.

§3º. O **Anexo IV – Parâmetros de Incomodidade**, apresenta o Quadro 4, com a compatibilização das categorias nR e uR com os parâmetros de incomodidade descritos pelo caput.

§4º. O Quadro 4, deverá ser consultado para enquadramento da atividade Não Residencial a partir dos parâmetros de incomodidade, devendo ser observadas as Zonas onde são permitidos os respectivos usos.

§5º. O **Anexo V – Relação das Medidas Mitigadoras** (Quadro 5) indica as medidas básicas a serem adotadas de acordo com o grau de incomodidade gerado ao uso Residencial.

§6º. O **Anexo VI – Descrição das Medidas Mitigadoras Básicas** (Quadro 6) reúne todas as medidas mitigadoras básicas correlacionadas pelo Quadro 5, de modo a resumir quais as ações mínimas que deverão ser tomadas para mitigação dos impactos gerados pelas atividades.

SEÇÃO II – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS POR INCOMODIDADE

Art. 10 . O enquadramento das atividades nR tem como base as atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou substituta.

Art. 11 . A classificação das atividades da categoria não residencial nR e uR estão estabelecidas no **Anexo VII- Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)**, Quadros 7 e 8, constante nesta Lei.

§1º. A classificação presente nesta lei se dá em conformidade com a Resolução nº 02, de 20 de novembro de 2018, e alterações, da Comissão Nacional de Classificação (CONCLA).

§2º. Os Quadros 7 e 8 (**Anexo VII**) poderão ser atualizados pelas alterações da CNAE mediante decreto municipal, sempre que ocorrer atualização da mesma ou quando do parecer favorável da CEAUOS.

Art. 12 . Todas as atividades Não Residenciais, independente da classificação do uso nR, deverão atender aos Quadros 4, 5 e 6 dispostos, respectivamente nos **Anexos V, VI e VII**.

Parágrafo único. Caso a atividade esteja classificada em mais de um uso nR, é necessário enquadrá-la conforme o Quadro 4, com base nos parâmetros de incomodidade.

Art. 13 . Fica criada a Comissão Especial de Análise de Uso e Ocupação do Solo (CEAUOS), cujas atribuições são:

- I. Acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos, inclusos os já apontados como de responsabilidade da comissão no **Anexo VII- Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)**;
- II. Analisar e emitir parecer sobre atividades classificadas e regulamentadas na legislação municipal de uso do solo, de modo a respaldar a autorização de emissão de Alvarás e Certidões de Uso e Ocupação;
- III. Enquadrar as atividades nR e uR e indicar a revisão do Anexo VII, conforme atualizações do CNAE;
- IV. Apreciar as solicitações de implantação de empreendimentos nas MDO, estabelecida pelo Plano Diretor; e
- V. Demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da CEAUOS.

Art. 14 . A CEAUOS deverá respeitar a seguinte composição mínima:

- I. Quatro representantes da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;
- II. Um representante da Secretaria de Mobilidade Urbana;

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- III. Um representante da Secretaria de Obras e Serviços Públicos;
- IV. Um representante da Secretaria Desenvolvimento Econômico;
- V. Um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos e institucionais;
- VI. Um representante do Departamento de Aguas e Esgotos de Valinhos (DAEV).

§1º. Para composição da Comissão deverão ser indicados servidores com nível superior.

§2º. A Comissão será nomeada e regulamentada por Decreto Municipal.

§3º. À critério da CEAUOS, profissionais de outras áreas e secretarias poderão ser convidados a se manifestar sobre as questões analisadas.

§4º. O interessado solicitante, empreendedor e/ou responsável técnico, poderá ser convidado a se manifestar de modo a fornecer esclarecimentos que se façam necessários.

Art. 15 . As questões pertinentes ao regimento interno da comissão, deliberações e prazos serão definidas em Decreto Municipal específico.

SEÇÃO III – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 16 . Os Parâmetros de Ocupação do Solo têm por função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote. Sendo eles:

- I. Lote Mínimo;
- II. Lote Máximo;
- III. Testada Mínima;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMin);
- V. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);
- VI. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax);
- VII. Taxa de Ocupação (TO);
- VIII. Taxa de Permeabilidade (TP);
- IX. Coeficiente de Cobertura Vegetal (CCV);
- X. Recuo de Frente;

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- XI. Recuo Lateral;
- XII. Recuo de Fundo;
- XIII. Gabarito;
- XIV. Fruição Pública;
- XV. Fachada Ativa; e
- XVI. Vagas de Estacionamento.

§1º. Os conceitos e definições dos parâmetros elencados no caput estão disponíveis no **Anexo VIII – Definições**.

§2º. O poder executivo poderá, mediante decreto, atualizar ou modificar o Anexo VIII – Definições.

Art. 17 . O computo da taxa de permeabilidade (TP) considerará, além das áreas gramadas:

- I. Piso semipermeável, podendo este ser vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e
- II. Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

Art. 18 . Para o cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA), serão consideradas como áreas não computáveis:

- I. Área construída destinada exclusivamente a garagem particular;
- II. Área construída destinada a instalação de equipamentos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo, instalação de ventilação, ar condicionado, caixa de máquina e elevador;
- III. Área construída na cobertura da edificação destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior; e
- IV. Área de piscinas ou assemelhados, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

Art. 19 . Na área livre resultante do recuo de frente fica definido que:

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- I. É permitido beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área livre do recuo;
- II. São permitidas sacadas em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área livre do recuo; e
- III. As vagas descobertas para estacionamento de veículos poderão ser locadas no recuo frontal de edificações.

Art. 20 . Para as ocupações multifamiliares ou com mais de uma construção de uso não residencial, os afastamentos mínimos entre edificações serão calculados conforme a seguinte equação:

$$A = \frac{H}{6}$$

Sendo,

A: medida do afastamento, em metros;

H: altura da edificação, em metros, contada a partir do nível do terreno da construção até limite da última laje.

§1º. O cálculo de afastamento previsto no caput, respeitadas as disposições dadas no anexo III, somente será aplicado para edificações com gabarito superior a 2 pavimentos;

§2º. Os valores de afastamento terão limite máximo de 12m (doze metros).

Art. 21 . O Quadro 2, **Anexo III**, apresenta os parâmetros de uso e ocupação do solo para as Zonas Urbanas e para as Macrozonas de Desenvolvimento Orientado (MDO 1, MDO 2, MDO 3 e MDO 4), estabelecida pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. O detalhamento do número mínimo de vagas de estacionamento consta no Quadro 3 do **Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**.

SEÇÃO IV – DAS DIRETRIZES MUNICIPAIS

Art. 22 . As Diretrizes Municipais são instrumentos de gestão pública destinadas a estabelecer condições

necessárias para a viabilidade de aprovação de empreendimentos no município.

Art. 23 . Estão sujeitas a expedição de diretrizes municipais prévias:

- I. Empreendimentos residenciais multifamiliares;
- II. Loteamentos;
- III. Empreendimentos não residenciais que potencialmente causem interferência ambiental e/ou interferência no sistema viário;
- IV. Empreendimentos que necessitem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança; e
- V. Projetos realizados através de Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 24 . As Diretrizes Municipais serão divididas em:

- I. Diretrizes Urbanísticas;
- II. Diretrizes de Saneamento;

Art. 25 . As Diretrizes Urbanísticas serão elaboradas e expedidas pelo órgão responsável por organizar e disciplinar o uso e ocupação do solo no Município.

Art. 26 . As Diretrizes Urbanísticas deverão prever, no mínimo:

- I. Execução de adequação ou expansão da infraestrutura dos sistemas públicos de drenagem que atendam ao empreendimento, a serem custeadas pelo interessado;
- II. Projetos e execução de melhorias, adequações ou alterações viárias relacionadas a mitigação de impactos da implantação do empreendimento, a serem custeadas pelo interessado;
- III. Adequação ou recuperação de equipamentos, sinalização ou mobiliários públicos relacionados a mitigação de impactos da implantação do empreendimento, a serem custeados pelo interessado;
- IV. Fornecimento de estudos ou documentos complementares que sejam necessários ao completo entendimento e análise dos potenciais impactos do empreendimento;

Parágrafo Único. O órgão responsável pela expedição das diretrizes poderá formular exigências complementares necessárias, garantida a consulta e manifestação das diversas áreas técnicas da administração pública.

Art. 27 . Para pedido de Diretrizes Urbanísticas o interessado deverá protocolar pedido na Prefeitura Municipal contendo, no mínimo:

- I. Requerimento em nome do proprietário do imóvel ou de seu procurador;
- II. Guia e comprovante de recolhimento das taxas devidas;
- III. Matrícula atualizada do imóvel, ou imóveis, com data de expedição não superior a sessenta (60) dias da data de protocolo;
- IV. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários;
- V. Manifestação clara acerca do uso pretendido;
- VI. Duas vias do levantamento planialtimétrico georreferenciado (UTM SIRGAS 2000) do(s) imóvel(is) contendo ao menos as medidas de perímetro, medidas de áreas, a indicação de confrontantes, a locação de áreas vegetadas, a locação de recursos naturais, a posição de demais elementos de caracterização local e a posição de edificações existentes;
- VII. Anotação de responsabilidade técnica do profissional responsável;
- VIII. Certidão Negativa de Débitos Mobiliários do profissional técnico ou comprovante de quitação de tributo anual (ISSQN) para profissionais não estabelecidos no município de Valinhos;
- IX. Cópia do arquivo digital do levantamento em formato vetorizado, conforme formato a ser definido pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;
- X. Cópia da Diretriz de Saneamento expedida pelo DAEV.

§1º. O Levantamento planialtimétrico georreferenciado deverá conter o levantamento das áreas afastadas até cinquenta metros (50m) das divisas do(s) imóvel(is).

§2º. A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente poderá editar normativa para disciplinar os padrões técnicos e procedimentos necessários a interpretação do presente artigo, inclusive constando exigências complementares.

Art. 28 . As Diretrizes de Saneamento serão elaboradas e expedidas pelo Departamento de Aguas e Esgotos de Valinhos (DAEV) na forma do regramento estabelecido pela Autarquia;

Art. 29 . As exigências das Diretrizes Municipais poderão ser revistas a qualquer tempo pelo Poder Público.

Art. 30 . A emissão de Diretrizes Municipais não garante a aprovação do empreendimento, devendo o interessado cumprir as demais obrigações legais em vigência.

Art. 31 . Serão paralisadas as emissões de Diretrizes Municipais e a aprovação de empreendimentos residenciais multifamiliares durante:

- I. A decretação de estado de emergência hídrica ou de saneamento;
- II. A decretação de estado de calamidade pública relacionada ao abastecimento hídrico ou de saneamento;
- III. Em caso de manifestação do Departamento de Aguas e Esgotos de Valinhos (DAEV) quanto a incapacidade de atendimento contínuo dos serviços públicos de abastecimento de água potável e/ou tratamento de esgoto sanitário.

SEÇÃO V – DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 32 . São áreas institucionais aquelas destinadas a prestação de serviços públicos ou a implantação de obras e equipamentos destinados a este fim.

Art. 33 . As áreas institucionais são divididas nas seguintes categorias:

- I. Área Institucional para Equipamento Público Urbano (EPU): instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres.



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- II. Área Institucional para Equipamento Público Comunitário (EPC): instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.

Art. 34 . Para aprovação de empreendimentos multifamiliares ou parcelamentos do solo será obrigatória a doação de área institucional conforme parâmetros do Quadro 2B do Anexo III.

Parágrafo único. Somente serão computadas para atendimento do índice mínimo previsto as áreas classificadas como EPC.

Art. 35 . A doação de área destinada a fins institucionais poderá ser realizada nas seguintes formas:

- I. Doação de imóvel resultante de área destacada do empreendimento a ser aprovado;
- II. Pagamento em pecúnia no valor de 2,5 UFMV/m² de área institucional devida, conforme parâmetros do Quadro 2B do Anexo III.

Parágrafo único. Os valores resultantes da aplicação do inciso II serão revertidos integralmente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Art. 36 . As áreas institucionais a serem doadas deverão obedecer aos seguintes critérios mínimos:

- I. Inclinação do terreno não superior a 20% (vinte por cento) em relação ao perfil da via pública que se localizar a testada do imóvel;
- II. Não incidência de áreas não edificantes que comprometam mais que 25% (vinte e cinco por cento) da área total;
- III. Possuir dimensões, topografia, características e localização adequadas para seu aproveitamento pela municipalidade;
- IV. Estar limpas, niveladas e com alambrado em todo o perímetro;
- V. Possuir via pública pavimentada em toda sua testada;
- VI. Na existência de muro de arrimo, este deverá possuir projeto e execução assegurados por anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VII. Passeios executados ao longo de toda a(s) testada(s).

§1º. As exigências relativas ao inciso III serão definidas tecnicamente pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sendo respeitadas as seguintes condições mínimas:

- I. Para área retangular, a medida do comprimento deverá ser maior ou igual a medida da testada, limitada a duas vezes a medida da testada;
- II. Para área retangular, a área útil equivalente deverá representar no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da área institucional total;
- III. Para área não retangular, a área útil deverá:
 - a. Equivaler a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da área institucional total;
 - b. Computar em seu interior uma circunferência com área idêntica a área útil;
 - c. Possuir testada com dimensão compatível com o zoneamento local ou de medida equivalente ao raio da circunferência referida no item anterior, prevalecendo sempre a maior medida.

§2º. Entende-se como área útil da área institucional aquela que será efetivamente aproveitada para edificação ou instalação de equipamento público, já descontados eventuais recuos, áreas não edificantes ou demais restrições previstas em lei.

§3º. Nos casos da existência de áreas institucionais consolidadas vizinhas ao imóvel objeto do empreendimento ou parcelamento a ser aprovado, a área institucional devida, se recebida por doação de área, deverá ser contigua a área institucional existente (obedecidas também as demais condições do presente artigo).

Art. 37 . Nos casos onde a área institucional devida não atinja o valor mínimo de 300m² (calculada segundo os parâmetros do Quadro 2B do Anexo III), fica obrigada a aplicação do inciso II do artigo 35 sobre o valor de área institucional apurado.

CAPÍTULO II – DAS ZONAS URBANAS

Art. 38 . Fica instituído o Zoneamento Urbano de Valinhos subdividido em:

- I. Zona Residencial de Baixa Densidade 1 (ZR1);
- II. Zona Residencial de Baixa Densidade 2 (ZR2);
- III. Zona Mista de Baixa Densidade (ZM);
- IV. Zona de Centralidade 1 (ZC1);
- V. Zona de Centralidade 1.5 (ZC1.5)
- VI. Zona de Centralidade 2 (ZC2);
- VII. Zona de Centralidade 3 (ZC3);
- VIII. Zona de Centralidade 4 (ZC4)
- IX. Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE1);
- X. Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2);
- XI. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- XII. Zona Institucional Turística (ZIT).

§1º. O **Anexo I - Mapa Zoneamento Urbano**, apresenta a delimitação das zonas indicadas no caput.

§2º. O **Anexo IIA – Descrição das Zonas de Centralidade 1, 1.5, 2 e 3 (ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3)** apresenta as vias que compõem estas zonas.

SEÇÃO I – ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE 1 E 2 (ZR1 E ZR2)

Art. 39 . As ZR1 e ZR2 são porções do território onde o uso residencial de baixíssima densidade construtiva e demográfica é predominante.

Art. 40 . Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a ZR1 e ZR2:

- I. Preservar a morfologia da ocupação urbana atual;
- II. Garantir a manutenção das áreas verdes significativas; e
- III. Ampliar e qualificar a infraestrutura urbana instalada.

Art. 41 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de preservar a morfologia da ocupação urbana atual:



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- I. Estabelecer parâmetros urbanísticos compatíveis com a conservação da qualidade urbana e ambiental dos bairros, com foco na baixíssima densidade, até 10 uh/ha;
- II. Permitir os usos não incômodos ao residencial;
- III. Realizar fiscalização periódica das obras, coibindo as ocupações irregulares; e
- IV. Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento, condomínio ou Bolsão de Segurança, instituídos anteriores à aprovação da Revisão do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação dos Solos.

Art. 42 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de garantir a manutenção das áreas verdes significativas:

- I. Definir parâmetros urbanísticos de cobertura vegetal nos lotes e incentivos à adoção de soluções técnicas e construtivas sustentáveis como medidas indutoras à proteção e manutenção de áreas verdes;
- II. Estabelecer o Coeficiente de Cobertura Vegetal (CCV) e a Taxa de Permeabilidade (TP), com objetivo de regulamentar as áreas verdes dos lotes; e
- III. Instituir a Lei de Arborização Urbana, regulamentando a implantação de espécies arbóreas no município.

Art. 43 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de ampliar e qualificar a infraestrutura urbana instalada:

- I. Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, conforme PDM;
- II. Incorporar os sistemas isolados dos Bairros Country Club e Vale Verde no sistema integrado de abastecimento de água;
- III. Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes; e
- IV. Melhorar a iluminação pública, ampliando a segurança dos moradores.

SEÇÃO II – ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE (ZM)

Art. 44 . A ZM compõe porções do território, consolidadas ou em consolidação, sobre as quais predominam o uso residencial e não residencial de baixa densidade.

Art. 45 . Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a ZM:

- I. Promover e viabilizar a diversificação de usos, mantendo a baixa densidade e resguardando o uso residencial consolidado; e
- II. Melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com oferta de infraestrutura urbana que atendam a demanda local.

Art. 46 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de promover e viabilizar a diversificação de usos, mantendo a baixa densidade e resguardando o uso residencial consolidado:

- I. Permitir usos não residenciais, compatíveis ao residencial, por meio de parâmetros de incomodidade que orientem o uso do solo, possibilitando a gestão dos conflitos de uso;
- II. Respeitar o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1, estabelecido pelo Plano Diretor, visando a manutenção do perfil de ocupação atual;
- III. Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento, condomínio ou Bolsão de Segurança, instituídos anteriores à aprovação da Revisão do Plano Diretor; e
- IV. Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para os empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua instalação, conforme estabelece o Plano Diretor.

Art. 47 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com oferta de infraestrutura urbana que atendam a demanda:

- I. Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário e regulamentadas pelo Plano Diretor, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local;

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- II. Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, e cooperação público-privada; e
- III. Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes.

Parágrafo único. São referências de projetos sociais de apropriação do espaço urbano, o Projeto Adote uma Árvore, conforme Lei Municipal nº 5.544/2017, e alterações posteriores, e Adote uma Praça, conforme Lei Municipal nº 5.521/2017 e alterações posteriores.

SEÇÃO III – ZONAS DE CENTRALIDADE 1, 1.5, 2 E 3 (ZC1, ZC1.5, ZC2 E ZC3)

Art. 48 . As ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3 englobam os lotes com testada para os eixos de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), conforme estabelece o Plano Diretor, sendo estratégicos para o desenvolvimento urbano local, com potencial para o adensamento e/ou a mescla de usos.

§1º. A composição das vias das ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3 está apresentada no **Anexo IIA**, Quadro 1, desta lei.

§2º. As diretrizes viárias indicadas no Plano Diretor Municipal, quando implantadas, passarão a ser classificadas como ZC2.

Art. 49 . Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para as ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3:

- I. Orientar o crescimento da cidade nos eixos de desenvolvimento com a promoção do uso misto de forma articulada ao transporte público;
- II. Condicionar a ocupação de acordo com a infraestrutura existente, promovendo a descentralização e a diversidade da oferta de serviços e comércios; e
- III. Melhorar o sistema de mobilidade urbana, notadamente aquela destinada ao transporte ativo, deslocamento a pé e por bicicleta, e ao transporte público coletivo.

Art. 50 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de orientar o crescimento da cidade nos eixos de

desenvolvimento com a promoção do uso misto de forma articulada ao transporte público:

- I. Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, como área não computável;
- II. Aplicar os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, definidos pelo Plano Diretor, promovendo a ocupação dos vazios urbanos existentes;
- III. Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte públicos nos eixos viários das ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3.

Art. 51 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de condicionar a ocupação de acordo com a infraestrutura existente, promovendo a descentralização e a diversidade da oferta de serviços e comércios:

- I. Ordenar o adensamento populacional, mediante contrapartida financeira, com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODDC), para Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme estabelece do **Anexo III**, em especial para as ZC 1.5, ZC2 e ZC3 ;
- II. Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para os empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua instalação, conforme estabelece o Plano Diretor; e
- III. Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento, condomínio ou Bolsão de Segurança, anteriores à aprovação da Revisão do Plano Diretor.

Parágrafo único. Fica assegurado ao lote ou à gleba o direito de adoção dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para estas zonas, conforme **Anexo III**, quando a área original do imóvel apresentar testada para os eixos das ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3, devendo o mesmo ser comprovado à prefeitura.

Art. 52 . Fica estabelecida a seguinte medida urbanística para o objetivo de melhorar o sistema de mobilidade urbana, notadamente aquela destinada ao transporte ativo, deslocamento a pé e por bicicleta, e ao transporte público coletivo:



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- I. Promover a melhoria e instalação de calçadas largas e transitáveis, faixas de pedestre, travessias em nível e lombofaixas, ciclovias, espaços públicos e bicicletários ao longo dos eixos viários, através de recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

SEÇÃO IV – ZONA DE CENTRALIDADE 4 (ZC4)

Art. 53 . A ZC4 corresponde à área central do município, a qual apresenta urbanização consolidada e concentra equipamentos e serviços públicos, bem como atividades típicas de áreas centrais com oferta de comércio e serviços de escala municipal.

Art. 54 . Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a ZC4:

- I. Incentivar a diversidade de usos, priorizando o uso não residencial com densidades construtivas e populacionais médias; e
- II. Promover a requalificação dos espaços públicos com ampliação da oferta destes espaços, dos equipamentos e serviços urbanos e sociais e da mobilidade urbana.

Art. 55 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de incentivar a diversidade de usos, priorizando o uso não residencial com densidades construtivas e populacionais médias:

- I. Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública como área não computável;
- II. Ordenar o adensamento populacional, mediante contrapartida financeira, com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODDC, para Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAMax 2; e
- III. Aplicar os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, regulamentados pelo Plano Diretor, promovendo a ocupação dos vazios urbanos existentes; e
- IV. Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento, condomínio ou Bolsão de Segurança, anteriores à aprovação da Revisão do Plano Diretor.

Art. 56 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de promover a requalificação dos espaços públicos com ampliação da oferta destes espaços, dos equipamentos e serviços urbanos e sociais e da mobilidade urbana:

- I. Realizar melhorias urbanísticas nas Áreas Estratégicas de Intervenção Prioritária (AEIP), definidas pelo Plano Diretor, por meio de instrumentos específicos, com foco na ampliação e qualificação dos espaços públicos e da mobilidade urbana; e
- II. Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário e regulamentadas pelo Plano Diretor, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local.

SEÇÃO V – ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 1 (ZDE1)

Art. 57 . A ZDE1 compreende porções do território com predominância de atividade industrial consolidada ou a consolidar, destinadas à manutenção e ao incentivo dos usos não residenciais compatíveis, toleráveis ou incômodos ao uso residencial, adotando-se medidas mitigadoras, em função da proximidade com o uso residencial.

Art. 58 . É objetivo da ZDE1, viabilizar polos produtivos, não incômodos, relacionados à indústria de alta tecnologia.

Art. 59 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de viabilizar polos produtivos, não incômodos, relacionados à indústria de alta tecnologia:

- I. Exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a mitigar os impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com a instalação de empreendimentos empresariais, conforme estabelece o Plano Diretor;
- II. Permitir usos nR1, nR2 e nR3, com foco na atração de atividades econômicas;
- III. Implementar o Arranjo Produtivo Local (APL) relacionado à área da saúde; e
- IV. Vincular a análise técnica de futuros empreendimentos, situados ao sul da SP-330 (Rod. Anhanguera), à previsão projetos e medidas sistêmicas, ordenadas, sustentáveis e integradas, notadamente ao sistema viário regional – Rodovias Miguel

Melhado Campos (SP-324) e Anhanguera, a serem custeados pelo interessado.

SEÇÃO VI – ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 2 (ZDE2)

Art. 60 . A ZDE2 compreende porções do território destinadas a atividades empresariais, comerciais e usos mistos diversificados.

Art. 61 . É objetivo da ZDE2, estabelecer áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico das rodovias e estradas que cortam e permeiam Valinhos.

Art. 62 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de estabelecer áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico das rodovias e estradas que cortam e permeiam Valinhos:

- I. Atrair atividades econômicas intensivas com potencial de inovação e conexão de importância regional, incentivando a implantação de loteamentos e condomínios empresariais;
- II. Permitir usos nR3 e nR4, com foco na atração de atividades econômicas intensivas de inovação e alta tecnologia.

SEÇÃO VII – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 63 . A ZEIS se destina, predominantemente, à garantia do direito à moradia e à cidade a partir da designação de terras já urbanizadas para provisão de habitações de interesse social e mercado popular, prevendo também a instalação de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais.

Art. 64 . É objetivo da ZEIS, promover a habitação de interesse social e mercado popular em áreas dotadas de infraestrutura de modo a permitir a inclusão socioterritorial da população de menor renda.

Art. 65 . Somente poderão ser instituídos empreendimentos imobiliários nas ZEIS se reconhecido o real interesse público

e comprovado o atendimento as demandas habitacionais populares do município.

Art. 66 . São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de promover a habitação de interesse social e mercado popular em áreas dotadas de infraestrutura de modo a permitir a inclusão socioterritorial da população de menor renda:

- I. Permitir usos mistos, nR1, em áreas de ZEIS, fortalecendo o dinamismo econômico nas localidades; e
- II. Estabelecer parâmetros urbanísticos mais permissíveis, de modo a facilitar a inserção destes territórios no contexto urbano;
- III. Utilizar o cadastro habitacional do Município para destinação das unidades habitacionais a serem edificadas na ZEIS.

SEÇÃO VIII – ZONA INSTITUCIONAL TURÍSTICA (ZIT)

Art. 67 . A ZIT corresponde à área da Fazenda Remonta, cujas diretrizes de uso são:

- I. Preservação Ambiental;
- II. Institucional;
- III. Residencial de baixa densidade; e
- IV. Turismo Sustentável.

Art. 68 . É objetivo da ZIT, promover o uso de forma sustentável, estimulando o desenvolvimento do turismo e de atividades institucionais aliadas à proteção do ecossistema e sua importância na vida urbana do município.

Art. 69 . Fica estabelecida a seguinte medida urbanística para o objetivo de garantir o uso de forma sustentável, estimulando o desenvolvimento do turismo e de atividades institucionais aliadas à proteção do ecossistema e sua importância na vida urbana do município:

- I. Disciplinar o, uso do solo, através de Plano de Desenvolvimento, que deverá ser elaborado pelo proprietário/interessado em parceria com a Prefeitura, cuja validação ocorrerá junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e ao Conselho de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), o qual deverá indicar:

- a. Parâmetros de uso do solo que incidirão sobre o território ou em parte ele;
- b. Mecanismos para garantir o uso turístico e institucional;
- c. Vocações e possíveis compartimentação da área;
- d. Medidas mitigadores e/ou compensatórias para a instalação de atividades.

CAPÍTULO III – DO SOBREMACHOZONEAMENTO

Art. 70 . Sobremachozoneamento é a denominação dada à sobreposição de Áreas Estratégicas às Macrozonas Municipais, definidas pelo Plano Diretor.

§1º Em conformidade com o parágrafo único do **Art. 76** do Plano Diretor Municipal, as definições e parâmetros estabelecidos para as Áreas Estratégicas prevalecem sobre aqueles definidos para as Macrozonas e/ou Zonas Urbanas.

§2º. O Mapa Sobremachozoneamento integra o **Anexo II** desta Lei e apresenta a espacialização do Macrozoneamento, das Zonas Urbanas e das Áreas Estratégicas de Desenvolvimento Econômico (AEDE) e de Conservação (AEC) que incidem sobre a Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO).

Art. 71 . Sobrepõem-se à Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO):

- I. Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico (AEDE1), Rodovia Dom Pedro I;
- II. Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico (AEDE2), Estrada Itatiba Valinhos;
- III. Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico (AEDE3), Rodovia dos Agricultores; e
- IV. Área Estratégica de Conservação (AEC1), APA Municipal da Serra dos Cocais.

Art. 72 . Os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos para as MDOs, constam no **Anexo III**, Quadro 2, desta Lei.

Título III - Das Infrações e Penalidades

Art. 73 . Toda a tramitação de processos de ordenamento territorial em Valinhos, cujo regramento é estabelecido pelo Plano Diretor e/ou pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, é imprescindível a indicação do(a) responsável técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe, com a documentação exigida por esse, emitida e quitada.

§1º. Respondem solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele que praticar a infração.

§2º. A fiscalização de qualquer uso e ocupação do solo irregular nos limites do território municipal é de responsabilidade do Poder Executivo, assegurado a todos pronunciar-se através de denúncia, nos canais de comunicação oficial da municipalidade.

Art. 74 . Enquadram-se como irregularidades do uso e ocupação do solo, os seguintes casos:

- I. Desenvolver atividade econômica (uso nR) sem a licença de funcionamento de atividade, ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante de respectiva licença;
- II. Ultrapassar os limites máximos de tolerância (critérios de incomodidade) para níveis de poluição sonora, porte ou de interferência no tráfego;
- III. Construir imóvel em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
- IV. Provocar danos ao meio ambiente, ao meio natural ou ao meio construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana) durante a implantação de construções, reformas, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

Art. 75 . Serão aplicadas as seguintes penalidades quando da não observância dos regramentos desta Lei:

- I. Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o interessado prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo estabelecido;

P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

- II. Caso a infração não seja regularizada no prazo estabelecido, o interessado será intimado ao pagamento de multa no valor de 20 UFMV (Unidade Fiscal do Município de Valinhos), determinando a imediata regularização da situação em 30 dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o interessado prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;
- III. Não havendo a regularização, uma segunda autuação será feita, com valor dobrado em relação a primeira, junto com uma nova intimação para a imediata regularização da situação;
- IV. Após 30 dias corridos da segunda autuação, persistindo a irregularidade, será lançada terceira multa, com valor do triplo da primeira autuação seguida por:
 - a. Interdição imediata dos usos ou atividades contrárias aos dispositivos desta lei com a cassação do Alvará de Funcionamento; ou
 - b. Embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado (cassação do Alvará de Construção ou Regularização) ou com as demais disposições desta lei; e
 - c. Caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, será intimada a demolição da obra irregular.

Parágrafo único. Ao infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da cometida anteriormente, deverá ser aplicada multa em dobro, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Art. 76 . Para ciência do interessado serão considerados os seguintes casos:

- I. Carta registrada;
- II. E-mail enviado para endereço eletrônico informado pelo interessado em cadastro municipal ou processo administrativo;
- III. Manifestação específica do interessado, ou seu procurador, em processo administrativo;
- IV. Passados cinco dias após publicação em boletim oficial.

Título IV – Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 77 . Os bolsões de segurança já aprovados pelo poder executivo, ainda que o zoneamento nas respectivas áreas de implantação tenha sido alterado pelo presente diploma legal, mantém as características existentes na data da promulgação desta lei, enquanto vigorarem as permissões de uso de bens de uso comum outorgadas pela Administração Municipal.

Art. 78 . Os estabelecimentos regulares que na data da publicação desta Lei não se enquadrarem quanto ao tipo de uso nas zonas estabelecidas, serão consideradas de uso desconforme e poderão permanecer em atividade desde que não alterem as condições de uso do solo.

Parágrafo único. Caso ocorra a alteração do uso, as atividades deverão se adequar as restrições previstas no zoneamento local estabelecido pela presente lei.

Art. 79 . São considerados como elementos utilizados como marco para divisão de zoneamento: o sistema viário; limites físicos de imóveis; limites registrais de imóveis; e elementos naturais característicos.

Art. 80 . O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

Art. 81 . As certidões e/ou diretrizes emitidas, até a data de promulgação da presente Lei, disciplinadas pelo zoneamento anterior, terão validade de até 180 dias.

Art. 82 . Os processos administrativos em análise, relacionados ao uso e ocupação do solo, que ainda não tenham sido concluídos até a data de promulgação da presente lei, terão garantida sua normal tramitação e análise segundo a legislação anterior.

§1º. Os processos administrativos que, por motivo de responsabilidade do interessado, estiverem sem movimentação por período superior a sessenta (60) dias, serão publicados em edital para ciência e providencias em prazo de até dez (10) dias.

§2º. Corrido o prazo de publicação e não havendo manifestação do interessado, os processos serão indeferidos e arquivados por motivo de desinteresse.

§3º. Os processos arquivados, nas condições do parágrafo anterior, não poderão ser desarquivados para continuidade de análises, devendo o interessado ingressar com novo pedido junto ao poder público, adequando e obedecendo as disposições da presente lei.

Art. 83 . Esta lei entra em vigor trinta (30) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Art. 84 . Ficam revogadas todas as disposições legais anteriores, referentes ao Uso e Ocupação do Solo, em especial:

- I. Lei Municipal nº 4.186/2007;
- II. Lei Municipal nº 4.518/2010;
- III. Lei Municipal nº 4.522/2010;
- IV. Lei Municipal nº 4.545/2010;
- V. Lei Municipal nº 4.646/2010;
- VI. Lei Municipal nº 4.670/2011;
- VII. Lei Municipal nº 4.698/2011;
- VIII. Lei Municipal nº 4.720/2011;
- IX. Lei Municipal nº 4.738/2011;
- X. Lei Municipal nº 4.803/2012; e
- XI. Lei Municipal nº 4.910/2013.



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

Prefeitura Municipal de Valinhos,

aos XX de XXXXXXX de 2021

LUCIMARA GODOY VILAS BOAS

Prefeita Municipal

ARGEU ALENCAR DA SILVA

Secretário de Assuntos Jurídicos e Institucionais

EDUARDO GALASSO CALLIGARIS

Secretário de Planejamento e Meio Ambiente



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

ANEXO I – MAPA ZONEAMENTO



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

ANEXO II – MAPA SOBREMACHROZONEAMENTO



ANEXO IIA – DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE CENTRALIDADES 1, 1.5, 2 E 3 (ZC1, ZC1.5, ZC2 E ZC3)

QUADRO 1- COMPOSIÇÃO DAS ZONAS DE CENTRALIDADES 1, 1.5, 2 e 3

Zona	Via
ZC1	<ul style="list-style-type: none">i. Rua Alvaro Gomes Vilelaii. Rua Antônio Bento Ferraziii. Rua Benedicto da Silva Melloiv. Rua Catharina Falsarella Gallegov. Alameda Carlos Carvalho V. Bragavi. Av. Arq. Clayton Alves Correavii. Estrada do Clube de Campo Valinhosviii. Rua Estorilix. Rua Itaicirax. Rua Itaiuxi. Rua Itajaixii. Rua Itatiaiaxiii. Rua Itatiba (São Bento do Recreio)xiv. Rua Jose Artemxv. Rua Olivio Domingos Borinxvi. Rua Pastor Osvaldo Cecconxvii. Rua Pedro Alves Pego (da Duilio Beltramini até Gervásio Manoel Candido)xviii. Rua Portoxix. Rua Santarémxx. Rua Vila Realxxi. Rua Vinhais
ZC.1.5	<ul style="list-style-type: none">xxii. Av. 03 (prolongamento)xxiii. Rua Dr. Adhemar de Barrosxxiv. Rua Agnello Cunhaxxv. Rua Agostinho Capovillaxxvi. Av. Albertina de Castro Pradoxxvii. Rua Alberto de Mello Figueiredo (da Antonio Bissoto até Germano Von Zuben)xxviii. Rua Alexandre Humberto Molettaxxix. Rua Americanaxxx. Rua Angelina Lacava Bonannixxxi. Rua Angelo Antonio Schiavinatoxxxii. Rua Antonio Bissotoxxxiii. Rua Antonio Carlos Russoxxxiv. Rua Antonio Cremascoxxxv. Rua Ver. Antonio de Oliveiraxxxvi. Rua Antonio de Salles Pupoxxvii. Rua. Pastor Antonio Leardine (antiga 12 s marcos)xxviii. Rua Antonio Peixoto (da Tereza Barbisan Lazzaretti até Tancredo Neves)xxxix. Rua Dr. Armando Costa Magalhaes (da Francisco Glicerio até Ulysses Pedroso de Oliveira)xl. Rua Dr. Armando Costa Magalhaes (d a Ulysses Pedroso de Oliveira até Angelo Antonio Schiavinato)xli. Rua Arthur Zanettixl. Rua Azaleas (eProlongamento)xl. Rua Belmiro Brunellixliv. Rua Benedicto de Campos



P.L. XXX/21 - Autógrafo n.º XXX/21 - Proc. n.º XXXXX/XX - CMV

Zona	Via
	xliv. Rua Brasiliano Previtalo
	xlvi. Rua Caetano Brandini (até projeção Altino Gouveia)
	xlvii. Rua Caetano Ferrari (até Vicente Angelo Bissoto)
	xlviii. Rua Campinas
	xliv. Rua Carlos Penteado Stevenson
	l. Rua Claudino Pereira
	li. Rua Coca Viscardi (Antiga Um S Marcos)
	lii. Rua Cristina Montanari Rovere
	liii. Rua Dezesete (N. Palmares)
	liv. Rua Diogenes Pedroso de Oliveira (da Guilherme Mamprim até Alvaro Gomes de Vilela)
	lv. Av. Dois (Jd.São Marcos)
	lvi. Rua Dom Carlos Carmelo Vasconcellos Motta
	lvii. Rua Eduardo Martini
	lviii. Rua Elso Previtalo (da João Previtalo até Madre Maria do Calvario)
	lix. Rua Ernesto Ponchio (da Silvio Alcantara até r Um Vila Vitoria)
	lx. Rua Ettore Bertoli
	lxi. Rua Ezequiel Benedito Silva
	lxii. Rua Dr. Fernando Leite Ferraz (entre Esportes e Ataliba Nogueira)
	lxiii. Rua Fioravante Agnello (da Gessy Lever até Gildo Tordin)
	lxiv. Rua Frede Madsen
	lxv. Rua Frederico Bugim
	lxvi. Rua Gardenias
	lxvii. Rua Germano Von Zuben (da Alberto Mello Figueiredo até Azaleias)
	lxviii. Rua Gildo Tordin
	lxix. Rua Herminia Olivo Pavan
	lxx. Rua Humberto Frediani
	lxxi. Rua Hygino Guilherme Costato (da Joao Antunes dos Santos até Alexandre Humberto Moleta)
	lxxii. Rua Irio Giardelli
	lxxiii. Rua Isaura Aparecida De Oliveira Barbosa Terini
	lxxiv. Rua Italia
	lxxv. Alameda Itatuba (da Itajuba até Itatinga)
	lxxvi. Alameda Itauna (Joapiranga II)
	xxvii. Estrada Joao (Joanim) Tordin
	xxviii. Av. Joao Antunes dos Santos
	lxxix. Rua Joao de Oliveira Campos
	lxxx. Rua Jorge Niedo (entre Valmir Antonio Capelari e Joaquim Pedro Bonetto)
	lxxx. Rua Jose Angeli
	xxxii. Rua Jose Carlos Ferrari
	xxxiii. Rua Jose Guirardello (até João Antunes dos Santos)
	xxxiv. Rua Jose Mamprin
	xxxv. Rua Jose Milani (da rua Dona Rosina Zagatti Celani até fim)
	xxxvi. Rua Justo Luiz Pereira Da Silva
	xxvii. Rua Leonora Armstrong
	xxviii. Rua Lino Buzatto (até Armando Concon)
	xxxix. Rua Lirios
	xc. Rua Lourenco Barbisan
	xc. Rua Luiz Spiandorelli Neto (Lula)
	xcii. Rua Luzia Ap. Dallanegra Bracalente (da Victor Antonio Capovilla até Antonio Peixoto)
	xciii. Rua Madre Maria de Calvario
	xciv. Rua Manacas



Zona	Via
	<p>xcv. Rua Manoel de Almeida Ramos xcvi. Rua Manoel dos Santos Marta xcvii. Rua Marcilio Lona xcviii. Rua Marginal Rodoanel Magalhaes Teixeira xcix. Marginal Sul da Rod. Francisco Zon Zuben (espeto de prata, posto, McDonalds) c. Av. Mario Franco de Camargo ci. Rua Martinho Leardine cii. Rua Mercidio Pazelli ciii. Rua Miosotis civ. Estrada Municipal (São Marcos) cv. Av. Olga Pogette Vieira cvi. Rua Paiquere cvii. Rua Paraná (da Orosimbo Maia até João Antunes dos Santos) cviii. Rua Pedro Antonio Milanez cix. Rua Pedro Gabetta cx. Rua Pedro Leardini cxii. Rua Pedro Pelegrini cxiii. Rua Raymundo Bissoto cxiv. Rua Ricardo Maria cxv. Estrada Municipal Roncaglia cxvi. Rua Rosa Belmiro Ramos (do balão até Luiz Bissoto) cxvii. Rua Rui Barbosa (da Esportes até Tereza Von Zuben Angarten) cxviii. Rua Sara Alvarado Bertanholi cxix. Rua Sebastiao Barbarini (de Manoel de Almeida Ramos até Joao Bissoto Filho) cxx. Rua Sete - Atual Rua Claudemires dos Santos cxxi. Rua Silvio Alcantara (de Vicente Angelo Bissoto até Ernesto Ponchio) cxxii. Av. Pres. Tancredo Neves cxxiii. Rua Tereza Von Zuben Angarten cxxiv. Rua Thereza Barbisan Lazzaretti (da Joaquim Pedro Bonetto até Antonio Peixoto) cxxv. Av. Thereza Pogetti cxxvi. Rua Ulysses Pedroso De Oliveira Filho (da Joaquim Alves Correa até fim) xxvii. Avenida Um xxviii. Rua Valmir Antonio Capelari (de Jorge Niedo até Angelina Lacave Bonani) cxxix. Rua Vicente Angelo Bissoto cxxx. Rua Vico Levrero (Prolongamento) (da Walter Obmer Woelzke até Antonio Bissoto) cxxxii. Av. Victor Antonio Capovilla cxxxiii. Rua Vital Brasil cxxxiv. Rua Vitorias Regias cxxxv. Rua Ver. Walter Obmer Woelzke Alameda Zurich</p>
ZC2	<p>i. Rua Dr Alfredo Zacarias ii. Rua Antônio Carlos iii. Avenida Brasil iv. Rua Campo Sales v. Avenida Dom Nery vi. Rua Domingos Tordin vii. Rua Doze de Outubro viii. Avenida Esportes ix. Avenida Estados</p>



Zona	Via
	<ul style="list-style-type: none">x. Estrada Estrada Velha de Campinasxi. Rua Dr. Eraldo Aurélio Franzesexii. Rua Francisco Glicérioxiii. Avenida Gessy Leverxiv. Rodovia Guilherme Mamprimxv. Rua Guilherme Mamprim (continuação Orozimbo Maia)xvi. Avenida Imigrantesxvii. Avenida Independênciaxviii. Rodovia Itatiba Valinhosxix. Rua João Previtaloxx. Avenida Joaquim Alves Corrêaxxi. Rua Luís Bissotoxxii. Rodoanel Magalhães Teixeira - SP 083xxiii. Avenida Onze de Agostoxxiv. Rua Orozimbo Maiaxxv. Avenida Paulistaxxvi. Avenida Quinze de Novembroxxvii. Rua São Pauloxxviii. Rua Sete de Setembroxxix. Rua Treze de Maioxxx. Rodovia Visconde de Porto Seguro
ZC3	<ul style="list-style-type: none">i. Rodovia Agricultoresii. Av. Dr. Altino Gouveiaiii. Rodovia Andradasiv. Av. Pref Anesio Capovillav. Rua Antenor Bergamovi. Rua Benjamim de Paula Francavii. Rua Clarkviii. Marginais da Rodovia Dom Pedro Iix. Estrada Duilio Beltramix. Rodovia Flavio de Carvalhoxi. Estrada Fonte Mecia (e futura expansão até D.Pedro I)xii. Estrada Francisco Juliatoxiii. Rua Geraldo de Gasperixiv. Rodovia Comendador Guilherme Mamprim (marginais)xv. Rua Humberto Barbinxvi. Av. Invernadaxvii. Alameda Itajubáxviii. Rua Itatingaxix. Rua João Bissoto Filhoxx. Rua Joao Piera Agostinhoxxi. Av. Dr. Jose Pagano Brundoxxii. Rua Kamekichi Ohnumaxxiii. Estrada Luiz de Queiroz Guimaraesxxiv. Alameda Maria Terezaxxv. Alameda Mariana Prudente Correaxxvi. Rua Dr. Marino Costa Terraxxvii. Rua Natale Capellatoxxviii. Marginal Rodoanel Magalhães Teixeira (de Itajubá até Visc Porto Seguro)xxix. Av. Rosa Belmiro Ramosxxx. Rua Um (N.E.Santo)

ANEXO III – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE USO	CATEGORIA DE USO PERMITIDA	LOTE (m²)		TESTADA MÍNIMA (m) (11)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (2)			TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL (CCV)	RECUOS MÍNIMOS (m)			GABARITO MÁXIMO (5)	FRUIÇÃO PÚBLICA (1)	FACHADA ATIVA (1)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE (9) (10)									
		MÍNIMO	MÁXIMO		CAMin	CAB	CAMax				FRENTE	LATERAL	FUNDO													
ZR1	Ru uR	1.000	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	60%	30%	15%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	2	N/A	N/A	1UH									
ZR2	Ru uR	2.000	N/A	30,00	N/A	1,0	N/A	60%	30%	15%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	2	N/A	N/A	1UH									
ZM	R	300	N/A	10,00	0,1	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	1UH									
	nR1																2/100m² de área construída									
	uR																N/A									
ZC1	Ru	(13)	(13)	(13)	0,25	1,0	2,0	60%	20%	10%	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	(13)	opcional	opcional	1UH									
	nR1							70%	15%	7,5%							2/100m² de área construída									
	nR2																									
ZC1.5	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	60%	20%	10%	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	1UH									
	nR1							70%	15%	7,5%							2/100m² de área construída									
	nR2																									
ZC2	R	300	N/A	10,00	0,25	1,0	2,5	70%	20%	10%	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	AT ≥ 5.000m²	AT ≥ 5.000m²	1UH									
	nR1							70%	15%	7,5%							2/100m² de área construída									
	nR2																									
ZC3	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	1UH									
	nR1		N/A														2/100m² de área construída									
	nR2																									
	nR3																									
ZC4	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	60%	20%	10%	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	1UH									
	nR1							70%	15%	7,5%							2/100m² de área construída									
	nR2																									
ZDE1	R	500	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	60%	30%	15%	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	1UH									
	nR1			30,00				N/A	2,0	N/A							70%	20%	10%	5,00	3,00	3,00	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída
	nR2																									
	nR3																									2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
ZDE2	nR2	1.000	N/A	30,00	N/A	2,0	N/A	70%	20%	10%	5,00	3,00	3,00	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas									
	nR3																									
	nR4																									

ZEIS	R	150	N/A	6,00	0,1	2,0	N/A	70%	5%	2,5%	1,50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1UH	
	nR1																1/100m ² de área construída	
	uR																N/A	
ZIT	R	10.000	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	50%	50%	25%	10,00	3,00	3,00	2	N/A	N/A	1UH	
	uR																N/A	
MDO 1 (6) (8)	Ru	1000	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	50%	50%	25%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	2	N/A	N/A	1UH	
	uR																N/A	
	nR1 (7)																2/100m ² de área construída	
MDO 2 (6) (8)	Ru	500	N/A	12,00	N/A	1,5	N/A	50%	50%	25%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	2	N/A	N/A	1UH	
	uR																N/A	
	nR1																2/100m ² de área construída	
MDO 3 (6) (8)	R	500	N/A	12,00	N/A	1,0	N/A	70%	20%	10%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	2	N/A	N/A	1UH	
	nR1				N/A	1,0	2,0							N/A			2/100m ² de área construída	
	nR2																	
	nR3																	
MDO 4 (6) (8)	R	500	N/A	10,00	N/A	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00 (com abertura)	N/A	N/A	N/A	1UH	
	nR1				N/A	1,5	2,5										2/100m ² de área construída	
	nR2																	
	nR3																	
	nR4 (7)																	

(1) Para lotes de área igual ou maior que 5.000 m² é obrigatória a adoção de fruição pública ou fachada ativa para atividades nR1 e nR2;

(2) Adoção de CAMax mediante aquisição de potencial adicional através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme estabelece o Plano Diretor;

(3) Recuo exigido apenas na ocorrência de abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural.

(4) UH: unidade habitacional;

(5) Quando a altura da edificação ultrapassar 814 m acima do nível do mar, o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente;

(6) Mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS), conforme estabelece o Plano Diretor;

(7) Quando incidir a Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico (AEDE);

(8) Quando incidir a Área Estratégica de Conservação (AEC) na MDO, deve-se respeitar os parâmetros de baixíssima densidade (17 u.h./ha), conforme Plano Diretor;

(9) O número mínimo de vagas de estacionamento respeitará as indicações previstas no artigo XXX da LUOS;

(10) No exercício de duas categorias de uso prevalece o maior o número de vagas indicada;

(11) Excepcionalmente, e respeitadas às disposições da legislação federal pertinente, serão admitidos nos loteamentos Parque Portugal e Jardim São Luiz desdobro ou subdivisão de lotes de terrenos com testada mínima de 6,00 m

(12) N/A: não se aplica

(13) Parametro definido conforme zoneamento local do imóvel

(14) AT: área do terreno

QUADRO 2B - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA PARCELAMENTOS E FRACIONAMENTOS

OCUPAÇÃO	LOTE/FRAÇÃO (m²) (5)		TESTADA MÍNIMA (m) (6)		Nº MÁXIMO UNIDADES	LARGURA MINIMA DE VIAS (m)		AREA LAZER MÍNIMA (m²) (4)	AREA INSTITUCIONAL MÍNIMA (m²) (5)	GAB	CA	TO	TP	CCV	RECUOS MÍNIMOS (m)			NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE
	MÍNIMO	MÁXIMO	LOTE	FRAÇÃO		PUBLICA	PARTICULAR								FRENTE	LATERAL	FUNDO	
RMH	250	N/A	N/A	8,00	N/A	N/A	12,00	6m² por unidade (4)	6m² por unidade	2,0	(1)	(1)	(1)	(1)	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	(1)
RMH-Vila	140	N/A	N/A	7,00	60	N/A	9,00	6m² por unidade (4)	15m² por unidade (5)	2,0	(1)	(1)	(1)	(1)	5,00	1,50 (3)	1,50 (3)	(1)
RMV	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9,00	6m² por unidade (4)	6m² por unidade (5)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(7)	(7)	(1)
CL	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	N/A	12,00	6m² por unidade (4)	15m² por unidade (5)	2,0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
LOT	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	(2)	N/A	minimo 10% da AT	minimo 5% da AT	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
LOT.AC	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	(2)	N/A	minimo 10% da AT	minimo 5% da AT	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

(1) Parâmetro conforme zoneamento local

(2) Conforme definição viária do PDM

(3) Aplicável na face que houver abertura destinada a iluminação e/ou ventilação natural

(4) até 50 unidades, dispensada área de lazer

(5) o parâmetro deverá ser analisado em função do lote ou fração a ser criado no loteamento ou fracionamento

(6) AT: área total do imóvel original

(7) conforme parâmetro de afastamentos definido no art. 20

QUADRO 3 – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Dimensionamento	Número mínimo de vagas internas ao lote
U.H. com até 39,99m ² de área construída	1/U.H.
U.H. de 40,00m ² até 49,99m ² de área construída	1,2/U.H.
U.H. de 50,00m ² até 54,99m ² de área construída	1,3/U.H.
U.H. de 55,00m ² até 59,99m ² de área construída	1,5/U.H.
U.H. igual ou maior de 60,00m ² de área construída	2/U.H.

- (1) Em caso de residencial multifamiliar, deverão ser previstas vagas para visitantes na proporção de 1/10 U.H.;
- (2) O número mínimo de vagas de estacionamento indicado poderá ser complementado por indicação de medida mitigadora;
- (3) As vagas deverão ter dimensionamento mínimo de 5,00m x 2,40m;
- (4) As vias internas de acesso à estacionamento deverão ter no mínimo 6,00m de faixa de rolamento;
- (5) Os estacionamentos coletivos e comerciais deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra dimensionada de forma a comportar, no mínimo 3% de sua capacidade; e
- (6) O acesso e guias rebaixadas não poderão ser feitos diretamente pela esquina, devendo respeitar um afastamento mínimo de 6,00 metros do Ponto de Interseção – PI do alinhamento das guias das duas vias confluente.

ANEXO IV – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR CATEGORIA NR

QUADRO 4 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR CATEGORIA NR

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	uR	nR1	nR2	nR3	nR4
1.	POLUIÇÃO SONORA*	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 60dB Noturno até 55dB	Diurno até 65dB Noturno até 55dB
2.	POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8468/76	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8468/76
3.	POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS	Permitida a geração de resíduos até classe II B - Inertes, conforme classificado pela NBR 10004:2004			Permitida a geração de resíduos até classe II A - Não inertes, conforme classificado pela NBR 10004:2004	Permitida a geração de resíduos classe II - Não perigosos, sendo admitidos classe I - perigosos, conforme classificado pela NBR 10004/04, desde a destinação dos resíduos gerados atendam a

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	uR	nR1	nR2	nR3	nR4
						legislação específica vigente (Lei Estadual 12300/06)
4.	POLUIÇÃO HÍDRICA	Atender aos padrões de emissão estabelecidos pelos art. 17, 18 e 19 do Decreto Estadual Nº8.468/76, e a RESOLUÇÃO CONAMA Nº 357, de 17 de março de 2005	Vedado o lançamento de efluentes de qualquer natureza na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou que causem poluição no lençol freático	Vedado o lançamento de efluentes de qualquer natureza na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou que causem poluição no lençol freático	Atender aos padrões de emissão estabelecidos pelos art. 17, 18 e 19 do Decreto Estadual Nº8.468/76, e a RESOLUÇÃO CONAMA Nº 357, de 17 de março de 2005	Atender aos padrões de emissão estabelecidos pelos art. 17, 18 e 19 do Decreto Estadual Nº8.468/76, e a RESOLUÇÃO CONAMA Nº 357, de 17 de março de 2005
5.	PORTE	N/A	Pequeno porte, até 500 m² de área construída	Médio porte, de 501 até 2000 m² de área construída	Grande porte, de 2001 até 5000 m² de área construída	Grande porte, acima de 5000 m² de área construída
6.	GERAÇÃO DE TRÁFEGO	(1)	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esporso de veículos (leves) e com fluxo diluído de pessoas (1) (2)	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados) e com fluxo intenso de ou pessoas (1) (2)	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego contínuo de veículos (leves ou pesados) e

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	uR	nR1	nR2	nR3	nR4
						com fluxo intenso de ou pessoas (1) (2)
7.	POLUIÇÃO VISUAL	(3)				
8.	VIBRAÇÃO	Vedada			Atender a NBR 10.273/88 (3)	Atender a NBR 10.273/88 (3)
9.	PERICULOSIDADE	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos			(4)	(4)

* Conforme estabelece a ABNT NBR 10151/2000.

- (1) Sujeito a Legislação Municipal de Transporte de Carga;
- (2) Sujeito a exigência da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação do empreendimento, conforme enquadramento definido pelo Plano Diretor;
- (3) Sugere-se a promulgação de legislação municipal pertinente (Lei Cidade Limpa), conforme Plano Diretor;
- (4) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.

ANEXO V – RELAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS

QUADRO 5 - RELAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS POR PARÂMETROS DE INCOMODIDADE DAS CATEGORIAS NÃO RESIDENCIAIS

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	uR	nR1	nR2	nR3	nR4
1.	POLUIÇÃO SONORA		N/A	I	I e II	
2.	POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA		N/A		III, IV, V VI, VII e VIII	
3.	POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS		XII		XII e XIII	
4.	POLUIÇÃO HÍDRICA		N/A		IX, X e XI	
5.	PORTE		XXVI e XXVII			
6.	GERAÇÃO DE TRÁFEGO		XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV e XXV			
7.	POLUIÇÃO VISUAL		XXVIII			
8.	VIBRAÇÃO		N/A		XV, XVI e XVII	
9.	PERICULOSIDADE		N/A	III, XVIII e XIX		

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS BÁSICAS

QUADRO 6 - DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS BÁSICAS

NÚMERO	MEDIDAS
I	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente
II	Execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e atender as normas da ABNT - NBR 10.151/87 e 10.152/87
III	Obtenção de licenciamento do órgão estadual de saneamento ambiental (CETESB) para o exercício da atividade prevista
IV	Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade
V	Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade
VI	Execução de sistema de “cata fuligem” nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras
VII	Execução e/ou adequação de local para realização das operações de solda de modo a impedir que o luzimento provocado por tal atividade afete os setores vizinhos
VIII	Implementação de isolamento por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro -“cabine de pintura” – nos processos de pintura por aspersão
IX	Execução de sistema de retenção dos despejos de óleo, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d’água
X	Implementação de isolamento por meio de compartimento fechado nas instalações de lavagem e pulverização de veículos
XI	Atender o Decreto Estadual 8486/76, que trata do controle da poluição hídrica

NÚMERO	MEDIDAS
XII	Destinação adequada para os resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los, em conformidade com a ABNT - NBR 10.004
XIII	Executar muro de isolamento de no mínimo 2,5m de altura, baias compartimentadas p/ separação dos diversos tipos de sucatas estocadas e manter procedimentos de limpeza e controle de proliferação de insetos e roedores
XIV	Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração
XV	Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, evitando-se incômodos à vizinhança e atendendo as normas da ABNT - NBR 10.273/88
XVI	Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.)
XVII	Distanciamento das edificações e/ou lotes vizinhos, se possível em local confinado, na realização das operações mais ruidosas, obedecidas as normas legais de construção, iluminação e ventilação do município
XVIII	Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente
XIX	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista
XX	Implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo a edificação
XXI	Atender do número de vagas de estacionamento, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação proposta
XXII	Implantação de faixa de acomodação e área de manobra, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica ou indicação do setor de aprovação de projetos
XXIII	Implantação de áreas de acessos de veículos e pedestres, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica ou indicação do setor de aprovação de projetos
XXIV	Implantação de área embarque e desembarque, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica existente ou indicação do setor de aprovação de projetos
XXV	Implantação de pátio de carga e descarga, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica existente ou indicação do setor de aprovação de projetos
XXVI	Respeitados os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo

NÚMERO	MEDIDAS
XXVII	Caso a atividade seja exercida em parte da edificação, cabe ao interessado solicitar o reenquadramento da incomodidade da atividade
XXVIII	Atender a Lei Cidade Limpa

- (1) A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado
- (2) As medidas mitigadoras sempre serão de instalação interna ao lote onde se exerce a atividade;
- (3) As medidas mitigadoras aplicam-se somente se atividade gera o impacto que necessita ser contido.

ANEXO VII - CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS
- CNAE

QUADRO 7 - ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS
COM BASE NAS ATIVIDADES ECONÔMICAS DEFINIDAS PELA
CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS (CNAE)

QUADRO 8 - ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS DE
MICRO EMPREENDEDOR INDIVIDUAL COM BASE NAS ATIVIDADES
ECONÔMICAS DEFINIDAS PELA CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE
ATIVIDADES ECONÔMICAS (CNAE)

ANEXO VIII - DEFINIÇÕES

- i. Área Construída: somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise;
- ii. Área Verde: área livre de preservação ambiental, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponível para construção de moradia, destinada à implantação de áreas para esportes, cultura e lazer, praças e parques;
- iii. Atividade: uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros;
- iv. Calçada/Passeio: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- v. Ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;
- vi. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, sem contrapartida financeira;
- vii. Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAMax: índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira;
- viii. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAMin: índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção permitida, determinante para a incidência de IPTU Progressivo no Tempo e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória -PEUC;
- ix. Coeficiente de Cobertura Vegetal - CCV: é a relação da área coberta por vegetação e a área total do lote;
- x. Condomínio: São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores;
- xi. Densidade Construtiva: Corresponde ao índice de ocupação do território, do ponto de vista da área construída e da edificação;

- xii. Densidade Populacional: Refere-se ao número de indivíduos pela unidade de superfície.
- xiii. Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS é um modelo de planejamento e desenho urbano, que considera os eixos de transporte, com objetivo de se constituir bairros de alta densidade, com diversidade de usos, serviços e espaços públicos, favorecendo a interação social;
- xiv. Fachada Ativa: Ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial; e
- xv. Fruição Pública: Área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a usuários ou moradores da edificação;
- xvi. Gabarito: é o número máximo de pavimentos que podem ser edificados, excluído o subsolo;
- xvii. Geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- xviii. Habitação de Interesse Social – HIS: é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem;
- xix. Impacto: alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência;
- xx. Indicadores Municipais: são índices importantes para o controle da gestão e verificação de eficiência e eficácia na administração pública. Reúnem informações relacionadas aos diversos setores que compõem a política municipal, permitindo a análise entre diferentes temas e períodos do município;
- xxi. Infraestrutura Urbana: são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;
- xxii. Lote Máximo: dimensão máxima permitida para o lote;
- xxiii. Lote Mínimo: dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;
- xxiv. Loteamento: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- xxv. Malha Viária: é o conjunto de vias do município, classificadas e hierarquizadas de acordo com os padrões estabelecidos na Lei;

- xxvi. Mobilidade: é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;
- xxvii. Periculosidade: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo – GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.
- xxviii. Polo Gerador de Tráfego: são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato;
- xxix. Poluição atmosférica: refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual;
- xxx. Poluição hídrica: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor;
- xxxi. Poluição por resíduos sólidos: trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- xxxii. Poluição sonora: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- xxxiii. Poluição visual: trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;
- xxxiv. Porte do empreendimento: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação;
- xxxv. Recuo de Frente: é a menor distância que deve ser reservada entre o alinhamento predial e a parede ou projeção da edificação;
- xxxvi. Recuo de Fundo: é a menor distância que deve ser reservada entre o limite de fundo da propriedade e a parede ou projeção da edificação;
- xxxvii. Recuo Lateral: é a menor distância que deve ser reservada entre o limite lateral da propriedade e a parede ou projeção da edificação;
- xxxviii. Regularização Fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

- xxxix. Taxa de Ocupação - TO: relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;
- xl. Taxa de Permeabilidade -TP: relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote;
- xli. Testada Mínima: dimensão mínima da frente do lote;
- xlii. Urbanização: qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial;
- xliii. U. H.: Unidade habitacional
- xliv. Uso Misto: é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;
- xlv. Uso Não residencial: compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais;
- xlvi. Uso Residencial: destinado à habitação;
- xlvii. Vagas de Estacionamento: quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.
- xlviii. Vazios urbanos: Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social; e
- xlix. Vibração: quanto ao impacto causado por atividade geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários.