



MENSAGEM Nº 65/2022

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência, encaminho para a devida apreciação desta insigne Casa de Leis o incluso projeto de Lei que **“Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos e dá outras providências.”**

1. INTRODUÇÃO

A medida ora proposta, oriunda do expediente administrativo 19.196/2022-PMV, visa estabelecer diretrizes e objetivos gerais da Política Urbana e do Ordenamento Territorial, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal.

Este texto acompanha o Projeto de Lei que revisa a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 4.186/2007), que por sua vez estabelece normas complementares à proposta de revisão do atual Plano Diretor, Lei nº 3.841/2004.

O presente projeto de lei atualiza a Lei nº 4.186/2007 ao trazer inovações importantes como a criação de zonas de centralidades, novas localidades de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), maiores padrões de permeabilidade do solo, obrigatoriedade de cobertura vegetal para todos os imóveis urbanos, coeficientes variáveis de aproveitamento (com aplicação de outorgas em casos específicos) e simplificação da nomenclatura e parâmetros. Ademais



estimula a sustentabilidade dos novos empreendimentos comerciais e industriais, cria instrumentos de usos públicos dos espaços (fachadas ativas), propõem novos dimensionamentos viários e viabiliza padrões para instalação do primeiro distrito industrial do município de Valinhos, com fácil acesso às rodovias Miguel Melhado, Bandeirantes e próximo ao Aeroporto de Viracopos.

Prevê ainda, para as edificações multifamiliares localizadas na zona central da cidade, a adoção de um modelo que acompanha uma tendência global de valorização de áreas mais centrais, com usos mistos, que favorecem os deslocamentos a pé, implementando o adensamento populacional nos locais com melhor infraestrutura. Simplifica e organiza o rol de categorias de usos no Município.

A presente revisão faz-se necessária tendo em vista o conteúdo e proximidade dos assuntos indicados na proposta de revisão do Plano Diretor, além de instituir novas estratégias de ordenamento territorial, visto os desafios históricos e estruturais do Município de Valinhos. E, faz-se necessário destacar que o Plano Diretor não contempla matéria de disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo.

2. ESTRUTURA DO PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A estrutura do Projeto de Lei é composta por 04 (quatro) títulos, que se organizam em capítulo, seção e anexos que tratam de aspectos específicos de diretrizes e objetivos gerais da Política Urbana e do Ordenamento Territorial de Valinhos, e que estão organizados da seguinte forma:

Título I - Das disposições iniciais;

Título II -Do zoneamento;

Título III – Das infrações e Penalidades;

Título IV- Das disposições finais e transitórias;

No Título I, apresenta-se a fundamentação da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos, de acordo com o Plano Diretor Municipal de Valinhos (PDM) e legislação correlata, bem como os anexos que integram a lei.



No Título II, inicia apontando os objetivos do zoneamento, sendo estes:

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.

Trata também do uso e ocupação solo, estabelecendo seus parâmetros e classificação. Estabelece a subdivisão do zoneamento urbano de Valinhos, bem como suas definições. Apresenta ainda as restrições e regramentos especiais para o Sobremacrozoneamento (sobreposição de Áreas Estratégicas às Macrozonas Municipais), que foram definidas pelo Plano Diretor.

No Título III, apresenta as infrações e penalidades a serem aplicadas nos casos de irregularidade de uso e ocupação do solo, sendo o Poder Executivo o responsável pela fiscalização.

Por fim, no Título IV, informa que a Lei foi elaborada com base em análises técnicas e comunitárias, contando com a participação de gestores públicos e da sociedade civil de Valinhos. Também, sobre dispõe sobre a revogação das leis anteriores referentes ao Uso e Ocupação do Solo.

Vale ressaltar que todos os conteúdos dos Títulos mencionados foram formulados à luz dos princípios da Administração Pública (Legalidade, Impessoalidade, Moralidade e Eficiência) e objetivos norteadores da política urbana e da gestão democrática e popular, previstos na Constituição Federal.

3. PROCESSO PARTICIPATIVO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



O processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como a revisão do Plano Diretor Municipal, teve gestão democrática e participativa, tanto pela transparência de seus atos, todos publicados no site e colocados à disposição de todos os cidadãos, quanto pela realização de diversas reuniões, audiências públicas e oficinas envolvendo diferentes atores, como a população em geral, os Conselhos Municipais, os membros de entidades de classe, de organizações não governamentais, de associações civil, da Câmara Municipal e do Ministério Público do Estado de São Paulo.

Desde o início os trabalhos se basearam nos processos de interlocução entre a sociedade e o poder público para o levantamento de propostas e contribuições, cujas discussões e debates seguem consolidadas nos conteúdos inseridos no Presente Projeto de Lei pelos técnicos das diferentes áreas das pastas municipais.

Destaca-se que os materiais de revisão da Lei de Uso e ocupação do Solo e do Plano Diretor tiveram mais de 46.000 (quarenta e seis mil) acessos no site da Prefeitura, o que demonstra a transparência do processo, bem como seu acesso a um robusto e significativo número de pessoas.

Em breve resumo, desde a sua criação em maio de 2021, o Grupo de Trabalho responsável compilou mais de 2500 páginas de materiais produzidos em administrações anteriores (através de duas empresas especializadas contratadas entre os anos de 2016 a 2020). Também foram realizadas 41 novas atividades práticas entre equipe técnica do município e sociedade tais como reuniões, debates, oficinas e apresentações diversas. Estes encontros sempre tiveram participação de vários representantes das associações requerentes, assim como de membros do poder executivo, poder legislativo, sociedade civil e do Ministério Público. Somadas as contribuições anteriores a criação do Grupo de Trabalho com aquelas recebidas posteriormente foram mais de 1000 sugestões indicadas, analisadas e em sua maioria incorporadas a proposta de Revisão do plano Diretor e LUOS. Ainda, o Grupo de Trabalho já publicou, através do site da Prefeitura de Valinhos, quatro revisões das minutas do Plano Diretor e LUOS, sendo a cada revisão atendidas e alteradas propostas conforme



sugestões recebidas e ponderações estabelecidas pela equipe técnica da Prefeitura.

Este extenso trabalho foi inteiramente realizado e conduzido pelos profissionais técnicos do município, sob coordenação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Destaca-se que todos os materiais produzidos estão disponíveis para consulta pública através do site da Prefeitura em: <https://www.valinhos.sp.gov.br/portal/secretarias-paginas/189/plano-diretor---2018/>. Também é importante lembrar que os trabalhos e atividades realizadas para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor tiveram ampla divulgação tanto pelos canais oficiais da Prefeitura de Valinhos quanto pelas mídias locais e regionais.

A tabela abaixo demonstra as datas e principais atividades executadas pelo Grupo de Trabalho para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor:

DATA	ATIVIDADE	PUBLICO	PAUTA
14/5/2021	DECRETO	Grupo de Trabalho	Instituição do Grupo de Trabalho
15/5/2021	Compilação	Grupo de Trabalho	Compilação de materiais anteriores
12/7/2021	DECRETO	Grupo de Trabalho	Alteração Grupo de Trabalho
28/7/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
3/8/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
4/8/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Apresentação e discussão com GeoBrasilis
6/8/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
10/8/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
13/8/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
17/8/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
23/8/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
27/9/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
28/9/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
14/10/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
19/10/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
20/10/2021	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
22/10/2021	Site	Geral	Divulgação PROPOSTA INICIAL
3/11/2021	Apresentação	CMMA	Apresentação, coleta e discussões



5/11/2021	Apresentação	AEVAL	Apresentação, coleta e discussões
8/11/2021	Apresentação	CMDU e AEA AV	Apresentação, coleta e discussões
18/11/2021	Site	Geral	Divulgação REVISÃO 01
22/11/2021	Apresentação	CONSELHOS	Apresentação, coleta e discussões
2/12/2021	Apresentação	MPSP	Apresentação e coleta (Denis)
6/12/2021	Apresentação	Setor 01	Apresentação, coleta e discussões
7/12/2021	Apresentação	Setor 02	Apresentação, coleta e discussões
8/12/2021	Apresentação	Setor 03	Apresentação, coleta e discussões
9/12/2021	Apresentação	Setor 04	Apresentação, coleta e discussões
10/12/2021	Apresentação	Setor 05	Apresentação, coleta e discussões
13/12/2021	Apresentação	Setor 06	Apresentação, coleta e discussões
14/12/2021	Apresentação	Setor 07	Apresentação, coleta e discussões
15/12/2021	Apresentação	Setor 08	Apresentação, coleta e discussões
23/12/2021	Site	Geral	Divulgação REVISÃO 02
31/1/2022	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
4/2/2022	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
8/3/2022	Reunião	Grupo de Trabalho	Discussão técnica interna
10/2/2021	Site	Geral	Divulgação REVISÃO 03
11/3/2022	Reunião	CONSELHOS	Oficina 01 - Uso e Ocupação do Solo e Mobilidade
18/3/2022	Reunião	ENTIDADES	Oficina 01 - Uso e Ocupação do Solo e Mobilidade
24/3/2022	Reunião	AMIVAL	Apresentação, coleta e discussões
25/3/2022	Reunião	GERAL	Oficina 01 - Uso e Ocupação do Solo e Mobilidade
8/4/2021	Reunião	CONSELHOS	Oficina 02 - Saneamento e Meio Ambiente
14/4/2022	Reunião	ENTIDADES	Oficina 02 - Saneamento e Meio Ambiente
20/4/2022	Reunião	GERAL	Oficina 02 - Saneamento e Meio Ambiente
12/5/2022	Reunião	CONSELHOS	Oficina 03 - Desenvolvimento Econômico e Social
19/5/2022	Reunião	ENTIDADES	Oficina 03 - Desenvolvimento Econômico e Social
26/5/2022	Reunião	GERAL	Oficina 03 - Desenvolvimento Econômico e Social
28/6/2022	Site	Geral	Divulgação REVISÃO 04
14/7/2022	site	Geral	Publicação de EDITAL para Audiência Pública
6/8/2022	Audiência Pública	Geral	3ª Audiência Pública



No dia 06 de agosto de 2022 (sábado), das 8h30 às 16h00 ocorreu a terceira Audiência Pública que contou com a participação de mais de 300 (trezentos) ouvintes, dentre eles munícipes, servidores, representantes de entidades, estudantes, vereadores Promotoria de Justiça. Foram recebidas 104 (cento e quatro) inscrições de interessados em manifestar verbalmente suas opiniões e ideias na audiência, sendo que destes compareceram 64 (sessenta e quatro).

As propostas e contribuições recebidas ao longo de todo o trabalho foram analisadas, respondidas e adequadas a minuta final, após análise técnica, dando origem ao presente Projeto de lei.

Ante o exposto, coloco-me à inteira disposição dessa lúdima Presidência para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, renovando, ao ensejo, os protestos de minha elevada consideração e declarado respeito.

Valinhos, 30 de agosto de 2022

LUCIMARA GODOY VILAS BOAS

Prefeita Municipal

Anexos: Projeto de Lei e Anexos

Ao

Excelentíssimo Senhor

FRANKLIN DUARTE DE LIMA

Presidente da Egrégia Câmara Municipal

Valinhos/SP



PROJETO DE LEI

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 art. 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

FAZ saber que a Câmara Municipal aprovou e ela 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, 3 e 4 (ZC1, ZC1.5, ZC2, ZC3 e ZC4);
- 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 Plano Diretor;
- II - Condicionantes legais, socioambientais e territoriais, com base na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 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:

- 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:

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, de 16 de dezembro de 1964;

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, de 1964; e

c) Condomínio de Lotes (CL): conforme previsto pela Lei Federal nº 6.766, de 1979 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 envolverem alta periculosidade exigindo soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento ou mitigação.

§ 1º Incluem-se na categoria de usos não incômodos ao residencial, escritórios de profissionais liberais estabelecidos na própria residência.

§ 2º Poderão ser aplicados aos usos não residenciais o fracionamento do solo, observados os parâmetros gerais do zoneamento local.

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;

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 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.

§ 7º Poderão ser admitidas outras medidas mitigadoras além daquelas listadas no Anexo V desde que possuam embasamento técnico científico e sejam acompanhadas por responsabilidade técnica de profissional habilitado.

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 o que vier a substituí-lo.

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 - Nos casos omissos ou de dúvida, 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;

V - Analisar e autorizar atividades não rurais em imóveis rurais desde que estes estejam enquadrados nos critérios para as Áreas Estratégicas de Desenvolvimento Econômico; e

VI - 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 Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;



- II - Um representante da Secretaria de Mobilidade Urbana;
- III - Um representante da Secretaria de Serviços Públicos;
- IV - Um representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação;
- V - Um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos; e
- VI - Um representante do Departamento de Águas 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;
- 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, shafts, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo, instalação de ventilação, ar-condicionado, caixa de maquinário 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:

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;

IV - Construção de guaritas, portarias, abrigos de sistemas prediais e depósitos destinados ao armazenamento de lixo ou similares, limitadas a 50% da área de recuo.

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 pavimento térreo da construção até face superior 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), 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 implantação do empreendimento e de mitigação dos seus impactos, a serem custeadas pelo interessado;
- III - Adequação ou recuperação de equipamentos, sinalização ou mobiliários públicos relacionados a implantação do empreendimento e de mitigação dos seus impactos, 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 Desenvolvimento Urbano 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 Desenvolvimento Urbano 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 Águas e Esgotos de Valinhos (DAEV) na forma do regramento estabelecido pela Autarquia.

Art. 29. As exigências das Diretrizes Municipais terão prazo de validade determinado e 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 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;

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 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 Desenvolvimento Urbano 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 contígua a área institucional existente (obedecidas também as demais condições do presente artigo).



Art. 37. Nos casos em que 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 art. 35 sobre o valor de área institucional apurado.

Seção VI – Das Áreas de Amortecimento

Art. 38. São definidas as Áreas de Amortecimento, com objetivo de diminuir impactos das atividades não residenciais sobre imóveis rurais ou residenciais, criando espaço físico de transição entre estes.

Art. 39. As Áreas de Amortecimento são aplicáveis nos imóveis enquadrados nas Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE1 e ZDE2) e que possuam confrontação com áreas rurais ou Zonas Residenciais de Baixa Densidade (ZR1 e ZR2).

Art. 40. As Áreas de Amortecimento serão compostas de afastamentos adicionais no imóvel atingido junto a todas as divisas voltadas para área rural ou Zona Residencial, na seguinte conformidade:

- I - 5,00m para imóveis com área de até 1.000m²;
- II - 10,00m para imóveis com área superior a 1.000m² até 10.000m²;
- III - 15,00m para imóveis com área superior a 10.000m².

Art. 41. São medidas urbanísticas previstas para as áreas de amortecimento:

I - Uso de barreiras vegetais contínuas, de largura mínima de 5,00m e com porte capaz de promover razoável isolamento visual das construções;

II - Uso de barreiras físicas destinadas ao isolamento visual e/ou acústico do imóvel;

III - Proibição de edificações destinadas aos processos produtivos da empresa; e

IV - Proibição de construções com mais de um pavimento, independente da sua finalidade.



Parágrafo único. Para os imóveis enquadrados nos incisos II e III do artigo anterior, é obrigatória a utilização de barreira vegetal conforme definições do inciso I do “caput”, não excluído as demais medidas urbanísticas previstas.

Art. 42. A área de Amortecimento poderá ser reduzida pela metade no caso da apresentação de projeto técnico, acompanhada de devida responsabilidade de profissional habilitado, que comprove eficiência da solução adotada para mitigação de impactos visuais, físicos e sonoros.

Parágrafo único. O descumprimento das medidas indicadas em projeto obrigará a adequação das condições às normas gerais para Áreas de Amortecimento além da imposição de penalidade nos critérios desta Lei.

Art. 43. Os recuos e afastamentos obrigatórios previstos para edificação poderão ser descontados das áreas de amortecimento desde que respeitados seus valores mínimos.

CAPÍTULO II – DAS ZONAS URBANAS

Art. 44. 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 1 (ZEIS1);
- XII - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2);
- XIII - 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 – Zonas Residenciais de Baixa Densidade 1 e 2 (ZR1 E ZR2)

Art. 45. As Zonas Residenciais de Baixa Densidade 1 e 2 (ZR1 e ZR2) são porções do território onde o uso residencial de baixíssima densidade construtiva e demográfica é predominante.

Art. 46. 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. 47. São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de preservar a morfologia da ocupação urbana atual:

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. 48. 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. 49. 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 Plano Diretor;

II - Incorporar os sistemas isolados dos Bairros Country Club e Vale Verde no sistema integrado de abastecimento de água;

III - Uso preferencial de pavimentos permeáveis;

IV - Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes; e

V - Melhorar a iluminação pública, ampliando a segurança dos moradores.

Seção II – Zona Mista de Baixa Densidade (ZM)

Art. 50. A Zona Mista de Baixa Densidade (ZM) compõe porções do território, consolidadas ou em consolidação, sobre as quais predominam o uso residencial e não residencial de baixa densidade.

Art. 51. 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. 52. 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, 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 desta Lei; 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. 53. 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;

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. 54. As Zonas de Centralidade 1, 1.5, 2 e 3 (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. 55. 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. 56. 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; e

III - Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte públicos nos eixos viários das ZC1, ZC1.5, ZC2 e ZC3.

Art. 57. 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;

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.

§ 1º 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.

§ 2º Os parâmetros estipulados para as zonas de centralidade somente se aplicam aos imóveis urbanos, conforme classificação definida nesta Lei e no Plano Diretor.

Art. 58. Os novos loteamentos aprovados posteriormente a vigência desta lei poderão:

I - Adotar parâmetro de ZC1 para as novas vias internas desde que estas possuam dimensionamento da Via Local 1 ou 2 (conforme Anexo V do Plano diretor);

II - Adotar parâmetro de ZC1.5 para as novas vias públicas desde que estas possuam dimensionamento Via Coletora (conforme Anexo V do Plano diretor); e

III - Adotar parâmetro de ZC3 para as novas vias públicas desde que estas possuam dimensionamento Via Arterial (conforme Anexo V do Plano diretor);

Art. 59. 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:



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. 60. A Zona de Centralidade 4 (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. 61. 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. 62. 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;

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. 63. 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. 64. A Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (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. 65. É objetivo da ZDE1, priorizar polos produtivos não incômodos, sustentáveis e relacionados à indústria de alta tecnologia.

Art. 66. 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); e

IV - Vincular a análise técnica de futuros empreendimentos, situados ao sul da SP-330, 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. 67. A Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2) compreende porções do território destinadas a atividades, industriais, empresariais, comerciais e usos mistos diversificados.

Art. 68. 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. 69. 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 sustentáveis, de inovação e alta tecnologia;

III - 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 VII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 70. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) se destina, predominantemente, à garantia do direito à moradia e à cidade a partir da designação de terras já urbanizadas e/ou em processo de urbanização, para provisão de habitações de interesse social, prevendo também a instalação de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais.

Art. 71. É objetivo da ZEIS, promover a habitação de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura de modo a permitir a inclusão sócio territorial da população de baixa renda.



Art. 72. Somente poderão ser instituídos empreendimentos imobiliários nas ZEIS se reconhecido o real interesse público e comprovado o atendimento as demandas habitacionais de interesse social do município.

Art. 73. São medidas urbanísticas previstas para o objetivo de promover a habitação de interesse social em áreas dotadas ou a serem dotadas de infraestrutura urbana de modo a permitir a inclusão sócio territorial da população de baixa renda:

I - Permitir usos mistos, nR1, em áreas de ZEIS, fortalecendo o dinamismo econômico nas localidades;

II - Estabelecer parâmetros urbanísticos mais permissíveis, de modo a facilitar a inserção destes territórios no contexto urbano; e

III - Utilizar o cadastro habitacional do Município para destinação das unidades habitacionais a serem edificadas na ZEIS.

Seção VIII – Zona Institucional Turística (ZIT)

Art. 74. A Zona Institucional Turística (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. 75. É objetivo da ZIT promover o uso sustentável do solo, estimulando o desenvolvimento racional e de atividades institucionais aliadas à proteção do ecossistema e sua importância na vida urbana do município.

Art. 76. Fica estabelecida a seguinte medida urbanística com o objetivo de garantir o uso de forma sustentável aliado à proteção do ecossistema e sua importância na vida urbana do município:

I - Disciplinar o uso do solo através de Plano de Desenvolvimento Local, que deverá ser elaborado pelo proprietário/interessado em parceria com a



Prefeitura, com manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e do Conselho de Meio Ambiente (CMMA), o qual deverá indicar:

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

CAPÍTULO III – DO SOBREMACEZONEAMENTO

Art. 77. A Sobremacrosezoneamento é a denominação dada à sobreposição de Áreas Estratégicas às Macrozonas Municipais, definidas pelo Plano Diretor.

§ 1º Em conformidade com o 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 Sobremacrosezoneamento integra o Anexo II desta Lei e apresenta a espacialização do Macrosezoneamento, 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. 78. 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. 79. Os imóveis rurais com testada para Área Estratégica de Desenvolvimento Urbano (AEDE) poderão exercer atividades nR1 e nR2, conforme os critérios de licenciamento estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. A permissão do presente artigo se estende para imóveis com testada em vias marginais as AEDE.

Art. 80. 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. 81. Para 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. 82. As infrações as disposições desta Lei serão apuradas em processo administrativo próprio.

Art. 83. 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) definidos nesta Lei;



III - Deixar de cumprir ou tornar inefetiva medidas mitigadoras estabelecidas para aprovação de projetos, emissão de licenças ou licenciamento de atividades no imóvel;

IV - Construir imóvel em desacordo aos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo;

V - Modificar parâmetros de uso e ocupação do solo em projetos licenciados sem prévia autorização; e

VI - Provocar danos ao meio ambiente, ao meio natural ou ao meio construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana, edificações particulares) durante a implantação de construções, reformas, obras, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

Art. 84. São instrumentos aplicáveis para os casos de infrações aos dispositivos desta Lei:

- I - Notificação;
- II - Auto de Infração;
- III - Termo de Multa;
- IV - Termo de Embargo;
- V - Cassação de Licença ou Alvará; e
- VI - Termo de Demolição.

Art. 85. A Notificação será lavrada em impresso próprio, destinando a primeira via ao interessado e conterà no mínimo:

- I - Identificação do imóvel;
- II - Identificação do proprietário ou seu equivalente, apurados segundo informações cadastrais ou documentos disponíveis;
- III - Assunto;
- IV - Prazo para resposta, se aplicável; e
- V - Nome, cargo e assinatura do agente público emissor;

Parágrafo único. As notificações serão utilizadas em caráter informativo e destinadas a solicitação de esclarecimentos gerais, não cabendo a elas recurso.

Art. 86. O Auto de Infração será lavrado em impresso próprio, destinada a primeira via ao autuado e conterà no mínimo:



- I - Identificação do imóvel;
- II - Identificação do proprietário ou seu equivalente, apurados segundo informações cadastrais ou documentais disponíveis;
- III - Dispositivo legal ou regulamento transgredido;
- IV - Prazo de 15 dias corridos para defesa ou impugnação do auto de infração;
- V - Nome, cargo e assinatura do agente público emissor; e
- VI - Assinatura do autuado, ou na sua ausência, de seu representante legal ou preposto e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante, e assinatura de duas testemunhas, quando possível.

§ 1º Na impossibilidade de conhecimento direto pelo autuado, este deverá ser cientificado por meio de Carta Registrada ou por Edital publicado uma única vez em imprensa oficial do município, considerando-se efetivada a notificação cinco dias corridos após a publicação do Edital ou da data de recebimento da via postal.

§ 2º Os recursos ao Auto de Infração serão avaliados pela chefia imediata do agente público emissor, em instancia única.

Art. 87. Finalizado o prazo recursal indicado no Auto de Infração e não tendo sido solucionada a irregularidade, será imposto Termo de Multa.

Art. 88. O Termo de Multa será lavrado em impresso próprio, destinada a primeira via ao autuado e conterà no mínimo

- I - Identificação do imóvel;
- II - Identificação do proprietário ou seu equivalente, apurados segundo informações cadastrais ou documentais disponíveis;
- III - Dispositivo legal ou regulamento transgredido;
- IV - Prazo de 05 dias corridos para defesa ou impugnação do termo de multa;
- V - Valor estabelecido de multa para infração indicada;
- VI - Nome, cargo e assinatura do agente público emissor; e
- VII - Assinatura do autuado, ou na sua ausência, de seu representante legal ou preposto e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante, e assinatura de duas testemunhas, quando possível.



Art. 89. Os valores das multas serão aplicados na seguinte conformidade:

I - 20 UFMV (Unidade Fiscal do Município de Valinhos) para primeira atuação;

II - 40 UFMV para segunda atuação ou casos de reincidência.

§ 1º Os valores indicados serão considerados para cada infração identificada, podendo ser acumulados no caso de infração a mais de um dispositivo legal.

§ 2º Os recursos ao Termo de Multa serão avaliados pela chefia imediata do agente público emissor, cabendo segundo recurso, em igual prazo, ao titular do Órgão administrativo responsável.

Art. 90. Após segunda atuação e não havendo a regularização, será encaminhado Termo de Demolição, contendo no mínimo:

I - Identificação do imóvel;

II - Identificação do proprietário ou seu equivalente, apurados segundo informações cadastrais ou documentais disponíveis;

III - Dispositivo legal ou regulamento transgredido;

IV - Prazo de 05 dias corridos para defesa ou impugnação do termo de demolição;

V - Nome, cargo e assinatura do agente público emissor; e

VI - Assinatura do autuado, ou na sua ausência, de seu representante legal ou preposto e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante, e assinatura de duas testemunhas, quando possível.

§ 1º Na impossibilidade de conhecimento direto pelo autuado, este deverá ser cientificado por meio de Carta Registrada ou por Edital publicado uma única vez em imprensa oficial do município, considerando-se efetivada a notificação cinco dias corridos após a publicação do Edital ou da data de recebimento da via postal.



§ 2º Os recursos ao Termo de Demolição serão avaliados pela chefia imediata do agente público emissor, cabendo segundo recurso, em igual prazo, ao titular do Órgão administrativo responsável.

§ 3º O descumprimento do Termo de Demolição implicará na tomada de medidas judiciais cabíveis.

Art. 91. O Termo de Embargo será aplicado nos casos de edificações ou obras em execução sem devido licenciamento ou que apresentem risco a segurança. Será lavrado em impresso próprio, destinada a primeira via ao autuado e conterà no mínimo:

- I - Identificação do imóvel;
- II - Identificação do proprietário ou seu equivalente, apurados segundo informações cadastrais ou documentais disponíveis;
- III - Dispositivo legal ou regulamento transgredido;
- IV - Prazo de 05 dias corridos para defesa ou impugnação do termo de embargo;
- V - Nome, cargo e assinatura do agente público emissor; e
- VI - Assinatura do autuado, ou na sua ausência, de seu representante legal ou preposto e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante, e assinatura de duas testemunhas, quando possível.

§ 1º Da emissão do Termo de Embargo, as obras deverão ser imediatamente paralisadas;

§ 2º O descumprimento do Termo de Embargo constitui infração, devendo ser emitido Termo de Multa nos valores indicados na presente Lei.

Art. 92. Nos casos do exercício de atividades não licenciadas ou incompatíveis com zoneamento local poderá ser aplicada a cassação de licença ou alvará de funcionamento.

Parágrafo único. Lei específica tratará dos critérios, prazos e recursos aplicáveis.



TÍTULO IV– DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 93. 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. 94. As restrições urbanísticas previstas em registro imobiliário, indicadas anteriormente a vigência desta Lei, prevalecem aos padrões urbanísticos indicados para o zoneamento local.

Art. 95. 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. 96. São considerados como elementos utilizados como marco para divisão de zoneamento: bacias e sub-bacias; o sistema viário; limites físicos de imóveis; limites registrais de imóveis; e elementos naturais característicos.

Parágrafo único. Se determinado imóvel recair sobre o limite divisor de mais de uma zona, prevalecerá:

I - Para uso do imóvel: aquela em que se situar o acesso principal do imóvel; e

II - Para ocupação: a escolha do zoneamento ficará a critério do proprietário.

Art. 97. O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

Art. 98. Os usos institucionais são autorizados em todo o território do Município.



Art. 99. 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. 100. 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 desde que não haja alteração do projeto, ressalvadas aquelas correções solicitadas pelo Poder Público.

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

§ 2º Cumprido o prazo de publicação e não havendo manifestação do interessado ou do responsável técnico, 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 às disposições da presente lei.

Art. 101. Excepcionalmente e até o dia 31 de dezembro de 2024, respeitadas as disposições da legislação federal pertinente, serão admitidos nos loteamentos Parque Portugal e Jardim São Luiz desdobros ou subdivisões de lotes de terrenos com testada mínima de 6,00m (seis metros) e área não inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados).

Parágrafo único. Para que as disposições constantes neste artigo possam ser aplicadas exclusivamente em relação aos loteamentos Parque Portugal e Jardim São Luiz, é necessária a comprovação da existência de edificação no lote resultante do desdobro ou subdivisão, feita alternativamente, através de:

I - foto aérea anterior a agosto de 2022; e



II - apresentação de um laudo técnico, emitido por um profissional habilitado pelo CREA ou pelo CAU, incluindo fotos ou outras provas documentais, demonstrando que a edificação existente no local até a data da promulgação da presente lei.

Art. 102. O Poder Executivo poderá liberar no loteamento Novo Milenium, após prévia audiência aos órgãos competentes e respeitadas as disposições da legislação federal pertinente, desdobros ou subdivisão de lotes de terrenos com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) e área não inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 103. Revogam-se a Lei Municipal nº 4.186, de 10 de outubro de 2007, suas alterações subsequentes e as disposições contrárias ou divergentes ao disposto nesta Lei de Uso e Ocupação de Solo.

Art. 104. 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.

Prefeitura do Município de Valinhos,
Aos...

LUCIMARA GODOY VILAS BOAS

Prefeita Municipal