

Etapa 6

Consolidação das propostas com mapas e anexos incluídos

**Objeto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Valinhos –
SP**

PDM – Valinhos

Contrato nº 59/2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS

São Paulo

2020

Prefeitura do Município de Valinhos

A/C Sr. Pedro Inácio Medeiros

Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

Referência: Plano Diretor de Valinhos (SP) – PDM Valinhos

Encaminhamos à V.Sa. a consolidação da proposta técnica de revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, elaborada a partir da percepção técnica e comunitária do prognóstico para o município.

Esperamos que este documento, que configura o quarto produto do projeto, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



José Roberto dos Santos
José Roberto dos Santos
Diretor
Geo Brasilis

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Ofício comunicando abertura para envio de contribuições, em fevereiro de 2020

Figura 3.1-1: Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Municipal

Figura 3.1-2: Metodologia para detalhamento dos Eixos Estruturadores

Figura 3.1-3: Fluxo metodológico

Figura 3.3.3.2-1: Perfil Via Arterial

Figura 3.3.3.2-2: Perfil Via Coletora 1

Figura 3.3.3.2-3: Perfil Via Coletora 2

Figura 3.3.3.2-4: Perfil Via Local

Figura 3.3.3.3-1: Compartimentação dos passeios

Figura 3.3.3.3-2: Programa Passeio Livre, com a cartilha elaborada pela Prefeitura de São Paulo – SP

Figura 3.3.3.3-3: Manual de Vias Públicas: Calçadas, elaborado pela Prefeitura de Cuiabá – MT

Figura 3.3.3.3-4: Programa Calçadas do Alto Vale, com o manual para construção de calçadas

Figura 3.4.2.3-1: Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais

Figura 3.4.2.3-2: Categorias dos serviços ambientais

Figura 3.4.5.3-1: Aplicação da OODC

Figura 3.4.5.4-1: Fluxograma de aplicação da TDC

Figura 4.1.1-1: Composição dos aspectos de uso e ocupação do solo

Figura 4.1.1.1-1: Fluxo de enquadramento das atividades

Figura 4.1.1.2-1: Conceito dos Parâmetros de Ocupação do Solo

LISTA DE QUADROS

- Quadro 2-1: Síntese das contribuições, por tema, e justificativa técnica
- Quadro 3.1-1: Desafios, Objetivos, Diretrizes e Ações do Eixo Estruturador I
- Quadro 3.1-2: Desafios, Objetivos, Diretrizes e Ações do Eixo Estruturador II
- Quadro 3.1-3: Desafios, Objetivos, Diretrizes e Ações do Eixo Estruturador III
- Quadro 3.3.2-1: Descrição e objetivos das macrozonas de Valinhos
- Quadro 3.3.3.2-1: Proposta para o dimensionamento do sistema viário de Valinhos
- Quadro 3.3.4-1: Descrição e objetivos das Áreas Estratégicas de Valinhos
- Quadro 3.4-1: Instrumentos de Planejamento
- Quadro 4-1: Premissas de enquadramento das zonas propostas
- Quadro 4-2: Descrição e objetivos das zonas urbanas de Valinhos
- Quadro 4.1.1.1-1: Parâmetros de incomodidade por categoria nR
- Quadro 4.1.1.1-2: Relação das medidas mitigadoras por parâmetros de incomodidade das categorias não residenciais
- Quadro 4.1.1.1-3: Descrição das medidas mitigadoras básicas
- Quadro 4.1.1.2-1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	6
2. SINTESE DO PROCESSO PARTICIPATIVO (PÓS AUDIÊNCIA PÚBLICA)	8
3. REVISÃO DO PLANO DIRETOR	14
3.1. Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Municipal	14
3.2. Política Urbana.....	36
3.2.1. Princípios e Objetivos Gerais.....	36
3.3. Produção e Ordenamento Territorial	38
3.3.1. Objetivos e Diretrizes Gerais	38
3.3.2. Macrozoneamento	39
3.3.3. Estruturação Viária	48
3.3.4. Áreas Estratégicas	61
3.4. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	72
3.4.1. Instrumentos de Planejamento.....	72
3.4.2. Instrumentos Fiscais e Financeiros.....	76
3.4.3. Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade.....	83
3.4.4. Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental	86
3.4.5. Instrumentos de Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana	91
3.4.6. Instrumentos de Regularização Fundiária.....	101
3.4.7. Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade	108
4. REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE VALINHOS	116
4.1.1. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo	127
5. ANEXOS.....	143

1. APRESENTAÇÃO

Em atendimento ao escopo contratado para a revisão do Plano Diretor III (Lei Municipal nº 3.854/2004) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 4.186/2007) de Valinhos, a sexta etapa dos trabalhos **envolve a consolidação das propostas**, considerando o resultado do processo participativo (**Etapa 5**), a qual servirá de base para a elaboração das Minutas de Leis (**Etapa 7**).

Destaca-se que o conteúdo a ser apresentado neste relatório se fundamenta nas questões que envolvem o **desenvolvimento socioambiental do município**, frente aos atributos ambientais, urbanísticos e culturais de Valinhos, na medida em que considera:

- Existência de pressões à urbanização, decorrente do processo de migração metropolitana, frente à presença de importantes eixos rodoviários, que facilitam o deslocamento regional;
- Preocupação com as áreas de conservação e interesse ambiental, que não possuem legislação específica, além da própria Lei da APA Serra dos Cocais, a qual conta com diversas inconsistências legais;
- Adoção de medidas específicas para as áreas de proteção de manancial, a partir da delimitação de sub-bacias que englobam os recursos hídricos que contribuem para a captação de água para abastecimento público, articulando a política urbana com a de saneamento básico;
- Regulamentação do principal instrumento urbanístico responsável pela recuperação da malha urbana, o Estudo de Impacto Ambiental, garantindo infraestrutura adequada nos novos empreendimentos, sem ônus para o poder público;
- Fomento das centralidades de bairro, com pluralidade de funções e atividades, reduzindo os deslocamentos entre moradia-trabalho/comércio;
- Integração do crescimento da cidade, uso e ocupação do solo e estruturas viárias;
- Retomada dos espaços públicos de convivência, estimulando as interações sociais;
- Fomento da competitividade econômica de Valinhos, frente à posição estratégica do município na metrópole e com municípios vizinhos com maior capacidade de atração de investimentos: Vinhedo, Louveira e Itatiba, por exemplo;
- Harmonização entre os desejos conflitantes da população em adotar o modelo de cidade compacta, com foco no adensamento, e manter as características exclusivamente residenciais de baixíssima densidade, em bairros dotados de infraestrutura; e
- Promoção da coesão territorial no município, com destaque para as áreas urbanas isoladas.

Diante deste contexto, **Etapa 6** se estrutura conforme segue:

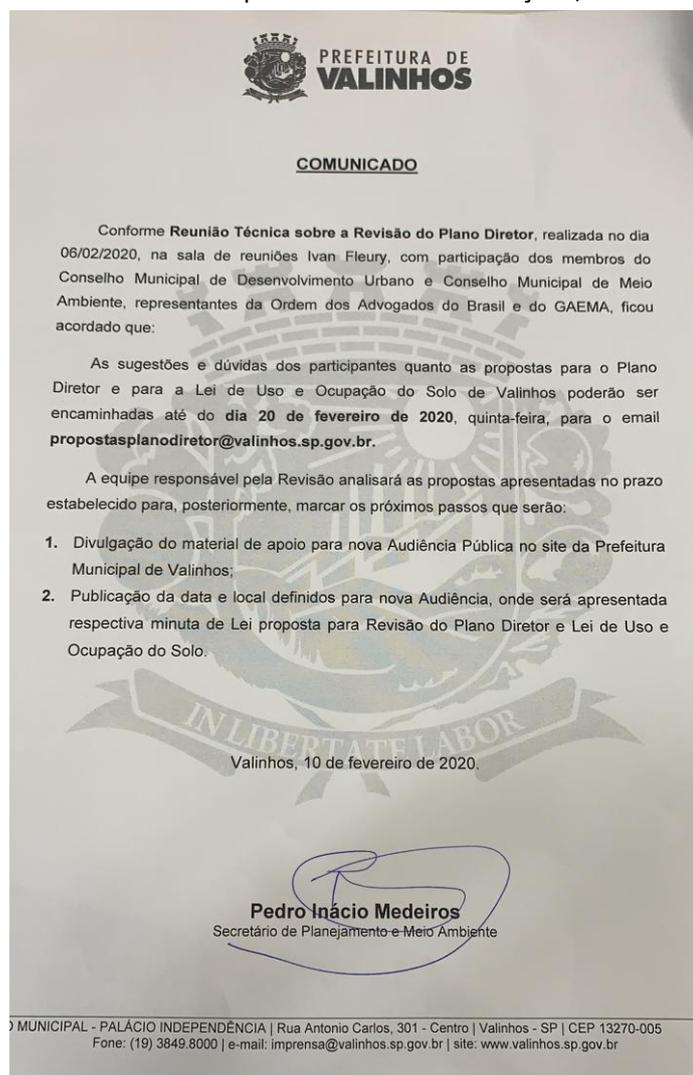
- i. Síntese dos conflitos e questões apontadas no processo participativo (Pós Audiência Pública) e como a nova versão do projeto trata o tema;
- ii. Revisão do Plano Diretor de Valinhos, contendo:
 - Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Municipal
 - Política Urbana
 - Produção e Ordenamento Territorial, que inclui:
 - Objetivos e Diretrizes Gerais;

- Macrozoneamento;
 - Estruturação Viária; e
 - Intervenções Estratégicas.
 - Instrumentos da Política Urbana.
- iii. Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que engloba:
- Parâmetros de Uso do Solo;
 - Parâmetros de Ocupação do Solo; e
 - Zoneamento.

2. SÍNTESE DO PROCESSO PARTICIPATIVO (PÓS AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Após a Audiência Pública, realizada no dia 27 de novembro de 2019 e registrada no documento da Etapa 5¹, entidades envolvidas com o planejamento urbano² tiveram oportunidade de se manifestar acerca das propostas elaboradas até fevereiro de 2020 (conforme ilustra a **Figura 2-1**), sendo que a síntese das contribuições estão apresentadas no **Quadro 2-1**, considerando as grandes temáticas trazidas pela sociedade civil, com a indicação de como o assunto foi tratado pela nova versão das propostas, com amparo técnico.

Figura 2-1: Ofício comunicando abertura para envio de contribuições, em fevereiro de 2020



Fonte: Prefeitura de Valinhos, 2020.

1

Disponível

em:

http://www.valinhos.sp.gov.br/sites/valinhos.sp.gov.br/files/comunicacao/etapa_5_relatorio_consolidado_com_audiencia_publica_0.pdf

² Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Conselho Municipal de Meio Ambiente, Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos e Ordem dos Advogados do Brasil.

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar – cj 51

Vila Madalena - São Paulo - SP

CEP 05440-000 - Brasil

Tel. +55 11 3035-1490 / 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Quadro 2-1: Síntese das contribuições, por tema, e justificativa técnica

Grandes temas apontados no processo participativo (pós Audiência Pública)	Como a questão foi tratada na nova versão das propostas/ Justifica técnica	
Expansão Urbana	Região do Rio Atibaia (Macrozona de Proteção do Manancial do Rio Atibaia)	<p>A proposta foi revista e, considerando os atributos naturais de importância ao abastecimento público de Valinhos, a Macrozona de Proteção do Manancial do Rio Atibaia foi integrada à Macrozona de Proteção do Manancial do Córrego Bom Jardim, originando a Macrozona de Proteção dos Mananciais, cuja medida urbanística é: “Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano, devendo ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA”</p> <p>No entanto, esta região sofre influência do vetor de desenvolvimento da Rodovia Dom Pedro I, que permite o fácil acesso à região, a qual atualmente é intermeada por áreas ocupadas, de baixíssima densidade e predominantemente residencial, em processo de regularização fundiária. Dessa forma, propõe-se a manutenção da Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico e a delimitação de áreas sem restrições legais à urbanização (Lei Federal nº 6.766/79 e Código Florestal), às margens da SP-065, respeitando as áreas com restrições com objetivo de vocacionar áreas e espaços para a instalação de novos empreendimentos, que possibilitem a geração de postos de trabalho e renda, aproveitando e garantindo o potencial econômico das rodovias que cruzam Valinhos</p>
	Eixo da Estrada Valinhos-Itatiba	<p>A delimitação da Macrozona de Desenvolvimento Orientado se baseou no conceito “Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS)”, considerando a existência de importantes eixos viários como vetores e indutores da ocupação urbana, sendo seu acesso facilitado pelas Rodovias dos Agricultores, Dom Pedro I (SP-065), Estradas Itatiba-Valinhos e Governador Mario Covas, as quais permitem a continuidade e fruição da mancha urbana existente.</p> <p>Tendo em vista situação atual da Estrada Valinhos-Itatiba, a proposta técnica prevê a Intervenção Estratégica – IE10: Melhorias viárias de pavimentação, sinalização e conformação da Estrada Itatiba Valinhos, as quais poderão ser exigidas como contrapartida quando da instalação de novos empreendimentos na região, incorporadas nas medidas mitigadoras previstas pelo Estudo de</p>

Grandes temas apontados no processo participativo (pós Audiência Pública)	Como a questão foi tratada na nova versão das propostas/ Justifica técnica	
		Impacto de Vizinhança, além do pagamento dos instrumentos: Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo e Contrapartida de Empreendimentos Imobiliários
	Região do Macuco	<p>A proposta de Macrozona de Desenvolvimento Orientada na região do Macuco foi baseada na legitimidade da demanda realizada pela Associação dos Moradores dos Bairros Macuco, Reforma Agrária e Capivari (AMARCA), com pleito protocolado na Prefeitura Municipal de Valinhos, fundamentada nos seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formação de ocupações irregulares na região, devido ao grau de restrição de uso imposto pela legislação; • Existência de propriedades que deixaram de produzir; • Problemas de segurança pública, devido ao êxodo da população do local; e • Preocupação com o bem-estar do bairro. <p>Ademais, a proposta de revisão do Plano Diretor indica que qualquer empreendimento que vier a se instalar na região deverá prever alternativas sistêmicas, ordenadas, sustentáveis e integradas, notadamente ao sistema viário regional (Rodovias Miguel Melhado Campos (SP-324) e Anhanguera), sendo que tais medidas serão custeadas pelo interessado, com destaque para as Diretrizes Viárias e a Intervenção Estratégica – IE9: Melhorias viárias, pavimentação e alargamento da Estrada Governador Mário Covas e da conexão com a Rua Clark e Rod. Miguel Melhado e IE12: Readequação da geometria para garantir a segurança nos dispositivos de acesso ao Bairro Vale Verde a partir da Rua Clark e da Rodovia Anhanguera. Caso o projeto não atenda estas premissas, o Poder Pública Municipal terá embasamento legal para se manifestar contrário à aprovação do empreendimento.</p>

Grandes temas apontados no processo participativo (pós Audiência Pública)	Como a questão foi tratada na nova versão das propostas/ Justifica técnica
Delineamento de políticas públicas setoriais	A proposta prevê a definição de frentes transversais de fundamentação e direcionamento das políticas de produção da cidade, alterando o perfil setorial para a visão de planejamento urbano integrado e estratégico
Indicação de obrigatoriedade do EIA–RIMA (Estudo de Impacto Ambiental)	A Lei Complementar nº 140/2011 atribui aos órgãos ambientais dos Estados a competência para licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais
Demarcação de ZEIS	Foi demarcada Zona Especial Interesse Social - ZEIS em vazios urbanos identificados no bairro Frutal, com parâmetros urbanísticos específicos, com foco na inclusão da população de menor renda ao direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura
Bacias Hidrográficas como unidade de planejamento	<p>A proposta do Plano Diretor incorporou o Manancial Regional (Córrego do Bom Jardim) indicado pelo Plano da Bacia do Piracicaba-Capivari-Jundiá 2010-2020 (PCJ), sendo que a sua delimitação se fundamenta na sub-bacia indicada pela Agência Nacional de Águas a considerando-se o que preconiza o próprio plano e o PDUI-RMC</p> <p>Adicionalmente, inclui-se como Macrozona de Proteção dos Mananciais a sub-bacia que engloba os recursos hídricos que contribuem para a captação de água para abastecimento público no Rio Atibaia.</p> <p>Esta estratégia é compatibilizada com os fundamentos da Política Nacional de Recursos Hídricos, pois adota a bacia hidrográfica como unidade de planejamento, com objetivo proteger os recursos naturais e os mananciais superficiais de abastecimento de água e regulamentar, nas áreas previstas e permitidas, a implantação de atividades compatíveis com a proteção e recuperação do manancial de abastecimento público, de modo a coibir a ocupação irregular em áreas de manancial.</p>
Desenvolvimento Rural	<p>A proposta do Plano Diretor inclui um conjunto de medidas e ações para o desenvolvimento rural de Valinhos, dentre as quais destaca-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plano de Desenvolvimento Rural, com prazo para instituição ▪ Estimular a agricultura sustentável e familiar, em suas variantes agroecológica, orgânica, biodinâmica e natural ▪ Favorecer a comercialização direta dos produtos cultivados em Valinhos ao consumidor, através de projetos como “quarta é feira” e do Mercado Municipal, aumentando a autonomia de abastecimento do município, valorizando os produtores locais, reduzindo a pegada ecológica e as emissões de gases de efeito estufa, sobretudo as relacionadas à cadeia de distribuição

Grandes temas apontados no processo participativo (pós Audiência Pública)	Como a questão foi tratada na nova versão das propostas/ Justifica técnica
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortalecer a Casa da Agricultura de Valinhos e o Departamento de Apoio à Agricultura, garantindo o apoio ao produtor rural, por meio da expansão da equipe técnica disponível ▪ Instrumentos Fiscais e Financeiros - Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais – PSA ▪ Criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável – CMDRS com o objetivo de debater as questões ligadas à política de desenvolvimento rural sustentável, indicando propostas, estratégias e ações na área de agroecologia, agricultura urbana e familiar, ecoturismo, etc
APA Serra dos Cocais	Segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) – Lei Federal nº 9.985/2000, a Área de Proteção Ambiental (APA) Serra dos Cocais se enquadra na Unidade de Uso Sustentável, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas. Dessa forma, na APA podem ser estabelecidas normas e restrições para o uso urbano e rural, as quais foram detalhadas na proposta da Área Estratégica de Conservação (AEC)
Manutenção dos bairros estritamente residenciais	As medidas urbanísticas das Zonas indicam: “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 Permitir os usos não incômodos ao residencial, como escritórios de profissionais liberais na própria residência
Retirar critérios de cálculos da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo	O objetivo da proposta a regulamentação de instrumentos autoaplicáveis, sem depender de lei específica, garantindo a sua imediata efetividade
Vazios Urbanos	De acordo com estudo elaborado pela prefeitura, em resposta a Recomendação ao Processo de Revisão do PDM encaminhada em 05 de julho de 2019 e Ofício nº 098/19-4PJ / PAA nº 62.0466.0000432/2019-3/, conclui-se que a área dos vazios urbanos existente em Valinhos é deveras limitada e não apresenta condições legais, técnicas e urbanísticas de serem 100% aproveitadas. Apesar disso, em respeito ao que se propõe o Estatuto da Cidade e a Política Urbana proposta para Valinhos, incluiu-se os Instrumentos de Função Social da Cidade (Parcelamento, Edificação, Utilização Compulsória e ITPU Progressivo) como forma de induzir a utilização dos vazios urbanos de Valinhos
Ocupação urbana na área conhecida como “logística”	A região conhecida como logística foi incluída na Macrozona Urbana, por meio da Lei Municipal nº 4.669/2011, que altera os dispositivos que especifica da Lei nº 3.841, de 21 de dezembro de 2004, que “dispõe sobre o Plano Diretor III do Município de Valinhos e dá outras

Grandes temas apontados no processo participativo (pós Audiência Pública)	Como a questão foi tratada na nova versão das propostas/ Justifica técnica
	<p>providências.</p> <p>Considerando o pleito protocolado na Prefeitura Municipal de Valinhos, a referida área sofreu ajustes de limite e de permissividade do uso e da ocupação do solo, no intuito de viabilizar a implantação de empreendimentos na região, considerando a sua proximidade com Rodovia SP-324, que permite o acesso à SP-075, ao Aeroporto de Viracopos e à SP-330 (Rod. Anhanguera)</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

3. REVISÃO DO PLANO DIRETOR

O presente capítulo tem como objetivo apresentar a estruturação da versão revisada do **Plano Diretor de Valinhos**, o qual se constituiu como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001.

Diante deste contexto, a proposta adota a metodologia de definição de frentes transversais de fundamentação e direcionamento das políticas de produção da cidade, alterando o perfil setorial para a visão de planejamento urbano integrado e estratégico, por meio dos Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Municipal (**Item 3.1**).

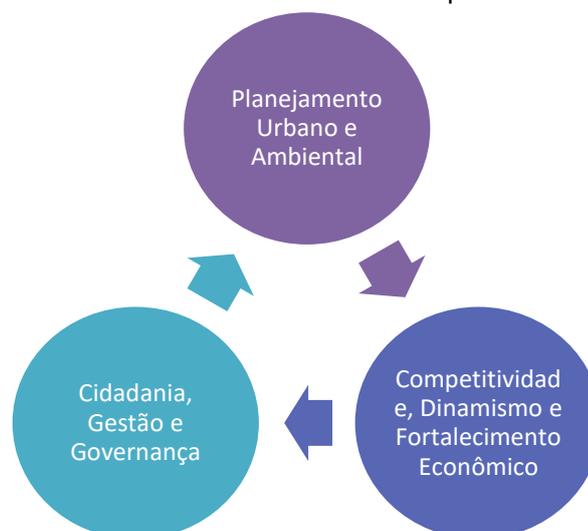
O **Item 3.2** apresenta os princípios e objetivos gerais da política urbana, com foco no estabelecimento de diretrizes norteadoras do desenvolvimento municipal, com foco na melhoria da qualidade de vida da população valinhense, enquanto que o **Item 3.3** indica as estratégias e normas para ordenação dos espaços urbanos, rurais e de conservação ambiental e dos recursos hídricos.

Por fim, tem-se a proposição de um conjunto de instrumentos (**Item 3.4**), cujo intuito é criar e fortalecer ferramentas para operacionalização dos objetos da política urbana e de ordenamento territorial proposta pelo Plano Diretor.

3.1. Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Municipal

Os anseios da sociedade civil e as aspirações da administração pública caracterizaram a **Visão de Futuro de Valinhos**, considerando o que se quer para o futuro do município no horizonte de planejamento de dez anos, sob a forma de três **Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Municipal** (**Figura 3.1-1**).

Figura 3.1-1: Eixos Estruturadores do Desenvolvimento Municipal



Elaboração: Geo Brasilis, 2020.
Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 / 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Cumpra mencionar que a matriz apresentada acima foi orientada nos conceitos definidos pela **Nova Agenda Urbana – NAU³**, a qual se constituiu como uma extensão da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável⁴, a qual contém o conjunto de 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

O relatório da NAU traz uma abordagem focada em ações para melhorar a **qualidade da urbanização**, considerando cinco campos de atuação e 30 pontos de ação-chave, que serão utilizados como referência para construção dos **Eixos Estruturados do Desenvolvimento Municipal**, adaptados ao contexto social, ambiental e econômico de Valinhos, os quais adotam a seguinte metodologia (**Figura 3.1-2**):

- Desafios associados: baseados na leitura técnica e comunitária de Valinhos e sinérgicos ao tema tratado;
- Objetivo: estabelece o propósito de cada eixo;
- Diretriz: reflete o rumo e as orientações do caminho a ser adotado para que se alcance o objetivo; e
- Ação: atos práticos para operacionalização da proposta, tendo em vista o arcabouço legal e a capacidade gestora da administração pública.

Figura 3.1-2: Metodologia para detalhamento dos Eixos Estruturadores



Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

³ Aprovada em 2016 na III Conferência das Nações Unidas sobre Moradia e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), Quito, Equador, contém 175 princípios e visa a orientar sobre a urbanização sustentável para os próximos 20 anos. Disponível em: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Angola.pdf>

⁴ O documento adotado na Assembleia Geral da ONU em 2015, "Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável", é um guia para as ações da comunidade internacional nos próximos anos. E é também um plano de ação para todas as pessoas e o planeta que foi coletivamente criado para colocar o mundo em um caminho mais sustentável e resiliente até 2030. Disponível em: <http://www.agenda2030.com.br/sobre/>.

A **Figura 3.1-3** ilustra o fluxo metodológico traçado a partir das interações e contribuições recebidas da sociedade civil e do poder público, com o objetivo de sintetizar e demonstrar os processos de formulação da **Visão de Futuro**, apresentada no Capítulo 2, e dos **Eixos Estruturadores**, que serão detalhados a seguir, os quais embasam as proposições da **revisão do Plano Diretor de Valinhos**.

Figura 3.1-3: Fluxo metodológico



Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 / 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Os **Quadros 3.1-1 a 3.1-3** demonstram de forma pormenorizada cada aspecto apresentado dentro dos **Eixos Estruturadores** definidos para Valinhos:

- i. Planejamento Urbano e Ambiental;
- ii. Competitividade, Dinamismo e Fortalecimento Econômico; e
- iii. Cidadania, Gestão e Governança.

Quadro 3.1-1: Desafios, Objetivos, Diretrizes e Ações do Eixo Estruturador I

EIXO ESTRUTURADOR I: Planejamento Urbano e Ambiental

Desafios associados:

- i. Existência de demandas para expansão urbana, considerando o crescimento populacional dos últimos anos e o previsto para os próximos 10 anos, com forte influência do processo migratório da RMC, notadamente nas proximidades dos eixos rodoviários e com a manutenção do modelo imobiliário de Valinhos
- ii. Presença de eixos de segregação territorial existentes no município, devido à ausência de estruturas que superem as barreiras físicas do município (linha férrea, rodovias e Ribeirão dos Pinheiros)
- iii. Ocupação urbana é descontínua e dispersa, em função do processo desordenado de expansão urbana, da aprovação de condomínios sem conexão à malha viária existente e da ausência de regulamentação dos instrumentos de indução à ocupação dos vazios
- iv. Presença de áreas com potencial para o adensamento e ocupação de vazios existentes dentro da malha urbana em consolidação, e de vetores favoráveis à expansão ordenada, em consonância com o atendimento da legislação ambiental em áreas naturais
- v. Ausência de regulamentação dos instrumentos de incentivo à ocupação de vazios urbanos
- vi. Carência de ações de fiscalização que visem monitorar a impermeabilização do solo, principalmente nas bacias de contribuição dos corpos hídricos utilizados no abastecimento público e nas áreas de conservação
- vii. Centralização das unidades de saúde, espaços públicos e áreas de lazer na área central do município, prejudicando o acesso da população residente nos bairros mais afastados do centro
- viii. Presença de pontos de inundação no município decorrentes do aumento da vazão de escoamento do Ribeirão dos Pinheiros, em função das obras realizadas nas cidades limítrofes
- ix. Presença de indicadores de desconformidades e poluição no Rio Atibaia e Ribeirão Pinheiros, com influência de outros municípios
 - x. Adoção de alternativas rudimentares para esgotamento em 6% do município ocasiona o lançamento in natura e compromete os recursos hídricos, em especial na porção sul do território municipal, refletindo na qualidade da água do Ribeirão dos Pinheiros
 - xi. Ausência de políticas públicas de incentivo à educação ambiental e de ações voltadas à reciclagem e compostagem
 - xii. Concentração de nascentes na porção sudeste do município, contribuintes da captação de água do Setor ETA I, encontram-se em áreas não ocupadas e requerem políticas de proteção de manancial
 - xiii. Inexistência de regulamentação e zoneamento ambiental da APA Serra dos Cocais, com base em critérios técnicos
 - xiv. População manifestou preocupação quanto ao cumprimento e fiscalização da legislação ambiental e conservação dos recursos hídricos

Objetivos	Diretrizes	Ações
<p>I. Ocupar o território de forma equilibrada e sustentável, promovendo o uso dos vazios urbanos e o desenvolvimento da cidade apoiado nos eixos de transporte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais • Diminuir as desigualdades territoriais e garantir o acesso a serviços públicos por meio da utilização adequada de áreas ociosas e/ou subutilizadas que já possuem infraestrutura básica instalada e acesso à rede de transporte público • Reduzir os deslocamentos por meio do planejamento da cidade de forma a aproximar o trabalho e os serviços básicos, com a formação de novas centralidades • Criar ferramentas para gestão do território a fim de mitigar os conflitos viários, ambientais e de uso do solo • Investir na mobilidade urbana de forma a tornar a malha viária mais permeável, superando barreiras físicas como o Ribeirão dos Pinheiros, a linha 	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar o Macrozoneamento Municipal, definindo as áreas destinadas às atividades rurais, à aplicação da legislação ambiental e de proteção de mananciais e ao processo de consolidação, estruturação e expansão da malha urbana da cidade, considerando as demandas por habitação, crescimento e o processo de inserção metropolitana, destacadamente a duplicação da Rodovia dos Agricultores • Induzir a ocupação dos vazios urbanos na Macrozona de Consolidação Urbana (MCU), em conformidade com a legislação urbanística, otimizando a infraestrutura disponível, tornando a cidade funcional, por meio da aplicação dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade • Promover o Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), incentivando o adensamento, a mescla de usos e as fachadas ativas, ao longo dos corredores estratégicos ao transporte público e às vias arteriais • Delimitar as centralidades a serem fomentadas, com potencial para a criação de unidades de vizinhança qualificada, permitindo a mescla dos usos e potencializando as centralidades urbanas • Estabelecer o porte e a tipologia de empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua implantação e operação, que deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) • Estabelecer parâmetros de incomodidade que orientem a definição das atividades com impacto no uso residencial e que possibilitem a gestão dos conflitos de uso • Efetivar as ações previstas no Plano de Mobilidade Urbana (PMU), Decreto nº 8.899/2016 e alterações posteriores, com destaque a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Criação do Plano Cicloviário de Valinhos

EIXO ESTRUTURADOR I: Planejamento Urbano e Ambiental		
	<p>férrea e as rodovias</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover a articulação das temáticas territoriais intermunicipais e metropolitanas de modo a direcionar as ações do PDUI da RMC 	<ul style="list-style-type: none"> Integrar compartimentos urbanos, articular com o viário auxiliar e priorizar o transporte coletivo Conferir condições eficientes de deslocamentos e acessibilidade Solucionar ou atenuar os conflitos e impactos viários da área central, as passagens e dispositivos que dificultam os fluxos de veículos e de pedestres, a acessibilidade nas conexões com a Rodovia Anhanguera e a melhoria dos serviços de pavimentação Regulamentar o transporte de cargas na cidade, principalmente em suas áreas centrais, as rotas especiais para circulação com garantias de segurança contra riscos e de ações emergenciais em caso de acidentes Evitar o tráfego de passagem no interior dos bairros predominantemente residenciais Definir Áreas Estratégicas de Intervenção Prioritária visando o reaproveitamento de estruturas ferroviárias e áreas industriais desativadas, com foco na sua reinserção e integração urbana na dinâmica urbana seu entorno Estruturar o sistema viário municipal com base nas ações previstas pelo Plano de Mobilidade Urbana e na inserção do município na RMC
<p>II. Promover a conservação e a valorização ambiental e dos recursos hídricos, com planejamento adequado do uso e ocupação do solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ampliar, qualificar e integrar as áreas verdes municipais através de ações do poder público e do incentivo à adoção de medidas pela população Utilizar as bacias hidrográficas como unidade básica de planejamento e gestão dos recursos hídricos, dos 	<ul style="list-style-type: none"> Implantar os Instrumentos Fiscais e Financeiros voltados à conservação e ampliação das áreas verdes, como o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) Disciplinar a ocupação e o uso do solo nas Áreas Estratégicas de Drenagem, fomentando a implantação de parques lineares em fundos de vale, áreas de recreação e lazer e a manutenção da vegetação nativa Estabelecer o Macrozoneamento Municipal com base nos critérios da

EIXO ESTRUTURADOR I: Planejamento Urbano e Ambiental

	<p>aspectos ambientais e do desenvolvimento urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proteger e promover a recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), das Unidades de Conservação e das áreas de proteção dos mananciais e recursos hídricos, através da adoção de estratégias urbanísticas e ambientais • Incentivar o desenvolvimento e a implantação de processos sustentáveis de manejo do solo urbano e rural 	<p>microbacia hidrográfica, vegetação, unidades de terreno (declividade e fragilidade ambiental) e vetores de expansão urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> • Delimitar a Macrozona de Proteção de Manancial (MPM), com base no limite das microbacias utilizadas para abastecimento público, com o objetivo de preservar nascentes e recuperar córregos e rios • Priorizar a compensação ambiental nas Macrozonas de Conservação do Ambiente Natural (MCAN) e de Proteção de Manancial (MPM), com o objetivo de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ampliar progressivamente a permeabilidade ao longo das áreas verdes de controle hidrológico ○ Criar parques urbanos e lineares e garantir espaços de lazer e recreação para a população ○ Integrar as áreas de vegetação significativa e criar corredores ecológicos • Regular a APA Serra dos Cocais, prevendo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Desenvolver o Plano de Manejo possibilitando atribuição do uso e ocupação coerentes à unidade e a minimização dos impactos ambientais ○ Instituir seu Conselho Gestor • Promover a capacitação do proprietário rural, por meio da Casa da Agricultura e outros programas públicos, para o cuidado no manejo da terra, especialmente no uso de defensivos agrícolas, e para ações de conservação de nascentes e Área de Preservação Permanente (APP) • Incentivar a implantação de assentamentos humanos sustentáveis, tais como loteamentos, condomínios, ecovilas, agrovilas, que contribuam para redução e mitigação dos impactos socioambientais adversos, bem como melhoria da qualidade de vida
--	---	--

EIXO ESTRUTURADOR I: Planejamento Urbano e Ambiental

III. Universalizar a oferta de infraestrutura, serviços urbanos e lazer no município de forma a alcançar, equilibradamente, todo o território

- Ampliar os serviços de saneamento básico, notadamente da coleta e tratamento de esgoto, abastecimento de água e limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos
- Ampliar, qualificar e descentralizar os equipamentos e espaços livres de lazer e contemplação da paisagem

- Garantir o abastecimento de água no município a partir da adoção dos seguintes itens:
 - Incorporar os sistemas isolados dos Bairros Country Club e Vale Verde ao sistema integrado de abastecimento de água e reavaliar a possibilidade de incorporação dos sistemas São Bento do Recreio e Parque Valinhos, conforme prevê do Plano Municipal de Saneamento Básico de Valinhos (PMBS), em função da distância
 - Direcionar investimentos estruturais no sistema de abastecimento, reduzindo os índices de perdas de distribuição e ampliando o faturamento no município
 - Estabelecer parâmetros urbanísticos específicos com foco na permeabilidade do solo, a fim de minimizar os efeitos nas cheias do Ribeirão dos Pinheiros e os episódios de extravasamentos
 - Desenvolver plano de ação objetivando a redução do consumo de água
 - Implantar alternativas de tratamento de água para soluções individuais de abastecimento, conforme protocolo de intenções firmado entre o DAEV e a Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento (SANASA)
 - Ampliar o número de domicílios atendidos nos bairros Parque Portugal, Nova Palmares e Colina dos Pinheiros
- Implantar alternativas individuais para a coleta e tratamento de esgotos
- Efetivar o **Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos (PMGIRS)**, priorizando:
 - Expansão das práticas relacionadas à educação ambiental e ao consumo consciente reforçando a importância dos 3R - Reduzir, Reutilizar e Reciclar

EIXO ESTRUTURADOR I: Planejamento Urbano e Ambiental

- Incentivo e regularização das ações voltadas à logística reversa e compostagem
- Fortalecimento das ações promovidas pela Usina de Reciclagem de Resíduos da Construção Civil de Valinhos
- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, como:
 - Projeto Hortas Urbanas, estimulando a produtividade do solo urbano e o aproveitamento do lixo orgânico, com ações de compostagem
 - Projeto Adote uma Árvore, de acordo com a Lei Municipal nº 5.544/2017 e alterações posteriores, se houver, promovendo a ambiência urbana mais verde e humanizada
 - Projeto Adote Uma Praça, conforme a Lei Municipal nº 5.521/2017 e alterações posteriores, se houver, para a manutenção do espaço público
- Manter e ampliar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes, adotando medidas como:
 - Expandir o uso da infraestrutura disponível nas escolas para difundir a prática de esportes, em particular nos bairros onde estas infraestruturas são escassas como no Country Club, Macuco, Reforma Agrária e Capivari
 - Buscar parcerias com a iniciativa privada para a realização de projetos esportivos e culturais
 - Regulamentar a implantação de Parklets no município, possibilitando a amplitude das calçadas nas vagas para carros em benefício dos pedestres e da qualidade de vida urbana

EIXO ESTRUTURADOR I: Planejamento Urbano e Ambiental

- Desenvolver estudos que possibilitem a implementação de ciclovias temporárias aos domingos com a premissa de conectar áreas de lazer e turismo no município através destas rotas cicloviárias

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Quadro 3.1-2: Desafios, Objetivos, Diretrizes e Ações do Eixo Estruturador II

EIXO ESTRUTURADOR II: Competitividade, Dinamismo e Fortalecimento Econômico

Desafios associados:

- i. Localização privilegiada de Valinhos, considerando a presença no território de duas Rodovias Estaduais (SP-330 e SP-065) de grande fluxo e a proximidade com Campinas, atrai empresas diversas e indústrias
- ii. Setor de serviços em expansão no município, apresentando-se como o principal componente na economia de Valinhos, sendo responsável por 68,2% do Valor Adicionado total em 2015
- iii. Presença de atividades rurais ligadas ao Circuito da Fruta demonstra o potencial para exploração do turismo rural
- iv. Ausência de políticas voltadas ao incentivo da implantação de indústrias e empresas de logística, o que diminui a competitividade de Valinhos frente aos municípios vizinhos
- v. Ausência de Plano Diretor Agrícola e insuficiência de ações que fomentem a agricultura familiar, as cooperativas e o turismo rural, como a oferta de crédito e acesso à assistência técnica
- vi. Inexistência de Plano Diretor de Turismo, o qual reforce e direcione o desenvolvimento e incentivo ao setor
- vii. Dependência de outros municípios da RMC, devido às limitações na oferta de postos de trabalho mais qualificados e estabelecimentos de formação em nível superior, que garanta a ocupação e a formação da população em idade ativa
- viii. Em 2015, o município apresentou recuo anual médio de 1,9% do PIB, ocasionada pela retração econômica no país, sendo mais intenso no setor industrial por seu menor dinamismo e maior sensibilidade no município

Objetivos	Diretrizes	Ações
I. Estimular a atração de novos investimentos e a dinâmica econômica do município, promovendo o desenvolvimento de cadeias produtivas nos meios urbano e	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivar a multiplicidade de usos no território municipal, estimulando a instalação de atividades de pequeno e médio porte, com o objetivo de desconcentrar a atividade econômica e reduzir as distâncias entre moradia e 	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitar as Zonas de Centralidade, a fim de permitir a mescla dos usos, melhorando a distribuição e o alcance das atividades de comércio e serviços no território, estimulando a atração de novos empreendimentos à Valinhos • Vocacionar áreas e espaços para a instalação de novos empreendimentos, que possibilitem a geração de postos de trabalho e renda • Criar a Casa do Empreendedor, a fim de concentrar e facilitar as atividades do

Objetivos	Diretrizes	Ações
rural	<p>trabalho</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fomentar a agricultura no município, por meio de ações que visem a valorização do produtor rural, através da implantação de infraestrutura de serviços públicos e de estruturas de apoio à produção e comercialização dos produtos • Investir na interação entre os setores produtivos de Valinhos • Promover o turismo como vocação econômica, com destaque para o segmento rural, cultural e ecoturismo • Fomentar a identidade cultural de Valinhos, como a “Capital do Figo Roxo” • Investir em ambiente receptivo ao turista • Valorizar a paisagem natural e seus atributos ambientais como oportunidade para o desenvolvimento do turismo 	<p>Poder Público, necessárias à abertura, formalização e regularização de empresas, de modo a desburocratizar o processo e incentivar a economia local (pequeno e médio empresário)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rever os parâmetros de uso do solo com objetivo de fomentar a mescla de atividades, com base em indicadores de incomodidade com resguardo do uso residencial • Fortalecer a Casa da Agricultura de Valinhos e o Departamento de Apoio à Agricultura, garantindo o apoio ao produtor rural, por meio da expansão da equipe técnica disponível • Estimular a agricultura sustentável e familiar, em suas variantes agroecológica, orgânica, biodinâmica e natural • Favorecer a comercialização direta dos produtos cultivados em Valinhos ao consumidor, através de projetos como “quarta é feira” e do Mercado Municipal, aumentando a autonomia de abastecimento do município, valorizando os produtores locais, reduzindo a pegada ecológica e as emissões de gases de efeito estufa, sobretudo as relacionadas à cadeia de distribuição • Promover a integração com os municípios da RMC, visando a realização de parcerias no desenvolvimento de projetos de abastecimento, pesquisas de mercado, organização de campanhas e trabalhos educativos com pequenos produtores • Elaborar e instituir o Plano Diretor de Turismo com participação de empresários do setor, trabalhadores e instituições que atuem ou tenham interesse no desenvolvimento turístico de Valinhos, com foco nos segmentos rural e cultural • Atuar institucionalmente, por meio da Secretaria Municipal de

Objetivos	Diretrizes	Ações
		<p>Desenvolvimento Econômico, para instituir Valinhos em Município de Interesse Turístico (MIT)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Articular parceria com o setor privado, como Sebrae, Associação Comercial e Industrial de Valinhos (ACIV) E União do Comércio e Serviço de Valinhos (UCSV), de tal modo a explorar outros segmentos voltados ao turismo, como o setor gastronômico com destaque para o figo e a goiaba • Desenvolver ações vinculadas com o Projeto Circuito das Frutas, como a promoção de eventos, passeios e roteiros turísticos, visando fortalecer a atividade agrícola e propiciar fonte de renda adicional para os fruticultores • Investir em programas de capacitação e aprimoramento de mão de obra para atendimento aos turistas nos sítios produtores, restaurantes e demais serviços, em articulação com a Casa da Agricultura • Promover projetos e ações de educação ambiental e ecoturismo, integrando a APA Serra dos Cocais à dinâmica da cidade
<p>II. Identificar e apoiar as atividades voltadas para inovação, tecnologia, empreendedorismo e economia solidária</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Apoiar o empreendedorismo e a micro e pequena empresa • Desenvolver o potencial regional de Valinhos nas áreas de inovação e tecnologia, fortalecendo sua competitividade, promovendo conexões e incentivando a geração de emprego e renda frente à RMC • Incentivar a criação de novos arranjos produtivos locais dos setores da indústria, de serviços e da produção rural 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer parcerias com o Sistema S para promover a capacitação, o estímulo ao associativismo, o desenvolvimento territorial e o acesso dos empreendimentos de micro e pequeno porte ao mercado • Executar estudos que identifiquem subsetores prioritários aos serviços e comércios atuantes em Valinhos, com objetivo de incentivar e desburocratizar a criação e manutenção de cadeias produtivas que atendam à cidade, à população e alimentem às demais • Criar a Comissão de Ciência, Inovação e Tecnologia de Valinhos, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, com o propósito de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Avaliar e formular propostas de políticas públicas quanto à ciência, tecnologia e inovação para o desenvolvimento do município

Objetivos	Diretrizes	Ações
	<ul style="list-style-type: none"> • Atrair atividades econômicas intensivas em conhecimento e com potencial de inovação nos eixos de destaque e conexão metropolitana • Ampliar as oportunidades de qualificação e capacitação profissional 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Promover iniciativas e articulações governamentais ou em parceria com agentes privados e instituições de pesquisa e inovação ○ Fomentar as oportunidades em tecnologia e inovação ○ Formular e propor ações que incentivem as indústrias locais e implementem as práticas de Produção e Consumo Sustentáveis – PCS no município ○ Implantar política de estímulos a novos negócios, que complementem e diversifiquem o parque produtivo local ○ Estabelecer parcerias com instituições de pesquisa e ensino para desenvolvimento de incubadoras e <i>startups</i> ○ Implantar e desenvolver políticas públicas locais de economia solidária • Implementar o Arranjo Produtivo Local (APL) relacionado à fruticultura e a área da saúde, com o objetivo de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Possibilitar a cooperação e a integração entre empresas e outros atores locais como: governo, associações empresariais, instituições de crédito, ensino e pesquisa ○ Fortalecer o poder de compras, compartilhar recursos e combinar competências entre empresas localizadas em um mesmo território ○ Investir na qualificação profissional e a especialização produtiva através do conhecimento adquirido por meio da interação entre os agentes • Intensificar parceria com SESI/SENAI para o desenvolvimento de cursos de qualificação profissional direcionados para a formação de mão de obra local • Estimular a instalação de estabelecimentos de ensino superior e profissionalizante que promovam a capacitação profissional atendendo às necessidades do mercado de trabalho

Objetivos	Diretrizes	Ações
		<ul style="list-style-type: none"> • Definir Áreas Estratégicas de Desenvolvimento Econômico visando aproveitar o potencial econômico das rodovias e estradas municipais que cruzam Valinhos, fomentando a implantação de centros empresariais • Criar incentivos fiscais para a instalação de empresas, devendo estar vinculados à geração de empregos e tributos para Valinhos, aproveitando os eixos de conexão metropolitana • Criar Plano de Desenvolvimento Econômico, com foco na instituição de política municipal de promoção de negócios, voltado ao fomento das frentes de tecnologia e inovação, aproveitando as facilidades de acesso e logísticas de Valinhos • Manter e ampliar a relação da prefeitura com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado de SP, através agências como a Investe São Paulo ou outra que vier a substituir, para atração de novos investimentos para o município • Incentivar a implantação de loteamentos e condomínios empresariais e industriais, de forma sustentável • Implantar e desenvolver políticas públicas locais de economia solidária, mediante convênios com órgão federal pertinente

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Quadro 3.1-3: Desafios, Objetivos, Diretrizes e Ações do Eixo Estruturador III

EIXO ESTRUTURADOR III: Cidadania, Gestão e Governança

Desafios associados:

- i. Instituição de importantes marcos legais para implementação de políticas públicas ao longo dos últimos 14 anos, como o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (2018), o Plano Municipal de Saneamento Básico (2016), o Plano de Mobilidade Urbana (2015) e o Plano Local de Habitação de Interesse Social (2010)
- ii. Existência de 14 conselhos municipais regulamentados, os quais atuam como instrumentos de participação popular e reforçam a gestão democrática no município
- iii. Desatualização do quadro de legislações ligadas ao planejamento e ordenamento territorial geram conflitos e dificuldade de aplicação, com destaque para o Código de Obras e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, os quais receberam inúmeras contribuições da população para revisão e adequação
- iv. Código de Posturas (Lei nº 2.953/1996) se encontra defasado frente à transformação da dinâmica de comportamento da população na cidade
- v. Complexidade da Lei Municipal nº 4.186/2007, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo e aborda questões territoriais, dificulta o entendimento e possibilita interpretação ambígua, refletindo no recebimento de diversas solicitações da sociedade civil para sua atualização
- vi. Ausência de regulamentação do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS (2010), já desatualizado
- vii. Defasagem do Plano Diretor de Macrodrenagem de 2006 e ausência de Plano Diretor de Drenagem Urbana –PDDU que avalie não apenas a situação da Bacia do Ribeirão dos Pinheiros, mas do município como todo
- viii. Atraso na implementação do Sistema de Informações e do Banco de Dados Georreferenciados previstos no PD III, refletiu na fragmentação e sobreposição das atividades, retrabalho e lentidão nas ações de gestão e planejamento territorial ao longo da última década
- ix. Participação do município na elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas – PDUIRMC poderá refletir nas demandas municipais, com interface aos temas metropolitanos
- x. Presença de 1.216 domicílios urbanos em situação de precariedade no município, segundo estudo desenvolvido pelo Centro de Estudos da Metrópole – CEM, os quais demandam ações de assistência técnica e política habitacional para regularização fundiária

Objetivos	Diretrizes	Ações
I. Aprimorar a gestão territorial de Valinhos, por meio da informatização dos dados e da	<ul style="list-style-type: none"> • Implantar a coleta e gestão integrada das informações municipais • Aprimorar processos e procedimentos 	<ul style="list-style-type: none"> • Atualizar periodicamente a base cadastral do território, de modo a tornar o planejamento urbano mais eficiente e permitir a implementação de ações fiscais

Objetivos	Diretrizes	Ações
<p>atualização das legislações com impacto no planejamento urbano</p>	<p>internos, otimizando a gestão do território de Valinhos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulamentar e aplicar os instrumentos, princípios, objetivos, diretrizes e ações da Política Urbana, estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal de Valinhos • Articular os planos setoriais ao planejamento orçamentário municipal • Manter o processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais 	<ul style="list-style-type: none"> • Dar continuidade à implantação do Sistema de Informações Municipal (SIM) para o planejamento e a gestão das políticas públicas de forma integrada • Informatizar as rotinas e processos administrativos da Prefeitura Municipal de Valinhos • Revisar as políticas de ordenamento, controle e adensamento da ocupação territorial, de tal modo a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Consolidar o perímetro urbano, conforme Macrozona de Consolidação Urbana (MCU) ○ Regulamentar os Instrumentos da Política Urbana, permitindo atender aos objetivos do Plano Diretor ○ Delimitar as Macrozonas de acordo com as características das porções territoriais de Valinhos, de forma a entender e conectar as semelhanças e vocações territoriais ○ Revisar a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 4.186/2007), considerando: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Simplificação da sua leitura e do seu entendimento, delimitando as zonas com base na capacidade da infraestrutura disponível ▪ Definição de parâmetros urbanísticos para cada zona, agregando as variáveis físicas, ambientais e antrópicas ▪ Estabelecimento das regras de uso do solo, de acordo com a vocação e conceitos amplamente difundidos nacionalmente, como Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), incentivando as centralidades de bairros, de maneira a tornar o espaço urbano fluído, permeável e funcional ○ Revisar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Municipal nº

Objetivos	Diretrizes	Ações
		<p>2.978/1996), considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A compatibilidade com as diretrizes do PD e da Lei de Uso e Ocupação do Solo ▪ Definição das tipologias de parcelamento do solo, com base na Lei Federal nº 6766/79 e alterações posteriores ▪ Estabelecimento de medidas e ações para fiscalização e controle permanente da expansão da ocupação urbana ▪ Definição das obrigatoriedades para parcelamento do solo, incluindo o dimensionamento das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer ▪ Definição das autuações em caso de irregularidades <ul style="list-style-type: none"> • Compatibilizar o Plano de Metas, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA) aos objetivos e ações prevista pelo Plano Diretor e plano decorrentes deste, como os planos setoriais/ regionais • Instituir a Divisão de Regularização Fundiária, ligada à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, com as seguintes atribuições: <ul style="list-style-type: none"> ○ Analisar e emitir atos de regularização dos núcleos urbanos informais, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e alterações posteriores, caso haja ○ Planejar, coordenar e executar a Política Fundiária conforme diretrizes do Plano Diretor ○ Revisar e implantar o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), propondo políticas públicas de habitação social e auxílio moradia coerentes à realidade municipal

Objetivos	Diretrizes	Ações
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Mediar e prevenir conflitos que envolvam a posse da terra, contribuindo para a efetiva promoção e defesa dos direitos humanos de acesso à propriedade ○ Articular esforços com outras esferas de governo, entidades civis e iniciativa privada, em favor da regularização fundiária ○ Manter o convênio com o Programa Estadual Cidade Legal ○ Intensificar e otimizar os processos de fiscalização de ocupações irregulares e ilegais
<p>II. Garantir a transparência da gestão e a participação popular, através da ampliação dos canais participativos, dos serviços via internet e da melhoria da interface de relacionamento com o cidadão</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Envolver a comunidade na vida política e de controle da gestão pública, promovendo e garantindo a participação da população na tomada de decisões e permitindo o controle social sobre a Política Urbana ● Promover o acesso do cidadão a serviços e informações através de canais digitais 	<ul style="list-style-type: none"> ● Fortalecer o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), órgão colegiado responsável pelo acompanhamento da Política Urbana de Valinhos, e demais conselhos de modo a aproximar sociedade e gestão pública ● Promover oficinas técnicas das diversas áreas de gestão da municipalidade, capacitando a sociedade sobre questões pertinentes ao planejamento urbano, investindo em canais de comunicação dinâmicos e de grande alcance, como <i>Facebook</i> e <i>Twitter</i> ● Implementar e ampliar gradativamente os serviços prestados via internet pela prefeitura através de plataforma própria integrada ao site do município
<p>III. Integrar as instâncias regionais e metropolitanas de participação às quais Valinhos pertence</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Promover a articulação institucional da Prefeitura Municipal com a Agência Metropolitana de Campinas (Agemcamp), ou órgão que vier a lhe substituir ● Promover a articulação institucional com a Agência das Bacias PJC e com o Comitê das Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá (CBH-PCJ) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Atuar efetivamente junto ao órgão metropolitano de governo, na definição e desenvolvimento de projetos de grande impacto no município, como o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da RMC ● Articular com os municípios integrantes da RMC com o intuito de buscar complementariedades quanto: <ul style="list-style-type: none"> ○ À redelimitação das divisas municipais com base em marcos físicos em articulação com o IGC ○ Ao desenvolvimento do potencial econômico da região

Objetivos	Diretrizes	Ações
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Ao planejamento da expansão urbana, de forma a mitigar os conflitos decorrentes da conurbação ○ À integração dos sistemas de transporte coletivo ○ Ao fortalecimento e desenvolvimento da atividade turística ○ À articulação visando políticas públicas de enfrentamento às mudanças climáticas ○ À adoção de soluções integradas para questões regionais relativas à saúde, educação, assistência social e saneamento ● Integrar e buscar recursos, juntamente com os demais municípios, referentes às ações e programas na Bacia dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá promovidas pela Agência e Comitê de Bacias

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

3.2. Política Urbana

O presente capítulo dispõe sobre a estruturação dos aspectos da Política Urbana de Valinhos à luz dos princípios básicos definidos pelo Estatuto da Cidade⁵.

3.2.1. Princípios e Objetivos Gerais

Os princípios gerais deste capítulo baseiam-se nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, os quais regulamentam as funções sociais da cidade e da propriedade e a democratização da gestão urbana.

São princípios norteadores da Política Urbana de Valinhos:

- i. **Função Social da Cidade:** compreende condições dignas de vida, direitos humanos e cidadania, abrangendo o acesso universal à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- ii. **Função Social da Propriedade Urbana:** elemento constitutivo do direito de propriedade é atendido quando se cumprem os critérios fundamentais e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pelo Plano Diretor, com base na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, subordinando-se os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade;
- iii. **Equidade Social e Territorial:** compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais e do amplo acesso aos equipamentos urbanos em todo município de Valinhos;
- iv. **Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado:** direito sobre o meio ambiente, bem de uso comum e essencial a sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano;
- v. **Desenvolvimento Regional:** Compreende o compartilhamento de responsabilidades e ações que promovam o desenvolvimento urbano integrado entre os municípios da Região Metropolitana de Campinas - RMC; e
- vi. **Gestão Democrática:** garantia da participação e capacitação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento, gestão e avaliação permanente dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Neste contexto, são objetivos gerais da Política Urbana de Valinhos:

⁵ Lei Federal nº 10.257/2001.

- i. **Respeitar o Macrozoneamento Municipal** compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, propiciando melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços urbanos à população, evitando-se a ociosidade dos investimentos coletivos em infraestrutura e reprimindo a ação especulativa;
- ii. **Fortalecer o relacionamento e a gestão integrada com a Agência Metropolitana de Campinas (Agemcamp), ou órgão que vier a lhe substituir e os municípios vizinhos**, pertencentes à Região Metropolitana de Campinas (RMC), fomentando a participação ativa de Valinhos no processo de desenvolvimento regional;
- iii. **Promover a distribuição dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos**, de forma social, espacial e ambientalmente justa e equilibrada, de modo a reduzir deslocamentos e direcionar o crescimento e a ocupação do território a partir de sua vocação, infraestrutura e recursos disponíveis;
- iv. **Viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares já demarcados e consolidados no município**, com a consequente titulação de seus ocupantes;
- v. **Implantar o Plano de Mobilidade Urbana de Valinhos**, de modo a otimizar o sistema de circulação viária e de transportes coletivos, priorizar os modos de transporte não motorizados e o transporte público, assegurando a acessibilidade à todas as regiões do município;
- vi. **Aplicação da legislação ambiental nas áreas de preservação permanente**, nas Unidades de Conservação, nas áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;
- vii. **Promover e incentivar o turismo**, como fator de desenvolvimento econômico e social, respeitando e valorizando o patrimônio cultural, o paisagístico e o natural do município, observadas as peculiaridades locais e ambientais;
- viii. **Apoiar atividades econômicas sustentáveis**, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;
- ix. **Estimular o desenvolvimento das atividades voltadas à tecnologia e inovação**, com foco na formação do Polo Tecnológico e de Inovação de Valinhos;
- x. **Garantir a gestão urbana integrada e democrática**, assegurando a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e revisão das diretrizes do Plano Diretor e suas leis complementares por meio de audiências públicas e acesso às informações; e
- xi. **Aumentar a eficácia e a eficiência do setor público municipal mediante a adoção de novas tecnologias**, treinamento e requalificação dos funcionários e adoção de ferramentas de gestão fundamentadas em metas e métricas.

3.3. Produção e Ordenamento Territorial

O presente capítulo tem como objetivo descrever as ferramentas voltadas para ordenar a produção do espaço urbano e rural de Valinhos, fundamentadas em **conceitos** difundidos internacionalmente e nacionalmente, sendo utilizados por municípios brasileiros para promover modelos de cidades mais sustentáveis.

Dessa forma, inicialmente serão definidos os **objetivos e as diretrizes** do ordenamento territorial de Valinhos, em complemento aos dispositivos estabelecidos pelos **Eixos Estruturadores de Desenvolvimento Municipal**, e, na sequência, a estruturação do município, considerando as seguintes unidades de planejamento:

- Macrozoneamento;
- Estruturação Viária; e
- Áreas Estratégicas.

3.3.1. Objetivos e Diretrizes Gerais

As estratégias propostas para **Produção e Ordenamento Territorial** do município de Valinhos têm **como objetivos**:

- Promover a ocupação equilibrada, planejada e sustentável do território, considerando as pressões metropolitanas, as condicionantes territoriais e a aplicação dos conceitos Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS) e Crescimento Inteligente;
- Requalificar e dinamizar a vida urbana nos bairros, tendo em vista a Rede de Centralidades de Valinhos, de modo a minimizar os deslocamentos cotidianos;
- Garantir o acesso à cidade, por meio da inclusão socioterritorial;
- Promover a função social da propriedade, estimulando a ocupação dos vazios urbanos;
- Garantir a conservação e a valorização patrimonial, ambiental e dos recursos hídricos; e
- Atualizar e simplificar o arcabouço legal e técnico no que se refere à produção e ao ordenamento territorial, de modo a tornar seus conceitos, definições e instrumentos acessíveis e de fácil interpretação.

A fim de direcionar as medidas e os meios de alcançar os objetivos definidos, são estabelecidas como **Diretrizes Gerais**:

- Orientar a expansão e a consolidação da ocupação, buscando equilibrar a distribuição das atividades urbanas através dos desafios do Crescimento Inteligente;
- Induzir o desenvolvimento e o adensamento da cidade apoiado nos eixos de transporte, considerando o Eixo DOTS;
- Ampliar a distribuição de serviços urbanos no território municipal, considerando a estruturação urbana proposta;

- iv. Conservar os territórios de uso exclusivamente residencial, através da manutenção de suas características funcionais;
- v. Requalificar e dinamizar a rede de centralidades multifuncionais, existentes e a serem fomentadas, estimulando a mescla de usos, com o estabelecimento de parâmetros de incomodidade;
- vi. Efetivar a utilização dos vazios e de áreas ociosas e/ou subutilizadas inseridas em regiões consolidadas, dotadas de infraestrutura básica instalada e com acesso à rede de transporte, reduzindo as desigualdades territoriais e promovendo a inclusão social;
- vii. Conectar as porções territoriais segregadas pela ferrovia, vias principais e Ribeirão dos Pinheiros, de modo a tornar a cidade mais fluída;
- viii. Promover a mobilidade ativa através de estímulos à qualificação dos espaços na escala do pedestre, da ampliação das calçadas, da promoção das fachadas ativas e da fruição pública em grandes quadras;
- ix. Ampliar, qualificar e integrar as áreas verdes municipais e intermunicipais, observadas as proposituras do PDUI RMC quanto às Áreas de Conectividade Regional⁶;
- x. Articular as ações intermunicipais e metropolitanas, sob critérios ambiental, territorial e econômico-social as através da adoção de medidas conjuntas para estes aspectos.

Cumpra mencionar que a consolidação da proposta de **Produção e Ordenamento Territorial de Valinhos** exigiu a extrapolação dos limites municipais, reconhecendo a complementaridade entre as cidades da região a intensificação da dinâmica metropolitana sobre o município.

3.3.2. Macrozoneamento

O Macrozoneamento proposto compreende a totalidade do território municipal, se constituindo como o referencial espacial para o uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar o desenvolvimento da cidade e o planejamento das políticas públicas, definindo a distribuição espacial das áreas destinadas ao uso urbano, rural e de conservação hídrica e ambiental, a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade.

Para Valinhos, propõe-se as seguintes **Macrozonas (Mapa Macrozoneamento)**:

- **Macrozona de Consolidação Urbana (MCU)**, na qual é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.
- **Macrozonas de expansão urbana**, nas quais se exige o pagamento da **Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS)** como critério de contrapartida para alteração da destinação da propriedade de rural para urbana, sendo ela:
 - **Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO); e**

⁶ Mapa da Área de Conectividade Regional elaborado pelo Programa Reconecta RMC / Projeto Interact-Bio, que envolveu um Termo de Cooperação Técnica entre os 20 municípios da região, a Agemcamp e o ICLEI-América do Sul e apresenta as áreas conectividade da paisagem regional (PDUI, 2018).

- **Macrozonas rurais**, sendo vedado o parcelamento do solo em módulos inferiores ao estabelecido pelo INCRA, a saber:
 - **Macrozona de Proteção dos Mananciais (MPM);**
 - **Macrozona de Conservação do Ambiente Natural (MCAN_;** e
 - **Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS).**

O **Quadro 3.3.2-1** apresenta a descrição e os objetivos específicos de cada macrozona, refletindo no território as estratégias de desenvolvimento urbano que compõem o Plano Diretor de Valinhos.

Quadro 3.3.2-1: Descrição e objetivos das macrozonas de Valinhos

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA (MCU)	A MCU corresponde ao Perímetro Urbano de Valinhos, onde o uso, ocupação e extensão territorial são consolidados e caracterizados por atividades urbanas, no qual se encontra a maior parcela da população residente no município.	1. Estimular a diversificação e descentralização dos usos, através da distribuição equilibrada de moradia, equipamentos, comércios e serviços, gerando oportunidades de trabalho, emprego e renda, com foco na diminuição da necessidade de deslocamentos diários	<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilizar o uso e ocupação do solo com a Rede de Centralidades Multifuncionais e com o DOTS, incentivando a mescla de usos que respeite os parâmetros de incomodidade, resguardando o uso residencial • Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais mapeados neste plano • Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme enquadramento estabelecido pelo Plano Diretor, com objetivo de prever a mitigação dos impactos ambientais, urbanos e de mobilidade, que podem causar os futuros empreendimentos no seu entorno
	Sua delimitação sofreu pequenos ajustes, compatibilizando-a com marcos físicos existentes, considerando a necessidade de dirimir conflitos fundiários observados no município.	2. Incentivar a ocupação dos vazios urbanos, melhorando o aproveitamento da infraestrutura instalada	<ul style="list-style-type: none"> • Regulamentar os Instrumentos da Política Urbana que induzam a função social da propriedade
	Apesar do predomínio do uso residencial de baixa densidade, esta macrozona apresenta padrões diferenciados de urbanização e de oferta de infraestrutura e equipamentos públicos, com a presença de vazios urbanos e	3. Estruturar a ocupação do solo e o desenvolvimento orientado nos eixos de transporte, com articulação e integração das áreas urbanas	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer para a MCU o Coefficiente de Aproveitamento⁷ Básico igual a um (CAB=1) e Mínimo igual a 0,1 (CAMín=0,1) • Adotar zonas de adensamento populacional, por meio da definição de Coefficiente de Aproveitamento Máximo – CAMax maior que o CAB, apoiadas na Rede de Centralidades Multifuncionais, na Rede Viária Estrutural (DOTS) e na

⁷ O Coeficiente de Aproveitamento (**CA**) é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos nesse, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
	<p>áreas propícias à intensificação das atividades econômicas e ao adensamento populacional.</p> <p>Destaca-se ainda a existência de áreas urbanas dispersas pelo território, principalmente na porção nordeste do município.</p>		<p>infraestrutura disponível</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instituir a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que permite ao proprietário construir acima do CAB, com base no CAMax • Disciplinar o uso e ocupação do solo nas áreas do entorno das rodovias e estradas municipais, compatível com a ocupação existente, fomentando a implantação de condomínios, loteamentos e centros empresariais
	<p>Os parâmetros urbanísticos e de uso do solo da MCU serão tratados no zoneamento urbano de Valinhos.</p>	<p>4. Orientar os processos de qualificação urbana, melhorando as condições da infraestrutura, de oferta de serviços urbanos e de áreas verdes disponíveis, com objetivo de diminuir a desigualdade socioterritorial</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definir Áreas Estratégicas de Intervenção Prioritária visando propor ações para implantação de parques lineares em fundos de vale, áreas de recreação e lazer, reaproveitamento de estruturas ferroviárias e áreas industriais desativadas, visando à inserção destes locais na dinâmica urbana • Regulamentar os projetos voltados à apropriação do espaço urbano, como Projeto Hortas Urbanas, Adote uma Árvore, Adote uma Praça, Parklets etc. • Adotar instrumentos que estimulem o transporte ativo, como calçada larga, fachada ativa e fruição urbana • Incorporar os sistemas isolados de abastecimento de água dos bairros Country Club e Vale Verde ao sistema integrado, conforme planejamento do DAEV (Plano Municipal de Saneamento Básico, 2016)

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
<p>MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ORIENTADO (MDO)</p>	<p>A MDO corresponde às áreas desocupadas ou em processo de urbanização, que possuem maior aptidão à ocupação, contíguas à MCU e próximas à infraestrutura urbana e equipamentos disponíveis.</p> <p>A delimitação desta Macrozona se baseou na existência de importantes eixos viários como vetores e indutores da ocupação urbana, sendo seu acesso facilitado pelas Rodovias dos Agricultores, Dom Pedro I (SP-065), Estradas Itatiba-Valinhos e Governador Mario Covas, as quais permitem a continuidade e fruição da mancha urbana existente.</p> <p>Destaca-se que as restrições ambientais impostas pelas legislações federais e estaduais, o Art. 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) devem ser respeitadas.</p>	<p>1. Reconhecer as pressões metropolitanas exercidas sobre Valinhos, promovendo reserva de área para expansão urbana, de forma a direcionar o crescimento urbano sustentável, atendendo critérios técnicos e demais diretrizes da Política Urbana de Valinhos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limitar a ocupação urbana nas áreas com restrições ambientais e urbanísticas, conforme legislações pertinentes, em especial as Leis Federais nº 6.766/79 e 12.651/2012 e suas alterações • Definir parâmetros urbanísticos específicos quanto à taxa de permeabilidade, taxa de cobertura vegetal, coeficiente de aproveitamento e lote mínimo, conforme aptidão urbana e ambiental • Regulamentar a implantação de assentamentos humanos sustentáveis, tais como loteamentos, condomínios, ecovilas, agrovilas, que contribuam para a redução e mitigação dos impactos socioambientais adversos
	<p>2. Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura e serviços públicos, de modo a atender as demandas dos futuros moradores, em consonância com as diretrizes dos planos setoriais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prever diretrizes viárias integradas à malha urbana do município • Fiscalizar a instalação das infraestruturas de saneamento básico nos loteamentos, condomínios, ecovilas e agrovilas, conforme diretrizes do DAEV, condicionando sua aprovação à apresentação de instrumento de garantia de execução das obras • Aplicar a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS), como critério de contrapartida para alteração da destinação da propriedade, de rural para urbana • 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 	

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
	Os parâmetros urbanísticos da MDO (1, 2 e 3) serão tratados na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos	3. Controlar a densidade demográfica e a expansão da mancha urbana, preservando os limites estabelecidos pelo Macrozoneamento	<ul style="list-style-type: none"> • Disciplinar o uso do solo, a partir de parâmetros urbanísticos, ambientais e de incomodidade, com foco no baixo/médio adensamento (de 50 u.h./ha a 200 u.h./ha) e na alta permeabilidade do solo, conforme aptidão urbana e ambiental • Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme enquadramento estabelecido pelo Plano Diretor, com objetivo de prever a mitigação dos impactos ambientais, urbanos e de mobilidade que possam ser causados pelos os futuros empreendimentos no seu entorno • Permitir atividades econômicas no entorno da Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Rodovia dos Agricultores e da Estrada Itatiba-Valinhos, para instalação de usos incômodos, com base na delimitação das Áreas Estratégicas de Desenvolvimento Econômico, respeitando os parâmetros urbanístico de cada MDO (1, 2 e 3)
MACROZONA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS – (MPM)	<p>A MPM engloba os recursos hídricos que contribuem para a captação superficial de água para abastecimento público no Rio Atibaia e no Córrego do Bom Jardim.</p> <p>Para a delimitação dessa área, utilizou-se como base de referência as otobacias e trechos de cursos d'água obtidos no Portal de Metadados Geoespaciais da Agência Nacional de Águas para a Bacia do Piracicaba-</p>	1. Proteger os recursos naturais e os mananciais superficiais de abastecimento de água	<ul style="list-style-type: none"> • Exigir Faixas Verdes Complementares – FVC de 30 metros a partir da Área de Preservação Permanente – APP exigida pelo Código Florestal, ou lei federal que vier a lhe substituir para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais • Controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes, notadamente nas proximidades da divisa com Vinhedo • Retribuir os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam o meio ambiente (Pagamento Por Prestação de Serviços Ambientais)

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
	Capivari-Jundiá (PCJ) na escala 1:50.000, ano 2013.		<ul style="list-style-type: none"> • Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano, devendo ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA • Permitir atividades de contemplação da natureza, turísticas, de ecoturismo, lazer de baixo impacto, educação ambiental e pesquisa científica, desde que não exijam edificações superiores à 100m² • Vedar a implantação de atividades (i) geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lançados, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d'água, de acordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d'água; (ii) industriais geradoras de efluentes líquidos contendo Poluentes Orgânicos Persistentes – POP ou metais pesados; (iii) que manipulem ou armazenem substâncias que coloquem em risco o meio ambiente

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
MACROZONA DE CONSERVAÇÃO DO AMBIENTE NATURAL (MCAN)	<p>A MCAN compreende as áreas com maior fragilidade ambiental, localizadas na porção leste do município de Valinhos.</p> <p>Nesta Macrozona concentram-se os terrenos impróprios à ocupação urbana, com declividade maior que 30% e com risco de inundação, contaminação e assoreamento.</p>	<p>1. Preservar os recursos naturais, em especial aqueles relacionados à proteção do solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano, devendo ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA • Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental • Permitir a atividades rurais, de ecoturismo, turismo rural e de lazer, compatíveis com a proteção ambiental de baixo impacto, amparadas laudos técnicos • Controlar usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam de defensivos agrícolas • Retribuir os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam o meio ambiente (Pagamento Por Prestação de Serviços Ambientais)
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL (MDRS)	<p>A MDRS é caracterizada pela intensa presença de atividades rurais, nas quais predominam o setor da fruticultura, com destaque para o figo e a goiaba.</p> <p>Concentram-se na região sudoeste de Valinhos, no limite entre as Rodovias Anhanguera (SP-330) e Bandeirantes (SP-348), e ao norte do Bairro Samambaia, sendo compostas por</p>	<p>1. Estimular as atividades rurais, a agricultura familiar e o agronegócio, com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo, compatíveis com proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar a diversidade de culturas e o beneficiamento de produtos artesanais e orgânicos, fortalecendo cadeias produtivas completas • Controlar usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam de defensivos agrícolas • Fornecer apoio técnico para a correta utilização e aproveitamento do solo rural, de acordo com a aptidão do solo • Preservar os remanescentes florestais e reservas legais • Implantar o Arranjo Produtivo Local (APL) relacionado à fruticultura, com objetivo de melhorar o cooperativismo, o

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
	pequenas propriedades, com predomínio do trabalho conduzido pela própria família.		<p>faturamento e qualificação profissional</p> <ul style="list-style-type: none"> Fomentar as atividades ligadas ao turismo rural, fortalecendo o Projeto Circuito das Frutas, em conformidade com o Plano Diretor de Turismo, a ser elaborado e instituído Permitir atividades turísticas, de ecoturismo e de lazer de baixo impacto
		<p>2. Conservar a ambiência e o modo de vida local, com a manutenção das atividades agrícolas e melhoria das condições ambientais dos assentamentos existentes, garantindo a fixação da população rural</p>	<ul style="list-style-type: none"> Preservar e manter as características de ocupação dos bairros rurais, permitindo a implantação de atividades comerciais exclusivamente para atendimento da população local, conforme delimita a Área Estratégica de Apoio às Comunidades Rurais Intensificar a fiscalização de controle da ocupação urbana, respeitando o módulo mínimo rural estabelecido pelo INCRA Elaborar projeto para implantar alternativas individuais de coleta e tratamento de esgoto Melhorar a conservação das vias, em especial as Ruas Clark, Laerte de Paiva, Antônio Felamingo e Estrada Mário Covas, garantindo a integração das comunidades rurais Ampliar os serviços públicos para melhoria da qualidade de vida da população, com destaque para os equipamentos de educação (com foco no atendimento da educação infantil e ensino médio) e de segurança

Elaboração:

Geo

Brasilis,

2020.

3.3.3. Estruturação Viária

O sistema viário é composto por vias, que permitem o amplo acesso aos serviços e espaços urbanos da cidade e garantem a locomoção de pedestres, ciclistas, veículos, motocicletas, ônibus e cargas com segurança e fluidez.

A estruturação da malha viária de Valinhos é fundamental para ordenar o tráfego e direcionar o crescimento da cidade, servindo de cenário para as relações sociais, considerando os seguintes objetivos:

- Garantir a fluidez e a permeabilidade urbana, promovendo a continuidade do sistema viário existente, com destaque para os vazios urbanos e as áreas de expansão da ocupação;
- Ampliar as interligações das porções territoriais segregadas por barreiras físicas, como a malha ferroviária e o Ribeirão dos Pinheiros; e
- Promover o desenvolvimento do município, através do planejamento integrado da circulação viária e do uso do solo, utilizando o conceito DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável).

Diante deste contexto, serão detalhados para o município:

- i. Hierarquização viária;
- ii. Dimensionamento das vias;
- iii. Dimensionamento dos passeios;
- iv. Diretrizes viárias;
- v. Intervenções estratégicas.

3.3.3.1. Hierarquização viária

As vias se constituem como elementos estruturais urbanos que desempenham diferentes funções viárias podendo ser classificadas a partir de dois aspectos centrais:

- **Mobilidade**, que pode ser entendida como a facilidade de deslocamento na cidade, que depende das condições de fluidez e capacidade; e
- **Acessibilidade**, atrelada às condições seguras de acesso às edificações e às atividades urbanas lideiras.

A definição da hierarquia viária de Valinhos tem como base esses conceitos e o contexto local, sendo composto majoritariamente por uma trama orgânica, associada ao relevo, ao Ribeirão dos Pinheiros e ao eixo ferroviário.

Desse modo, com objetivo de organizar o sistema viário, a fim de oferecer opções de percursos que garantam situações adequadas de convivência, conforto e segurança a todos os usuários, as vias de Valinhos se classificam em:

- Interesse Macrometropolitano;
- Interesse Metropolitano;
- Arteriais;
- Coletoras; e
- Locais.

Vias de Interesse Macrometropolitano

As **Vias de Interesse Macrometropolitano** são compostas por rodovias e anéis viários, que permitem a articulação entre a Região Metropolitana de Campinas e a de São Paulo e se conectam através de acessos com o viário municipal de Valinhos.

Tais vias apresentam trânsito livre, sem interseções em nível, sem acesso direto aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível. São elas:

- Rodovia Anhanguera (SP-330) - rodovia de jurisdição Estadual e concessionada à Autoban no trecho de Valinhos. Sua superfície é duplicada em toda extensão (438,75 km) com velocidade máxima permitida de 110 km/h;
- Rodovia Dom Pedro I (SP-065), rodovia de jurisdição Estadual, concessionada à Rota das Bandeiras e duplicada em toda extensão (145,5 km) com velocidade máxima permitida de 110 km/h; e
- Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira (SP-083), rodovia de jurisdição Estadual, concessionada à Rota das Bandeiras e duplicada em toda extensão (18km) com velocidade máxima permitida de 100 km/h.

Vias de Interesse Metropolitano

As **Vias de Interesse Metropolitano** compreendem a malha formada pelas ligações intrametropolitanas. Configuram as rodovias de ligação de Valinhos com os municípios do entorno e da Região Metropolitana de Campinas e se destacam pela importância nos trajetos pendulares. A saber:

- Rodovia Francisco Von Zuben (SP 091) - rodovia de jurisdição Estadual, administrada pelo DER e duplicada em toda extensão (4,5 km);
- Rodovia Municipal dos Andradas – rodovia Municipal, administrada pela prefeitura, com pista simples e pavimentada em toda sua extensão;
- Rodovia Visconde de Porto Seguro (SP 332) - rodovia de jurisdição Estadual, administrada pelo DER, com pista simples e pavimentada no trecho em que cruza o município de Valinhos (8 km);

- Estrada Governador Mário Covas – estrada Municipal, administrada pela prefeitura, com pista simples em toda sua extensão e parcialmente pavimentada;
- Estrada Itatiba–Valinhos – estrada Municipal, administrada pela prefeitura, com pista simples e pavimentada em toda sua extensão; e
- Estrada Luiz de Queiroz Guimarães – estrada Municipal, administrada pela prefeitura, com pista simples e pavimentada em toda sua extensão.

Vias Arteriais

As **Vias Arteriais** formam a estrutura viária principal de Valinhos, conectadas em grande parte às de Interesse Metropolitano, permitindo a articulação e deslocamento entre cidades e bairros. São vias caracterizadas pela presença do transporte coletivo, não possuindo dimensionamento padrão para passeios, ciclovias e viário.

Concentram os maiores fluxos de circulação com interseções controladas por semáforos, em sua maioria, e abrigam os principais eixos de atividades comerciais e de serviço. São elas:

- Avenida Dom Nery;
- Avenida dos Esportes;
- Avenida dos Imigrantes;
- Avenida Independência;
- Avenida Invernada;
- Avenida Gessy-Lever;
- Avenida Onze de Agosto;
- Avenida Paulista;
- Rodovia dos Agricultores (SPA – 122/065)
- Rodovia Comendador Guilherme Mamprim;
- Rodovia Flávio de Carvalho
- Rua Campos Sales;
- Rua Dr. Everaldo Aurélio Franzese;
- Rua Guilherme Mamprim;
- Rua João Bissoto Filho; e
- Rua Orozimbo Maia.

Vias Coletoras

As **Vias Coletoras** são destinadas a recolher os deslocamentos locais, apoiando e alimentando a rede viária arterial. Possuem grande circulação de transporte coletivo e estão presentes atividades comerciais e serviços de âmbito local, que lhe atribuem um importante papel nas centralidades de bairros. As via coletoras não possuem dimensionamento padrão para passeios, ciclovias e viário. São elas:

- Alameda Itatinga – Joapiranga;
- Alameda Itatuba – Joapiranga;
- Avenida 1 – Jardim São Marcos;
- Avenida 2 – Jardim São Marcos;
- Avenida Albertina de Castro Prado – Vila Capuava;
- Avenida Brasil – Vila Santana;
- Avenida dos Estados – Vila D’Agostinho;
- Avenida Dom João VI – Jardim Santo Antônio;
- Avenida Dr. Altino Gouvêa – Jardim Pinheiros;
- Avenida Dr. Antônio Bento Ferraz – Dois Córregos;
- Avenida João Antunes dos Santos – Jardim Pinheiros;
- Avenida Joaquim Alves Corrêa – Jardim Santo Antônio ;
- Avenida Rosa Belmiro Ramos – Ortizes;
- Estrada Justo Luís Pereira da Silva – Vila Capuava ;
- Estrada Municipal Fazenda de Santana – Santa Claudina;
- Rua Ângelo Perseghete – Vila Pagano;
- Rua Antônio Carlos - Centro;
- Rua Antônio Felamingo - Macuco;
- Rua Clark - Macuco;
- Rua Domingos Tordin – Jardim Santa Rosa;
- Rua Doze de Outubro – Vila Santana;
- Rua Dr. Ademar de Barros – Jardim Europa;
- Rua Dr. Alfredo Zacarias – Vila Pagano;
- Rua Francisco Glicério – Vila Embaré;
- Rua João Joanim Tordin – São Pedro;
- Rua João Previtalo – Santa Cruz;
- Rua José Mamprim – Santa Elisa;
- Rua José Milani – Vila Bissoto;
- Rua Luiz Bissoto – Jardim Santa Rosa;
- Rua Paiquerê – Jardim Paiquerê;
- Rua Professor Ataliba Nogueira – Parque Terranova;
- Rua Quinze de Novembro - Centro;

- Rua São Paulo – Vila Santana;
- Rua Treze de Maio - Centro; e
- Rua Vilatiano Pelegati – Jardim Pacaembu.

Vias Locais

As **Vias Locais** são caracterizadas pelo baixo fluxo de tráfego, com intersecções em nível, não semaforizadas, destinadas predominantemente ao acesso local. Englobam todas as vias do município que não se enquadram nas demais classificações.

3.3.3.2. Dimensionamento das vias

O correto dimensionamento das vias é essencial para garantir fluidez do trânsito, permeabilidade do tecido urbano e infraestrutura adequada para o pedestre e ciclista, ampliando a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município.

Em Valinhos, o dimensionamento viário se baseia na hierarquia apresentada na **Seção 3.3.3.1**, sendo que todo arruamento a ser implantado a partir da aprovação do Plano Diretor deve obedecer aos requisitos definidos pelo **Quadro 3.3.3.2-1** e ilustrado pela **Figura 3.3.3.2-1**, **Figura 3.3.3.2-2**, **Figura 3.3.3.2-3** e **Figura 3.3.3.2-4**, além das condicionantes estabelecidas pelo Departamento de Trânsito, Código de Trânsito Brasileiro e resoluções do CONTRAN. As vias de interesse macrometropolitano e metropolitano, por serem administradas pelo DER ou concessionárias, não têm seu dimensionamento definido pelo Plano Diretor.

Quadro 3.3.3.2-1: Proposta para o dimensionamento do sistema viário de Valinhos

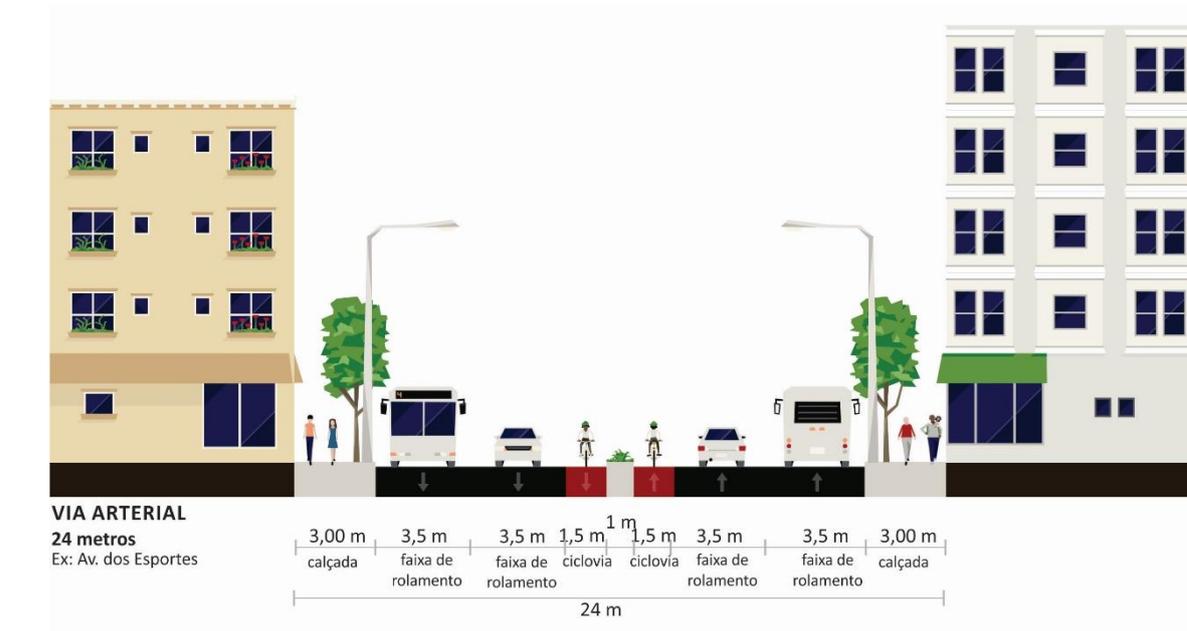
Tipo da Via	Largura Total (m)	Compartilhamentos de Via (m)			Ciclovias (m)	Calçada (m)
		Faixa de Rolamento	Faixa de Estacionamento	Canteiro Central		
Via Arterial	24,00	4 x 3,50	-	1,00	2 x 1,50	2 x 3,00
Via Coletora 1 (1)	18,00	2 x 3,00	1 x 2,50 (ou parklet)	0,50	2 x 1,50	2 x 3,00
Via Coletora 2 (1)	18,00	3 x 3,00	1 x 2,50 (ou parklet)	0,50	-	2 x 3,00
Via Local	12,00	2 x 2,80	1 x 2,40	-	-	2 x 2,00

(1) Toda nova via coletora a ser implantada adotará as dimensões da **Via Coletora 1**, considerando a inclusão de ciclovias no trecho implementado, com exceção das vias em que a declividade for superior a 7%⁸. Nestes casos serão adotadas as dimensões da **Via Coletora 2**.

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

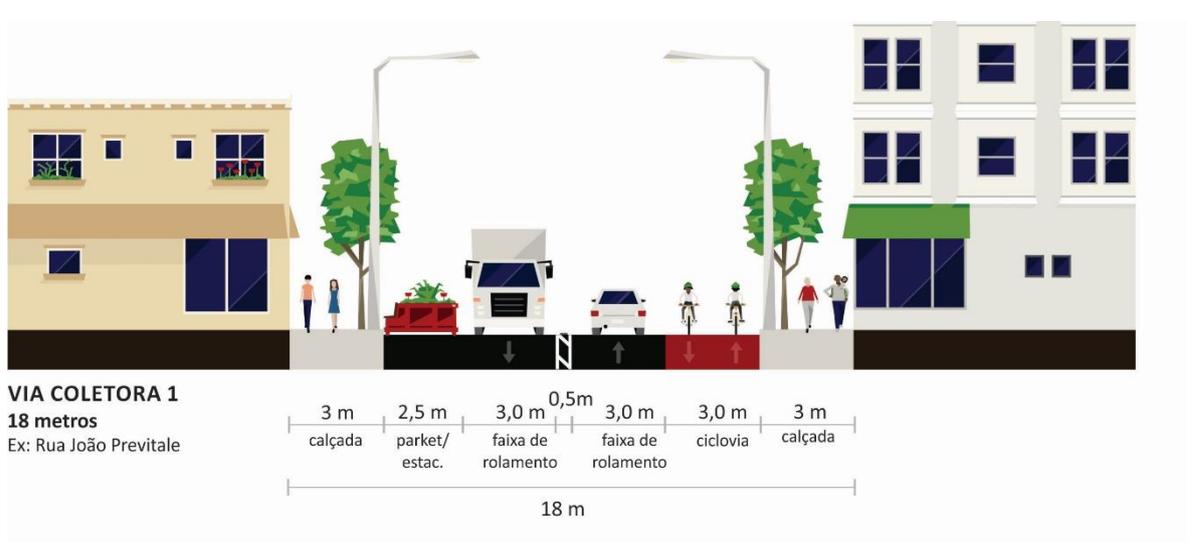
⁸ De acordo com RICCARDI (2010), inclinações superiores a 7% não são recomendadas para trajetos cicloviários, com exceção de distâncias muito curtas.

Figura 3.3.3.2-1: Perfil Via Arterial



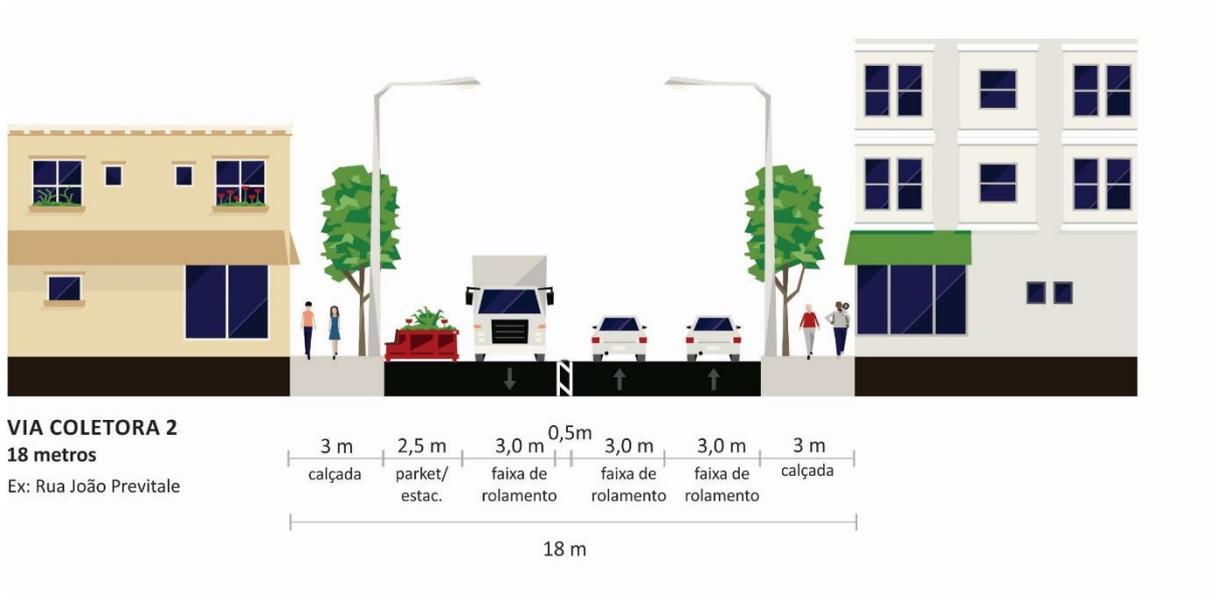
Fonte: Streetmix, 2020. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Figura 3.3.3.2-2: Perfil Via Coletora 1



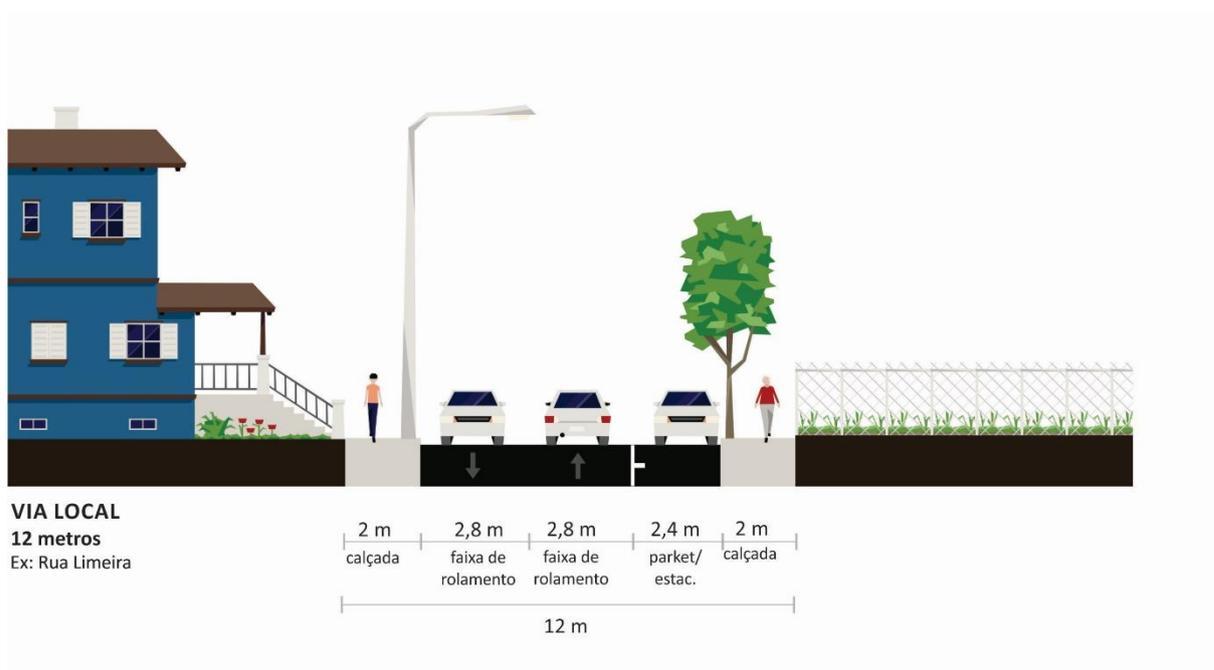
Fonte: Streetmix, 2020. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Figura 3.3.3.2-3: Perfil Via Coletora 2



Fonte: Streetmix, 2020. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Figura 3.3.3.2-4: Perfil Via Local



Fonte: Streetmix, 2020. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

As vias já implantadas permanecerão com as dimensões existentes. Em caso de desenvolvimento de projetos de urbanização específica, o dimensionamento proposto acima deverá ser adotado.

3.3.3.3. Dimensionamento dos passeios

O passeio é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, podendo ser eventualmente compartilhada com ciclistas e abrigar a infraestrutura e o mobiliário urbano. A livre circulação deve acontecer de forma segura, sem empecilhos e obstáculos, e considerar as seguintes condicionantes:

i. Dimensionamento:

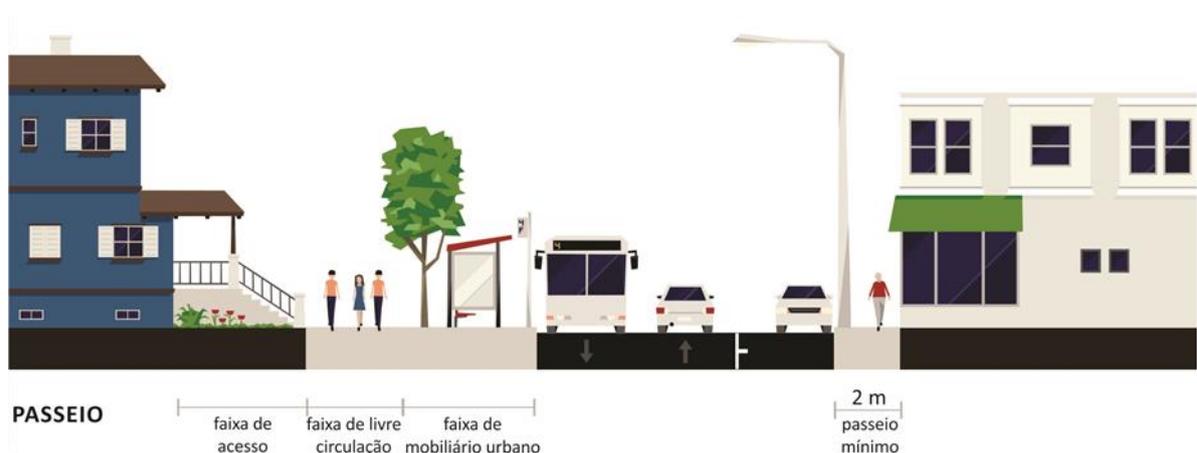
a) Deve garantir a acessibilidade universal;

b) Seguir a compartimentação proposta na **Figura 3.3.3.3-1**, a saber:

- Faixa Livre de Circulação: deve ter dimensão mínima de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura e inclinação transversal máxima de 2% (dois por cento), destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de desníveis, obstáculos físicos – temporários ou permanentes e vegetação;
- Faixa de Mobiliário Urbano: deve ter no mínimo 0,75m (setenta e cinco centímetros) de largura, devendo ser lindeira ao meio-fio, destinada à arborização, implantação de mobiliário urbano, sinalização e rampas de acesso a veículos; e
- Faixa de Acesso das Edificações: pode ter largura máxima de 20% (vinte por cento) da largura total da calçada, destinada a colocação de mobiliário móvel, como mesas de bar e floreiras, toldos, propaganda, entre outros itens de apoio ao imóvel.

c) Quando a largura da calçada impossibilitar a implantação das três faixas será dada preferência à faixa livre de circulação, posteriormente à faixa de mobiliário urbano e por último à faixa de acesso das edificações.

Figura 3.3.3.3-1: Compartimentação dos passeios



Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

ii. Execução:

- a) A construção do passeio é de responsabilidade do proprietário e obrigatória em toda a extensão fronteira do lote, sendo esse edificado ou não;
- b) Ficam definidos os seguintes acabamentos para as faixas livres de circulação:
 - o Mosaico português, obrigatório no perímetro central do município, conforme art. 4º da Lei Municipal nº 3.320/1999;
 - o Cimento áspero;
 - o Cimentado estampado;
 - o Ladrilho hidráulico;
 - o Bloco intertravado; e
 - o Placa pré-moldada de concreto.
- c) O acabamento deve ser contínuo e sem ressalto ou depressões; e
- d) As rampas para acesso de veículos às edificações, mediante o rebaixo dos meios-fios, não poderão ter mais de 3,00 m (três metros) de extensão e 0,50 m (cinquenta centímetros) de profundidade, sendo proibidas quaisquer elevações ou depressões no restante do passeio e/ou na sarjeta.

iii. Manutenção:

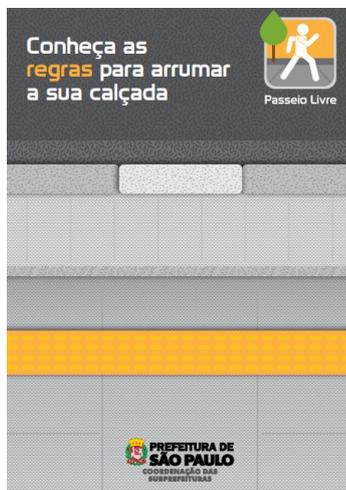
- a) A limpeza dos passeios é de responsabilidade dos ocupantes dos imóveis fronteiros;
- b) É proibido jogar ou despejar resíduos ou lixo de qualquer natureza nos passeios, vias e logradouros públicos, principalmente nos bueiros e redes de águas pluviais;
- c) A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente poderá solicitar, em qualquer tempo, a construção, reparação ou reconstrução dos passeios públicos através de notificação por escrito; e
- d) Em caso de dano ao passeio por obra pública, seja de drenagem, alteração de nivelamento das guias ou por estragos decorrentes de arborização, a manutenção e reconstrução do passeio fica a cargo da Prefeitura Municipal.

A fim de orientar e garantir a implantação das regras apresentadas acima, propõe-se a criação de uma cartilha informativa, com linguagem acessível a todos, onde estará detalhado, passo-a-passo, como realizar a construção de novas calçadas e a adequação e reforma das já existentes.

Poderão ser utilizadas como referências para elaboração da cartilha de Valinhos as seguintes iniciativas:

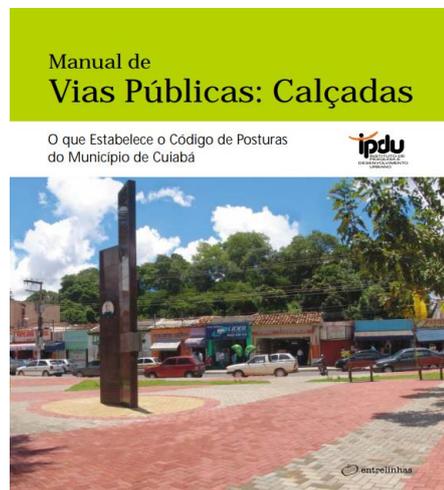
- Programa Passeio Livre, com a cartilha elaborada pela Prefeitura de São Paulo – SP (**Figura 3.3.3.3-2**);
- Manual de Vias Públicas: Calçadas, elaborado pela Prefeitura de Cuiabá – MT (**Figura 3.3.3.3-3**); e
- Programa Calçadas do Alto Vale, com o manual para construção de calçadas, elaborado pela Associação dos municípios do Vale do Itajaí – SC (**Figura 3.3.3.3-4**).

Figura 3.3.3.3-2: Programa Passeio Livre, com a cartilha elaborada pela Prefeitura de São Paulo – SP



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2012.

Figura 3.3.3.3-3: Manual de Vias Públicas: Calçadas, elaborado pela Prefeitura de Cuiabá – MT



Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá, 2006.

Figura 3.3.3.3-4: Programa Calçadas do Alto Vale, com o manual para construção de calçadas



Fonte: Associação dos municípios do Vale do Itajaí – SC.

3.3.3.4. Diretrizes viárias

As diretrizes viárias definidas para Valinhos têm como objetivo orientar a implantação de novas vias, de modo a:

- Qualificar o acesso e a circulação entre os bairros;
- Diminuir os pontos de conflitos viários;
- Aumentar a capacidade das vias existentes, atendendo ao aumento crescente do número de veículos;

- Garantir a continuidade da malha viária quando da implantação de novos empreendimentos (loteamentos e parcelamentos); e
- Prever infraestrutura adequada para incentivo aos modos não motorizados de transporte.

A qualificação das vias arteriais e coletoras deverá considerar as seguintes diretrizes:

- i. Adoção de infraestrutura adequada, no tocante a:
 - Sinalização horizontal e vertical;
 - Ajustes geométricos, quando necessário;
 - Recapeamento asfáltico;
 - Manutenção da iluminação pública;
 - Implantação de bocas de lobo e sistema de drenagem;
 - Construção e manutenção das calçadas, permitindo a circulação de pedestres e de bicicletas, de forma compartilhada e sem conflito; e
 - Transposições de vias, quando margeadas pelo Ribeirão dos Pinheiros e/ou pela linha férrea;
- ii. Investimento na sinalização de trânsito, tanto horizontal quanto vertical, de modo a garantir o compartilhamento do trânsito de maneira segura;
- iii. Manutenção das estradas rurais, especialmente nas quais transitam o transporte escolar e coletivo, com a provisão de:
 - Pavimentação permeável (como piso intertravado, bloquete ou cascalho compactado com areia);
 - Ajuste geométrico do greide da via;
 - Implantação de sistema de drenagem com canaletas para dar vazão às águas pluviais e evitar o empoçamento; e
- iv. Implementação das proposições de trânsito e transportes previstas na Política de Mobilidade Urbana e no Plano de Mobilidade de Valinhos.

Importante destacar que o respeito às propostas que serão apresentadas a seguir se faz necessário para que o desenvolvimento e o crescimento urbano ocorram de modo ordenado e coerente à **Visão de Futuro** indicada para Valinhos.

Por fim, cumpre mencionar que as diretrizes viárias estabelecidas para o município complementam e/ou reforçam as proposições trazidas pelo Plano de Mobilidade (PMU), Decreto Municipal nº 8899/2015⁹, conforme ilustra o **Mapa de Estruturação Viária**. As diretrizes propostas devem respeitar as seguintes diretrizes do dimensionamento da Via Arterial:

- i. Ligação entre a **Rodovia Anhanguera e(SP-330)** e **Estrada Governador Mário Covas**, com objetivo de permitir a conexão da porção sul do território à Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) (**Diretriz 1**);

⁹ Disponível em: < http://www.valinhos.sp.gov.br/sites/valinhos.sp.gov.br/files/antigo/arquivos/leis/dec8899_anexo1_transito.pdf>. Acessado em Janeiro de 2019

- ii. Prolongamento da **Avenida Joaquim Alves Corrêa** sentido Vinhedo, completando o eixo **Campinas – Vinhedo** proposto na diretriz anterior (**Diretriz 2**);
- iii. Prolongamento da **Avenida Gessy Lever**, na porção centro-norte, até o encontro com a **Avenida Dois**, proporcionando a conexão do centro com o Jardim São Marcos (**Diretriz 3**);
- iv. Ligação entre a **Rodovia Flávio de Carvalho** e A **Rua João Previtale**, de forma a conectar as porções nordeste e noroeste do município (**Diretriz 4**);
- v. Ligação das **Avenidas Paulista com a dos Imigrantes**, possibilitando que o fluxo entre as regiões sudoeste e nordeste ocorra de forma perimetral aos bairros (**Diretriz 5**);
- vi. Ligação entre a **Rua Sete de Setembro** e a **Rua Doze de Outubro**, com transposição da linha férrea (**Diretriz 6**);
- vii. Ligação da **Rua Campos Salles** até a **Rua João Previtale**, ampliando as conexões internas nos bairros da porção noroeste do município, com transposição do Córrego Jurema (**Diretriz 7**);
- viii. Ligação das **Avenidas Independência e Joaquim Alves Corrêa**, entre os Bairros Vila Pagano e Jardim do Lago, e conexão entre a ligação proposta e a Rua Dr. Alfredo Zacarias, a fim de direcionar e ordenar a ocupação do vazio urbano existente (**Diretriz 8 e 8b**);
- ix. Ligação entre a **Rua Marginal à Rodovia Dom Pedro I e Rodovia dos Agricultores**, conectando os bairros Samambaia e São Pedro e a SP-065 (**Diretriz 9**);
- x. Ligação da **Rua José de Carvalho**, até a **Diretriz 9** proposta, ampliando a rede de conexão norte da MDO (**Diretriz 10**);
- xi. Extensão da **Av. Tancredo Neves** até a **Rodovia dos Agricultores** (**Diretriz 11**);e
- xii. Ligação da **Rua Orozimbo Maia** com a **Av. Tancredo Neves** através da Estrada da Fonte Sônia, permitindo melhor distribuição do fluxo que hoje se desloca pela Rodovia Flávio de Carvalho para acessar a Rodovia dos Agricultores (**Diretriz 12**).

A execução das diretrizes propostas, e/ou outras que venham a ser definidas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, deverá considerar:

- i. Atendimento aos critérios de funcionalidade, hierarquia e padrões urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor em todas as vias existentes ou a serem implantadas no município;
- ii. Garantia da segurança dos pedestres, ciclistas e do transporte coletivo, conforme padrão estabelecido pelo Plano Diretor em todos os projetos viários;
- iii. Redução dos custos de remanejamentos e de desapropriação de ocupações urbanas para adequação do sistema viário como premissa projetual;
- iv. Previsão de rotatórias, semáforos e interseções em desnível nos cruzamentos viários;
- v. Implantação de sinalização horizontal e vertical em todas as ruas do município, de acordo com critérios estabelecidos nas resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN);
- vi. Requalificação das calçadas existentes ou a construção de novas, em conformidade com as regras e padrões estabelecidos por este plano;
- vii. Realização de obras de manutenção e perenização das vias localizadas nas áreas rurais, garantindo a circulação de veículos e do transporte escolar e coletivo; e

- viii. Permissão, em vias arteriais e coletoras, da implantação de projetos de parklets (mobiliário urbano que proporciona áreas de estar e apoio ao comércio local), substituindo a vaga de veículos, com tamanho máximo de 5x2.

3.3.3.5. Intervenções estratégicas

As intervenções estratégicas são adotadas de modo complementar às diretrizes definidas neste capítulo, e consideram a estruturação macro de cidade proposta pelo PlanMob, contribuindo para o enfrentamento dos conflitos identificados no sistema viário de Valinhos, a saber:

- i. Implementação do binário **Rua João Previtale e Rua Brasileiro Previtale** (incluindo a Rua Ricardo Maria), de modo a otimizar o fluxo na região noroeste e no acesso à Rua Campos Salles (**IE 1**);
- ii. Transposição da linha férrea e do Ribeirão dos Pinheiros, entre a **Rua Dr. Altino Gouvêa** e o prolongamento da **Av. Gessy Lever**, conectando a Rodovia Flávio de Carvalho à porção noroeste do município (**IE2**);
- iii. Transposição do Córrego Jurema, como ação integrante da **Diretriz 7**, a qual prevê a ligação entre as ruas **Campos Salles** até **João Previtale** (**IE3**);
- iv. Duplicação da transposição (**Avenida Remo Oscar Beseggio**) existente em função da construção de novos empreendimentos populares e consequente adensamento do bairro (**IE 4**);
- v. Alteração da transição da **Av. Paulista** para **Rodovia dos Andradas** no encontro com a **Rua Lindóia**, prevendo readequação da geometria para garantir a segurança nos dispositivos de acesso às vias (**IE 5**);
- vi. Revisão da ciclovia implantada na **Rodovia dos Andradas**, quanto à sinalização, acessos, transposições de vias e segurança dos usuários (**IE 6**);
- vii. Implantação de viaduto de acesso entre **Av. Albertina C. Prado** e a **Diretriz 3**, a qual propõe o prolongamento da **Avenida Gessy Lever** visando o acesso ao Jd. São Marcos (**IE 7**);
- viii. Adequação geométrica e implantação de dispositivo no cruzamento entre a **Av. Brasil** e a **Av. Orosimbo Maia**, em complementação à diretriz viária VI (**IE8**);
- ix. Melhorias viárias, pavimentação e alargamento da **Estrada Governador Mário Covas** e da conexão com a Rua Clark e Rod. Miguel Melhardo (**IE9**);
- x. Melhorias viárias de pavimentação, sinalização e conformação da **Estrada Itatiba Valinhos** (**IE10**);
- xi. Melhoria viária da **Avenida Dois** (Samambaia), considerando pavimentação e sinalização sentido Campinas (**IE11**); e
- xii. Readequação da geometria para garantir a segurança nos dispositivos de **acesso ao Bairro Vale Verde** a partir da Rua Clark e da Rodovia Anhanguera (**IE 12**).

3.3.4. Áreas Estratégicas

As **Áreas Estratégicas (AE)** previstas no Plano Diretor de Valinhos observam os objetivos e diretrizes da **Produção e Ordenamento Territorial** e estão estruturadas de modo complementar ao **Macrozoneamento** e a **Lei de Uso e Ocupação do Solo (Capítulo 4)**.

A definição destas áreas tomou como base a identificação de porções territoriais de destaque no município que, por suas características específicas, demandam políticas de intervenção e parâmetros urbanísticos diferenciados, sendo organizadas em:

- Áreas Estratégicas de Intervenção Prioritária (**AEIP**);
- Áreas Estratégicas de Desenvolvimento Econômico (**AEDE**);
- Áreas Estratégicas de Apoio às Comunidades Rurais (**AEACR**);
- Áreas Estratégicas de Regularização Fundiária (**AERF**);
- Áreas Estratégicas de Drenagem (**AED**);
- Área Estratégica de Conectividade de Paisagens (Reconnecta Valinhos) (**AECP**);
- Áreas Estratégicas de Conservação (**AEC**); e
- Área Estratégica de Extração Minerária (**AEM**).

O **Quadro 3.3.4-1** apresenta a descrição e os objetivos específicos de cada **AE**, especializadas no **Mapa Áreas Estratégicas**, as quais estão sujeitas a regime urbanístico especial, que prevalecerão sobre os parâmetros do Macrozoneamento e do Zoneamento propostos.

Quadro 3.3.4-1: Descrição e objetivos das Áreas Estratégicas de Valinhos

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AEIP)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>As AEIP correspondem às áreas com potencialidade para a reestruturação e transformação urbana, possibilitando receber novas formas de uso e ocupação do solo, de modo a requalificar seu entorno do ponto de vista urbano, social e ambiental.</p> <p>Classificam-se em:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AEIP 1 (Parque Linear do Ribeirão dos Pinheiros) • AEIP 2 (Fonte Sônia) e • AEIP 3 (Parque Municipal de Feiras e Exposições Monsenhor Bruno Nardini) 	<p>1. Promover a transformação e requalificação urbana no local e no entorno, a partir da elaboração de plano específico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolver o Plano Estratégico de Intervenção (PEI), o qual poderá ser de iniciativa do Poder Executivo, juntamente com a Iniciativa Privada, com objetivo de desenvolver uma leitura territorial da área de intervenção e adequar as ações ao propósito de transformação, contendo no mínimo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Diagnóstico da área, considerando aspectos sociais, urbanos e ambientais ○ Programa de interesse público, com a manifestação do interesse e a análise do impacto na transformação da vizinhança ○ Definição dos instrumentos adotados para cada AEIP, por exemplo: Operação Urbana Consorciada e Parceria Público Privada ○ Estabelecimento dos instrumentos para a consulta pública do PEI, visando a transparência e a participação popular • Prever, no projeto a ser desenvolvido no PEI, a integração das estruturas ferroviárias, das áreas industriais desativadas e das áreas de patrimônio à dinâmica urbana de Valinhos

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AEIP)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
	<p>2. Aumentar as áreas verdes e livres de uso público, estimulando a apropriação do espaço público pelos cidadãos, como foco no pedestre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definir, para os casos de parcelamento de solo na AEIP, a obrigatoriedade de doação de 10% de área livre de uso público adicional • Promover a permeabilidade da malha urbana, através da definição de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Fruição pública (uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos), com área de no mínimo 50% do lote ○ Permeabilidade visual no alinhamento do lote de 70% ○ Ampliação das calçadas, nos trechos de acesso ao público e nos locais onde há equipamentos de comunicação e de transporte público (totens, termômetros, placas e abrigos de ônibus) • Implementar projetos sociais nas AEIP (Hortas Urbanas, programas de compostagem e de coleta seletiva, atividades abertas de ginástica, dança e alongamento)

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (AEDE)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>As AEDE correspondem aos eixos viários de articulação metropolitana, quando sobrepostas à Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO), com potencial de desenvolvimento econômico, sendo elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AEDE 1 (Rodovia Dom Pedro I) • AEDE 2 (Estrada Itatiba – Valinhos) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vocacionar áreas e espaços para a instalação de novos empreendimentos, que possibilitem a geração de postos de trabalho e renda, aproveitando e garantindo o potencial econômico das rodovias que cruzam Valinhos 	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir usos toleráveis e incômodos ao residencial, nos imóveis com testada para o eixo da AEDE, com foco na mescla de atividades e na atração de atividades econômicas com maior vocação tecnológica • Priorizar a instalação de atividades que sejam compatíveis com a da conservação ambiental e a proteção dos ecossistemas naturais • Respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Macrozoneamento em que estão inseridos • Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para todos os empreendimentos situados na AEDE com objetivo de prever a mitigação dos impactos ambientais, urbanos e de mobilidade que podem causar os futuros empreendimentos no seu entorno • Incentivar a implantação de loteamentos e condomínios empresariais, respeitando os parâmetros de incomodidades • Criar incentivos fiscais para a instalação de empresas, devendo estar vinculados à geração de empregos e tributos para Valinhos, aproveitando os eixos de conexão metropolitana

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE APOIO ÀS COMUNIDADES RURAIS (AECR)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>As AECR correspondem às comunidades rurais existentes em Valinhos, que necessitam de equipamentos e serviços públicos que atendam a demanda local e permitam a manutenção das características presentes.</p> <p>Nestas áreas fica vedado o parcelamento/desmembramento do solo em módulos menores ao definido pelo INCRA, sendo elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AECR 1 (Reforma Agrária) • AECR 2 (Reforma Agrária) • AECR 3 (Macuco) 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir à comunidade rural o acesso a serviços e comércios e infraestrutura, elevando a qualidade de vida nestas comunidades 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilitar, nas AECR inseridas na Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS), os usos nR1 e nR2 • Implantar alternativas individuais para a coleta e tratamento de esgotos • Favorecer a comercialização direta dos produtos ao consumidor aumentando a autonomia das comunidades rurais e valorizando o produtor local • Estimular a agricultura sustentável, em suas variantes agroecológica, orgânica, biodinâmica e natural

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (AERF)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>As AERF correspondem aos núcleos urbanos irregulares existentes em Valinhos, cujos parâmetros urbanísticos podem ser diferenciados, a fim de reduzir os desequilíbrios urbanos e sociais causados pela irregularidade fundiária.</p> <p>São elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AERF 1 (Parque Suíço) • AERF 2 (Nova Suíça II) • AERF 3 (Monte Acropolis e Nova Suíça) • AERF 4 (Clube de Campo) • AERF 5 (Chácara Nações) • AERF 6 (La Campagne) • AERF 7 (Green Golf) • AERF 8 (Vale Verde Lote N8B) • AERF 9 (Vale Verde E8C) • AERF 10 (São Pedro) • AERF 11 (Sítio Ponte Alta) • AERF 12 (Aldeia Suíça) • AERF 13 (São Bento do Recreio) • AERF 14 (Valinhos H - CDHU) • AERF 15 (Condomínio Beira Rio) • AERF 16 (Jd. Samaritano) 	<ul style="list-style-type: none"> • Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos ocupados e consolidados como medida voltada à melhoria das condições ambientais de Valinhos 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana, com destaque para a incorporação dos sistemas isolados de abastecimento de água do São Bento do Recreio • Intensificar os processos de fiscalização de ocupações irregulares e ilegais • Realizar o processo de regularização fundiária em atendimento a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e a Lei Municipal nº 4.685/ 2011 • Manter o convênio do Programa Cidade Legal em articulação como governo do Estado

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE DRENAGEM (AED)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>As AED englobam o entorno dos pontos com risco de inundação identificados no município, sendo estratégicos para implementação de ações e/ou estruturas de drenagem.</p> <p>São elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AED 1 (Avenida Invernada) • AED 2 (Avenida dos Estados) • AED 3 (Prefeitura) • AED 4 (CLT) • AED 5 (Avenida dos Esportes) • AED 6 (Avenidas Paulista e Treze de Maio) • AED 7 (Avenida Rosa Belmiro Ramos) • AED 8 (Ruas Luis Bissoto e João Bissoto) 	<ul style="list-style-type: none"> • Disciplinar a ocupação do solo de modo a mitigar os impactos das águas pluviais e dos extravasamentos no Ribeirão dos Pinheiros 	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar o Plano de Macrodrenagem de Valinhos, com objetivo de atualizar/complementar os pontos de risco de inundação e definir parâmetros urbanísticos específicos e medidas mitigadoras, notadamente quanto à permeabilidade • Adotar, para equipamentos públicos, áreas verdes e sistemas de lazer em AED, piso permeável com coeficiente de permeabilidade alta (entre 10-3 e 10-5 m/s) e sistemas de captação e retenção das águas pluviais • Incentivar a adoção de sistemas de lazer, com a função de controle hidrológico • Implementar programas e projetos de conscientização e conservação ambiental para sensibilização dos cidadãos às questões de drenagem urbana, como: <ul style="list-style-type: none"> ○ Adote uma praça (Lei Municipal nº 5521/2017) ○ Adote uma árvore (Lei Municipal nº 5544/2017) e ○ Jardins de chuva¹⁰

¹⁰ Segundo a FCTH (2013), os Jardins de Chuva, também chamados de Sistema de Biorretenção, utilizam a atividade biológica de plantas e microorganismos para remover os poluentes das águas pluviais, e contribui para a infiltração e retenção dos volumes de água precipitados, reduzindo os volumes de escoamento superficial, o tamanho e o custo do sistema de drenagem a jusante e as inundações na bacia.

ÁREA ESTRATÉGICA DE CONECTIVIDADE DE PAISAGENS (RECONNECTA VALINHOS) (AECP)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>O Reconnecta Valinhos - AECP é proposto com o intuito de promover a conectividade da paisagem na Região Metropolitana de Campinas (RMC) a fim de possibilitar a integração da biodiversidade entre os municípios membros.</p> <p>A AECP toma como base as premissas do Programa Nacional de Conectividade de Paisagens - CONECTA, instituído em março de 2018 pelo Ministério do Meio Ambiente, a proposta do PDUI de Área de Conectividade Região Metropolitana de Campinas (Elaboração no âmbito do Programa RECONNECTA – RMC e do Projeto INTERACT – Bio) e as áreas com alta declividade que, de acordo com a Lei n° 12.651/2012 e a Lei Federal n° 6.766/1979, não permitem o parcelamento do solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conectar áreas relevantes, do ponto de vista ecológico, e promover o desenvolvimento regional sustentável e integrado 	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar a formação de um corredor ecológico que conecte as regiões já destinadas à conservação ambiental, notadamente nas Reservas legais e áreas verdes quando do parcelamento do solo • Evitar a transposição dos corredores por ocupações e usos urbanos e de modo a não criar barreiras dentro da área de conectividade • Promover projetos e ações de educação ambiental e ecoturismo, conscientizando a população sobre o Reconnecta Valinhos

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE CONSERVAÇÃO (AEC)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>As AEC correspondem às áreas municipais que possuem relevância do ponto de vista ambiental, turístico e de lazer, sendo elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AEC 1 (APA Municipal da Serra dos Cocais) • AEC 2 (Estação Ecológica – EE de Valinhos) • AEC 3 (Parque Estadual Assessoria Reforma Agrária – ARA) • AEC 4 (Fazenda Remonta) 	<ul style="list-style-type: none"> • Promover a conservação dos recursos naturais, o envolvimento e a melhoria da qualidade de vida da sociedade 	<ul style="list-style-type: none"> • Retribuir os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam o meio ambiente (Pagamento Por Prestação de Serviços Ambientais) • Articular com órgão estadual pertinente para elaboração de estudo ambiental e categorização em UC da AEC 4, bem como para realização dos Planos de Manejo das AEC 2 e 3 • Promover projetos e ações de educação ambiental e ecoturismo, aproximando as AEC da população • Regulamentar a APA Serra dos Cocais, com foco na identificação e conservação das áreas com fragilidade ambiental • Priorizar a realização de Compensação Ambiental nas AEC
	<ul style="list-style-type: none"> • Disciplinar o processo de ocupação, assegurando a sustentabilidade dos recursos naturais existentes 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer, na AEC 1 sobreposta à Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO), parâmetros urbanísticos com foco em baixíssimas densidades (até 17 u.h/ha) e na ampliação das áreas verdes, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo • Exigir Faixas Verdes Complementares – FVC de 30 metros a partir da Área de Preservação

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE CONSERVAÇÃO (AEC)		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
		<p>Permanente – APP exigida pelo Código Florestal, ou lei federal que vier a lhe substituir para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para todos os empreendimentos inseridos na AEC com foco na mitigação dos impactos ambientais e no saneamento básico • Priorizar a implantação de assentamentos humanos sustentáveis, que atendam as diretrizes das certificações de sustentabilidade como Selo Casa Azul¹¹, Leed¹² e AQUA-HQE¹³

¹¹ O Selo Casa Azul é emitido para projetos habitacionais, financiados pela Caixa Econômica Federal, que adotam soluções eficientes na construção, uso, ocupação e manutenção dos edifícios, como qualidade urbana, conservação de recursos materiais e gestão da água.

¹² O LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) é uma ferramenta internacional de Certificação que busca incentivar e acelerar a adoção de práticas de construção sustentável.

¹³ O AQUA-HE é um modelo de avaliação e certificação da alta qualidade ambiental para projetos de arquitetura de interiores, avaliando desde o pré-projeto até a execução, podendo ser certificados edifícios habitacionais, edifícios de escritórios, edifícios de hospedagem, bem estar, lazer, eventos e cultura, escolas, hotéis, bairros e loteamentos.

ÁREA ESTRATÉGICA DE EXTRAÇÃO MINERÁRIA AEM		
DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS ESPECÍFICAS
<p>A AEM corresponde à Poligonal do Grupamento Mineiro – Processo n.º 920.331/1999, que se refere aos direitos minerários adquiridos da pedreira São Jerônimo junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral – DNPM sob n.º 853.291/76, tornando-a titular da portaria de lavras para exploração de granito.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Promover o ordenamento do solo no entorno da área de exploração de modo a controlar e mitigar os impactos provenientes da atividade 	<ul style="list-style-type: none"> Fiscalizar de forma intensiva e regular a ocupação do entorno, a fim de evitar usos incompatíveis, e impedir a expansão urbana nas proximidades da AEM
<p>Caso os imóveis que hoje se encontram na AEM deixarem de exercer a atividade de produção mineral, os novos usos devem corresponder aos permitidos na Macrozona de Conservação Ambiental Natural - MCAN</p> <p>Corresponde a área:</p> <ul style="list-style-type: none"> AEE 1 (Pedreira São Jerônimo) 	<ul style="list-style-type: none"> Controlar as atividades de extração mineral, para que sejam realizadas dentro de padrões ambientalmente adequados, observando medidas de conservação dos recursos e atributos naturais 	<ul style="list-style-type: none"> Exigir o cumprimento da recuperação de áreas mineradas, podendo ser permitido, nesses casos, a deposição de resíduos sólidos inertes como parte do processo de recuperação Fiscalizar as atividades, a fim de evitar a degradação ambiental decorrente do impacto da mineração Vistoriar o atendimento às condicionantes ambientais decorrentes do licenciamento da atividade

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

3.4. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Os **Instrumentos da Política Urbana** compõem as estratégias de ordenamento territorial de Valinhos, respeitando as premissas propostas pela revisão do Plano Diretor, sendo que a sua aplicação deverá estar relacionada com as seguintes finalidades:

- i. Planejamento;
- ii. Fiscal e Financeiro;
- iii. Indução à Função Social da Propriedade;
- iv. Gestão Urbana e Ambiental;
- v. Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana;
- vi. Regularização Fundiária; e
- vii. Gestão Democrática da Cidade.

Cada um destes itens será detalhado a seguir.

3.4.1. Instrumentos de Planejamento

Os Instrumentos de Planejamento têm, em âmbito municipal, a premissa de integrar as frentes setoriais quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos.

O **Quadro 3.4-1** reúne as ferramentas necessárias ao complemento e aprofundamento das políticas públicas previstas neste Plano Diretor.

Quadro 3.4-1: Instrumentos de Planejamento

Instrumentos de Planejamento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para instituição
Plano Diretor de Macrodrenagem	<p>Revisão do Plano Diretor de Macrodrenagem de Valinhos, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 11.445/2007, referente à Política Nacional de Saneamento Básico, respeitando os seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de Estudo Hidrológico, o qual deve observar os aspectos municipais e das bacias inseridas em Valinhos • Elaboração de estudos prospectivos e alternativas projetuais • Estabelecimento de diretrizes, projetos e prazos para implementação • Avaliação econômica e social e definição de plano de ações considerando tais avaliações 	12 meses
Lei de Parcelamento do Solo	<p>Sugere-se a revisão e adequação da Lei Municipal nº 2.978/1996, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, devendo contemplar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • As definições e orientações trazidas pela Lei Federal nº 6.766/1979, com destaque para as alterações instituídas pela Lei Federal nº 13.465/2017 • A revisão das modalidades de parcelamento, em consonância com a 	24 meses

Instrumentos de Planejamento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para instituição
	<p>legislação federal vigente</p> <ul style="list-style-type: none"> • A compatibilização com as diretrizes previstas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelo Plano Diretor • O estabelecimento de medidas e ações para fiscalização e controle permanente da expansão da ocupação urbana • A definição das obrigatoriedades para parcelamento do solo, incluindo o dimensionamento das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer • A definição das autuações em caso de irregularidades • A fiscalização da instalação das infraestruturas básicas dos loteamentos: saneamento básico, abastecimento de água, iluminação 	
Plano Diretor de Turismo	<p>Pautado na Lei Federal nº 11.771/2008, que dispõe sobre a Política Nacional do Turismo, propõe-se o desenvolvimento do Plano Diretor de Turismo para Valinhos, com referência nos seguintes preceitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incentivar os eventos geradores de fluxo turístico e desenvolvimento do modelo de gestão do calendário • Investimento na qualificação dos produtos e serviços turísticos • Promoção e comercialização do município como de interesse turístico regional • Aprimoramento da gestão da informação e do turismo em si • Fortalecimento da produção associada ao turismo, com especial foco na produção agrícola frutífera 	24 meses
Plano de Desenvolvimento Rural	<p>Sugere-se, que o Plano de Desenvolvimento Rural de Valinhos siga as seguintes premissas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizar estudos das áreas rurais, prevendo formas diversas de ocupação, para garantir a manutenção sustentável de suas características, de forma compatível com o desenvolvimento urbano, econômico e social do município • Fomentar a agricultura, as cooperativas e o turismo rural através da oferta de crédito e acesso à assistência técnica • Fortalecer a agricultura familiar e a economia solidária voltada ao pequeno agricultor • Estimular a criação de cooperativas na área rural de forma a agregar valor aos produtos artesanais e orgânicos produzidos no campo, estabelecendo uma alternativa de renda sólida para os moradores rurais • Diversificar a cultura da produção rural, ampliando a capacidade produtiva da terra através de rotação de plantios, de modo estabelecer uma maior capacidade de agregar valor aos produtos • Incentivar pesquisas e produções acadêmicas voltadas a criar alternativas de culturas e a encontrar novos nichos de mercado (produtos artesanais e produtos orgânicos) 	24 meses

Instrumentos de Planejamento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para instituição
Plano de Arborização Urbana	<p>Objetiva orientar a implantação da política de plantio, conservação, manejo e expansão da arborização na área urbana, com base nas seguintes legislações:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lei Federal nº 12.651/ 2012, intitulada como Código Florestal Brasileiro • Lei Federal nº 6.938 /1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente • Lei Federal nº 9.605/1998, que dispõe sobre sanções penais e administrativas conhecidas como Lei de Crimes Ambientais • Lei Estadual nº 9.989/98, que dispõe sobre a recomposição da cobertura vegetal no Estado de São Paulo • Lei Municipal nº 2.953/ 1996, que institui o Código de Posturas do município Valinhos <p>Propõem-se que este Plano contenha diretrizes e ações, as quais:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incentivem o planejamento, implementação e manejo da arborização urbana • Promovam a arborização como instrumento de desenvolvimento urbano • Estabeleçam técnicas, espécies e projetos para efetivação do plano • Adotem critérios de monitoramento dos órgãos públicos e privados cujas atividades tenham reflexos na arborização urbana • Envolvam a população, intentando a manutenção e a preservação da arborização urbana 	36 meses
Lei Cidade Limpa	<p>Tem por objetivo equilibrar os elementos que compõem a paisagem urbana de Valinhos, através do regramento de ações as quais visem à coibição da poluição visual e da degradação ambiental, e à preservação da memória cultural e histórica. Deste modo, sugere-se que a referida lei contemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais e necessidades de conforto ambiental; • Diretrizes que assegurem: <ul style="list-style-type: none"> ○ O bem estar estético, cultural e ambiental da população; ○ A preservação da memória cultural; ○ A implantação de equipamentos urbanos, proporcionando o livre acesso e a fluidez a partir do combate à poluição visual; • Estratégias para implantação da política da paisagem urbana; • Ações de regulamentação da aprovação, fiscalização e penalidades de modo a garantir o cumprimento da lei; e • Ações de esclarecimento e educativas quanto à aplicação das novas regras. 	48 meses

Instrumentos de Planejamento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para instituição
Plano de Habitação de Interesse Social	<p>Em conformidade com a Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e define o conteúdo mínimo do PLHIS, sugere-se a revisão e institucionalização do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, de modo a identificar as necessidades habitacionais do município, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar o déficit habitacional existente no município • Levantar os núcleos urbanos que necessitam de melhoria das condições de habitabilidade das moradias, de modo a corrigir suas inadequações • Desenvolver programas que garantam o acesso a serviços de moradia transitórios e auxílio-aluguel • Adotar ações transversais de prevenção e mediação de conflitos fundiários, imobiliários e de gestão de patrimônio público • Promover a execução da regularização fundiária e urbanística • Promover a consolidação e institucionalização da Intervenção Pública, com melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais 	36 meses
Plano Cicloviário	<p>Em conformidade com a Lei Federal nº 12.587/2012, que trata da Política Nacional de Mobilidade Urbana, e com o Decreto Municipal nº 8.899/15, que instituiu o Plano de Mobilidade Urbana de Valinhos, o qual tem como princípio o desenvolvimento sustentável da cidade, nas dimensões socioeconômica e ambiental e propõe a elaboração do Plano Cicloviário do município, sugere-se que este se oriente conforme as seguintes diretrizes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integrar o modo bicicleta ao Sistema de Transporte Público Coletivo, em especial no terminal de ônibus • Ampliar a participação da bicicleta na distribuição de viagens no município, incentivando o uso para transporte de pequenas cargas • Ampliar a acessibilidade e a mobilidade da população através do fomento ao uso da bicicleta como meio de transporte • Reduzir o uso do transporte motorizado • Propiciar modo de transporte acessível aos diferentes usuários do sistema • Implementar o conceito de “Ruas Completas” no sistema viário, promovendo a equidade no uso dos espaços entre os usuários da via • Promover a educação de trânsito e a convivência pacífica entre os modos de transporte • Promover a melhoria da qualidade ambiental e urbanística do município através do desenvolvimento sustentável 	48 meses

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Os demais planos setoriais e instrumentos de planejamento urbano existentes deverão ser revisados, considerando seus prazos de vigência, assegurando as diretrizes gerais e recomendações de legislações federais, estaduais e municipais.

Conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu Art. 40, §3º, o Plano Diretor Municipal de Valinhos deverá ser objeto de revisão a cada 10 (dez) anos, salvo em condições específicas que demandam aperfeiçoamento da lei, devendo ser observadas as seguintes condicionantes:

- Promoção de audiência pública e debate com a participação da população, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), além da publicidade quanto aos documentos e informações produzidos, que subsidiam a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor (Art40, §4º da Lei Federal nº 10.257/2001); e
- Atendimento integral do Art.42 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, os dispositivos do Art. 42-B do Estatuto da Cidade.

3.4.2. Instrumentos Fiscais e Financeiros

Os Instrumentos Fiscais e Financeiros apresentados a seguir englobam aspectos tributários, que incluem impostos, contribuições, incentivos e benefícios, os quais visam à indução das ações previstas pelo Plano Diretor, com foco na conservação ambiental e na qualificação do meio urbano construído.

Neste sentido, sugere-se:

- Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR);
- Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA);
- Contribuição de melhoria;
- Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU);
- Fundo Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FMMA); e
- Fundo Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (FDRS).

Quando indicado, tais instrumentos devem ser objeto de regulamentação por meio de lei municipal específica.

3.4.2.1. Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

O **Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)** é um imposto que recai sobre a propriedade predial e territorial urbana, tendo sua base calculada a partir de uma porcentagem do valor venal do imóvel, cobrado pela municipalidade do proprietário ou possuidor anualmente.

É um instrumento de arrecadação e não está vinculado a uma finalidade sendo componente da receita municipal, conforme estabelece a Lei Municipal nº 3.915/ 2005, que institui o Código Tributário do Município.

3.4.2.2. Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)

O **Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)** é um imposto de apuração anual o qual tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel, localizado fora da zona urbana do município, cujo exercício de legislar, arrecadar, fiscalizar e cobrar recai sobre a União.

Através da Instrução Normativa Receita Federal do Brasil nº 1.640/2016¹⁴, é possível que seja formalizada a adesão ao convênio entre Municípios e a Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB para efeito de delegação das atribuições de fiscalização, lançamento de ofício e cobrança do imposto rural.

Através deste acordo, o município passa a receber 100% da receita do ITR de imóveis rurais, o que reflete diretamente no aumento da arrecadação e possibilita um maior domínio em âmbito municipal da fiscalização quanto à área produtiva destes territórios, devendo adotar as seguintes medidas:

- Adotar a base de valores da Receita Federal do Brasil - RFB quanto ao Valor da Terra Nua – VTN para os imóveis rurais do município;
- Intimar os proprietários/possuidores de imóveis rurais a apresentar a Declaração de Apuração do Imposto Territorial Rural (DITR);
- Dispor de:
 - Estrutura de tecnologia da informação suficiente para acessar os sistemas da Receita Federal (equipamentos e redes de comunicação);
 - Legislação vigente que institua cargo com atribuição para lançamento de créditos tributários; e
 - Servidores aprovados em concurso público de provas ou de provas e títulos para esse cargo, em efetivo exercício.

3.4.2.3. Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA)

O **Pagamento por Prestação Serviços Ambientais (PSA)** é uma ferramenta para retribuir, de forma monetária ou não, os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de

¹⁴ Demais informações sobre a legislação incidente e orientações podem ser acessados no Portal ITR. Disponível em:<http://www.enat.receita.fazenda.gov.br/pt-br/area_nacional/areas_interesse/portal-ittr-1/itr-convenios-legislacao-especifica>. Acessado em dezembro de 2018.

serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam atividades dispostas na legislação federal, estadual e municipal pertinente, conforme ilustra a **Figura 3.4.2.3-1**.

Figura 3.4.2.3-1: Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais



Fonte: Estratégias Ilustradas - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, 2014. Elaboração: Geo Brasilis, 2018.

A **Figura 3.4.2.3-2** apresenta as categorias dos serviços ambientais, segundo a Avaliação Ecosistêmica do Milênio – MA.

Figura 3.4.2.3-2: Categorias dos serviços ambientais

Serviços de provisão
São aqueles relacionados com a capacidade dos ecossistemas em prover bens, sejam eles alimentos (frutos, raízes, pescado, caça, mel); matéria-prima para a geração de energia (lenha, carvão, resíduos, óleos); fibras (madeiras, cordas, têxteis); fitofármacos; recursos genéticos e bioquímicos; plantas ornamentais e água.
Serviços reguladores
São os benefícios obtidos a partir de processos naturais que regulam as condições ambientais que sustentam a vida humana, como a purificação do ar, regulação do clima, purificação e regulação dos ciclos das águas, controle de enchentes e de erosão, tratamento de resíduos, desintoxicação e controle de pragas e doenças.
Serviços culturais
Estão relacionados com a importância dos ecossistemas em oferecer benefícios recreacionais, educacionais, estéticos, espirituais.
Serviços de suporte
São os processos naturais necessários para que os outros serviços existam, como a ciclagem de nutrientes, a produção primária, a formação de solos, a polinização e a dispersão de sementes.

Fonte: Ministério do Meio Ambiente¹⁵, 2011.

¹⁵ Pagamento por Serviços Ambientais na Mata Atlântica - Lições aprendidas e desafios. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/202/_arquivos/psa_na_mata_atlantica_licoes_aprendidas_e_desafios_22.pdf> Acessado em dezembro de 2018.

Os pagamentos por serviços ambientais deverão ser implantados através de programas definidos pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente – SPMA que contemplem a remuneração de:

- Atividades humanas de manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais; e
- Proprietários ou possuidores, de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, mediante prévia valoração destes serviços.

A partir deste entendimento, propõe-se remuneração em imóveis que exercem as seguintes ações:

- Manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- Recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- Recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;
- Recuperação, recomposição e proteção de áreas de mananciais; e
- Conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica.

Propõe-se, deste modo, que a seleção de beneficiários seja realizada por meio de chamadas públicas observando as diretrizes, requisitos e critérios definidos em Resolução SPMA específica, que deverão ser realizadas dentro dos programas definidos pela referida secretaria. Como referência, Estadual, de chamamento realizado são citados a Resolução SMA nº 37/12 (Projeto de Pagamento por Serviços Ambientais para as Reservas Particulares do Patrimônio Natural -RPPN - Projeto PSA/RPPN, no âmbito do Programa de Remanescentes Florestais), a Resolução SMA nº 142/17, (Projeto Pagamento por Serviços Ambientais - PSA Mata Ciliar, no âmbito do Projeto de Desenvolvimento Rural Sustentável) e o Edital de Chamamento Público nº 01/2017, no âmbito do Projeto de Desenvolvimento Rural Sustentável.

A SPMA, através do Fundo Municipal de Meio Ambiente(FMMA) e mediante aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente (CMMA), determinará o percentual de recursos destinados, podendo ser acrescidos de outras fontes públicas ou privadas, cooperações, parcerias, doações e repasses, bem como os critérios e diretrizes de seleção, devendo, no mínimo:

- i. Estar enquadrado e habilitado em programa específico definido pela SPMA;
- i. Haver adequação do imóvel em relação à legislação ambiental;
- ii. Comprovar o uso ou ocupação regular do imóvel a ser contemplado; e
- iii. Formalizar , por meio de instrumento contratual específico entre o proprietário ou possuidor de área prestadora de serviços ambientais e a SPMA.

Sugere-se, com a finalidade de serviço regulador, que as **Macrozonas de Conservação do Ambiente Natural (MCAN) e de Proteção dos Mananciais (MPM)** tenham prioridade nos programas de pagamento por serviços ambientais, desde que atendam aos requisitos gerais fixados.

O monitoramento e fiscalização da aplicação deste instrumento serão exercidos pela própria secretaria, sendo os resultados apresentados ao CMMA, conforme andamento dos chamamentos realizados, com o intuito de aprimorar e garantir a efetivação do instrumento.

3.4.2.4. Contribuição de melhoria

A **Contribuição de Melhoria** é um instrumento previsto pela Constituição Federal em seu Artigo 145 Inciso II, e regulamentado pelo Decreto-lei Federal nº 195/1967, o qual define os casos em que será devida a contribuição no caso da valorização de imóveis de propriedade privada em virtude de obras públicas.

O município de Valinhos regula este instrumento através do Código Tributário Municipal, o qual define as obras públicas sobre as quais incidem os programas em que se enquadra – podendo ser de ordem prioritária (administração pública) ou secundária (pleito de 2/3 dos proprietários a serem beneficiados), a base de cálculo, o lançamento do tributo e as penalidades.

Fica determinado também que, a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, deverá publicar previamente, em Diário Oficial, para o lançamento da Contribuição de Melhoria:

- Memorial descritivo do projeto;
- Orçamento total ou parcial do custo da obra;
- Determinação da parcela do custo da obra a ser ressarcida pela contribuição de melhoria, com o correspondente plano de rateio entre os imóveis beneficiados;
- Delimitação da zona beneficiada, com a relação dos imóveis nela compreendidos; e
- O valor a ser pago pelo proprietário.

Após a publicação os proprietários terão, trinta dias para impugnar qualquer dos elementos da obra que reflitam sobre a contribuição de melhoria e após a análise das impugnações o Poder Público poderá cobrá-la.

3.4.2.5. Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU)

O **Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU)** foi instituído pelos Artigos 87, 88 e 89 da Lei Municipal nº 3.841/2004, com a seguinte descrição:

“É criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do presente diploma legal, de acordo com as prioridades existentes.”

Assim, sugere-se a manutenção do fundo, integrado aos demais instrumentos da política urbana, de forma a captar recursos para as seguintes atividades:

- Transporte coletivo público urbano;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços de uso público, de lazer e áreas verdes; e
- Implantação de obras de modernização dos equipamentos que compõem a estrutura urbana (iluminação, fibraótica).

As receitas do FDU serão constituídas por:

- Dotações próprias do Orçamento Geral do Município ou créditos que lhe forem consignados;
- Recursos repassados pela União e pelo Governo do Estado, organizações governamentais e não governamentais de origem nacional ou estrangeira, destinados a programas, projetos e ações urbanísticas no município;
- Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados a ele;
- Contribuições, doações e auxílios de qualquer ordem;
- Rendas provenientes da aplicação financeira de seus recursos próprios;
- Receitas decorrentes da aplicação dos instrumentos definidos pela revisão do Plano Diretor:
 - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS); e
 - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Subvenções, contribuições, transferência e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano; e
- Receitas decorrentes da arrecadação de multas por infração da legislação urbanística, na forma que a lei fixar.

O FDU é gerido, administrado e movimentado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sob orientação e controle do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano (CMDU), cujas atribuições detalhadas se encontram neste capítulo, no item referente aos **Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade (Seção 3.4.7)**.

Todos os recursos financeiros destinados ao FDU deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e a ele alocados através de dotações consignadas na Lei Orçamentária, obedecidas às normas gerais de direito financeiro.

3.4.2.6. Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA)

O **Fundo Municipal de Meio Ambiente – FMMA** foi instituído pelo Artigo 7º da Lei Municipal nº 4.357/2008, com a seguinte descrição:

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 / 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

“O Fundo Municipal do Meio Ambiente, vinculado à Secretaria de Gestão Ambiental¹⁶, tem por objetivo proporcionar recursos e meios para o desenvolvimento de programas, projetos e ações voltados a proteção, recuperação e conservação do meio ambiente no Município de Valinhos.”

O FMMA é gerido, administrado e movimentado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sob orientação e controle do Conselho Municipal do Meio Ambiente (CMMA), cujas atribuições detalhadas se encontram neste capítulo, no item referente aos **Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade (Seção 3.4.7)**.

Sugere-se que, além das atividades às quais os recursos do Fundo destinam-se, seja incluído o desenvolvimento de planos, programas e projetos que visem à implantação do Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA) (vide **Item 3.4.2.3**), bem como a sua efetivação.

3.4.2.7. Fundo Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável - FDRS

Considerando a necessidade de fomentar a produção rural de Valinhos, sugere-se a criação do **Fundo Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (FDRS)**, o qual terá como objetivo o provimento de apoio e financiamento de programas, projetos e atividades voltadas à produção agrícola e turismo de base familiar.

O FDRS será constituído de recursos provenientes de:

- Doações, contribuições, subvenções, transferências por pessoas físicas e jurídicas, entidades e organizações nacionais e internacionais;
- Créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- Retorno dos financiamentos concedidos aos produtores rurais;
- Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- Rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio;
- Receita proveniente dos pagamentos efetuados pela utilização das máquinas, equipamentos insumos e serviços; e
- Outras receitas eventuais.

A gestão do FDRS será feita pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, o qual tem suas atribuições detalhadas neste capítulo, no item referente aos **Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade (Seção 3.4.7)**.

¹⁶ Conforme disposto na Lei Municipal nº 5.629, de 19 de abril de 2018, a qual estabelece a estrutura administrativa do município, esta atribuição é da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

3.4.3. Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade

Os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade têm por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano da cidade.

Com base no Artigo 182 da Constituição Federal, nos imóveis que não cumprem sua função social¹⁷ podem incidir os seguintes instrumentos, detalhados na sequência:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- IPTU Progressivo no Tempo; e
- Desapropriação com Pagamento em Títulos.

3.4.3.1. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC

O **Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória (PEUC)** do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado visa promover um adequado aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas, garantindo o cumprimento da função social da propriedade, conforme previsto no Capítulo II – Instrumentos da Política Urbana, Seção II, Artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Em Valinhos, propõe-se a aplicação deste instrumento nos imóveis inseridos nas **Zonas de Centralidade 1 e 2 (ZC1 e ZC2)**, que possuem as seguintes características:

- Lotes ou glebas não edificados, com área superior a 500 m² e com Coeficiente de Aproveitamento igual a zero (CA=0);
- Lotes ou glebas subutilizados, com área superior a 500 m² e com CA abaixo do mínimo definido para a **Macrozona de Consolidação Urbana** (CAMin < 0,1);
- Edificação não utilizada, sendo desocupada por mais de dois anos ininterruptos;
- Edificação subutilizada que, embora atenda o Coeficiente de Aproveitamento mínimo, possua mais de 60% de sua área construída desocupada por mais de dois anos ininterruptos.

Os imóveis sujeitos à PEUC deverão ser identificados pelo poder público, especificamente por ação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, e seus proprietários devem ser notificados seguindo o procedimento descrito abaixo, com base nos prazos e ritos apresentados no Art. 5º do Estatuto da Cidade:

¹⁷ Em conformidade com o artigo 39 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001): “ a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.”

- i. O funcionário público notifica o proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes legais de gerência e/ou administração, sendo que, essas notificações deverão ser averbadas em cartório;
- ii. Quando frustradas três tentativas do poder executivo, as notificações também poderão ser executadas por edital;
- iii. A partir da data de recebimento da notificação:
 - o As edificações não utilizadas ou subutilizadas enquadrados neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;
 - o Os proprietários de lotes ou glebas não edificadas e subutilizadas notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação; e
 - o Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até cinco anos;
 - o Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.
- iv. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos;
- v. Estão fora da regulamentação do instrumento os imóveis nas seguintes condições:
 - o Utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
 - o Exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente; e
 - o Sejam de interesse do patrimônio cultural, tecnicamente comprovada pelo Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural (CONDEPAV) e/ou Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT).

O não cumprimento dos prazos estabelecidos enquadra automaticamente o imóvel no instrumento do **IPTU Progressivo no Tempo**, objeto do item seguinte.

3.4.3.2. IPTU Progressivo no Tempo

O **IPTU Progressivo no Tempo**, conforme apresentado no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), é decorrente do PEUC, caso os prazos estabelecidos não sejam cumpridos, e deve respeitar as seguintes diretrizes:

- A majoração sobre a alíquota do imposto deve ser realizada anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos;
- A alíquota a ser aplicada a cada ano sobre o IPTU será igual ao dobro do daquela aplicada no ano anterior, iniciando-se em 2%;
- O limite máximo da majoração é de 15%, conforme artigo 6º do Estatuto da Cidade;

- Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação;
- É vedada, como previsto pelo Estatuto da Cidade, a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva;
- O lançamento do IPTU progressivo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001;
- Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a qualquer tempo, o lançamento do IPTU do exercício não constará a aplicação das alíquotas progressivas;
- Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos da PEUC considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação; e
- O instrumento aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

Em caso de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, pelo prazo de cinco, e existindo a intenção de desapropriação para fins de reforma urbana, poderá ser aplicada a **Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa**, detalhada a seguir.

3.4.3.3. Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa

A **Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa** poderá ser aplicada depois de findados os prazos legais garantidos pelos instrumentos anteriormente descritos e mediante interesse público no imóvel em questão. Neste caso, a indenização ao proprietário deve ser realizada através de títulos da dívida ativa, podendo ser resgatáveis em até dez anos (Ministério das Cidades, 2010).

A regulamentação deste instrumento deverá ser feita em legislação específica, devendo ser utilizado somente nos imóveis onde já se aplicou o **IPTU Progressivo no Tempo**, com base nas seguintes diretrizes estabelecidas pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade:

- O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que desse montante deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel;
- Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, sem poder liberatório para pagamento de tributos;
- O município deverá proceder com o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, a partir da sua incorporação ao patrimônio público;
- Em caso de sua não destinação ao prazo estabelecido, o prefeito e os demais agentes públicos incorrerão em improbidade administrativa; e
- O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

3.4.4. Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental

Os Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano e a conservação ambiental. Neste sentido, são sugeridos para Valinhos, os instrumentos que seguem:

- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Sistema de Informações Municipais (SIM).

3.4.4.1. Estudo de Impacto De Vizinhança – EIV

O **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** consiste em um instrumento que permite avaliar os efeitos decorrentes da implantação de um determinado empreendimento, sendo capaz de identificar e mediar os possíveis conflitos com o entorno, visando à qualidade de vida na cidade.

Entende-se que a elaboração e aprovação do EIV não substitui os demais instrumentos exigidos por esferas federais, estaduais e municipais, conforme legislação específica.

3.4.4.1.1. Exigibilidade

Sugere-se que o EIV seja requerido para os projetos que possuam características que poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo eles:

- Residenciais multifamiliares, verticais e horizontais;
- Parcelamentos do solo que resultem em mais de 35 lotes para fins urbanos, ou que obtiveram a alteração de uso por meio do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;
- Atividades não Residenciais, com área construída superior a 1.000 m²;
- Indústrias ou loteamentos com fins industriais/empresariais de qualquer área;
- Aqueles sujeitos ao EIA, sendo esses condicionados pela legislação ambiental;
- Que possuam guarda de veículos com mais de 25 vagas de garagem;
- Causadores de modificações estruturais no sistema viário, segundo indicação da Secretaria de Mobilidade Urbana;
- Equipamentos urbanos:
 - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem;
 - Cemitérios e Necrotérios;
 - Matadouros e Abatedouros;
 - Presídios, Quarteis, Corpo de Bombeiros;

- Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;
 - Terminais de Carga;
 - Hospitais;
 - Escolas;
 - Supermercados; e
 - Teatros.
- Demais usos a critério do CMDU.

3.4.4.1.2. Execução e Conteúdo

O EIV é um estudo de inteira responsabilidade do empreendedor, o que inclui custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas, bem como pela implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

O conteúdo do EIV deverá ser apresentado à SPMA na forma de relatório (uma cópia impressa e outra digital) que forneça informações suficientes para a compreensão do projeto e de seus impactos na área de entorno, considerando a seguinte definição:

- Área de Entorno Imediato – AEI: 500m no entorno do empreendimento, a partir de seus limites.

O EIV deve conter, no mínimo:

- i. Introdução, contemplando apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do mesmo em Valinhos e na RMC, caso pertinente.
- ii. Caracterização do imóvel:
 - a) Localização, matrículas atualizadas (dentro da validade de 30 dias) e situação no registro de imóveis;
 - b) Estudos relativos à situação, localização e implantação, incluindo se existir, estudos de alternativas locacionais;
 - c) Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados;
 - d) Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas, ou outros fatores; e
 - e) Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPs.
- iii. Caracterização do empreendimento:
 - a) Quadro de dimensionamento, contendo área total do terreno, área total prevista a ser construída, área institucional, área do sistema viário, área das faixas não edificáveis, áreas verdes e de conservação e respectivos percentuais;
 - b) População atendida com as características e quantidades; e

- c) Clientes, com caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver.
- iv. Fases de implantação e operação, contendo:
 - a) Número de funcionários (empregos gerados);
 - b) Número previsto de usuários/ dia;
 - c) Horário previsto de funcionamento/uso;
 - d) Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver);
 - e) Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento; e
 - f) Área de carga e descarga;
 - g) Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores;
 - h) Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver; e
 - i) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento;
- v. Soluções para saneamento ambiental do empreendimento, incluindo desenhos, plantas, mapas, croquis de esclarecimento e identificação para caracterização e dimensionamento do:
 - a) Sistema de drenagem pluvial;
 - b) Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;
 - c) Sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda e árvores, entre outros; e
 - d) Sistema de abastecimento de água;
- vi. Caracterização da Área de Entorno Imediato – AEI :
 - a) Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta;
 - b) Mobilidade urbana, incluindo sistemas de circulação, geração de tráfego, demanda por transporte público e identificação dos pontos de ônibus e logradouros atendidos em planta;
 - c) Zoneamento e principais usos, identificados também em planta;
 - d) Redes de abastecimento público;
 - e) Infraestrutura viária regional e local e sua caracterização, com destaque para os principais acessos ao empreendimento;
 - f) Quantidade e caracterização da população do entorno;
 - g) Caracterização do meio ambiente na área do entorno imediato, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d água, indicando as respectivas APPS;
 - h) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida; e
 - i) Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados no diversos setores da economia);

- vii. Matriz de avaliação dos impactos positivos e negativos potencialmente gerados no bairro e no município pelo empreendimento, que deverão englobar:
- a) Impactos físicos (infraestrutura urbana);
 - b) Impactos ambientais;
 - c) Impactos socioeconômicos (população residente e instalada na AEI);
 - d) Localização do impacto;
 - e) Momento de incidência (implantação ou operação);
 - f) Duração do impacto;
 - g) Indicação do tipo de impacto (positivo ou negativo); e
 - h) Demais aspectos de análise:
 - o Adensamento populacional;
 - o Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
 - o Uso e ocupação do solo;
 - o Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno;
 - o Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
 - o Ventilação e iluminação;
 - o Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural;
 - o Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento;
 - o Vibração: gerada durante a implantação e operação do empreendimento;
 - o Periculosidade: gerada durante a implantação e operação do empreendimento; e
 - o Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento;
 - i) Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos, indicando:
 - o Compromissos do empreendedor, com prazos de implantação (incluindo as etapas de habite-se e compromissos posteriores);
- viii. Desenhos, mapas, plantas e croquis, de tal modo a informações terem esclarecimento pleno;
- ix. Conclusão; e
- x. Documento de responsabilidade técnica de execução do estudo, expedida por órgão de classe, e demais informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias.

3.4.4.1.3. Avaliação e aprovação

A avaliação e aprovação do EIV são de responsabilidade da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, a qual poderá solicitar pareceres e consultas às demais secretarias e autarquias municipais, e cuja devolutiva deve constar:

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 / 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

- O prazo para avaliação integral dos trabalhos, que não deverá exceder 90 dias; e
- Meio de publicação do EIV para consulta pública.

De posse de todas as informações e demais pareceres, o CMDU emite parecer final, que pode ser de aprovação total ou parcial, podendo ser condicionada a ações adicionais de mitigação e compensação.

O resultado final é um **Termo de Compromisso** assinado pelo empreendedor, o qual deverá ser anterior à emissão da **Licença de Operação**, em que o mesmo se compromete integralmente com as deliberações do processo, sendo que o **Certificado de Conclusão da Obra** ou o **Alvará de Funcionamento** ficam atrelados aos compromissos estabelecidos pelo EIV.

Em qualquer fase do processo de aprovação o EIV pode ser reprovado pela municipalidade, desde que ocorra de maneira fundamentada.

3.4.4.2. Sistema de Informações Municipais (SIM)

O **Sistema de Informações Municipais (SIM)**, definido anteriormente como Sistema de Informações pelo Art. 105 da Lei 3.841/2004, é um banco de dados georreferenciado que reúne em um mesmo ambiente visual as informações cartográficas e os indicadores municipais. Tem como objetivo:

- Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor Participativo;
- Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente e organizada; e
- Disponibilizar, de forma simples e eficaz, seu banco de dados atualizado periodicamente para consulta pública.

Para tal, o SIM deve conter:

- Informações cartográficas (em projeção UTM, datum horizontal SIRGAS 2000, fuso 23 Sul, em conformidade com a recomendação federal):
 - Construção e estruturação de banco de dados geoespaciais do município, incluindo ortofoto georreferenciada de Valinhos, hidrografia, geomorfologia, áreas protegidas e de unidades de conservação, áreas de risco geológico-geotécnico e de inundação, entre outras informações relevantes; e
 - Localização geoespacial de arruamento e equipamentos públicos municipais, estaduais e federais instalados em Valinhos, além de infraestruturas de transporte, sistema viário, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, com base nos dados das Secretarias Municipais e demais órgão relacionados aos temas especificados;

- Indicadores Municipais:
 - Informações e indicadores sociais, culturais, econômicos financeiros, ambientais, administrativos, patrimoniais, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município, baseado em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), Fundação Seade, Ministério da Educação, da Saúde, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), Secretaria de Segurança Pública, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), dentre outros;
 - Dados e informações do Plano Diretor Municipal e demais planos, incluindo a totalidade de seus conteúdos;
 - Dados e informações referentes às demandas habitacionais do município;
 - Planta de Valores Genéricos do município, com mapeamento adequado, por face de quadra; e
 - Articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, metropolitanas, estaduais e nacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

As informações desse sistema deverão ser atualizadas periodicamente e disponibilizadas de forma ampla, no formato de mapa digital da cidade em formato aberto, sendo este mantido pela SPMA e acessado através de endereço eletrônico exclusivo por:

- Qualquer cidadão que possua um equipamento eletrônico conectado à internet; e
- Consulta presencial na sede da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente para atendimento ao público.

Destaca-se que a implantação do SIM possibilitará o incremento, a articulação e a complementaridade entre os diversos órgãos municipais que geram influências sobre o desenvolvimento urbano de Valinhos, integrando as ações e planejando para melhoria da qualidade de vida dos cidadãos do município.

3.4.5. Instrumentos de Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana

Os **Instrumentos de Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana** são aqueles cujo objetivo é promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo eles:

- Operação Urbana Consorciada (OUC);
- Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS);
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Transferência do Direito de Construir (TDC); e
- Contrapartida de Empreendimentos Imobiliários.

3.4.5.1. Operação Urbana Consorciada (OUC)

A **Operação Urbana Consorciada (OUC)** visa promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, através de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados.

Para Valinhos, propõe-se a criação da **OUC Parque Linear Ribeirão dos Pinheiros (Área Estratégia de Intervenção Prioritária)**, interligando a Av. Paulista com a Estação Ferroviária, onde funciona o Museu Municipal Fotógrafo Haroldo Ângelo Pazinato, conforme apresenta o **Mapa Áreas Estratégicas**.

A instituição da OUC depende de lei específica, que deve respeitar as seguintes finalidades:

- Ampliar os espaços públicos de vivência e de lazer, contemplando pista de caminhada, ciclovia e áreas para prática esportiva;
- Estruturar um sistema de áreas verdes urbanas, melhorando a qualidade paisagística da região central de Valinhos, proporcionando o contato dos munícipes com a natureza;
- Reabilitar as áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas;
- Valorizar o patrimônio histórico do município; e
- Melhorar a rede estrutural viária do município, permitindo a interligação das avenidas Paulista e dos Imigrantes.

Como estratégia de ação para o desenvolvimento da **OUC Parque Linear Ribeirão dos Pinheiros** sugere-se a criação de Grupo de Gestão da OUC a ser indicado, em conjunto, pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Departamento de Água e Esgoto de Valinhos. O Grupo de Gestão será responsável por:

- Propor a minuta de lei da OUC, que deverá conter no mínimo:
 - Definição da área a ser atingida;
 - Programa básico de ocupação da área;
 - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - Finalidades da operação;
 - Estudo prévio de impacto de vizinhança;
 - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios da modificação de parâmetros urbanísticos propostos; e
 - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

- Desenvolver o Termo de Referência – TR da OUC e acompanhar seu atendimento;
- Instituir um Fundo de Gestão da OUC;
- Articular formas de captar recursos para a contratação do plano, que poderá ocorrer por:
 - Chamamento público de estudos, por meio de Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI);
 - Lançamento de concurso público;
 - Parcerias com as instituições de ensino do município; e
 - Contratação do Plano através de processo licitatório;
- Acompanhar o processo de transformação urbana em todas as suas etapas.

A lei que aprovar a OUC poderá prever a emissão de certificados de potencial adicional, ou de mudança de outros parâmetros urbanísticos, os quais serão alienados em leilão. O montante que resulta da venda do potencial deve compor o Fundo de Gestão da OUC, que se destina à aplicação exclusiva na própria OUC.

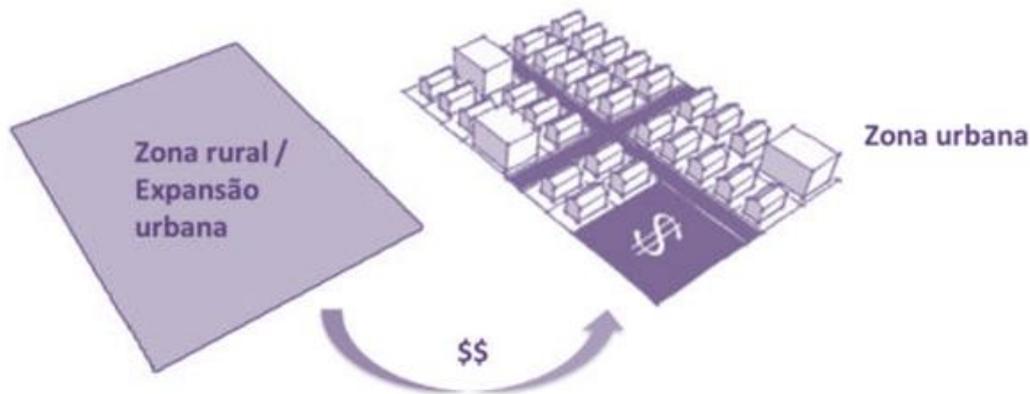
Por fim, recomenda-se que o Plano da OUC contenha estratégias para a implantação de programas habitacionais de interesse social de maneira a garantir a permanência de famílias de condições sociais menos favorecidas, apesar da possível valorização da terra urbana decorrente da reestruturação urbana.

Outras OUC poderão ocorrer no território de Valinhos, a serem aprovadas por lei específica, devendo preceder de manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

3.4.5.2. Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS)

A **Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS)** é o instrumento que permite o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas de expansão urbana localizadas na **Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO)**, conforme **Mapa Macrozoneamento e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo**, ilustrado pela **Figura 3.4.5.2-1**, através de contrapartida do empreendedor de modo a efetivar a justa distribuição dos ônus e benefícios oriundos desse procedimento, nos termos do Estatuto da Cidade.

Figura 3.4.5.2-1: Aplicação da OOAUS



Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Em Valinhos, propõe-se que o valor da OOAUS, a ser pago pelo empreendedor ao Poder Público, corresponda a 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel¹⁸, expresso em moeda corrente.

O interessado em efetuar a alteração de uso do solo deverá apresentar o laudo técnico na Seção de Parcelamento do Solo, pertencente ao Departamento de Gerenciamento de Projetos, contendo:

- Manifestação de interesse para transformação da área rural em urbana;
- Memorial descritivo;
- Proposta de cronograma de desembolso do empreendedor para quitação da alíquota incidente; e
- Levantamento fotográfico.

A apuração do valor venal do imóvel será realizada pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, podendo utilizar como base a matrícula, caso não conste no cadastro tributário da municipalidade. Em caso de discordância quanto ao valor estabelecido pela prefeitura, o recurso deverá ser acompanhado de laudo técnico de avaliação, elaborado por profissional habilitado, composto dos seguintes itens:

- Fotografias;
- Levantamento topográfico, planialtimétrico e cadastral; e
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

A emissão da Certidão de Alteração do Uso do Solo está condicionada a:

- Manifestação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;
- Manifestação da Secretaria da Fazenda;
- Aprovação do cronograma de desembolso da contrapartida do empreendedor;
- Pagamento da outorga ou assinatura do termo de compromisso em caso de parcelamento do pagamento; e

¹⁸ Considerando o valor pago no último Imposto Territorial Rural – ITR
Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 / 11 3816-1050

- Averbação do instrumento (OOAUS) na matrícula do imóvel.

A Certidão de Alteração do Uso do Solo deve ser assinada pelo Chefe do Poder Executivo e implica na transformação automática do imóvel para fins urbanos. Caso haja interesse em transformar para fins urbanos uma parte da gleba, a área remanescente do desmembramento não poderá ser inferior ao módulo rural estabelecido pelo INCRA.

Os recursos obtidos pela aplicação deste instrumento deverão compor o FDU, e viabilizar as atividades que se referem ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços de uso público, de lazer e áreas verdes. Destaca-se que Município deverá outorgar onerosamente a alteração do uso do solo rural para urbano, devendo a obrigação pecuniária estar quitada:

- i. No caso de parcelamento do solo, até o prazo final fixado no cronograma de obras, sendo que no caso de etapas o pagamento deverá ser proporcional à etapa e ao cronograma; e
- ii. No caso de construção de empreendimento que independa de parcelamento do solo, até a expedição do Certificado de Conclusão de Obra.

A isenção do pagamento de contrapartida se dará quando o empreendimento for de Habitação de Interesse Social¹⁹, ou contemplarem políticas de interesse público municipal, devendo ser comprovados à Seção de Parcelamento do Solo os seguintes pontos:

- Cálculo da compensação do suprimento do déficit habitacional existente, quando HIS;
- Atender as demais diretrizes do PDM, e do PLHIS (quando HIS);
- Adequação do empreendimento aos demais usos do solo e atividades existentes no entorno;
- Otimização da ocupação da terra de tal modo a não provocar vazios urbanos e a consolidar uma malha urbana contínua e compacta; e
- Capacidade de atendimento da infraestrutura urbana instalada e da possibilidade de extensão da mesma para atendimento do empreendimento.

Em caso de não cumprimento do compromisso assumido pela aprovação da OOAUS, ou do cronograma de desembolso, as penalidades sujeitas ao empreendedor são:

- Multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais da alíquota da OOAUS, incidente sobre a faixa à que o imóvel se insere;
- Pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Valinhos recolhidos com atraso;
- Cancelamento da Certidão, com retorno à destinação originária do imóvel não cabendo recurso para indenização; e

¹⁹ Entende-se como interesse social a ser contemplado com a isenção da contrapartida, os empreendimentos destinados à população cuja renda seja equivalente até três salários mínimos, e demais critérios adotados pelo poder público (governos federal, estadual ou municipal).

- Caso a infração incorra em demais penalidades previstas em regulamentações urbanísticas e ambientais, poderão ser aplicadas cumulativamente.

Cumpra-se mencionar que a emissão da Certidão de Alteração do Uso do Solo não implica na aprovação final do empreendimento, devendo respeitar o roteiro de análise estabelecido pela Lei Municipal nº 2.978/1996, que trata do parcelamento do solo de Valinhos.

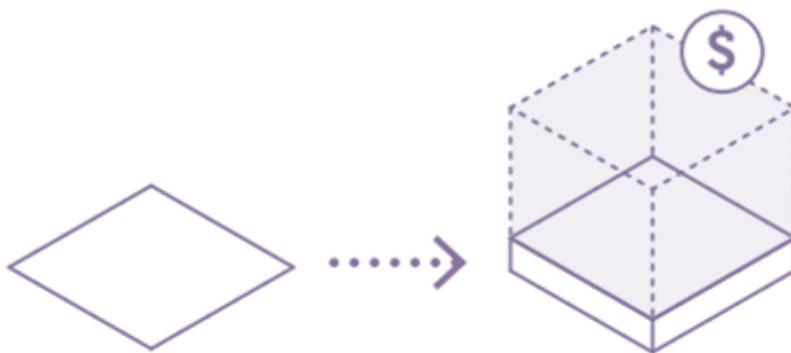
Após a aprovação do Plano Diretor Participativo de Valinhos, recomenda-se:

- A notificação dos Cartórios de Registro de Imóveis quanto à existência deste instrumento; e
- A revisão, periódica, da planta genérica de valores do município, promovendo a correção e atualização dos valores venais dos imóveis.

3.4.5.3. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

A **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)** se refere à concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB=1) estabelecido para a **Macrozona de Consolidação Urbana (MCU)**, mediante contrapartida financeira. A **Figura 3.4.5.3-1** ilustra a aplicação do instrumento.

Figura 3.4.5.3-1: Aplicação da OODC



Fonte: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, 2014. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

O objetivo da aplicação deste instrumento é promover o adensamento em determinadas porções territoriais, aproveitando melhor a infraestrutura instalada. No caso de Valinhos, propõe-se a utilização da OODC na **Zona de Centralidade 1 (ZC1)** e na **Zona de Centralidade 2 (ZC2)**, considerando o estabelecimento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo 2 e 2,5, respectivamente, indicado na Lei de Uso e Ocupação do Solo, com base nas seguintes diretrizes:

- A concessão da OODC é emitida e autorizada pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, através do Departamento de Gerenciamento de Projetos, mediante contrapartida financeira do interessado;

- Os recursos arrecadados com a permissão do aumento do potencial construtivo deverão ser automaticamente incorporados ao FDU, e somente poderão ser utilizados para as finalidades definidas pela lei de criação do mesmo (vide **Item 3.4.2.5**);
- Para obter a permissão de edificar nos termos das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos;
- O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC está sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento correspondente;
- Os empreendimentos de habitação de interesse social, com coparticipação do setor público, estão isentos de cobrança da OODC, devendo ser apresentado ao CMDU;
- Formalizada a transação da OODC, à permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote;
- A concessão da OODC tem validade de um ano, podendo ser prorrogado por mais um para início das obras, mediante aprovação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente:
 - Em caso de não usufruto da permissão, no prazo estabelecido, o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese;
 - Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, através da arrecadação de multa de 30% do valor pago, proceder à renovação por mais um ano, desde que:
 - O pedido seja feito em até 30 dias após o vencimento do prazo;
 - O valor da multa passa a compor o FDU, cujo valor correspondente será aplicado como sansão pelo ônus pelos investimentos públicos na área.
- O cálculo para a cobrança da OODC deve considerar a seguinte equação:

$$Vt = A \cdot La \cdot Fa$$

- Vt: é o valor total a ser pago;
- A: área total a ser comprada pelo interessado;
- La: Laudo avaliativo do metro quadrado do imóvel sujeito à OODC, com base no valor venal utilizado para o cálculo do IPTU;
- Fa: é o fator de ajuste segundo a finalidade urbanística pretendida com a aplicação da OODC, sendo nas **ZC1 e ZC2 o Fa=0,08**;
 - O fator de ajuste deverá ser majorado a cada revisão do Plano Diretor; e
 - O Fa poderá ser segmentado com incidência de fatores diferentes para áreas distintas, desde que com regulação específica apresentada pelo CMDU.
- Os casos omissos deverão ser submetidos à análise do CMDU, considerando as diretrizes e princípios adotados no PD, e aprovados pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

3.4.5.4. Transferência do Direito de Construir (TDC)

A **Transferência do Direito de Construir (TDC)** é o instrumento que confere ao proprietário de um imóvel a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro local, mediante prévia autorização da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

O fluxograma apresentado pela **Figura 3.4.5.4-1** demonstra como poderá ser aplicado o potencial construtivo proveniente da TDC.

Figura 3.4.5.4-1: Fluxograma de aplicação da TDC



Fonte: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, 2014. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Pode ser aplicada nos casos em que a legislação limita o seu aproveitamento, devido aos seguintes fatores:

- Preservação ambiental;
- Preservação de patrimônio histórico-cultural;
- Preservação da paisagem urbana;
- Preservação das relações sociais;
- Implantação de infraestrutura de transporte público coletivo; e
- Promoção de regularização fundiária ou habitação de interesse social.

A TDC é instituída entre particulares e prevê o direito de construir em outro lugar o potencial limitado em dada área, estando sujeito a demais diretrizes do Plano Diretor. Para tal, considera-se:

- Imóvel cedente: cujo CAB não foi atingindo, devido às condicionantes apresentadas; e
- Imóvel receptor: em que o CA pode ser superior ao básico, por intenção de adensamento populacional, conforme estabelece o PD.

Em Valinhos, a TDC se dará em imóveis inseridos nas **Zonas de Centralidade 1 e 2 (ZC1 e ZC2)**, conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo, considerando as seguintes diretrizes:

- São passíveis de receber o potencial construtivo a transferir os imóveis localizados nas **ZC1** (CA máximo é 2) e **ZC2** (CA máximo é 2,5), sendo estes considerados como receptores;
- O Potencial Construtivo é determinado em metros quadrados de área computável, e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pc = CAB \times A$$

- Pc: Potencial construtivo;
- CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno;
- A: Área total do terreno;
- O Potencial Disponível (Pd) para a transferência é a diferença entre o potencial construtivo descrito no item acima e a área já edificada no imóvel cedente (Ae):

$$Pd = Pc - Ae$$

- O Potencial Construtivo Transferível (Pt) é determinado em metros quadrados de área computável, e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pt = Pd \times (Vmc/La)$$

- Pc: Potencial construtivo do imóvel que cede o direito de construir;
- Vmc: Valor de mercado do metro quadrado do imóvel que cede o direito de construir;
- La: Laudo avaliativo do metro quadrado do imóvel que recebe o direito de construir;
- Os valores de mercado, tanto dos imóveis que cedem, quanto dos que recebem o potencial construtivo, são estabelecidos com base no laudo avaliativo apurado conforme Planta Genérica de Valores, quando da solicitação da TDC;
- A transferência é efetuada pela emissão de um Termo de Autorização da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sendo o Departamento de Gerenciamento de Projetos o órgão direto responsável, em que devem constar:
 - Dados do potencial construtivo transferido, nos termos do Plano Diretor;
 - A autorização para a utilização do potencial construtivo, em que conste o imóvel que fará uso dos parâmetros máximos, incluindo:
 - CA;
 - Número de pavimentos;
 - Usos;

- Porte;
 - Restrições; e
 - Demais condicionantes legais que se aplicam.
- A transferência do direito de construir deverá ser averbada no registro imobiliário, à margem da matrícula do imóvel cedente, incluindo compromisso de manutenção das condições de proteção, preservação e conservação do bem;
 - A transferência máxima é exercida apenas uma vez ao valor integral do potencial disponível (Pd), podendo ser feita em cotas;
 - Os casos omissos deverão ser submetidos à análise do CMDU, considerando as diretrizes e princípios adotados no PD;
 - As transações financeiras serão reguladas entre particulares.

Sugere-se que a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente crie e mantenha um cadastro de proprietários interessados em transferir o direito de construir de seus imóveis de modo a poder informar aos empreendedores interessados na sua aquisição, ficando a transferência condicionada à autorização da referida secretaria.

3.4.5.5. Contrapartida de Empreendimentos Imobiliários

Este instrumento prevê a participação dos empreendimentos imobiliários privados na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana do município de Valinhos²⁰, orientados a partir de parâmetros e diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

Tal contrapartida deverá ser indicada na **Diretriz para Parcelamento do Solo**, a ser emitida pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente a pedido do interessado/empreendedor, que, além das exigências legais, poderá contemplar:

- A implantação de equipamentos de infraestrutura e/ou a execução de programas e projetos de ordenamento e direcionamento da expansão urbana, que deverão ser construídos e executados pelos empreendedores, mediante definição – conjunta ou isolada – da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, de acordo com as necessidades do Município, preferencialmente na região onde serão implantados esses empreendimentos;
 - O custo dos equipamentos, programas e projetos referidos deverá equivaler a 2,5% (dois e meio por cento) do valor de custo (aferido pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente) dos empreendimentos imobiliários;
 - Caso o valor auferido não seja suficiente para a implantação dos equipamentos especificados, o empreendedor imobiliário deverá reverter esse valor para o Fundo de

²⁰ Em conformidade com o Decreto Municipal nº 8.879/2015, que Estabelece parâmetros para a participação dos empreendimentos imobiliários privados na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana do Município de Valinhos na forma que especifica.

Desenvolvimento Urbano do Município ou para conta vinculada do Município para execução de obra ou serviço objeto de convênio a critério da Administração;

As regularizações de empreendimentos imobiliários residenciais vinculados ao Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, desde que possuam interesse social reconhecido pelo Município, e os empreendimentos de interesse social, realizados pelo Poder Público, não se enquadram na adoção de contrapartidas de empreendimentos imobiliários.

3.4.6. Instrumentos de Regularização Fundiária

Os **Instrumentos de Regularização Fundiária** intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais nº 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade) e nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018, visando à regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

São objetivos da Reurb, conforme artigo 10, da Lei Federal nº 13.465/2017:

- i. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;*
- ii. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;*
- iii. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;*
- iv. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;*
- v. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;*
- vi. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;*
- vii. Garantir a efetivação da função social da propriedade;*
- viii. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;*
- ix. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;*
- x. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;*
- xi. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;*
- xii. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.*

Propõe-se para Valinhos que sejam adotados os procedimentos e instrumentos tais quais estabelecidos pela legislação federal, divididos em:

- **Interesse Social (Reurb-S):** aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda²¹; e
- **Interesse Específico (Reurb-E):** aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de baixa renda.

Os núcleos descritos acima estão delimitados no **Mapa Áreas Estratégicas**, com base nos critérios estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/ 2017, ou seja, ocupações da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, cinco anos, existentes até 22 de dezembro de 2016.

Em complementação à Lei Municipal nº 4.685/2011, sugere-se que o processo de regularização fundiária siga as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/ 2017, como mostra a **Figura 3.4.6-1**.

Figura 3.4.6-1: Procedimentos para regularização fundiária



Fonte: Lei Federal nº 13.465/ 2017. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

²¹ Considera-se de baixa renda as famílias com renda igual ou inferior ao valor correspondente a três salários mínimos.

Os projetos de regularização fundiária terão sua aprovação urbanística e ambiental realizadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, que devem conter:

- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico;
- Memoriais descritivos;
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma, o qual deverá constar as responsabilidades das partes envolvidas.

A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

- **Reurb-S:**
 - Operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
 - Operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
- **Reurb-E**, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;
- **Reurb-E sobre áreas públicas**, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Para fins de regularização fundiária urbana, sugere-se que o Poder Público Municipal utilize os seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

- Concessão de Direito Real de Uso;
- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- Legitimação Fundiária;
- Legitimação de Posse; e
- Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

A municipalidade poderá delimitar novos perímetros da ZEIS/Reurb-S e Reurb-E desde que comprovado que os núcleos urbanos informais já se achavam consolidados conforme o marco regulatório federal vigente e desde que inexistentes situações de risco, de insalubridade e impropriedades sob os aspectos técnicos, ambientais e jurídicos.

3.4.6.1. Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)

O instrumento de **Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)** permite que o poder público, por meio de contrato, transfira o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de:

- Urbanização;
- Industrialização;
- Regularização fundiária;
- Aproveitamento sustentável do meio ambiente;
- Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra; ou
- Utilização de interesse social, ambiental ou cultural.

A CDRU dependerá, quando de um bem imóvel tombado pela Prefeitura Municipal, de um parecer técnico do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Valinhos (CONDEPAV) quanto à viabilidade da concessão.

A concessão de direito real de uso é transferível por ato inter vivos ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Não é permitida a CDRU de áreas pertencentes à municipalidade para a instalação de usos institucionais privados, como igrejas, templos religiosos, etc. à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, entre outros.

3.4.6.2. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

O Instrumento de **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia** possibilita ao Poder Público Municipal a concessão do direito ao uso, e não ao domínio, dos imóveis urbanos públicos para fim de moradia individual ou coletiva.

Em conformidade com a Medida Provisória nº 2.220/2001, e suas alterações posteriores dadas pela Lei Federal nº 13.465/ 2017, o Executivo outorgará título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele(s) que, até 22 de dezembro de 2016, residia(m) em imóvel público situado em área urbana, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que:

- O residente não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural; e
- O imóvel tenha até 250m², sendo que, para imóveis com área maior que 250m², serão considerados os casos em que a área total dividida pelo número de residentes seja inferior a 250m² por residente, e neste a concessão será conferida de forma coletiva.

Para aplicação deste instrumento no município de Valinhos, define-se que:

- A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;
- O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:
 - Ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas pelo Plano Diretor;
 - Ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização; e
 - Ser área de conservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais.
- Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia;
- Será garantida a transmissão, por herança ou por ato inter vivos, quando o herdeiro já habita o imóvel e mediante comprovação dos requisitos estabelecidos pela Medida Provisória nº 2.220/2001;
- Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno; e
- O Poder Público será responsável por promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

3.4.6.3. Legitimação Fundiária

A **Legitimação Fundiária** constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb-S, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, sendo que os beneficiários devem atender as seguintes condições:

- Não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- Não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

A aplicação deste instrumento deve atender as diretrizes que seguem:

- Aquisição da unidade imobiliária tem destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado;
- Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária;
- Para os imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e o município de Valinhos, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária;
- O Poder Público Municipal deverá encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam;
- A municipalidade poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

3.4.6.4. Legitimação de Posse

A **Legitimação de Posse** constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/ 2017, considerando as seguintes diretrizes:

- Poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**;
- Não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do Art. 183 da Constituição Federal²², independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Nos casos não contemplados no parágrafo acima, o instrumento em questão poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Por fim, o título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

3.4.6.5. Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

A **Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)** é um instrumento de promoção à inclusão da população de baixa renda à cidade, nos aspectos social, jurídico, ambiental e urbanístico, nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008.

Segundo a normativa federal, as famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.

Em Valinhos, propõe-se que este instrumento seja garantido à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, por meio de ações a serem promovidas por meio da articulação das Secretarias Municipais de Planejamento e Meio Ambiente, e Assistência Social, com objetivo de:

²² “Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

- Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação.
- Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação junto ao Poder Público e outros órgãos públicos;
- Evitar ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;
- Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Os serviços de assistência técnica indicados anteriormente devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia que atuem como:

- Agentes públicos;
- Integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos;
- Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela municipalidade.

O financiamento da ATHIS pode ser realizado por meio de convênios ou termos de parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

3.4.7. Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade

Os **Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade** visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, a saber:

- i. Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- ii. Debates, audiências e consultas públicas;
- iii. Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- iv. Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e
- v. Gestão orçamentária participativa composta por debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo esta gestão uma condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Neste sentido, o modelo proposto para Valinhos objetiva a inclusão e a qualificação da população a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, sendo composto por:

- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU)
- Conselho Municipal de Meio Ambiente (CMMA);

- Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDRS);
- Comissão Municipal de Ciência, Inovação e Tecnologia (CMCIT); e
- Ferramentas de Participação Popular.

3.4.7.1. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU)

O **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU)** foi instituído pela Lei Municipal nº 3.841/2004 e regulamentado pela Lei Municipal nº 4.419/2009, como órgão vinculado à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente possui como finalidade estudar e propor as diretrizes para a formulação e a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, em consonância com o estabelecido nas Conferências Municipal, Estadual e Nacional das Cidades.

Compete ao CMDU (Art. 2º, Lei Municipal nº 4.419/2009):

- Formular e propor ao Poder Executivo:
 - A Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;
 - Normas, critérios e padrões relativos ao direito urbanístico, obedecidas as leis e diretrizes gerais municipais, estaduais e federais;
 - A adequação de leis, decretos e demais atos normativos municipais que versem sobre direito urbanístico;
 - A criação de mecanismos de articulação entre os programas municipais e os recursos federais e estaduais que tenham impacto sobre o desenvolvimento urbano; e
 - Critérios para a elaboração do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei Orçamentária Anual na área de desenvolvimento urbano.
- Acompanhar e avaliar a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, recomendando as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos, em especial dos programas relativos às políticas de:
 - Gestão do solo urbano;
 - Habitação;
 - Saneamento ambiental;
 - Mobilidade e transporte urbano;
 - Propostas de alteração da legislação pertinente; e
 - Emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.
- Promover:
 - A cooperação entre a União, o Estado de São Paulo, o Município e a sociedade civil na formulação e execução da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;
 - A realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Município na área de desenvolvimento urbano;
 - A realização de seminários ou encontros municipais e regionais sobre temas de sua agenda; e

- Estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento urbano sustentável e da propriedade urbana.
- iv. Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável;
- v. Publicar e divulgar seus atos e deliberações;
- vi. Convocar e organizar a Conferência Municipal das Cidades;
- vii. Elaborar seu regimento interno; e
- viii. Eleger a Mesa Diretora, na forma estabelecida em seu Regimento Interno.

Com objetivo de garantir transparência e acesso à informação das discussões ocorridas no conselho, as atas das reuniões estão disponíveis no site da prefeitura²³, sendo um avanço que deve ser mantido.

O CMDU é um órgão atuante no cenário municipal, sendo composto de forma paritária, por membros titulares e suplentes. O mandato dos conselheiros é de dois anos, sendo a escolha dos membros da sociedade civil realizada através de eleições e dos representantes do Poder Executivo por meio de indicação do seu respectivo órgão.

Com objetivo de fortalecer o conselho, a revisão do Plano Diretor de Valinhos propõe incluir nas suas atribuições:

- Analisar e emitir parecer sobre os projetos de loteamentos e condomínios a serem aprovados pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, ou a que vier a lhe substituir, bem como deliberar sobre medidas compensatórias e mitigadoras a cerca destas aprovações;
- Analisar e deliberar sobre os casos omissos a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, propondo as alterações necessárias;
- Acompanhar e emitir parecer da análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), relativos a empreendimentos capazes de provocar impacto no município;
- Coordenar e avaliar os relatórios e indicadores propostos no Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor e fornecidos pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente; e
- Realizar a Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, com o objetivo discutir o desenvolvimento, o ordenamento territorial da cidade e acompanhar a implementação efetiva do Plano Diretor e Planos Setoriais em alinhamento com a Nova Agenda Urbana (NAU) e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), ambos propostos pela ONU-HABITAT e norteadores da Visão de Futuro desejada para Valinhos.

²³ Conforme endereço eletrônico: <http://www.valinhos.sp.gov.br/governo/planejamento-e-meio-ambiente/conselho-municipal-de-desenvolvimento-urbano>

3.4.7.2. Conselho Municipal de Meio Ambiente (CMMA)

O **Conselho Municipal de Meio Ambiente (CMMA)** foi instituído pela Lei Municipal nº 4.357/2008 e alterações posteriores, sendo vinculado à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. Possui como finalidade efetuar o estudo e o desenvolvimento de questões inerentes ao equilíbrio ecológico e à implantação de ações destinadas a proteção, recuperação e conservação do meio ambiente, em consonância às legislações Estadual e Federal.

Dentre as ações que competem ao CMMA (Art. 2º, Lei Municipal nº 4.357/2008), destacam-se:

- Formular e propor políticas municipais de meio ambiente e acompanhar a sua execução;
- Criar de unidades de conservação;
- Pautar e avaliar atos normativos municipais que versem sobre proteção ambiental ou questões ambientais no uso e ocupação do solo;
- Fiscalizar as ações do poder executivo no tocante ao cumprimento da legislação ambiental vigente;
- Acompanhar e fiscalizar a aplicação de recursos financeiros e materiais destinados pelo município à gestão ambiental;
- Promover programas intersetoriais de proteção ambiental no município colaborando com suas execuções;
- Colaborar em campanhas educacionais relativas ao meio ambiente e aos problemas de saúde, de saneamento básico e de uso e ocupação racional de águas e solos;
- Dar publicidade aos seus atos; e
- Entre outras atribuições que lhe forem delegadas.

Com objetivo de fortalecer o conselho, a revisão do Plano Diretor de Valinhos propõe incluir nas suas atribuições o acompanhamento e o monitoramento do Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais(PSA), conforme disposto no **Item 3.4.2.3.**

3.4.7.3. Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDRS)

Em atendimento à Visão de Futuro de Valinhos, propõe-se a criação do **Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDRS)** com o objetivo de debater as questões ligadas à política de desenvolvimento rural sustentável, indicando propostas, estratégias e ações na área de agroecologia, agricultura urbana e familiar, ecoturismo, etc.

São atribuições do CMDRS:

- Subsidiar a formulação de políticas públicas estruturantes, com base nos princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor;

- Propor estratégias de articulação com órgãos federais, estaduais e organizações não governamentais que contribuam para o desenvolvimento rural sustentável, especialmente quanto ao fomento:
 - À agricultura familiar, em especial a de base agroecológica;
 - Ao turismo sustentável;
 - À geração de emprego e renda no meio rural;
 - À segurança alimentar;
 - À conservação e recuperação do meio ambiente; e
 - À regularização fundiária rural.
- Subsidiar a elaboração e acompanhar a execução do Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- Pronunciar-se sobre planos, programas e projetos relacionados ao desenvolvimento rural sustentável;
- Articular ações com Municípios contíguos, objetivando o desenvolvimento rural sustentável e solidário da Região Metropolitana de Campinas; e
- Outras atribuições que venham a ser designadas a este órgão.

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável será constituído, de forma paritária, por representantes do Poder Público, da sociedade civil organizada, sindicatos, movimentos sociais e demais órgãos do setor público e/ou privado, indicados e/ou eleitos democraticamente.

Sugere-se ainda, que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, seja o proponente organizador de Fóruns e/ ou Conferências municipais acerca do desenvolvimento rural sustentável, a fim de mobilizar a sociedade, agricultores, movimentos sociais para discutir as temáticas ligadas à agricultura, agroecologia, desenvolvimento rural, entre outros e lançar, assim, diretrizes e propostas para a elaboração do Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável.

3.4.7.4. Comissão Municipal de Ciência, Inovação e Tecnologia (CMCIT)

A criação da **Comissão Municipal de Ciência, Inovação e Tecnologia (CMCIT)**, tem por objetivo incentivar o desenvolvimento científico, tecnológico e a inovação com vistas ao desenvolvimento sustentável do município e em apoio ao planejamento e gestão do Poder Público local.

São atribuições proposta à CMCIT:

- Analisar e pronunciar-se sobre os planos gerais e específicos que estejam relacionados com o desenvolvimento da Ciência, Tecnologia e Inovação no Município e sua aplicação na Administração Pública;
- Diagnosticar as necessidades e interesses concernentes à Ciência, Tecnologia e Inovação no âmbito municipal;

- Indicar ao Executivo e ao Legislativo Municipais, temas específicos da área de Ciência, Tecnologia e Inovação que requeiram tratamento planejado;
- Construir as políticas públicas por meio de programas e instrumentos que promovam a transferência de tecnologias incrementais ou inovadoras ao setor produtivo, visando a geração de postos de trabalho e renda;
- Sugerir políticas de captação e alocação de recursos para a consecução das finalidades do CMCTI;
- Subsidiar a fiscalização e avaliação do correto uso destes recursos;
- Incentivar a geração, difusão, popularização do conhecimento, bem como informações e novas técnicas nas áreas de Ciência, Tecnologia e Inovação.

A Comissão Municipal de Ciência, Tecnologia e Inovação será constituído, de forma paritária, por representantes do Poder Público, da sociedade civil organizada, sindicatos e demais órgãos do setor público e/ou privado, indicados e/ou eleitos democraticamente.

Sugere-se ainda, que a CMCIT, seja o proponente organizador de Fóruns e/ ou Conferências municipais acerca das temáticas ligadas à tecnologia, inovação e ciência, de modo a envolver a comunidade local, técnicos, especialistas, empresários e demais interessados.

3.4.7.5. Participação Popular

A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade, e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a política urbana e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente.

Os instrumentos utilizados para garantir a participação popular em Valinhos são apresentados e descritos a seguir.

3.4.7.5.1. Audiência Pública

A audiência pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação.

Para Valinhos, a audiência pública deve respeitar os seguintes requisitos²⁴:

- Ser convocada por edital, com no mínimo 15 dias de antecedência, com amplo alcance à população local;

²⁴ Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01 e Resolução nº25 do Conselho Nacional das Cidades.

- Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- Serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata.

Os materiais que serão objetos da audiência devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo 5 (cinco) dias antes do evento.

3.4.7.5.2. Iniciativa Popular (projetos, planos, programas)

As proposições de iniciativa popular estão previstas no Art. 4º, Inciso IV da Lei Orgânica do Município de Valinhos, e permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, programas, planos, plebiscito e referendos ao poder Executivo.

Sua inclusão como instrumento de gestão democrática possibilita a atuação popular através de um canal mais representativo e direto ao exercício da democracia, sua tomada vinculada a uma porcentagem mínima de 2% do eleitorado para que seja efetivamente submetida à apreciação pelo Executivo.

3.4.7.5.3. Gestão Orçamentária Participativa

A gestão orçamentária participativa é prevista pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) como item obrigatório à aprovação pela Câmara Municipal das proposições feitas para o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual e deve ser garantida por meio a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas.

O Orçamento Participativo é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervir diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas.

Assim, sugere-se que a legislação orçamentária deva:

- Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras;
- O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano sugerir e solicitar ao Executivo a complementação, suplementação ou esclarecimento acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários; e
- O Executivo encaminhar ao CMDU o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Diretor.

3.4.7.5.4. Conferência Municipal da Política Urbana

A Conferência Municipal da Política Urbana é um espaço destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial, devendo ser realizada a cada dois anos, e convocada pelo CMDU, observando o calendário nacional e em articulação com o Sistema de Participação do Ministério da Cidade.

Caberá à conferência:

- Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana;
- Sugerir propostas de alteração do Plano Diretor Participativo e leis complementares, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- Indicar os delegados da Conferência Estadual da Cidade, conforme legislação pertinente; e Analisar e propor instrumentos de participação popular na concretização de diretrizes e na discussão orçamentária.

4. REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE VALINHOS

O zoneamento se constitui como um instrumento normativo, empregado para disciplinar o uso e ocupação do solo de áreas urbanas, assumindo importante papel como indutor de transformações significativas do território.

Em Valinhos, o zoneamento proposto subdivide a **Macrozona de Consolidação Urbana (MCU)** e estabelece parâmetros urbanísticos para a **Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO)**, considerando o que estabelece a revisão do Plano Diretor, de modo a:

- Simplificar a leitura e o entendimento da legislação urbana;
- 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
- Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, garantindo o equilíbrio e igualdade territorial.

O estabelecimento do zoneamento de Valinhos considerou as condicionantes legais, socioambientais e territoriais; bem como as especificidades e complexidades do tecido urbano do município.

Para tal, foram observadas três premissas para enquadramento das zonas propostas, detalhadas no **Quadro 4-1**.

Quadro 4-1: Premissas de enquadramento das zonas propostas

Premissas	Descrição	Vantagens	Possíveis Medidas Urbanísticas
Uso	Com base nas tendências de uso e ocupação do território, a partir das análises técnicas e comunitárias, apresentadas nas Etapas 2 e 3 da revisão do Plano Diretor de Valinhos	<ul style="list-style-type: none"> • Cria modelo de cidade multifuncional • Aproxima a moradia do trabalho • Fomenta a vitalidade urbana • Preserva as áreas exclusivamente residenciais • Amplia a oferta de atividades econômicas ao longo do território • Diminui os deslocamentos 	<ul style="list-style-type: none"> • Definir usos a partir da regulação paramétrica, com base em parâmetros de incomodidade aos usos residenciais • Utilizar o sistema viário principal como unidade espacial para permitir a alocação dos usos urbanos com maior incomodidade
Densidade	<p>Locais cuja funcionalidade urbana, social e da infraestrutura, bem como a tendência da ocupação atual, permitem o adensamento.</p> <p>Tem-se como referência para Valinhos os parâmetros identificados por ALCIOLY e DAVIDSON (1998), os quais consideram como densidades (apud BARROS, 2014 p.10)* , a partir do perfil observado nos municípios brasileiros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muito alta 600 hab/ha ou 206 uh²⁵/ha; • Alta 400 hab/ha ou 138 uh/ha • Média 200 hab/ha ou 69 uh/ha • Baixa 100 hab/ha ou 34 uh/ha • Baixíssima 50 hab/ha ou 17 uh/ha 	<ul style="list-style-type: none"> • Promove a otimização dos investimentos públicos e da infraestrutura disponível • Estimula a vitalidade urbana • Aproxima os residentes de seus destinos de deslocamentos • Fornece alternativa para reduzir os deslocamentos • Permite a coesão territorial 	<ul style="list-style-type: none"> • Definir eixos estruturantes com possibilidade de alocar médias densidades • Induzir maiores taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento em áreas de centralidade • Permitir ocupação de baixíssima/baixa densidade em áreas que necessitam de maior permeabilidade do solo

²⁵ Considerando a estimativa 2019 da Fundação SEADE, a relação unidades habitacionais (uh) e hectares (ha) de Valinhos é 2,9 uh/ha.

Premissas	Descrição	Vantagens	Possíveis Medidas Urbanísticas
Consolidação	Áreas que apresentam infraestruturas urbanas ociosas, com potencial para consolidar a ocupação existente	<ul style="list-style-type: none"> • Uso eficiente das infraestruturas disponíveis • Amplia o acesso à cidade 	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicar os Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade

*Em destaque, as densidades observadas em Valinhos (vide **Etapa 4**).

Fonte: UFMS, 2016. Elaboração Geo Brasilis, 2020.

Tais aspectos fundamentaram o desenho do **Zoneamento Urbano de Valinhos**, que se subdivide nas seguintes zonas (**Mapa Zoneamento**):

- i. Zona Residencial de Baixa Densidade 1 (ZR1);
- ii. Zona Mista de Baixa Densidade (ZM);
- iii. Zona de Centralidade 1 (ZC1);
- iv. Zona de Centralidade 2 (ZC2);
- v. Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE1);
- vi. Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2); e
- vii. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

O **Quadro 4-2** apresenta a descrição e os objetivos de cada zona indicada acima.

Quadro 4-2: Descrição e objetivos das zonas urbanas de Valinhos

ZONAS	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE 1 (ZR 1)	As ZR 1 são porções do território onde o uso residencial de baixíssima densidade construtiva e demográfica é predominante.	Preservar a morfologia da ocupação urbana atual	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer parâmetros urbanísticos compatíveis com a conservação da qualidade urbana e ambiental dos bairros, com foco na baixíssima densidade (17 uh/ha) • Permitir os usos não incômodos ao residencial, como escritórios de profissionais liberais na própria residência • Criar calendário para a fiscalização de obras, coibindo as ocupações irregulares • 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
		Garantir a manutenção das áreas verdes significativas	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Estabelecer o Coefficiente de Cobertura Vegetal (CCV) e a Taxa de Permeabilidade (TP), com objetivo de regulamentar as áreas verdes dos lotes • Instituir a Lei de Arborização Urbana, regulamentando a implantação de espécies arbóreas no município
		Ampliar e qualificar a infraestrutura urbana instalada	<ul style="list-style-type: none"> • Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local,

ZONAS	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
			<p>conforme estabelece o Plano Diretor</p> <ul style="list-style-type: none"> Incorporar os sistemas isolados dos Bairros Country Club e Vale Verde no sistema integrado de abastecimento de água e reavaliar a possibilidade de incorporação dos sistemas São Bento do Recreio e Parque Valinhos em função da distância Realizar o processo de regularização fundiária nas áreas demarcadas na Área Estratégica de Regularização Fundiária, indicadas no Plano Diretor, em atendimento a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e a Lei Municipal nº 4.685/ 2011 Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes Melhorar a iluminação pública, ampliando a segurança dos moradores
ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE (ZM)	<p>A ZM compõe porções do território, consolidadas ou em consolidação, sobre as quais predominam o uso residencial e não residencial de baixa densidade</p> <p>Caracteriza-se pela presença de Bolsões de Segurança com uso exclusivamente residencial (Lei Municipal nº 3.015/1996)</p>	<p>Promover e viabilizar a diversificação de usos, mantendo a baixa densidade e resguardando o uso residencial consolidado</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permitir usos não residenciais, de compatíveis ao residencial, por meio de parâmetros de incomodidade que orientem o uso do solo, possibilitando a gestão dos conflitos de uso Respeitar o Coefficiente de Aproveitamento Básico 1, visando a manutenção do perfil de ocupação atual 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

ZONAS	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
			<ul style="list-style-type: none"> 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
		Melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com oferta de infraestrutura urbana que atendam a demanda	<ul style="list-style-type: none"> Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário no Plano Diretor, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local 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 Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, como Projeto Hortas Urbanas e Adote uma Praça Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes

ZONAS	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
ZONA CENTRALIDADE (ZC1)	A ZC1 corresponde à área central do município, a qual apresenta urbanização consolidada e concentra equipamentos e serviços públicos.	Incentivar a diversidade de usos, priorizando o uso não residencial com densidades construtivas e populacionais médias	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZC1, como área não computável • Ordenar o adensamento populacional, mediante contrapartida financeira, com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODDC), para Coefficiente de Aproveitamento Máximo – CAMax 2 • Aplicar os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, definidos pelo Plano Diretor, promovendo a ocupação dos vazios urbanos existentes • 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
	Caracteriza-se pela presença de atividades típicas de áreas centrais com oferta de comércio e serviços de escala municipal.	Promover a requalificação dos espaços públicos com ampliação da oferta destes espaços, dos equipamentos e serviços urbanos e sociais e da mobilidade urbana	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário no Plano Diretor, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local
ZONA CENTRALIDADE 2	A ZC2 engloba os lotes com testada para os eixos de Desenvolvimento	Orientar o crescimento da cidade nos eixos de desenvolvimento com a promoção do uso	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivar a implantação de uso não residencial, por

ZONAS	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
(ZC2)	<p>Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), compostos pela Rede Estrutural Viária de Valinhos, as Diretrizes Viária e as Intervenções Estratégicas, quando implementadas e inseridas na MCU (conforme Plano Diretor)</p> <p>São eixos estratégicos para o desenvolvimento urbano local, com potencial para o adensamento e a mescla de usos</p>	<p>misto de forma articulada ao transporte público</p>	<p>meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZC2, como área não computável</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aplicar os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, definidos pelo Plano Diretor, promovendo a ocupação dos vazios urbanos existentes • Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte públicos nos eixos viários da ZC2
		<p>Condicionar a ocupação de acordo com a infraestrutura existente, promovendo a descentralização e a diversidade da oferta de serviços e comércios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenar o adensamento populacional, mediante contrapartida financeira, com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODDC), para Coefficiente de Aproveitamento Máximo – CAMax 2,5 • 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 • 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

ZONAS	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
		Melhorar o sistema de mobilidade urbana, notadamente aquela destinada ao transporte ativo, deslocamento a pé e por bicicleta, e ao transporte público coletivo	<ul style="list-style-type: none"> Promover a melhoria e instalação de calçadas largas, 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)
ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO 1 (ZDE 1)	ZDE1 são 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 (logísticas e atividades empresariais), adotando-se medidas mitigadoras, em função da proximidade com o uso residencial	Viabilizar polos produtivos, não incômodos, relacionados à indústria de alta tecnologia	<ul style="list-style-type: none"> 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 Permitir usos nR2 e nR3, com foco na atração de atividades econômicas Implementar o Arranjo Produtivo Local (APL) relacionado a área da saúde Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, anteriores à aprovação da Revisão do Plano Diretor

ZONAS	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	MEDIDAS URBANÍSTICAS
ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO 2 (ZDE 2)	ZDE 2 são porções do território destinadas a atividades empresariais, comerciais e usos mistos diversificados	Estabelecer áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico das rodovias e estradas que cortam e permeiam Valinhos	<ul style="list-style-type: none"> • Atrair atividades econômicas intensivas com potencial de inovação e conexão de importância regional, incentivando a implantação de loteamentos e condomínios empresariais • Permitir usos nR3 e nR4, com foco na atração de atividades econômicas intensivas de inovação e alta tecnologia
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)	As ZEIS se destinam, 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.	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	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir usos mistos, nR1, em áreas de ZEIS, fortalecendo o dinamismo econômico nas localidades • Permitir a flexibilização dos parâmetros urbanísticos, de modo a facilitar a inserção destes territórios no contexto urbano

Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

4.1.1.1. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

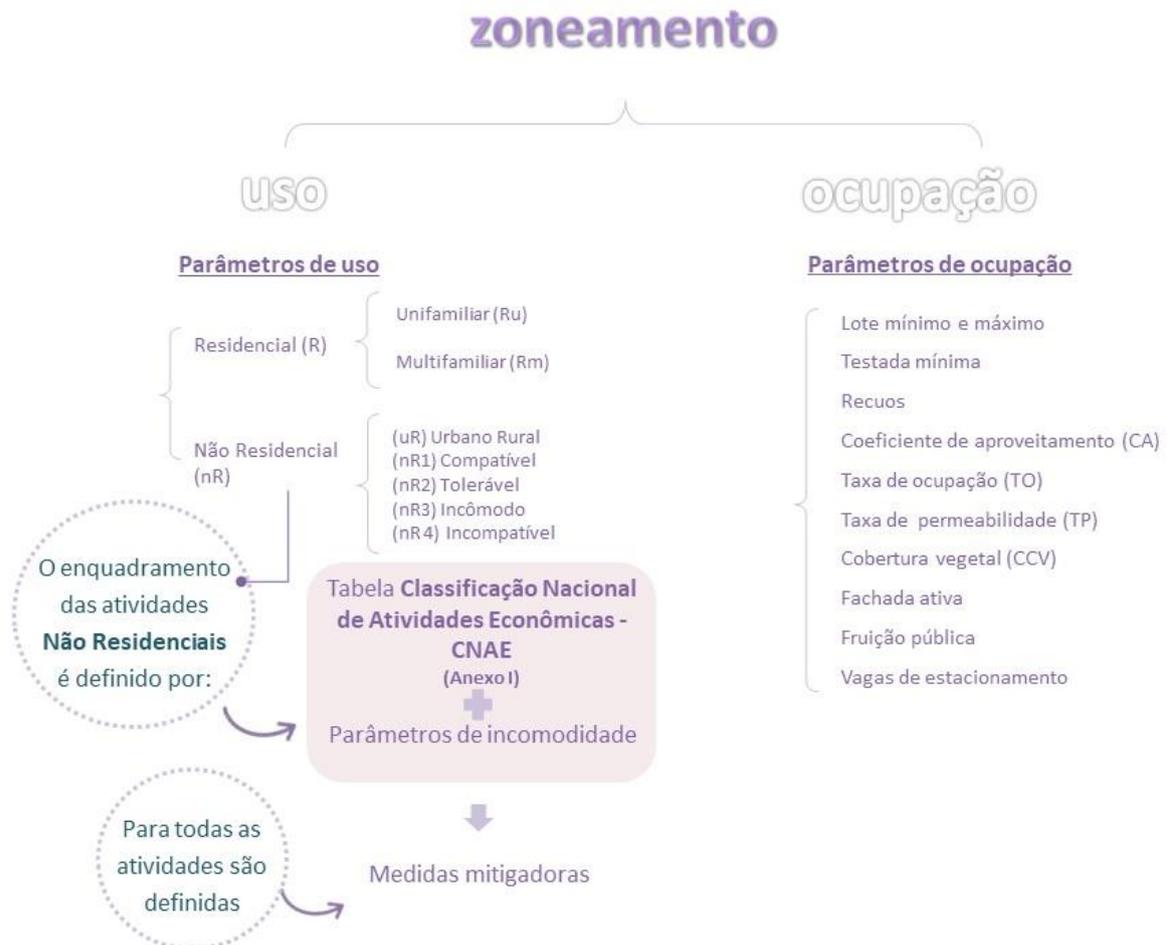
Nesta seção serão estabelecidos os parâmetros urbanísticos para as **Zonas Urbanas e para a Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO)**, estabelecida pelo Plano Diretor, com vistas a controlar e dirigir o uso e ocupação do solo, em conformidade com os objetivos estabelecidos para cada unidade de planejamento de Valinhos.

O conjunto de parâmetros será composto pela definição dos seguintes aspectos:

- i. **Uso do solo:** 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;
- ii. **Ocupação do solo**, que considera:
 - Dimensões mínimas e máximas de lotes;
 - Testadas e Gabarito;
 - Coeficiente de Aproveitamento Básico, Mínimo e Máximo utilizado como indicador para controle das densidades construtivas e demográficas, definido conforme metodologia adotada;
 - 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
 - Áreas não computáveis de incentivo associado, incidente em **ZC1** e **ZC2**, mediante uso de fachada ativa e fruição pública.

A **Figura 4.1.1-1** apresenta, dentro do Zoneamento, a divisão dos aspectos apresentados e seus desdobramentos com o objetivo de simplificar o entendimento e a composição de cada um destes, sendo que o seu detalhamento será abordado nos item que seguem.

Figura 4.1.1-1: Composição dos aspectos de uso e ocupação do solo



Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

4.1.1.1. Uso do Solo

Para Valinhos, o uso do solo fica classificado em:

- i. **Residencial (R):** destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos, subdividindo-se em:
 - **Residencial unifamiliar (Ru):** caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote; e
 - **Residencial multifamiliar (Rm):** caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser:
 - **Residencial multifamiliar vertical:** compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;

- **Residencial multifamiliar horizontal:** compreende às edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos horizontalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal 4.591/64; e
 - **Condomínio de lotes ou loteamento de acesso controlado:** conforme previsto pela Lei Federal nº 6.766/79 (Art. 2º, parágrafo 8º), compreende ao conjunto de lotes destinados a fins residenciais provenientes do parcelamento do solo urbano. Sua aprovação deve responder aos parâmetros de parcelamento do solo.
- ii. **Não Residencial (nR):** compreendem às 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. Estes se subdividem em:
- **uR:** uso urbano rural **compatível** ao uso residencial e que caracteriza o meio rural, como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo;
 - **nR1:** uso não residencial **compatível** ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial;
 - **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;
 - **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
 - **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.

Os usos **não residenciais** deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos 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 atividade 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.

Os **Quadros 4.1.1.1-1 a 4.1.1.1-3** compatibilizam as categorias **nR** e **uR** com os parâmetros de incomodidade descritos acima e as medidas básicas de mitigação dos impactos gerados por essas atividades.

Quadro 4.1.1.1-1: 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 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

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	uR	nR1	nR2	nR3	nR4
5.	PORTE	N/A	Pequeno porte, até 500 m ² de área construída	Médio porte, de 501 até 2000 m ² de área construída	Grande porte, de 2001 até 5000 m ² de área construída	Grande porte, acima de 5000 m ² 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 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 dispõe o Plano Diretor;
- (3) Sugere-se a promulgação de legislação municipal pertinente (Lei Cidade Limpa);
- (4) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Quadro 4.1.1.1-2: 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		

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Quadro 4.1.1.1-3: 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
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.)

NÚMERO	MEDIDAS
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
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.

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Classificação de usos por incomodidade²⁶

A **classificação de usos por incomodidade** tem por objetivo aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico municipal, a partir da simplificação da legislação de uso e ocupação do solo, através do enquadramento das atividades **nR** (uR, nR1, nR2, nR3 e nR4), com base nas atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou substituta.

A classificação das atividades da categoria não residencial **nR** e **uR** estão estabelecidas no **Anexo I** deste documento, conforme Resolução da Comissão Nacional de Classificação (CONCLA)nº 02, de 20 de novembro de 2018. Propõe-se que a tabela a que se refere o **Anexo I** deverá ser substituída sempre que ocorrer atualização da CNAE, mediante decreto municipal, pela versão mais atualizada.

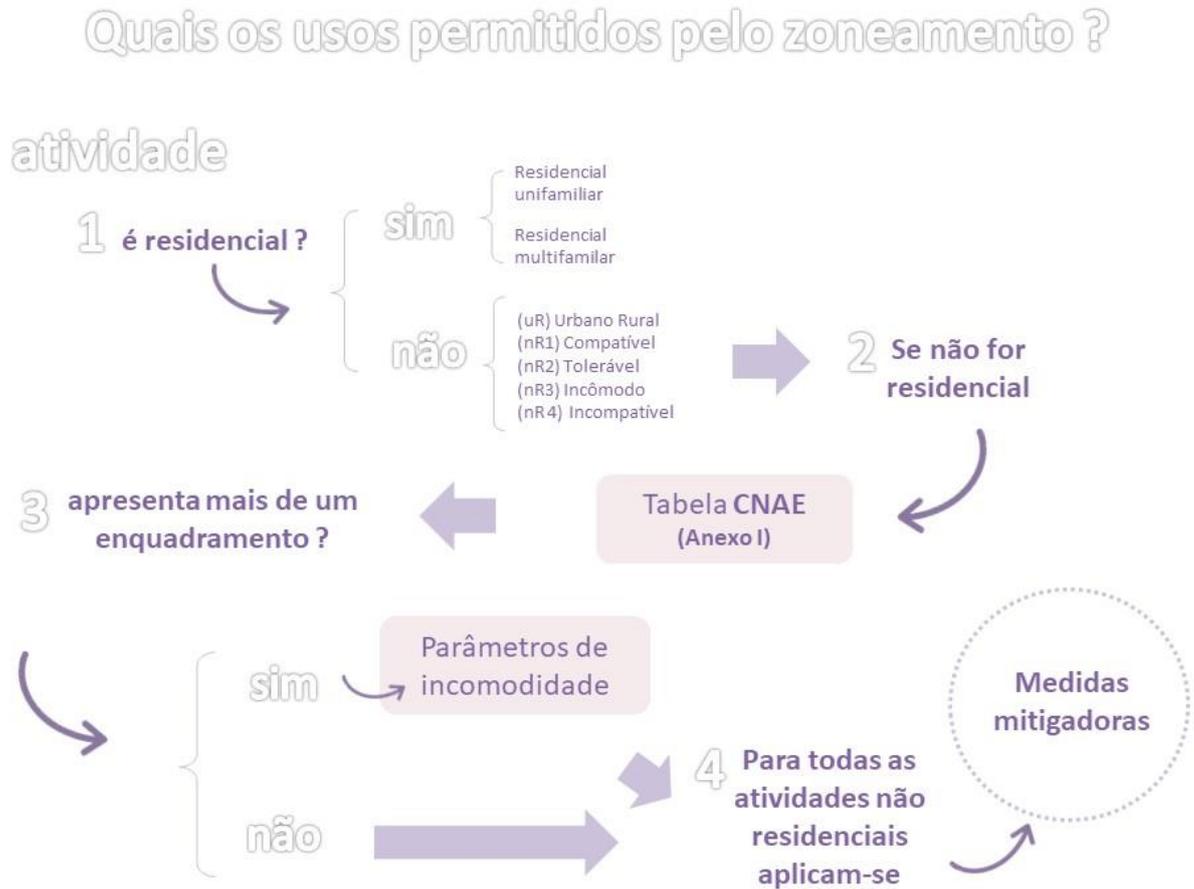
Afim de melhor compreender o fluxo de enquadramento das atividades a partir da tabela CNAE e dos parâmetros de incomodidade, a **Figura 4.1.1.1-1** ilustra o descritivo do fluxo, conforme segue:

- i. Leitura dos usos permitidos pelo zoneamento (**Quadro 4.1.1.2-1**);
- ii. A partir da identificação dos usos (**R** ou **nR**), direciona-se para o **Anexo I**, onde se encontram classificados, por atividade, os usos **nR** (**uR, nR1, nR2, nR3, nR4**). Com esta informação é possível verificar se esta atividade é compatível ou não à zona onde se localiza o imóvel; e
- iii. Caso a atividade esteja classificada em mais de um uso **nR**, é necessário enquadrá-la conforme o **Quadro 4.1.1.1-1**, onde estão indicados os parâmetros de incomodidade, os quais permitem refinar este enquadramento.

Independente da classificação do uso **nR**, todas as atividades não residenciais devem atender aos **Quadros 4.1.1.1-2 e 3**, uma vez que neste estão definidas as medidas mitigadoras aos possíveis incômodos causados por estas.

²⁶ Entende-se usos não residenciais que geram interferência ou incômodo ao residencial local e no entorno.

Figura 4.1.1.1-1: Fluxo de enquadramento das atividades



Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Para os casos omissos, sugere-se que a **Comissão Especial de Análise de Uso e Ocupação do Solo (CEAUOS)** atue sobre as seguintes responsabilidades:

- Acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Valinhos, inclusos os já apontados como de responsabilidade da comissão no Anexo I;
- 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;
- Enquadrar as atividades **nR** e **uR** e indicar a revisão do **Anexo I** conforme atualizações do CNAE;
- Appreciar as solicitações de implantação de empreendimentos na **MDO**; e
- Demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da CEAUOS.

Deste modo, propõe-se que a **CEAUOS** seja composta pelo corpo técnico da prefeitura, considerando servidores com nível superior, sendo esta nomeada por decreto, e respeitando a seguinte composição:

- Dois representantes da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sendo:
 - Um representante do Departamento de Urbanismo, sob o qual ficara a coordenação da comissão; e
 - Um representante da Divisão de Aprovação de Projeto;
- Um representante da Secretaria de Mobilidade Urbana (Departamento de Trânsito); e
- Um representante da Secretaria Desenvolvimento Econômico (Seção de Atendimento ao Empreendedor).

A critério da **CEAUOS**, profissionais de outras áreas e secretarias poderão ser convidados a se manifestar sobre as questões analisadas, bem como o interessado solicitante (empreendedor e/ou responsável técnico), de modo a fornecer esclarecimentos que se façam necessários sobre processo. As questões pertinentes ao regimento interno da comissão, deliberações e prazos deverão ser tratadas em decreto específico.

4.1.1.2. Ocupação do Solo

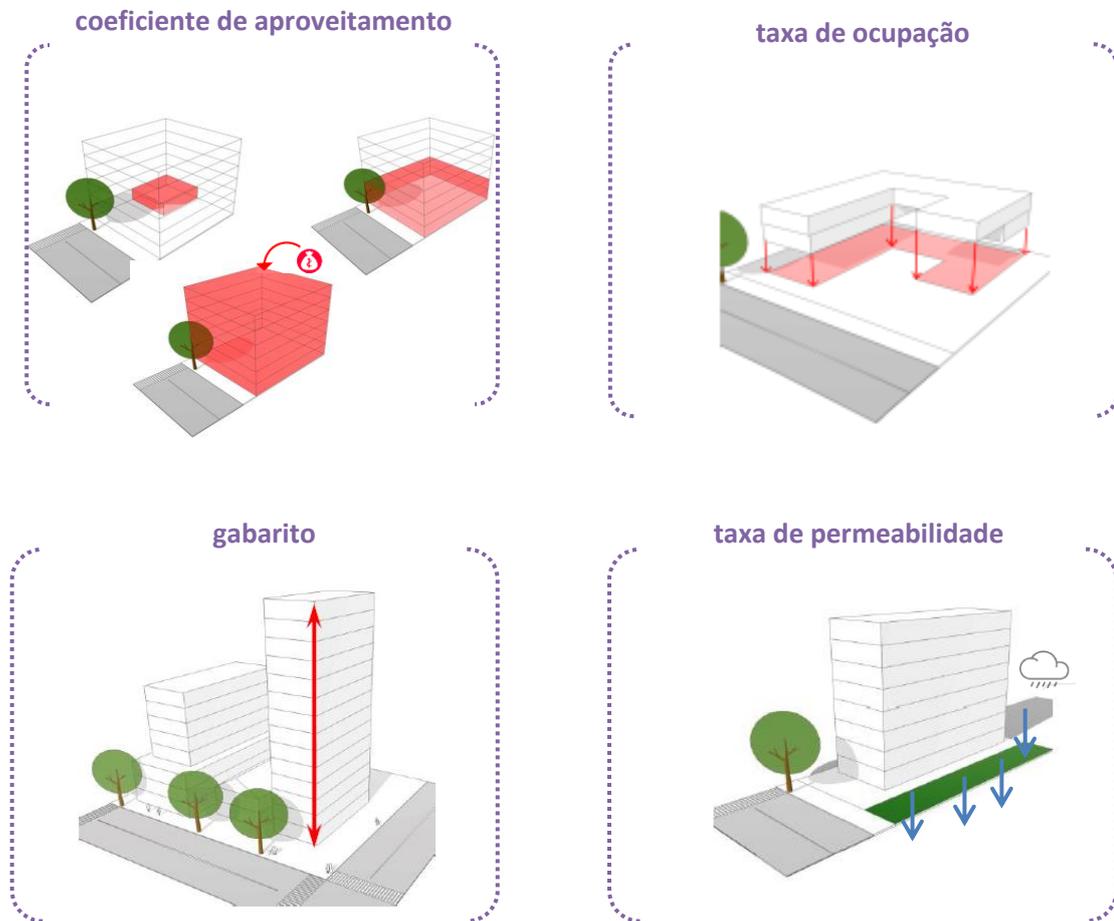
O estabelecimento de **Parâmetros de Ocupação do Solo** tem por função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote. São definidos para Valinhos os seguintes parâmetros:

- **Lote Mínimo:** dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;
- **Lote Máximo:** dimensão máxima permitida para o lote;
- **Testada Mínima:** dimensão mínima da frente do lote;
- **Coefficiente 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)**, conforme estabelece Plano Diretor;
- **Coefficiente 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;
- **Coefficiente 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;
- **Taxa de Ocupação (TO):** relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;

- **Taxa de Permeabilidade (TP):** relação percentual entre área mínima permeável (permite infiltração de água no solo) do lote e área total do lote;
- **Coefficiente de Cobertura Vegetal (CCV):** é a relação da área coberta por vegetação e a área total do lote;
- **Recuo de Frente:** é a menor distância que deve ser reservada entre o alinhamento predial e a parede ou projeção da edificação;
- **Recuo Lateral:** é a menor distância que deve ser reservada entre o limite lateral da propriedade e a parede ou projeção da edificação;
- **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;
- **Gabarito:** é a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura;
- **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;
- **Fachada Ativa:** Ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial; e
- **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.

A **Figura 4.1.1.2-1** ilustra conceitualmente alguns dos parâmetros de ocupação do solo adotados para Valinhos.

Figura 4.1.1.2-1: Conceito dos Parâmetros de Ocupação do Solo



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, 2018. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

O **Quadro 4.1.1.2-1** apresenta o uso e ocupação do solo para as **Zonas Urbanas** e a **Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO)**.

Quadro 4.1.1.2-1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos

ZONA DE USO (10)	CATEGORIA DE USO PERMITIDA	LOTE (m ²)		TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL (CCV)	RECUOS MÍNIMOS (m)			GABARITO (m) (5)	FRUIÇÃO PÚBLICA	FACHADA ATIVA	NÚMERO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE (12)					
		MÍNIMO	MÁXIMO						FRENTE	LATERAL	FUNDO									
ZR1	R	1.000	N/A	20	CAB 1 CAMin 0,1 CAMax N/A	60%	30%	10%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	8	N/A	N/A	N/A					
	uR															CAB 1 CAMin N/A CAMax N/A				
ZM (13)	R	300	N/A	10	CAB 1 CAMin 0,1 CAMax N/A	70%	15%	2,5%	5,00	2,00 (com abertura) N/A (sem abertura)	2,00	N/A	N/A	N/A	1UH					
	nR1														2/100m ² de área construída					
	uR														CAB 1 CAMin N/A CAMax N/A	N/A				
ZC1	R	300	5.000(1)	10	CAB 1 CAMin 0,25 CAMax 2 (2)	60%	20%	5%	5,00	2,00 (com abertura) N/A (sem abertura)	2,00 (com abertura) N/A (sem abertura)	N/A	opcional	opcional	N/A					
	nR1					70%	15%	2,5%					lote acima de 5.000m ² (1)	lote acima de 5.000m ² (1)	2/100m ² de área construída					
	nR2					70%	15%	2,5%					lote acima de 5.000m ² (1)	lote acima de 5.000m ² (1)	2/100m ² de área construída					
ZC2	R	300	N/A	10	CAB 1 CAMin 0,25 CAMax 2,5 (2)	70%	20%	5%	5,00	2,00 (com abertura) N/A (sem abertura)	2,00 (com abertura) N/A (sem abertura)	N/A	opcional	opcional	N/A					
	nR1												70%	15%	2,5%	lote acima de 5.000m ² (1)	lote acima de 5.000m ² (1)	2/100m ² de área construída		
	nR2												70%	15%	2,5%	lote acima de 5.000m ² (1)	lote acima de 5.000m ² (1)	2/100m ² de área construída		
ZDE1	R	500	N/A	20	CAB 1 CAMin N/A CAMax N/A	60%	30%	10%	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	N/A	N/A	N/A	1UH					
	nR1	1.000		30											20%	7%	10,00	3,00	3,00	2/100m ² de área construída
	nR2																			
	nR3																			

ZONA DE USO (10)	CATEGORIA DE USO PERMITIDA	LOTE (m ²)		TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL (CCV)	RECUOS MÍNIMOS (m)			GABARITO (m) (5)	FRUIÇÃO PÚBLICA	FACHADA ATIVA	NÚMERO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE (12)	
		MÍNIMO	MÁXIMO						FRENTE	LATERAL	FUNDO					
																construída, sendo no mínimo 2 vagas
ZDE2	nR3 nR4	1.000	N/A	30	CAB 1 CAMin N/A CAMax N/A	60%	20%	7%	10,00	3,00	3,00	N/A	N/A	N/A		1/200m ² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
ZEIS	R nR1 uR	125	N/A	5	CAB 1 CAMin 0,1 CAMax N/A	70%	10%	2,5%	1,5	1,50 (com abertura) N/A (sem abertura)	1,50	N/A	N/A	N/A		N/A
MDO (6) (9)	R	300 (MDO 1) 500 (MDO 2) 750 (MDO 3)	N/A	10 (MDO 1 e 2) 15 (MDO 3)	CAB 1 CAMin 0,1 CAMax 2 (2) (7)	70% (MDO 1) 60% (8) (MDO 2 e 3)	15% (MDO 1 e MDO 2) 30% (8) (MDO 3)	2,5% 10% (8) (MDO 3)	5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00	N/A	N/A	N/A	N/A	1UH
	nR1								5,00	2,00 (com abertura)	2,00 (com abertura)					1/100m ² de área construída
	nR2 (7)								5,00	2,00 (com abertura) N/A (sem abertura)	N/A (sem abertura)					1/100m ² de área construída
	nR3 (7)				5,00				2,00 (em um dos lados)	2,00	1/200m ² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas					
	uR				CAB 1 CAMin 0,1 CAMax N/A				5,00	2,00 (em um dos lados)	2,00					N/A

- (1) Para lotes acima de 5.000 m² é obrigatória a adoção de fruição pública ou fachada ativa para atividades nR1 e nR2, quando em ZC1 e ZC2;
- (2) Adoção de CAMax mediante aquisição de potencial adicional através da **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**, conforme estabelece o Plano Diretor;
- (3) N/A: não se aplica;
- (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) A MDO subdivide-se em **MDO 1** (próximo dos eixos viários principais), **MDO 2** e **MDO 3** (cujo objetivo é aumentar a taxa de permeabilidade do solo para garantir a recarga do aquífero), conforme dispõe o Mapa de Macrozoneamento, inserido no Plano Diretor ;
- (10) O Microempreendedor Individual- MEI, independente da atividade econômica que exerce, poderá atuar em qualquer Zona Urbana mediante o atendimento das legislações municipais pertinentes à sua atividade;
- (11) O número mínimo de vagas de estacionamento indicado poderá ser complementado por indicação de medida mitigadora;
- (12) No exercício de duas categorias de uso prevalece o maior o número de vagas indicada; e
- (13) 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 (seis metros) e área não inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

5. ANEXOS

Anexo I - Enquadramento das atividades não residenciais com base nas atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) (Lei de Uso e Ocupação do Solo)

Mapa Macrozoneamento

Mapa Estruturação Viária

Mapa Áreas Estratégicas

Mapa Zoneamento