



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SUBEMENDA Nº 2 À EMENDA Nº 1 AO PROJETO DE LEI Nº 68/2024

Altera o quadro 2 do Anexo III da Lei nº 6.574, de 29 de dezembro de 2023, que “Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos e dá outras providências”.

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

Os Vereadores que subscrevem apresentam, nos termos regimentais, para a devida apreciação e votação em Plenário, a presente Subemenda à Emenda nº 1 ao Projeto de Lei nº 68/2024, que “Altera dispositivos do Projeto, que “altera dispositivos da Lei nº 6.574, de 29 de dezembro de 2023 e da Lei nº 6.573, de 29 de dezembro de 2023, na forma que especifica.””, nos seguintes termos.

Art. 1º. É alterado o art. 8º da Emenda nº 1 ao Projeto de Lei nº 68/2024, que, por erro material, constou como art. 7º novamente, que “Acrescenta o Art. 15 ao PL 68/2024”, que passa a vigorar com a seguinte e nova redação:

“Art. 15. É alterado o quadro 2 do Anexo III da Lei nº 6.574, de 29 de dezembro de 2023, que “Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos e dá outras



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

providências”, passando a vigorar em conformidade com as disposições do anexo da presente lei.”

.....

JUSTIFICATIVA

A presente subemenda modificativa tem como objetivo trazer as alterações pertinentes ao Projeto de Lei nº 68/2024, para melhor adequar a tabela referida, notadamente no que concerne ao Coeficiente de Aproveitamento CAB e CAMax, Coeficiente de Cobertura Vegetal Mínimo (CCV), Recuos Mínimos Lateral e Secundário e Número de Vagas Internas ao Lote, em atendimento às reivindicações dos profissionais atuantes na área, nos termos que segue.

Preliminarmente convém registrar que é cediço que os terrenos em nosso município são predominantemente acidentados, com muito auge ou declive em razão da topografia própria de nossa região, acabando por limitar as construções e ocorrendo o subaproveitamento dos terrenos.

Além disso, cumpre observar as construções feitas anteriormente à atual legislação de uso e ocupação de solo, com base nas diretrizes anteriormente fixadas, obstando novas regularizações utilizando-se os parâmetros atuais, os quais, em sua grande maioria, foram modificados em prejuízo dessas observações, diminuindo-se coeficientes anteriormente aplicados com eficiência e razoabilidade, sendo de rigor o *status quo ante*, para melhor aproveitamento das edificações, de acordo com cada zona de uso.

Outrossim, com relação a nova estipulação de Coeficiente de Cobertura Vegetal Mínima se observou que a mesma é semelhante e se confunde com a própria Taxa de Permeabilidade Mínima (TP) já estipulada,



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

incorrendo em dupla obrigação para situações análogas e, via de consequência, em dupla penalidade para o munícipe que pretende regularizar sua situação, não sendo proporcional e nem razoável a manutenção dessas duas exigências quando apenas a TP já se mostra suficiente para cumprir a função social da estipulação pretendida.

Por fim, quanto ao número mínimo de vagas ali estipuladas, se tem o mesmo raciocínio, visto que a manutenção da exigência mínima anterior de 1 (uma) vaga para cada 100m (cem metros) se mostrava adequada, enquanto 2 (duas) vagas da forma como atualmente previsto resta impraticável na maioria dos casos, obstando projetos por conta dessa novel exigência.

Dessa forma e atento à solicitação dos profissionais atuantes na área, e, bem assim, diante de todo o exposto e do indiscutível alcance social contido na presente proposta, solicitamos aos Nobres Pares desta Casa Legislativa o apoio necessário para a sua aprovação.

Valinhos, 2 de dezembro de 2024.

AUTORIA: VEIGA, GABRIEL BUENO, MAYR

MDO 3 (6) (8)	R	300	N/A	10,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	4,00	2,00 (3)	N/A	1,5	N/A	N/A	N/A	(9)
	uR																N/A
	nR1																1/100m² de área construída
MDO 4 (6) (8)	nR1	1000	N/A	20,00	N/A	2,0	2,5	70%	15%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	1,5	N/A	N/A	N/A	1/100m² de área construída
	nR2																
	nR3																

(1) Para lotes de área igual ou maior que 5.000 m² é obrigatória a adoção de fruição pública ou fachada ativa para atividades nR1 e nR2;
(2) Adoção de CAMax mediante aquisição de potencial adicional através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme estabelece o Plano Diretor;
(3) Recuo exigido apenas na ocorrência de abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural.
(4) UH: unidade habitacional;
(5) Quando a altura da edificação ultrapassar 814 m acima do nível do mar, o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente;
(6) Mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS), conforme estabelece o Plano Diretor;
(7) Quando incidir a Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico (AEDE);
(8) Quando incidir a Área Estratégica de Conservação (AEC) na MDO, deve-se respeitar os parâmetros de baixíssima densidade (10 u.h./ha), conforme Plano Diretor;
(9) O número mínimo de vagas de estacionamento respeitará as indicações previstas no QUADRO 3 do ANEXO III da LUOS;
(10) No exercício de duas categorias de uso prevalece o maior o número de vagas indicada;
(11) Excepcionalmente, e respeitadas às disposições da legislação federal pertinente, serão admitidos nos loteamentos Parque Portugal e Jardim São Luiz desdobro ou subdivisão de lotes de terrenos com testada mínima de 6,00 m
(12) N/A: não se aplica
(13) Parâmetro definido conforme zoneamento local do imóvel
(14) AT: área do terreno

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

(1) Parâmetro conforme zoneamento local
(2) Conforme definição viária do PDM
(3) Aplicável na face que houver abertura destinada a iluminação e/ou ventilação natural
(4) até 50 unidades, dispensada área de lazer
(5) o parâmetro deverá ser analisado em função do lote ou fração a ser criado no loteamento ou fracionamento
(6) AT: área total do imóvel original
(7) conforme parâmetro de afastamentos definido no art. 20