



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 83/2025

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Os Vereadores que subscrevem apresentam, nos termos regimentais, para a devida apreciação e votação em Plenário, o presente Projeto de Lei, que **“Altera a tabela do anexo II.B da Lei n.º 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’”**, requerendo a sua aprovação e remessa ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, de acordo com a Lei Orgânica do Município de Valinhos, consoante os termos seguintes.

Justificativa

Com a presente justificativa, de acordo com as normas regimentais e no uso das nossas atribuições, submetemos à apreciação e deliberação do Plenário desta Colenda Casa de Leis, o incluso projeto de lei, que tem como objetivo 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, nos termos que segue.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

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, 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 atual exigência.

Dessa forma e atento à solicitação dos profissionais atuantes na área, e, bem assim, diante de todo o exposto e do indiscutível alcance



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

social contido na presente proposta, solicitamos aos Nobres Pares desta Casa Legislativa o apoio necessário para a sua aprovação.

Valinhos, 7 de abril de 2025.

AUTORIA: VEIGA E DEMAIS VEREADORES QUE SUBSCREVEM





CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº

Altera a tabela do anexo II.B da Lei n.º 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”, na forma que especifica”.

FRANKLIN DUARTE DE LIMA, Prefeito do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica,

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

Art. 1º. É alterada a tabela do anexo II.B da Lei n.º 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”, passando a vigorar em conformidade com as disposições do anexo da presente lei.

Art. 2º. Esta lei entra em vigor noventa dias após a data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Valinhos, aos

FRANKLIN DUARTE DE LIMA
Prefeito Municipal

ZONA DE USO	CATEGORIA DE USO PERMITIDA	LOTE (m²)		TESTADA MÍNIMA (m) (1)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) (2)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP)	RECUSOS MÍNIMOS (m)				GABARITO MÁXIMO (GAB) (3)	FRUIÇÃO PÚBLICA (1)	FACHADA ATIVA (1)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE (9) (18)									
		MÍNIMO	MÁXIMO		CAMin	CAB	CAMax			FRENTE	LATERAL	FUNDO	SECUNDÁRIO													
ZR1	Ru	1.000	N/A	20,00	N/A	2,0	N/A	60%	20%	4,00	1,50 (3)	3,00 (3)	2,0	2	N/A	N/A	1UH									
	UR																									
ZRRM1	R	1.000	N/A	20,00	N/A	2,0	N/A	60%	35%	4,00	1,50 (3)	3,00 (3)	2,0	2	N/A	N/A	1UH									
	UR																									
ZRRM2	Ru	2.000	N/A	25,00	N/A	2,0	N/A	60%	35%	4,00	1,50 (3)	3,00 (3)	2,0	2	N/A	N/A	1UH									
	UR																									
ZM	R	300	N/A	10,00	0,1	2,0	N/A	70%	15%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	2	N/A	N/A	(9)									
	nR1																1/100m² de área construída									
	UR																N/A									
ZC1	Ru	(13)	(13)	(13)	0,25	2,0	2,5	70%	15%		1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	2	opcional	opcional	1/100m² de área construída									
	nR1							1UH																		
	nR2																									
ZC1.5	R	300	5.000	10,00	0,25	2,0	2,5	70%	15%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	N/A	opcional	opcional	(9)									
	nR1							1/100m² de área construída																		
	nR2							70%	15%																	
ZC2	R	300	N/A	10,00	0,25	2,0	2,5	70%	15%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	N/A	AT ≥ 5.000m2	AT ≥ 5.000m2	1/100m² de área construída									
	nR1							(9)																		
	nR2							15%																		
ZC3	R	300	5.000	10,00	0,25	2,0	2,5	70%	15%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	N/A	opcional	opcional	1/100m² de área construída									
	nR1		N/A																							
	nR2																									
	nR3																									
ZC4	R	300	5.000	10,00	0,25	2,0	2,5	70%	15%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	N/A	opcional	opcional	(9)									
	nR1							1/100m² de área construída																		
	nR2							70%	15%																	
ZDE1	R	300	N/A	10,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	2	N/A	N/A	(9)									
	nR1			1/100m² de área construída																						
	nR2			12,00				N/A	2,0								N/A	70%	20%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	2,0	N/A	N/A	1/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
	nR3																									
ZDE1.5	R	500	N/A	10,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2,0	2	N/A	N/A	(9)									
	nR1			1/100m² de área construída																						
	nR2			12,00				N/A	2,0								N/A	70%	20%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	2,0	N/A	N/A	1/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
	nR3																									
ZDE2	nR1	1.000	N/A	20,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2,0	N/A	N/A	N/A	1/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas									
	nR2																									
	nR3																									
	nR4																									
ZDE 2,5	nR1	1.000	N/A	20,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2,0	N/A	N/A	N/A	1/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas									
	nR2																									
	nR3																									
	nR4																									
ZEIS1	R	300	N/A	10,00	0,1	2,0	2,5	70%	15%	4,00	1,50 (3)		2,0	N/A	N/A	N/A	(9)									
	nR1																1/100m² de área construída									
	UR																N/A									
ZEIS2	R	125	N/A	5,00	0,1	2,0	N/A	70%	5%	1,50	N/A		2,0	2	N/A	N/A	1UH									
	nR1																1/100m² de área construída									
	UR																N/A									
MDO 1 (6) (8)	R	300	N/A	10,00	N/A	2,0	N/A	50%	20%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2,0	2	N/A	N/A										
	nR1																1/100m² de área construída									
																	N/A									
MDO 2 (6) (8)	R	500	N/A	10,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	2,0	2	N/A	N/A	(9)									
	UR			1/100m² de área construída																						
	nR1			N/A																						

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	2,0	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)	2,0	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 função pública ou fechada ativa para atividades nR1 e nR2;
(2) Atuação de Cabeira mediante aplicação de potencial adicional através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OOCDC), conforme estabelece o Plano Diretor;
(3) Recuo exigido apenas na ocorrência de abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural;
(4) UR: 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 (DOAUS), conforme estabelece o Plano Diretor;
(7) Quando incidir a Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico (ADEE);
(8) Quando incidir a Área Estratégica de Conservação (AEC) na MDO, deve-se respeitar os parâmetros de batelística 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 LUCIS;
(10) No exercício de duas categorias de uso prevalece o maior o número de vagas indicadas;
(11) Excepcionalmente, e respeitadas as 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	LOTEFRACÃO (m²) (5)		TESTADA MÍNIMA (m) (6)		Nº MÁXIMO UNIDADES	LARGURA MÍNIMA DE VIAS (m)		ÁREA LAZER MÍNIMA (m²)	ÁREA INSTITUCIONAL MÍNIMA (m²)	CA	T.O	T.P		CCV	RECUSOS MÍNIMOS (m)			NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE
	MÍNIMO	MÁXIMO	LOTE	FRACÃO		PÚBLICA	PARTECULAR								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) (1) (1) (1) (1)
(1) Parâmetro definido 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 30 unidades, dispersada área de lazer;
(5) O parâmetro deverá ser analisado em função do lote ou fração a ser criado no loteamento ou facionamento;
(6) AT: área total do imóvel original;
(7) conforme parâmetro de afastamento definido no art. 20;