



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA Nº 20 AO Projeto de Lei nº 186/2022

Altera o Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo do Projeto de Lei 186/2022.

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

O(s) Vereador(es) que subscreve(m) apresenta(m), nos termos regimentais, para a devida apreciação e votação em Plenário, a presente emenda ao Projeto de Lei nº 186/2022, que “Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos e dá outras providências. (Mens. 65/22)”, nos seguintes termos.

Art. 1º Os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo III do PL 186/2022, passam a ser os apresentados em Anexo.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem o objetivo propor alterações na tabela de Usos e Ocupações, buscando dinamizar os usos urbanos do município, bem como reduzindo os conflitos de vizinhança existentes.

Valinhos, 9 de novembro de 2023.

AUTORIA: Comissão de Sistematização da Revisão do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento

ZONA DE USO	CATEGORIA DE USO PERMITIDA	LOTE (m²)		TESTADA MÍNIMA (m) (11)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) (2)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP)	COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL MÍNIMO (CCV)	RECUOS MÍNIMOS (m)			GABARITO MÁXIMO (GAB) (5)	FRUIÇÃO PÚBLICA (1)	FACHADA ATIVA (1)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE (9) (10)		
		MÍNIMO	MÁXIMO		CAMin	CAB	CAMax				FRENTE	LATERAL	FUNDO						
ZR1	Ru uR	1.000	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	60%	20%	10%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH		
ZRRM1	R (15) uR	1.000	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	60%	35%	25%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH		
ZRRM2	Ru uR	2.000	N/A	25,00	N/A	1,0	N/A	60%	35%	25%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH		
ZM	R	300	N/A	10,00	0,1	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	(9)		
	nR1																2/100m² de área construída		
	uR																N/A		
ZC1	Ru	(13)	(13)	(13)	0,25	1,0	1,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	opcional	opcional	1UH		
	nR1																2/100m² de área construída		
	nR2																		
ZC1.5	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	(9)		
	nR1																2/100m² de área construída		
	nR2																		
ZC2	R	300	N/A	10,00	0,25	1,0	2,5	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	AT ≥ 5.000m2	AT ≥ 5.000m2	(9)		
	nR1																2/100m² de área construída		
	nR2																		
ZC3	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	(9)		
	nR1		N/A														2/100m² de área construída		
	nR2																		
	nR3																		
ZC4	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	(9)		
	nR1																AT ≥ 5.000m2	AT ≥ 5.000m2	2/100m² de área construída
	nR2																		
ZDE1	R	300	N/A	10,00	N/A	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	(9)		
	nR1			12,00													2/100m² de área construída		
	nR2																2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas		
	nR3																		
ZDE1.5	R	500	N/A	10,00	N/A	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	(9)		
	nR1			12,00													2/100m² de área construída		
	nR2																2/100m² 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%	7,5%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas		
	nR2																		
	nR3																		
ZDE 2,5	nR1	1.000	N/A	20,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas		
	nR2																		
	nR3																		
	nR4																		
ZEIS1	R	300	N/A	10,00	0,1	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	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%	2,5%	1,50	N/A	N/A	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	1,0	N/A	50%	20%	10%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH		
	uR																N/A		
	nR1																		
																	2/100m² de área construída		
MDO 2	R	500	N/A	10,00	N/A	1,5	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	2	N/A	N/A	(9)		
	uR			N/A															

(6) (8)	nR1	300	N/A	12,00	N/A	1,5	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	2	N/A	N/A	2/100m² de área construída
MDO 3 (6) (8)	R	300	N/A	10,00	N/A	1,5	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	N/A	N/A	N/A	N/A	(9)
	uR																N/A
	nR1																2/100m² de área construída
MDO 4 (6) (8)	nR1	1000	N/A	20,00	N/A	1,5	2,5	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída
	nR2																
	nR3																

- (1) Para lotes de área igual ou maior que 5.000 m² e 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
(15) Respeitado o parâmetro de baixíssima densidade, máxima, (10u.h./ha)

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)	GAB	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	2,0	(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)	2,0	(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)	(1)	(7)	(7)	(1)
CL	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	N/A	12,00	6m2 por unidade (4)	15m2 por unidade (5)	2,0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
LOT	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	(2)	N/A	mínimo 10% da AT	mínimo 5% da AT	(1)	(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) Parâmetro conforme zoneamento local
(2) Conforme definição viária do PDM
(3) Aplicável na face que houver abertura destinada à 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