



PREFEITURA DE PINDAMONHANGABA

AUDIÊNCIA PÚBLICA
22.08.2024

**PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA LEI
COMPLEMENTAR Nº 66 DE 06 DE
JANEIRO DE 2022 (PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO)**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E
PLANEJAMENTO**
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO

**AS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA LEI 66/2022 QUE
SERÃO APRESENTADAS NESTA AUDIÊNCIA FORAM
ANALISADAS E APROVADAS, POR MAIORIA DOS
VOTOS, PELOS CONSELHEIROS DO CONSELHO
MUNICIPAL DA CIDADE (CONCID), NAS REUNIÕES DE
06.03.2024, 08.05.2024 E 24.07.2024 – ATAS
DISPONÍVEIS NO SITE DA PREFEITURA
([HTTPS://PINDAMONHANGABA.SP.GOV.BR/CONCID](https://pindamonhangaba.sp.gov.br/concid)).**

**11 PROPOSTAS DA SECRETARIA
DE OBRAS E PLANEJAMENTO
(SMOP) E DEPARTAMENTO DE
PLANEJAMENTO (DPL)**

**PROPOSTAS 1, 2 E 3
ALTERAÇÃO DO ANEXO IV -
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA AS
ZONAS DA MZU**

ANEXO IV- PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA AS ZONAS DA MZU

Zona de ocupação	Lote (m²)		Testada mínima (m)	Coeficiente de aproveitamento (CA) M _i /B _a /M _a (2)	Taxa de ocupação (TO)	Taxa de permeabilidade (TP)	Recuos mínimos Frente (m)	Máximo de área não computável (térreo) (7)
	Mínimo	Máximo						
ZEU	175,00	5.000,00 (1)	7,00	0,1/3/6	80%	5%	5,00 (6)	50%
ZC 1	175,00	5.000,00 (1)	7,00	0,1/3/4	80%	5%	0,00	50%
ZC 2	175,00	5.000,00 (1)	7,00	0,1/3/NA	80%	5%	0,00	50%
ZOP	175,00 (3)	NA	7,00	0,1/3/NA	70%	5%	5,00 (5)	NA
ZOM	250,00	NA	10,00	NA/1,5/NA	70%	5%	5,00 (5)	NA
ZOC	500,00	NA	12,00	NA/1/NA	50%	20%	5,00	NA
ZOR	5.000,00	NA	30,00	NA/0,1/NA	10%	80%	10,00	NA
ZDE	500,00	NA	15,00	NA/1/NA	70%	10%	7,00	NA
ZEC1 (4)	500,00	NA	15,00	NA/1/NA	70%	10%	7,00	NA
ZEC2 (4)	500,00	NA	12,00	NA/1/NA	50%	20%	5,00	NA
ZIA	NA	NA	NA	NA/0,1/NA	NA	NA	NA	NA

→ Proposta 1

→ Proposta 2

→ Proposta 3

Notas na tabela:

(1) Para lotes de 5.000,00 m² é obrigatória a adoção da testada de fruição pública ou fachada ativa;

(2) O CAMa é adotado obrigatoriamente mediante aquisição de potencial adicional através do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC ou Transferência do Direito de Construir – TDC;

(3) Para Habitações de Interesse Social – HIS destinados às famílias com renda de até cinco salários mínimos, poderá ser adotado lote mínimo de 125,00m²;

(4) Permissão para parcelamento do solo de caráter urbano mediante pagamento da Taxa de urbanização – TU, nos termos desta lei;

(5) Para os empreendimentos comerciais e/ou empresariais inseridos em loteamentos aprovados anteriormente à Lei Complementar nº 03 de 10.10.2006 não será exigido Recuo Mínimo Frontal;

(6) Para os empreendimentos comerciais e/ou empresariais com frente para Zona de Estruturação Urbana (ZEU), não será exigido Recuo Mínimo Frontal;

(NA) não se aplica.

Demais notas:

- Quando a altura máxima da edificação ultrapassar 580 metros acima do nível do mar, na superfície cônica do Aeródromo Fazenda Santa Helena (Mapa Zoneamento do Município de Pindamonhangaba), o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente, conforme Portaria DECEA nº 78/ICA de 2018, ou portaria a que vier substituir;

- Para todas as zonas, mantêm-se as restrições das demais legislações vigentes, sejam municipais, estaduais e federais;

- O atendimento dos parâmetros urbanísticos não desobriga o interessado no atendimento dos dispositivos dos demais órgãos, seja CETESB, bombeiros e CONDEPHATT, ou outros que causem restrições de ocupação do solo;

- Os projetos aprovados ou em andamento/conclusão são regradados pela legislação vigente a época do protocolo, respeitando os prazos legais;

PROPOSTA 4
INCLUSÃO NO ARTIGO 92, DE INCISO VI E
PARÁGRAFO ÚNICO, CONFORME O INCISO VI E
PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 83, VISTO QUE A ZONA
DE EXPANSÃO CONTROLADA 1 (ZEC 1) POSSUI AS
MESMAS CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZDE)

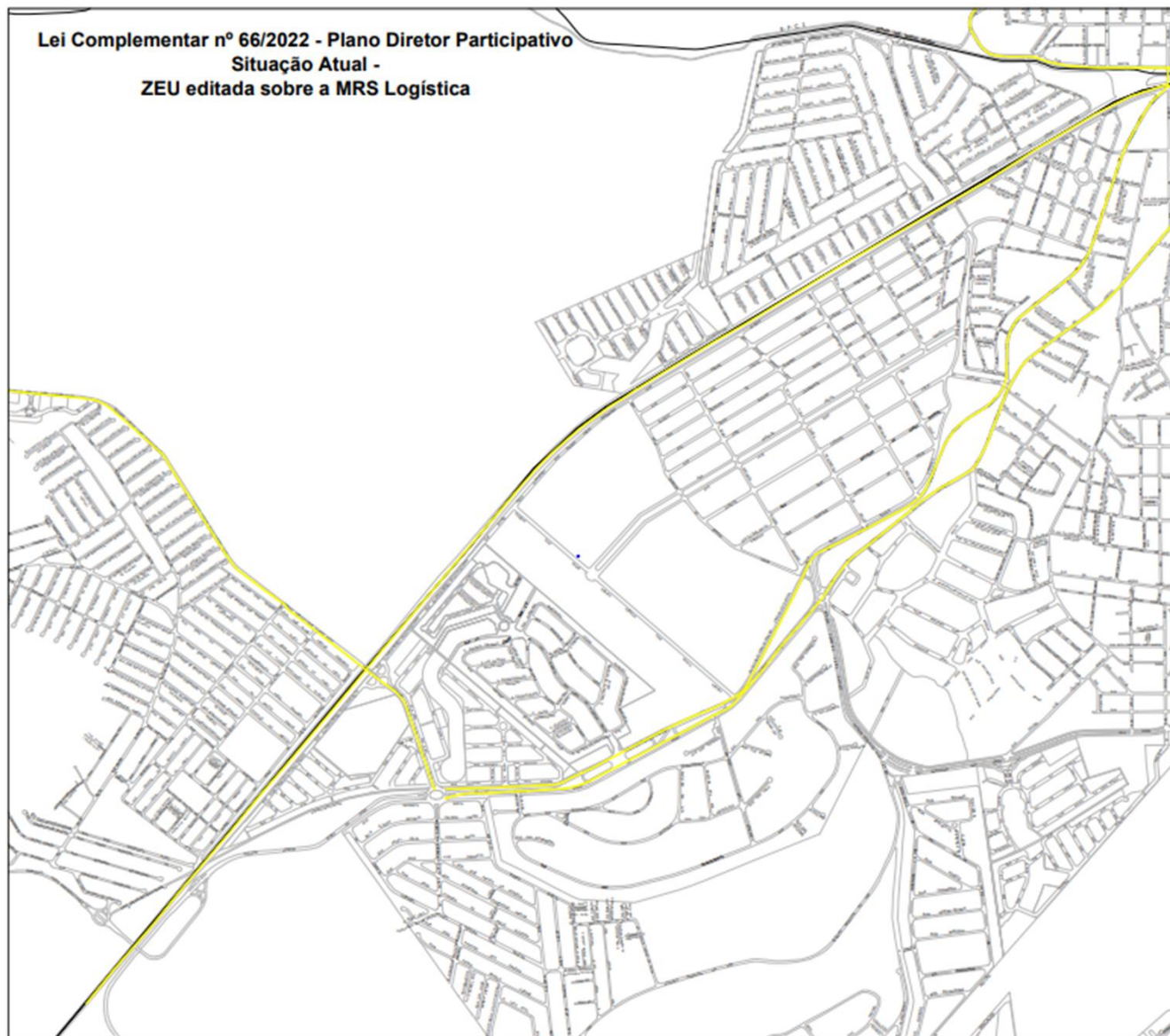
VI- Estabelecer área não edificante de 30 metros nos lotes e glebas da ZEC1 que fazem divisa com outras zonas urbanas.

Parágrafo único. A ZEC1 é destinada exclusivamente para a implantação de atividades econômicas, tais como industriais, comércios e serviços, a ser regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

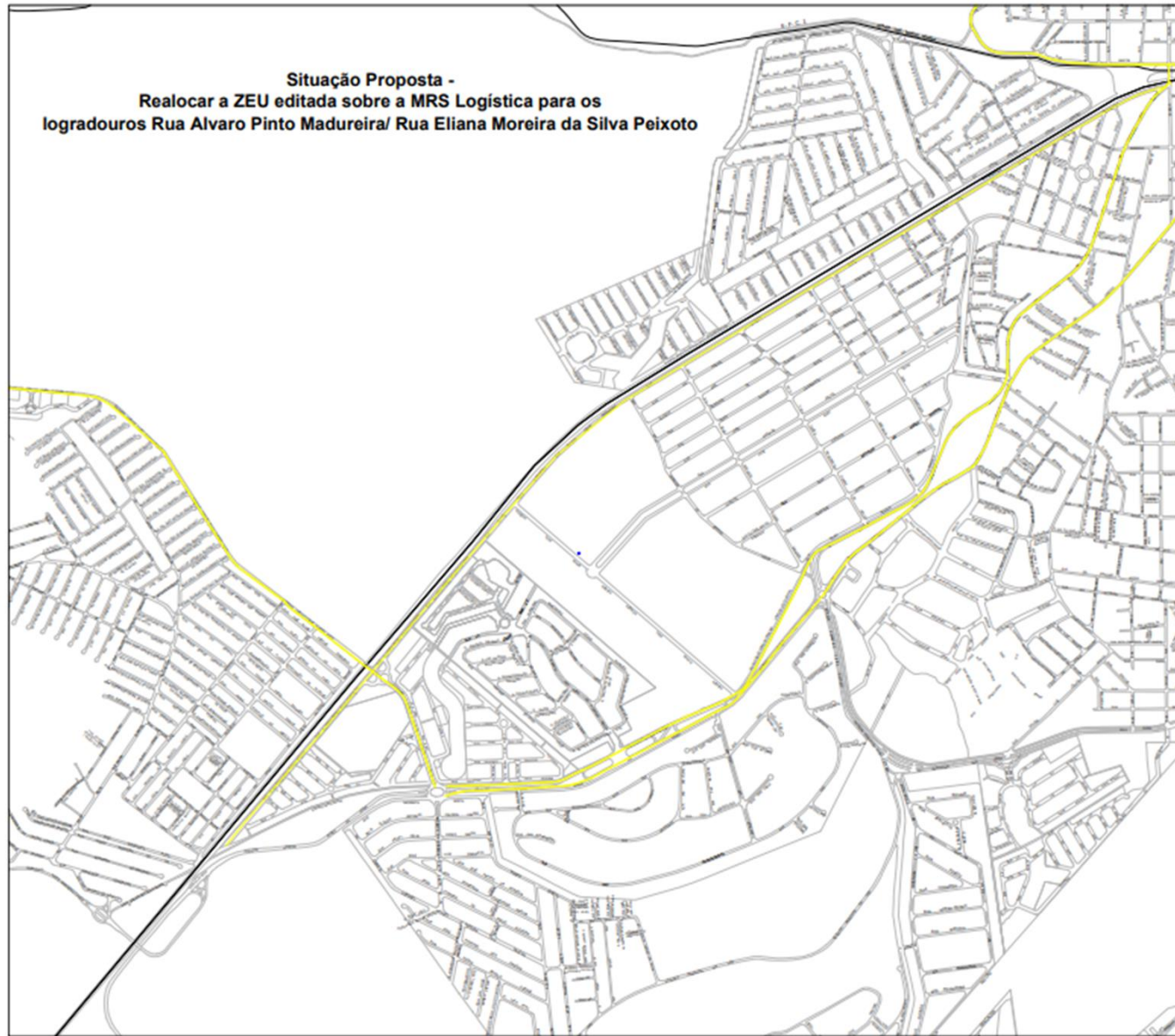
PROPOSTA 5
RUAS ÁLVARO PINTO MADUREIRA E ELIANA
MOREIRA DA SILVA PEIXOTO (DESLOCAMENTO
DA ZEU)

Ajustar o zoneamento da Zona de Estruturação Urbana (ZEU) deslocando da MRS Logística para a localização correta sobre as Ruas Álvaro Pinto Madureira e Eliana Moreira da Silva Peixoto

Lei Complementar nº 66/2022 - Plano Diretor Participativo
Situação Atual -
ZEU editada sobre a MRS Logística



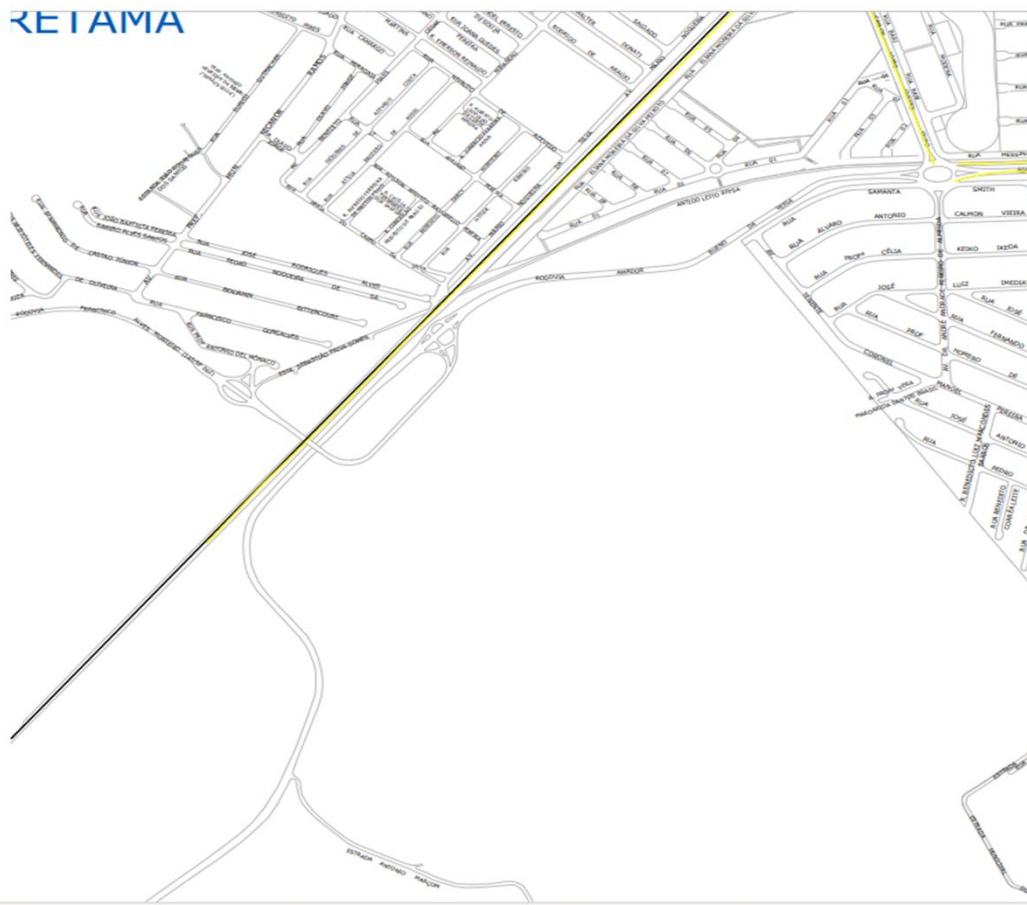
**Situação Proposta -
Realocar a ZEU editada sobre a MRS Logística para os
logradouros Rua Alvaro Pinto Madureira/ Rua Eliana Moreira da Silva Peixoto**



PROPOSTA 6

ZEU - RODOVIA AMADOR BUENO DA VEIGA

Lei Complementar nº 66/2022 - Plano Diretor Participativo
Situação Atual - Rodovia Amador Bueno da Veiga



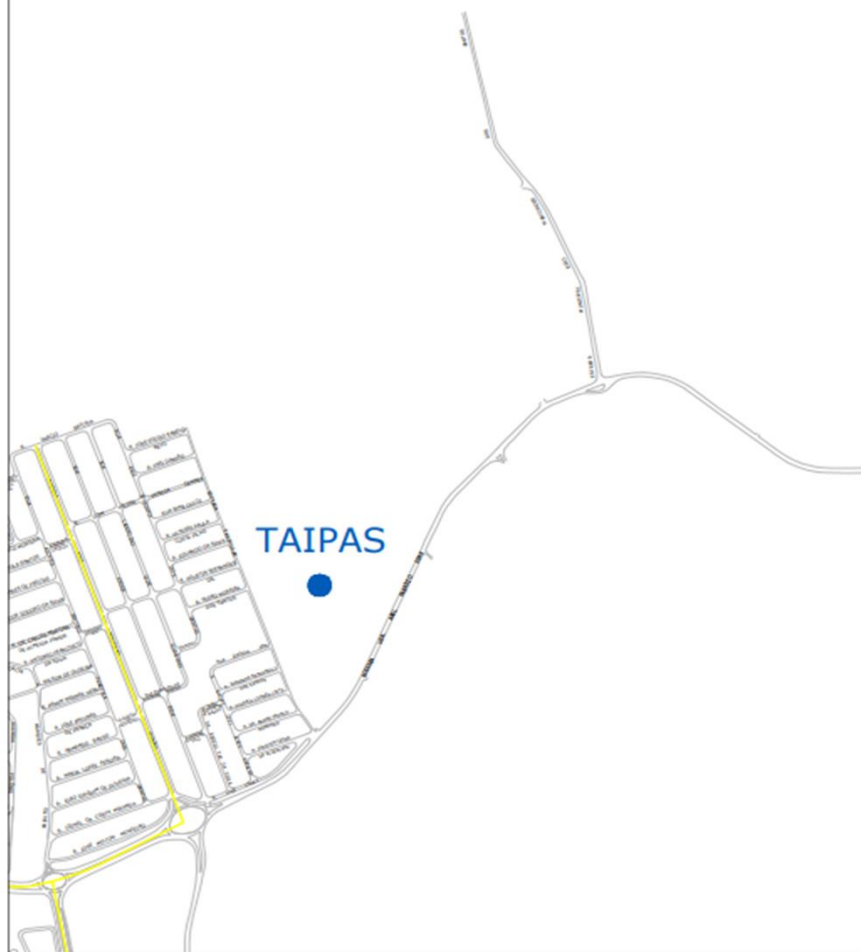
Situação Proposta - Ampliação da Zona de Estruturação Urbana (ZEU) ao longo da Rodovia Amador Bueno da Veiga



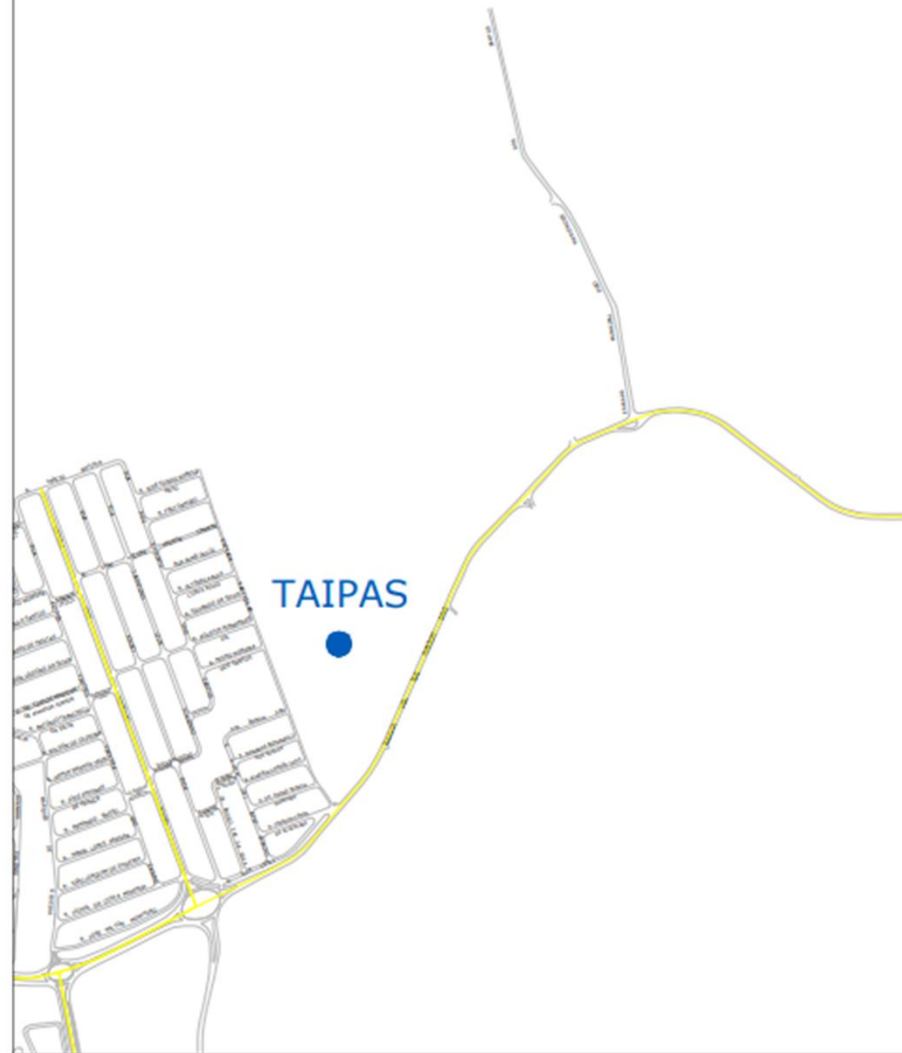
PROPOSTA 7

ZEU - RODOVIA VEREADOR ABEL FABRÍCIO DIAS

Lei Complementar nº 66/2022 - Plano Diretor Participativo
Situação Atual - Rodovia Vereador Abel Fabrício Dias



Situação Proposta - Ampliação da Zona de Estruturação Urbana (ZEU) ao longo da Rodovia Vereador Abel Fabrício Dias



PROPOSTA 8
ALTERAÇÃO DO INCISO IV, ARTIGO 42 -
DIMENSIONAMENTO DAS VIAS E DO ANEXO I -
DIMENSIONAMENTO DE PERFIS VIÁRIOS

ATUAL:

Art. 42 ...

IV- Vias locais: mínimo de 14,00m (quatorze metros) de largura, podendo ser reduzidas a 12,00m (doze metros) de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, e **9,00 (nove metros)** de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento terminando em praça de retorno (cul-de-sac).

PROPOSTO:

Art. 42 ...

IV- Vias locais: mínimo de 14,00m (quatorze metros) de largura, podendo ser reduzidas a 12,00m (doze metros) de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, e **10,00 (dez metros)** de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento terminando em praça de retorno (cul-de-sac), **com calçada mínima de 2,00m (dois metros) de largura**

TABELA 1 - DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO DE PINDAMONHANGABA

Classificação da via	Largura total (m)	Faixa de rolamento (m)	Faixa de estac.	Canteiro central (m)	Ciclovias ou ciclofaixas	Calçada	Figuras
Via Arterial/ Anel Viário	24,00	4 x 3,50	-	1,00	2 x 1,50	2 x 3,00	1
Via Coletora 1	18,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	2 x 1,50	2 x 3,00	2
Via Coletora 2	15,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	-	2 x 3,00	3
Via Local	14,00 (1)	2 x 2,80	1 x 2,40	-	-	2 x 3,00	4

(1) Quando a Via Local possuir até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, a largura total poderá ser reduzida para 12,00 (doze metros) ou 9,00 (nove metros), quando a Via Local possuir 200,00 (duzentos metros) de comprimento e terminar em praça de retorno (culta-de-sac).

TABELA 1 - DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO DE PINDAMONHANGABA

Classificação da via	Largura total (m)	Faixa de rolamento (m)	Faixa de estac.	Canteiro central (m)	Ciclovia ou ciclofaixa	Calçada	Figuras
Via Arterial/ Anel Viário	24,00	4 x 3,50	-	1,00	2 x 1,50	2 x 3,00	1
Via Coletora 1	18,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	2 x 1,50	2 x 3,00	2
Via Coletora 2	15,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	-	2 x 3,00	3
Via Local	14,00 (1)	2 x 2,80	1 x 2,40	-	-	2 x 2,00	4

(1) Quando a Via Local possuir até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, a largura total poderá ser reduzida para 12,00 (doze metros) ou 10,00 (dez metros), quando a Via Local possuir 200,00 (duzentos metros) de comprimento e terminar em praça de retorno (cult-de-sac), **com calçada mínima de 2,00m (dois metros) de largura**”

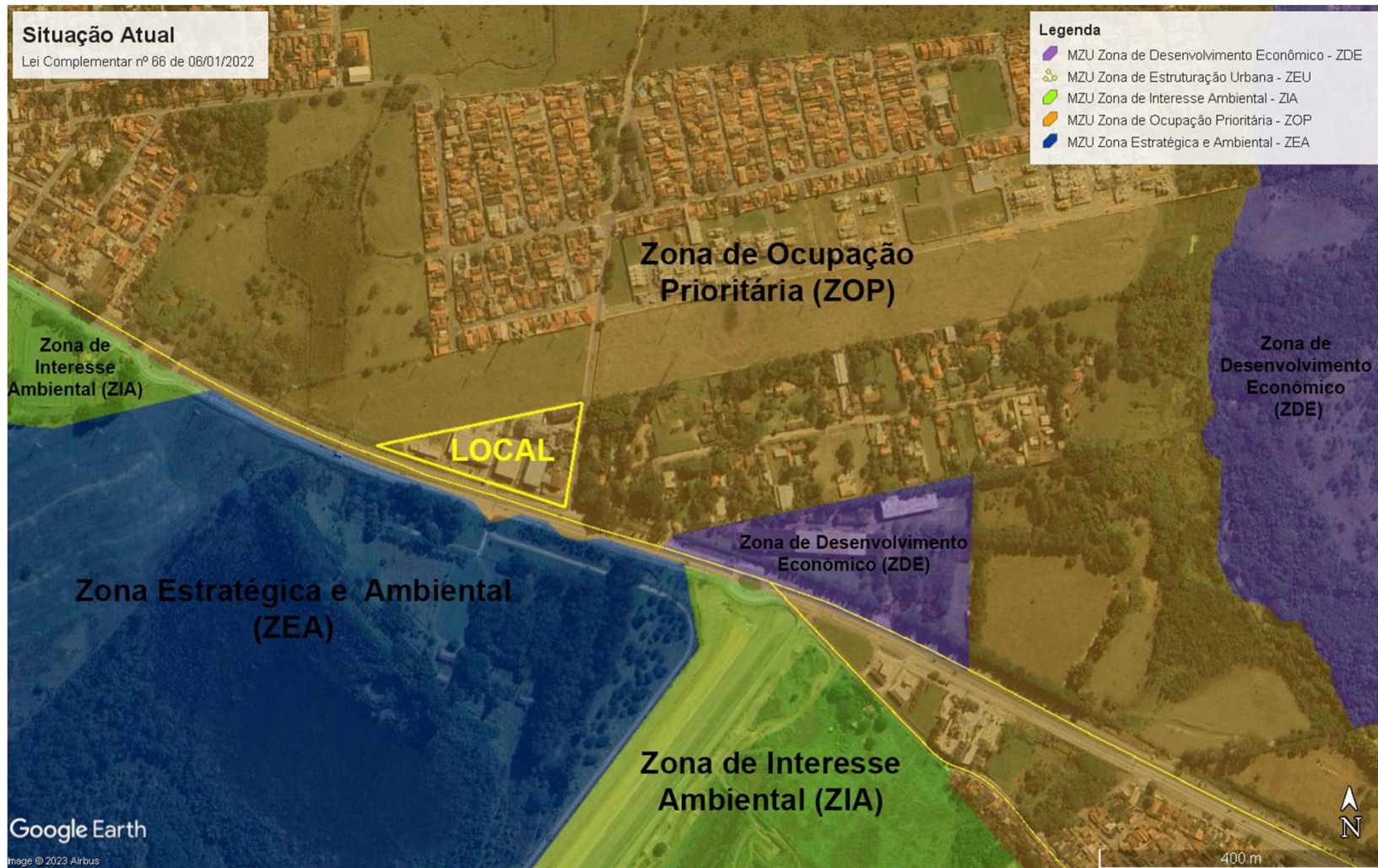
PROPOSTA 9
EXCLUSÃO DO ARTIGO 169 – COMPATIBILIZANDO A LEI
66/2022 À LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 169. Não será permitida a regularização fundiária nos loteamentos que contenham uma ou mais das seguintes características, comprovadas por laudo técnico:

- I- Impróprias à urbanização;
- II- Onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;
- III- Risco geotécnico; e
- IV- Área de Preservação Permanente (APP).

PROPOSTA 10

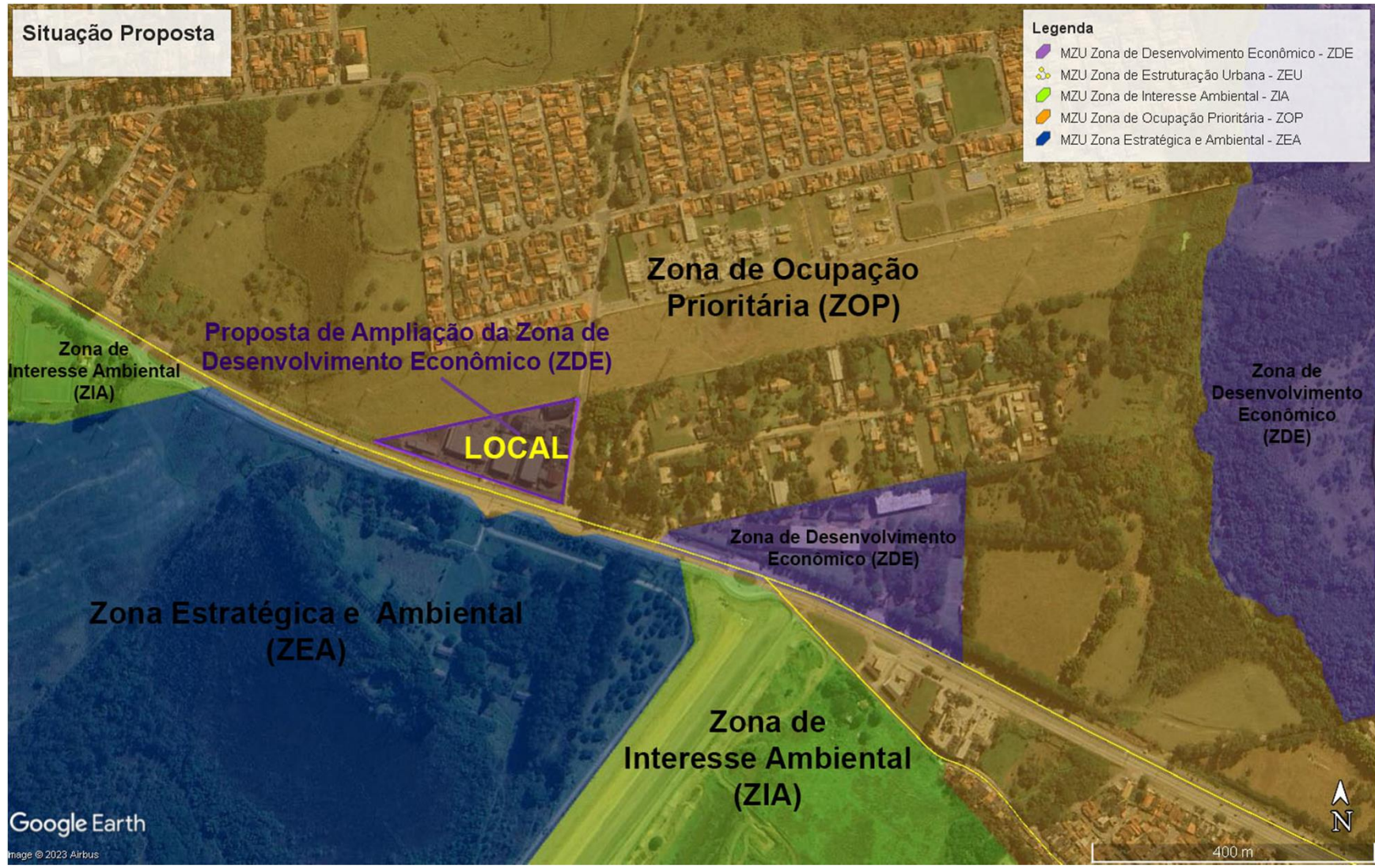
LOTEAMENTO MARICÁ - COMPATIBILIZAR A DESTINAÇÃO DO USO JÁ DEFINIDA PELO LOTEADOR



Situação Proposta

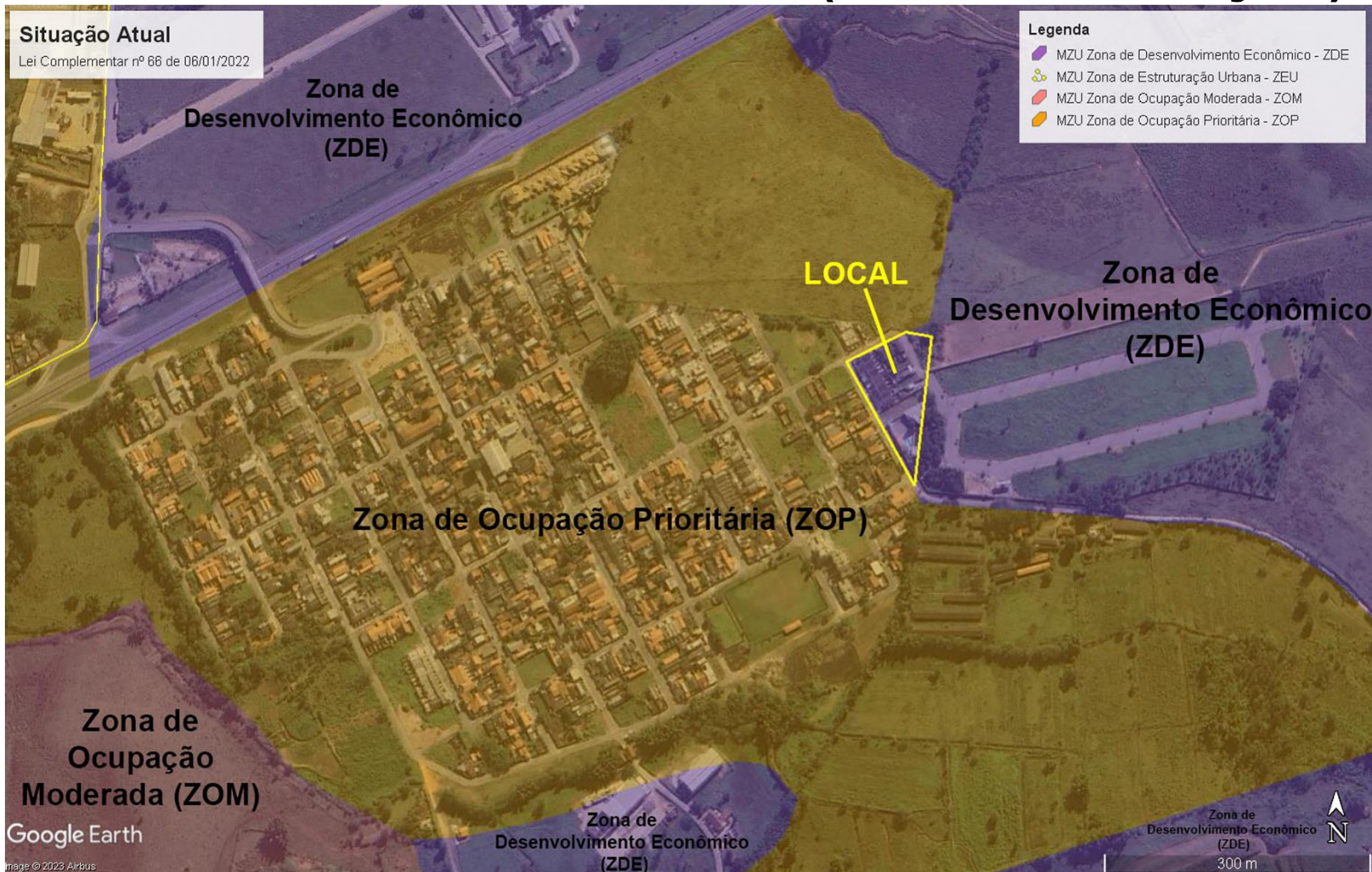
Legenda

- MZU Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
- MZU Zona de Estruturação Urbana - ZEU
- MZU Zona de Interesse Ambiental - ZIA
- MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP
- MZU Zona Estratégica e Ambiental - ZEA



PROPOSTA 11

LOTEAMENTO JARDIM REGINA (AJUSTE DE EDIÇÃO)



Situação Proposta

Zona de Desenvolvimento
Econômico (ZDE)

Legenda

- MZU Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
- MZU Zona de Estruturação Urbana - ZEU
- MZU Zona de Ocupação Moderada - ZOM
- MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP

PROPOSTA AMPLIAÇÃO DA ZONA DE
OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)

Zona de Desenvolvimento
Econômico (ZDE)

LOCAL

Zona de Ocupação
Prioritária (ZOP)

Zona de Ocupação
Moderada (ZOM)

Google Earth

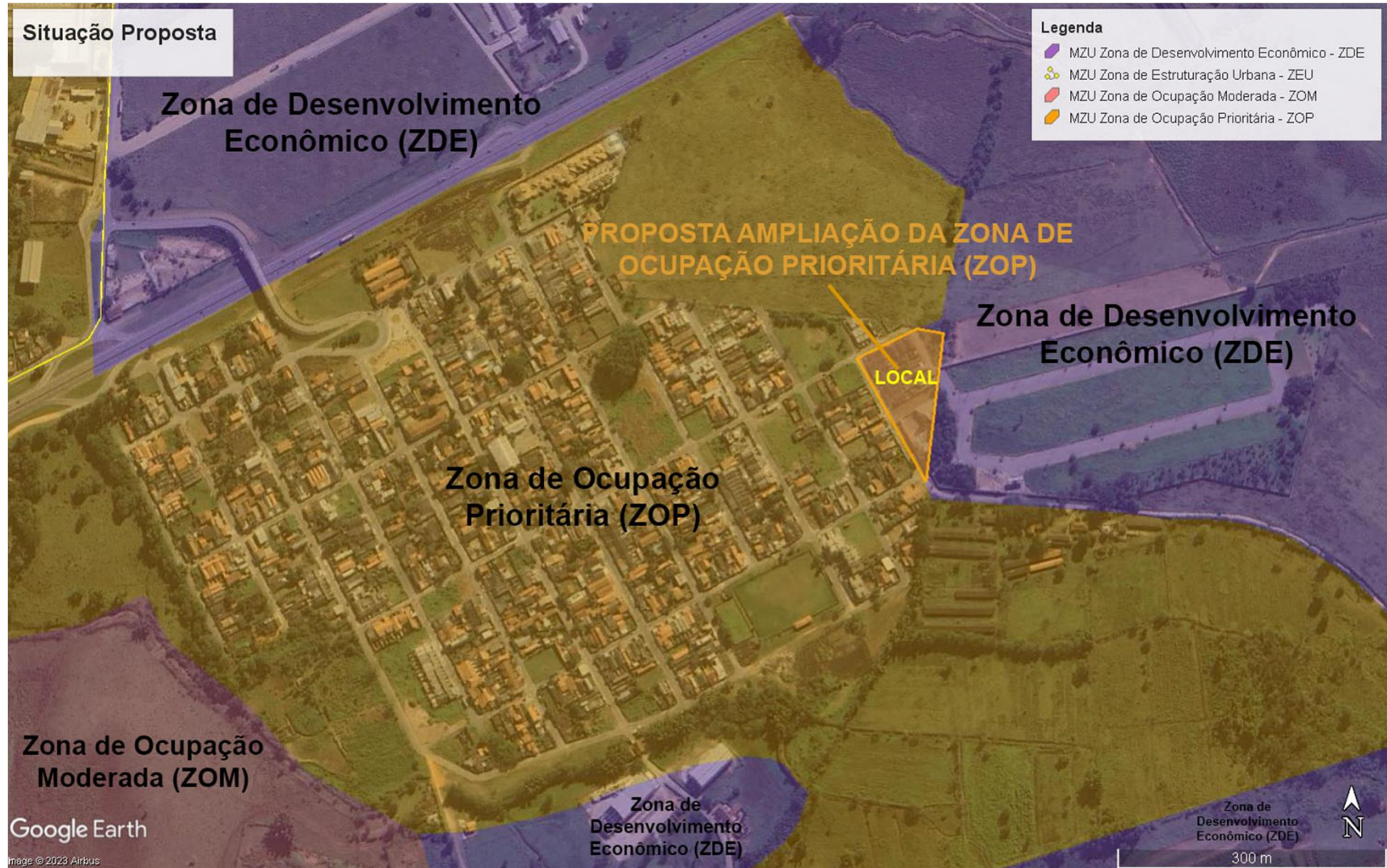
Image © 2023 Airbus

Zona de
Desenvolvimento
Econômico (ZDE)

Zona de
Desenvolvimento
Econômico (ZDE)



300 m



10 PROPOSTAS EXTERNAS

PROPOSTA 1 – Protocolos 36.356/2023

SITUAÇÃO ATUAL

Gleba em ZMRA – (Macrozona Rural) e ZIA – (Macrozona Urbana)



SITUAÇÃO PRETENDIDA

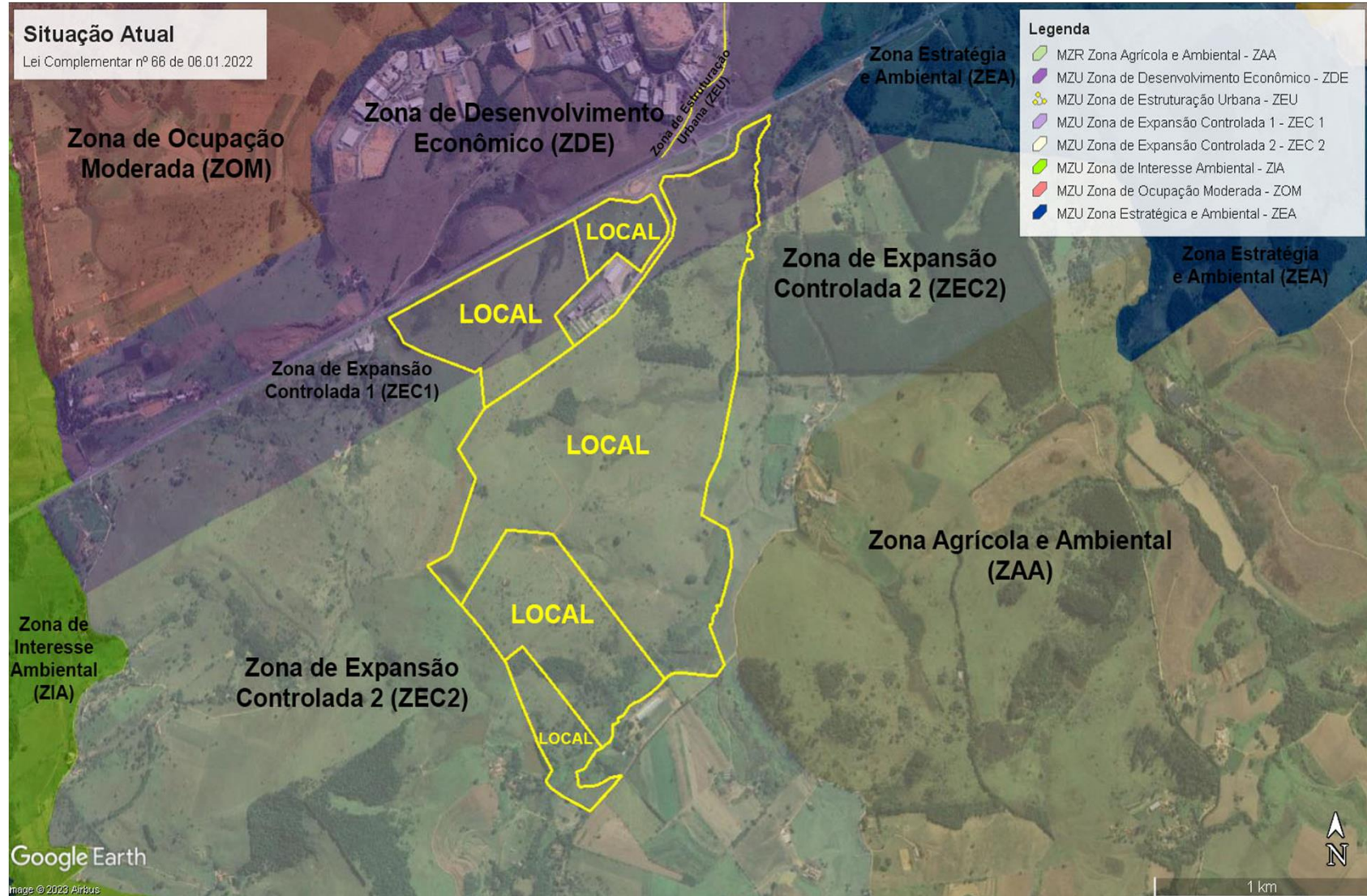
Gleba em ZAA – (Macrozona Rural) e ZOP – (Macrozona Urbana)



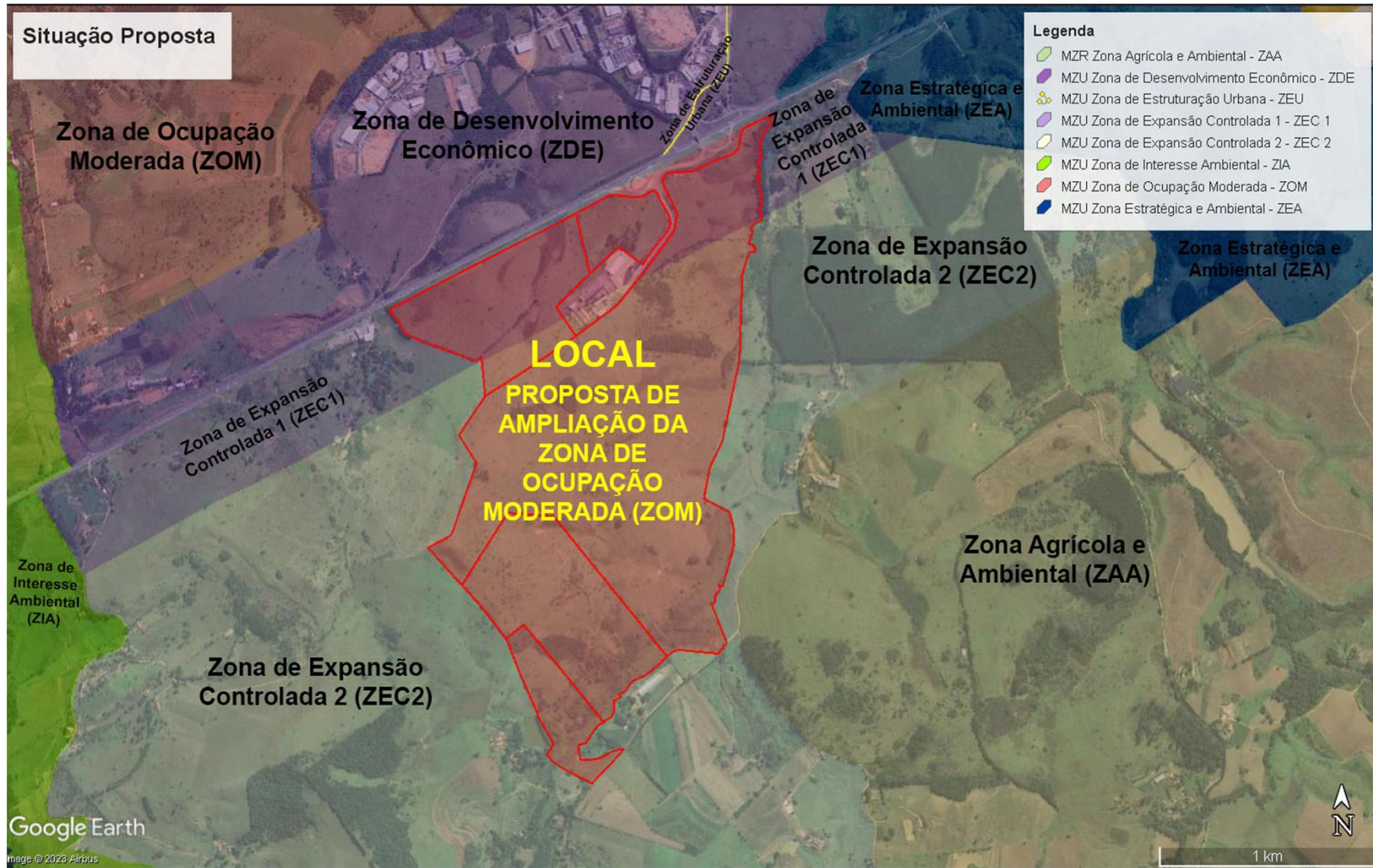
PROPOSTA 2- Protocolo 23.645/2023

Situação Atual

Lei Complementar nº 66 de 06.01.2022



Situação Proposta







PROPOSTA 3 - Protocolo 41.380/2023

Situação Atual

Lei Complementar nº 86 de 06.01.2022

**ZONA MINERÁRIA E DE RECUPERAÇÃO
AMBIENTAL (ZMRA)**

Legenda

-  Lotes 1 a 15 - Quadra 25 - Loteamento Residencial Pasin
-  MZR Zona Minerária e de Recuperação Ambiental - ZMRA
-  MZU Zona de Interesse Ambiental - ZIA
-  MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP

**ZONA DE INTERESSE
AMBIENTAL (ZIA)**

**QUADRA 25
LOCAL**

**ZONA DE OCUPAÇÃO
PRIORITÁRIA (ZOP)**

**ZONA DE OCUPAÇÃO
PRIORITÁRIA (ZOP)**

Google Earth

Image © 2023 Airbus

100 m



Situação Proposta

Ampliação da Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)

Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA)

Legenda

- 📍 Lotes 1 a 15 - Quadra 25 - Loteamento Residencial Pasin
- 🟤 MZR Zona Minerária e de Recuperação Ambiental - ZMRA
- 🟢 MZU Zona de Interesse Ambiental - ZIA
- 🟠 MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP

Zona de Interesse Ambiental (ZIA)

QUADRA 25

Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)

Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)

PROPOSTA AMPLIAÇÃO DA ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)

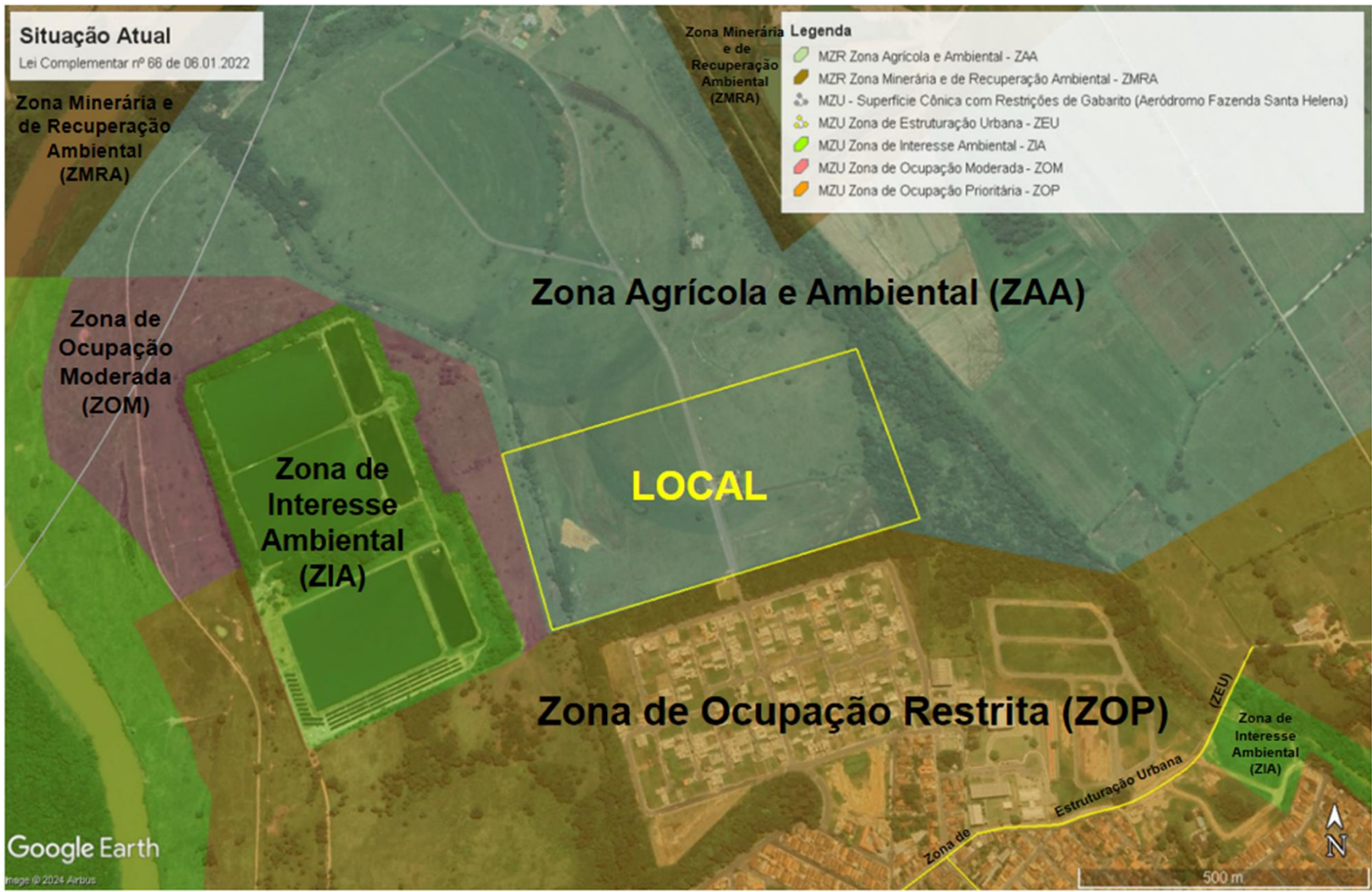
Google Earth

Image © 2023 Airbus



100 m

PROPOSTA 4 - Protocolo 56.700/2023



Situação Proposta

Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA)

Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA)

Legenda

- MZR Zona Agrícola e Ambiental - ZAA
- MZR Zona Minerária e de Recuperação Ambiental - ZMRA
- MZU - Superfície Cônica com Restrições de Gabarito (Aeródromo Fazenda Santa Helena)
- MZU Zona de Estruturação Urbana - ZEU
- MZU Zona de Interesse Ambiental - ZIA
- MZU Zona de Ocupação Moderada - ZOM
- MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP

Zona Agrícola e Ambiental (ZAA)

Zona de Ocupação Moderada (ZOM)

Zona de Interesse Ambiental (ZIA)

PROPOSTA AMPLIAÇÃO DA ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)

Zona de Ocupação Restrita (ZOP)

(ZEU)

Zona de Interesse Ambiental (ZIA)

Google Earth

Imagem © 2024 Airbus

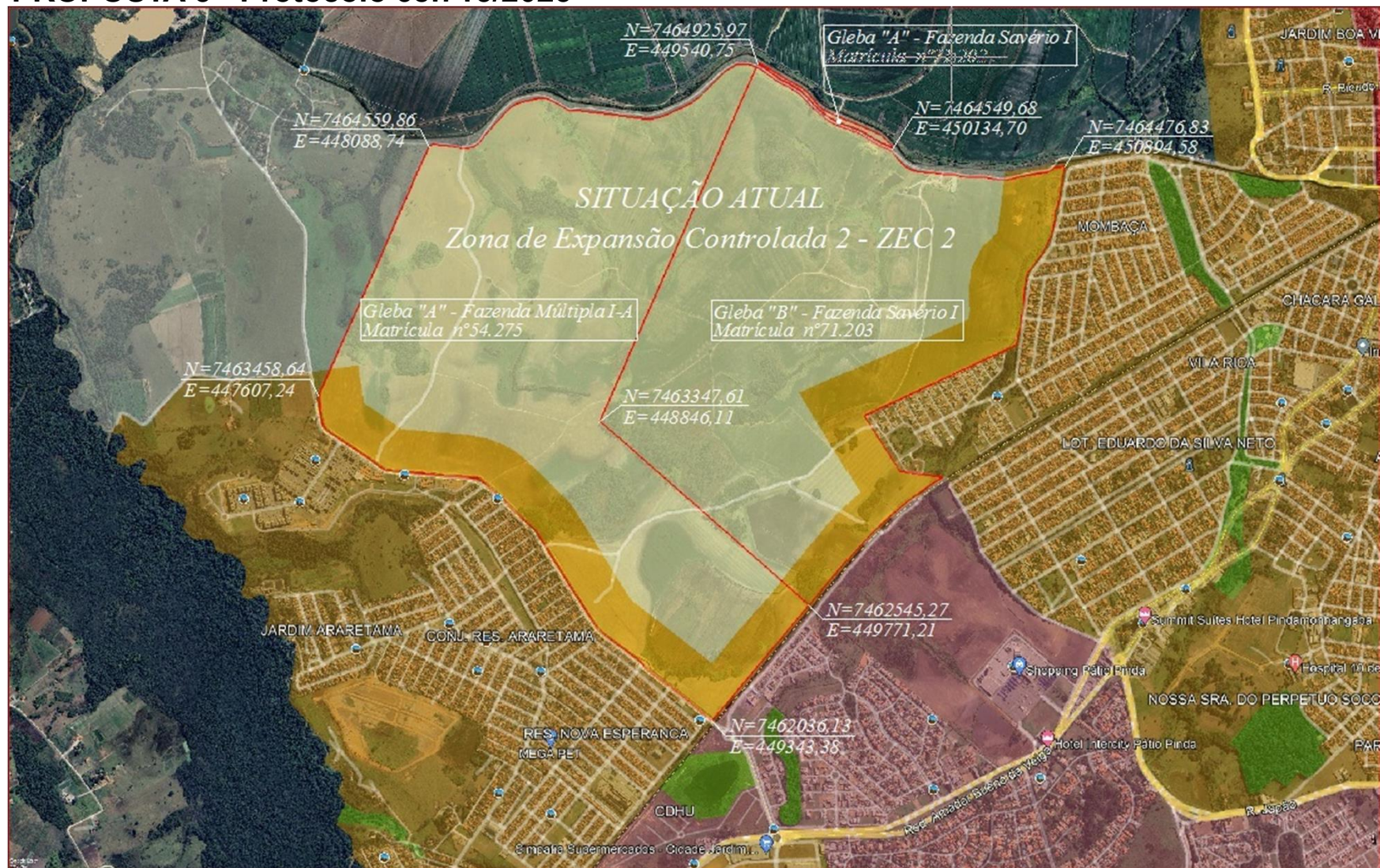
Zona de

Estruturação Urbana

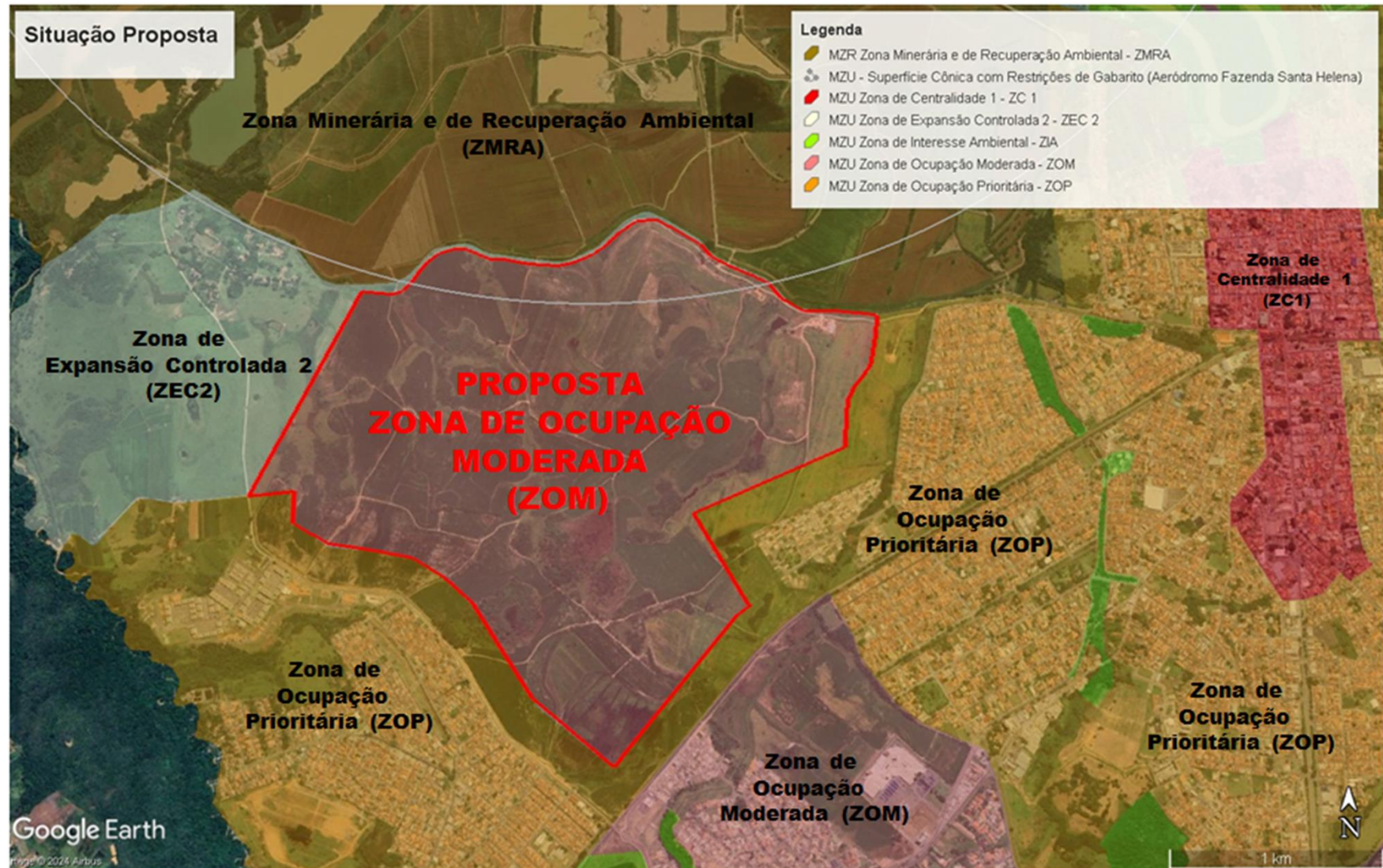
500 m



PROPOSTA 5 - Protocolo 68.715/2023



Situação Proposta



Legenda

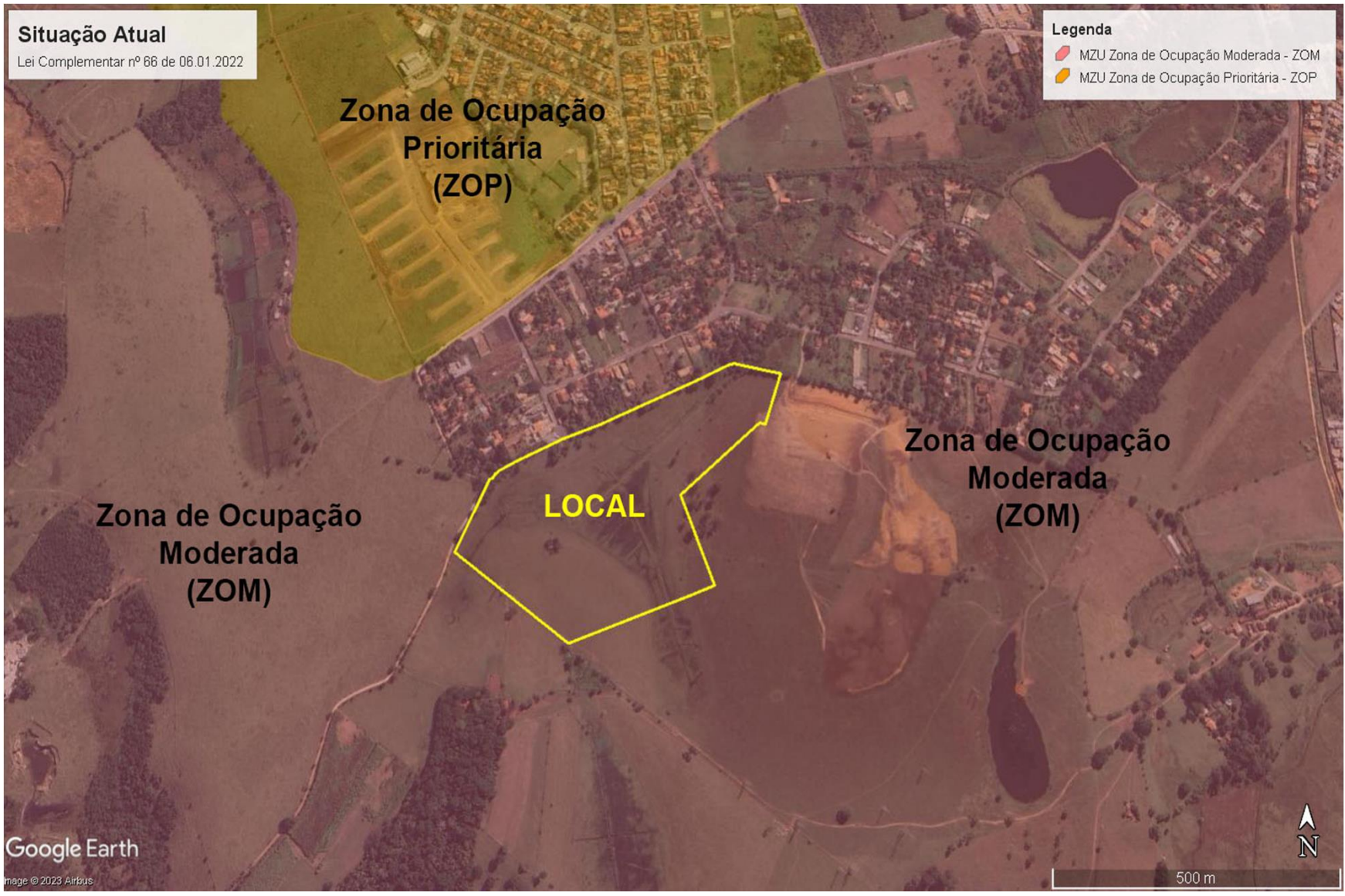
- MZR Zona Minerária e de Recuperação Ambiental - ZMRA
- MZU - Superfície Cônica com Restrições de Gabarito (Aeródromo Fazenda Santa Helena)
- MZU Zona de Centralidade 1 - ZC 1
- MZU Zona de Expansão Controlada 2 - ZEC 2
- MZU Zona de Interesse Ambiental - ZIA
- MZU Zona de Ocupação Moderada - ZOM
- MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP

PROPOSTA 6 - Protocolo 69.789/2023

Situação Atual
Lei Complementar nº 66 de 06.01.2022

Legenda

- MZU Zona de Ocupação Moderada - ZOM
- MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP





Google Earth

Image © 2023 Airbus

500 m

Situação Proposta

Legenda

-  MZU Zona de Ocupação Moderada - ZOM
-  MZU Zona de Ocupação Prioritária - ZOP

**Zona de Ocupação
Prioritária (ZOP)**

**Zona de Ocupação
Moderada (ZOM)**

LOCAL

**Zona de Ocupação
Moderada (ZOM)**

**PROPOSTA AMPLIAÇÃO
DA ZONA DE OCUPAÇÃO
PRIORITÁRIA (ZOP)**

Google Earth

Image © 2023 Airbus

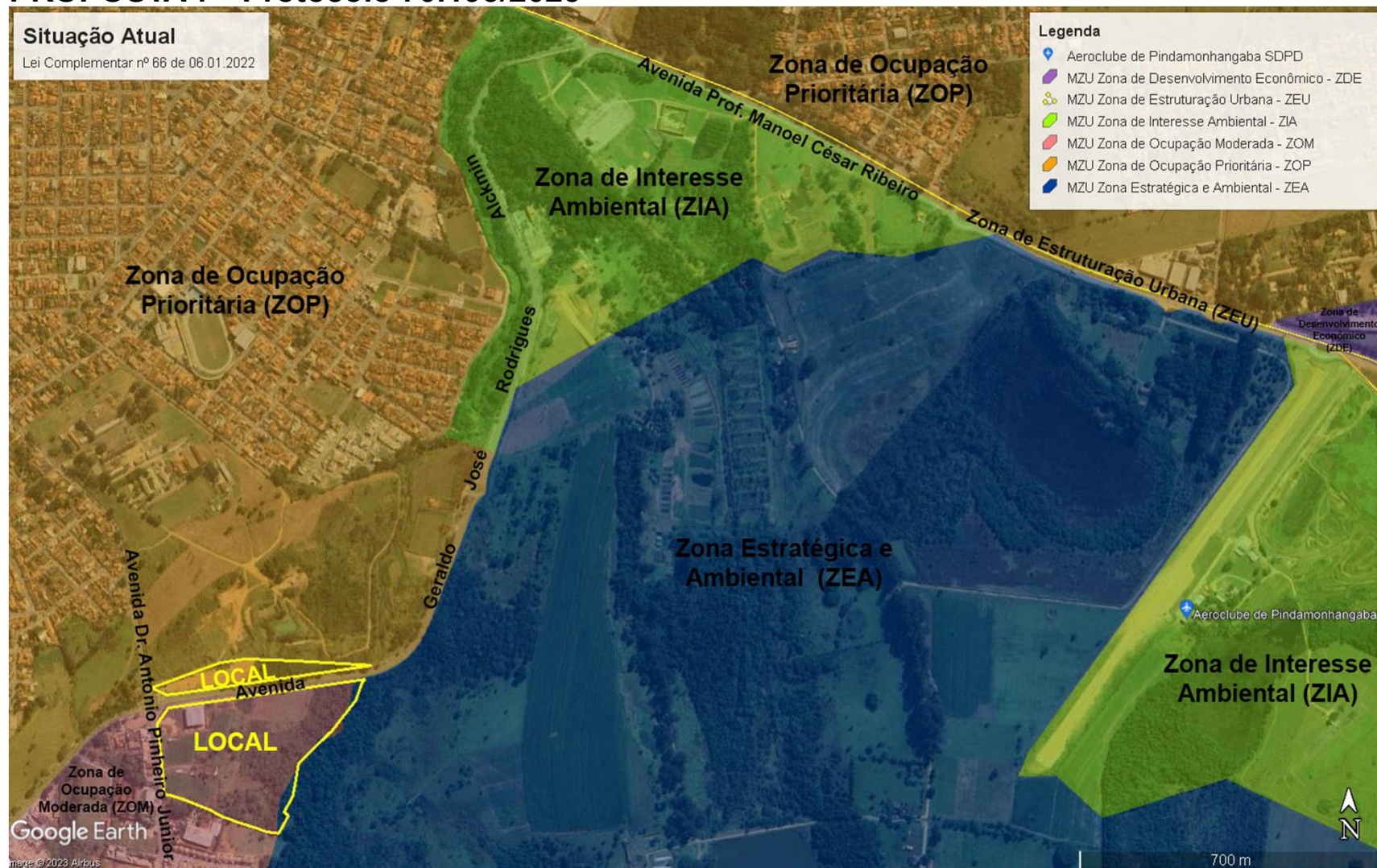
500 m



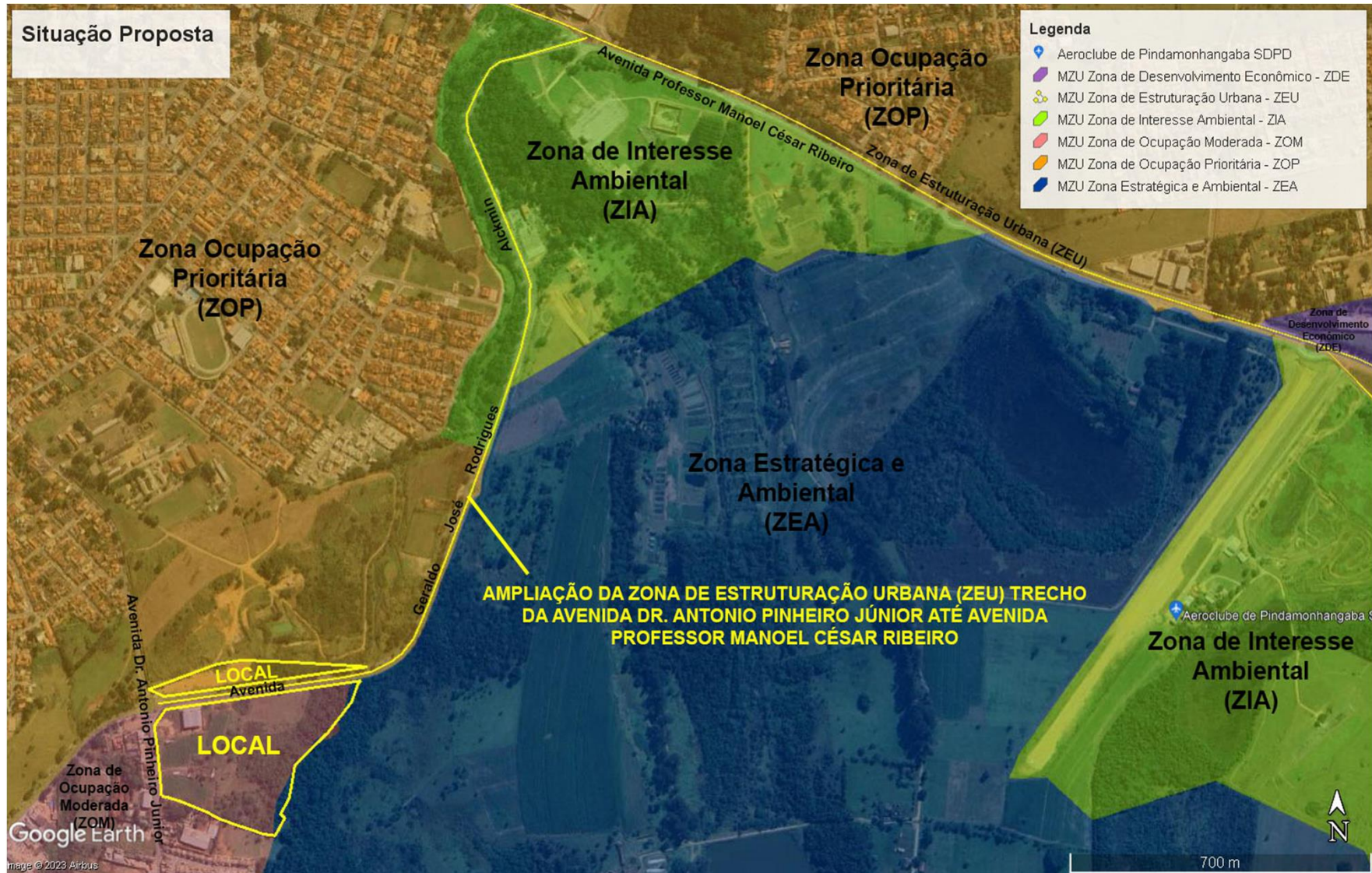
PROPOSTA 7 - Protocolo 70.193/2023

Situação Atual

Lei Complementar nº 66 de 06.01.2022

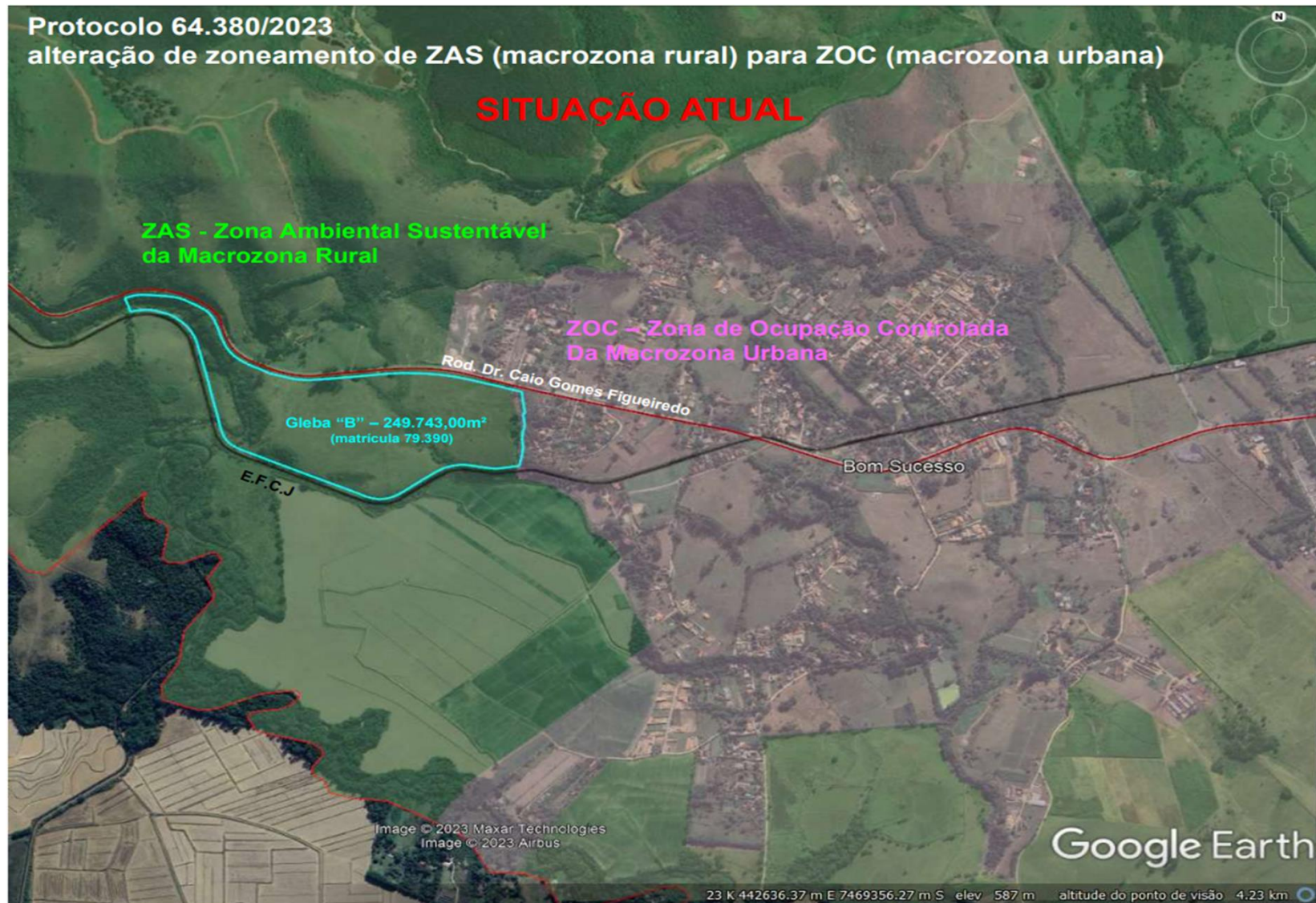


Situação Proposta



PROPOSTA 8 - Protocolo 64.380/2023

Protocolo 64.380/2023
alteração de zoneamento de ZAS (macrozona rural) para ZOC (macrozona urbana)



Protocolo 64.380/2023
alteração de zoneamento de ZAS (macrozona rural) para ZOC (macrozona urbana)

SITUAÇÃO PRETENDIDA

ZAS - Zona Ambiental Sustentável
da Macrozona Rural

ZOC - Zona de Ocupação Controlada
Da Macrozona Urbana

Gleba "B" - 249.743,00m²
(matrícula 79.390)

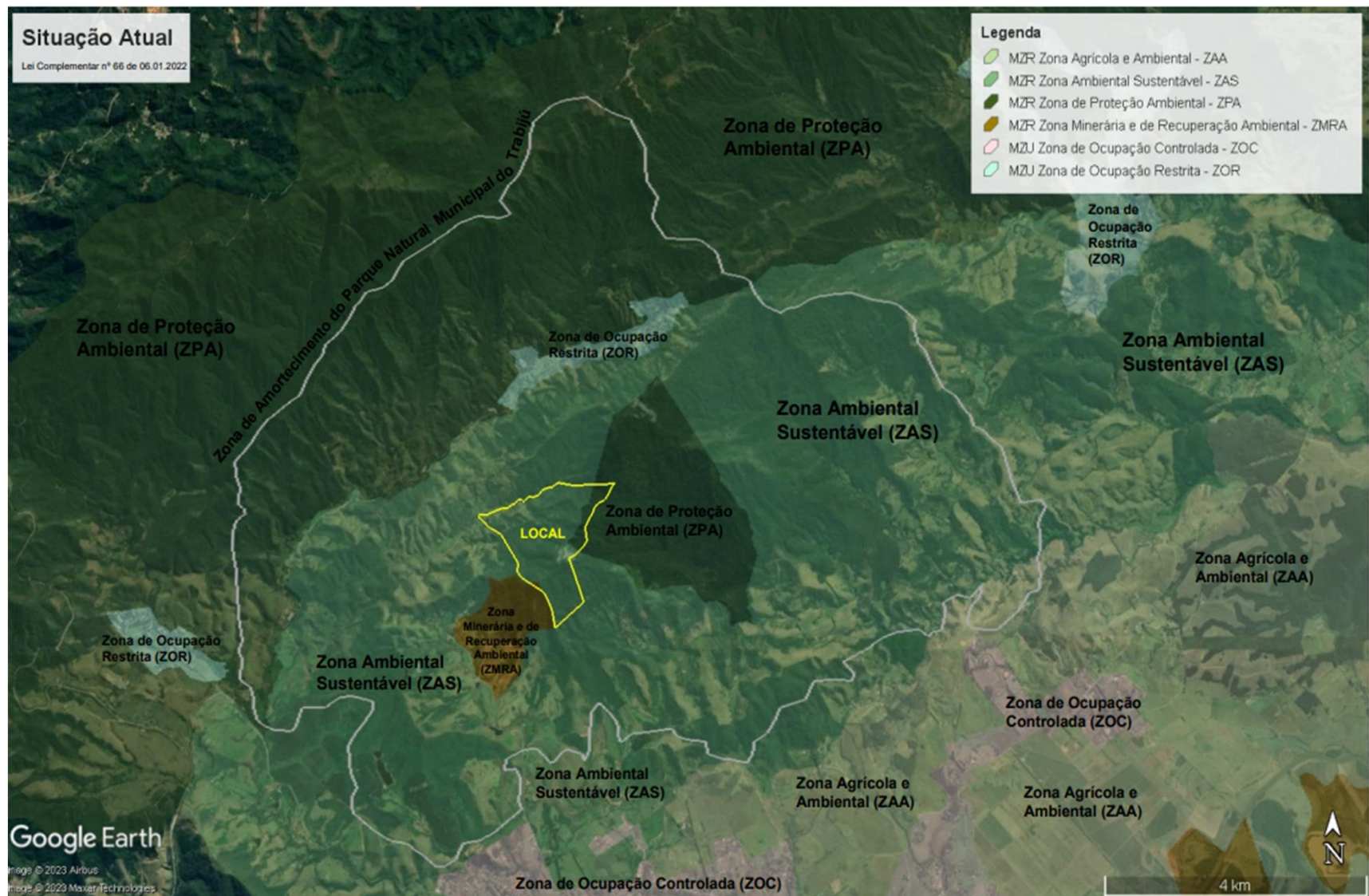
Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

E.F.C.J

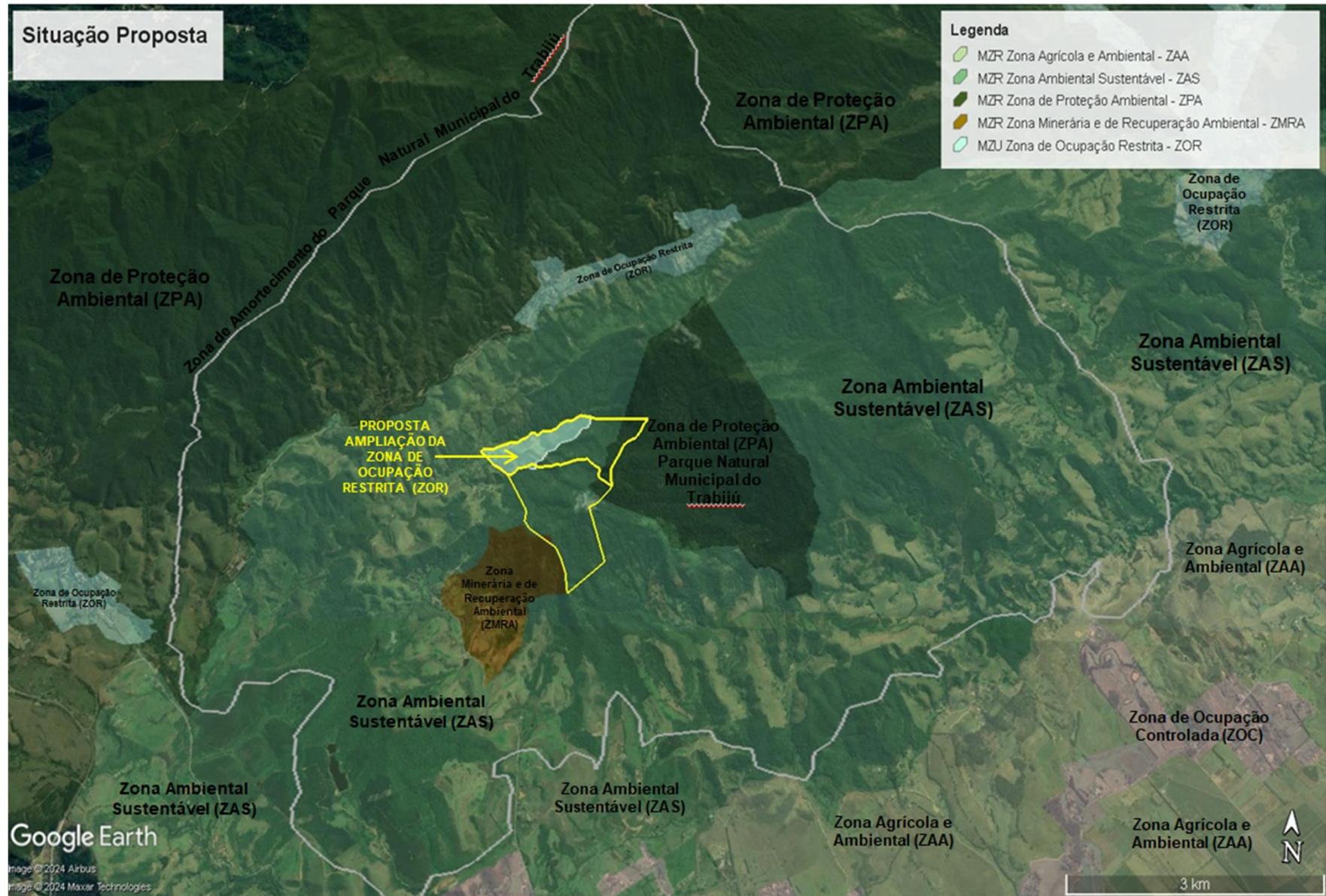
Image © 2023 Arcus
Image © 2023 Maxar Technologies

Google Earth

PROPOSTA 9 - Protocolos 2.137/2023



Situação Proposta



PROPOSTA 10 - Protocolo 2.132/2023



SITUAÇÃO PRETENDIDA



ZAA - Zona Agrícola e Ambiental
da Macrozona Rural

Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

Mandu

ZOC - Zona de Ocupação Controlada
da Macrozona Urbana

Rio Paraíba do Sul

© 2023 Google
Image © 2023 Airbus
Image © 2023 Maxar Technologies

Google Earth

Data das imagens: 6/20/2023 22°53'40.44"S 45°30'04.72"O elev 0 m altitude do ponto de visão 8.25 km

Situação Atual

Legenda

- MZR Zona Agrícola e Ambiental - ZAA
- MZU Zona de Ocupação Controlada - ZOC

ZOC - Zona de Ocupação Controlada da Macrozona Urbana

ZAA – Zona Agrícola e Ambiental da Macrozona Rural

Estr. Mun. Jesus Antonio Miranda

Matr. 62.866
2,0135ha

Matr. 62.867
2,0167ha

Google Earth

Image © 2024 Airbus

300 m



Situação Proposta

Legenda

- MZR Zona Agrícola e Ambiental - ZAA
- MZU Zona de Ocupação Controlada - ZOC

ZOC - Zona de Ocupação Controlada da Macrozona Urbana

PROPOSTA AMPLIAÇÃO DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)

ZAA - Zona Agrícola e Ambiental da Macrozona Rural

Estr. Mun. Jesus Antonio Miranda

Google Earth

Image © 2024 Airbus

400 m



Protocolo 2.132/2023 - alteração de zoneamento de ZAA (zona agrícola e ambiental) da Macrozona Rural para ZOC (zona de ocupação controlada) da Macrozona Urbana

SITUAÇÃO ATUAL

ZOC - Zona de Ocupação Controlada da Macrozona Urbana

ZAA - Zona Agrícola e Ambiental da Macrozona Rural

Matr. 77.053
31,0203ha

Rio Paraíba do Sul

Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

Image © 2023 Airbus

JARDIM BOA VISTA Google Earth

Data das imagens: 6/20/2023 22°54'31.94"S 45°29'13.31"O elev 533 m altitude do ponto de visão 5.56 km

Protocolo 2.132/2023 - alteração de zoneamento de ZAA (zona agrícola e ambiental) da Macrozona Rural para ZOC (zona de ocupação controlada) da Macrozona Urbana

SITUAÇÃO PRETENDIDA

ZOC - Zona de Ocupação Controlada
da Macrozona Urbana

ZAA - Zona Agrícola e Ambiental
da Macrozona Rural

Matr. 77.053
31,0203ha

Rio Paraíba do Sul

Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

Image © 2023 Airbus

JARDIM BOA VISTA Google Earth

Data das imagens: 6/20/2023 22°54'31.94"S 45°29'13.31"O elev 533 m altitude do ponto de visão 5.56 km