



**PREFEITURA DE PINDAMONHANGABA**

**CONSULTA AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**08.04.2024**

**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 NA AUDIÊNCIA  
FORAM APROVADAS PELO CONSELHO MUNICIPAL  
DA CIDADE (CONCID) NA REUNIÃO DE 06.03.2024  
(DOCUMENTOS DISPONÍVEIS**

**<https://pindamonhangaba.sp.gov.br/concid> )**



**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)<br>M <sub>f</sub> /B <sub>a</sub> /M <sub>a</sub> (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                                         |

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 regrados pela legislação vigente a época do protocolo, respeitando os prazos legais;

**INCLUSÃO NO ARTIGO 92, DE INCISO VI E O  
PARÁGRAFO ÚNICO, CONFORME O INCISO VI E  
PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 83, VISTO QUE A ZONA  
DE EXPANSÃO CONTROLADA 1 (ZEC1) POSSUI AS  
MESMAS CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZDE)**

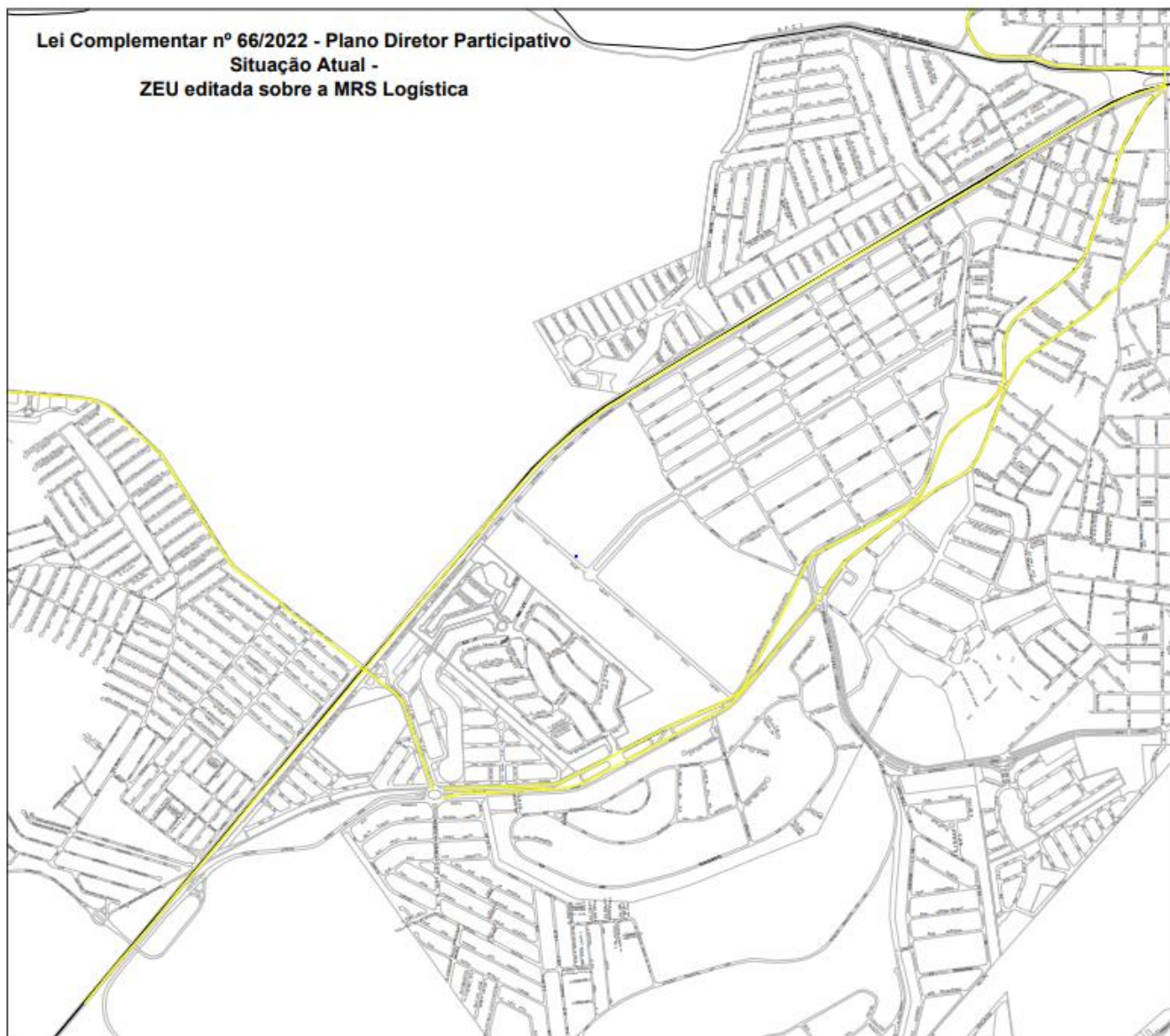
*VI- Estabelecer área não edificante de 30 metros nos lotes e glebas da ZEC1 que fazem divisa com outras zonas urbanas.*

*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.*

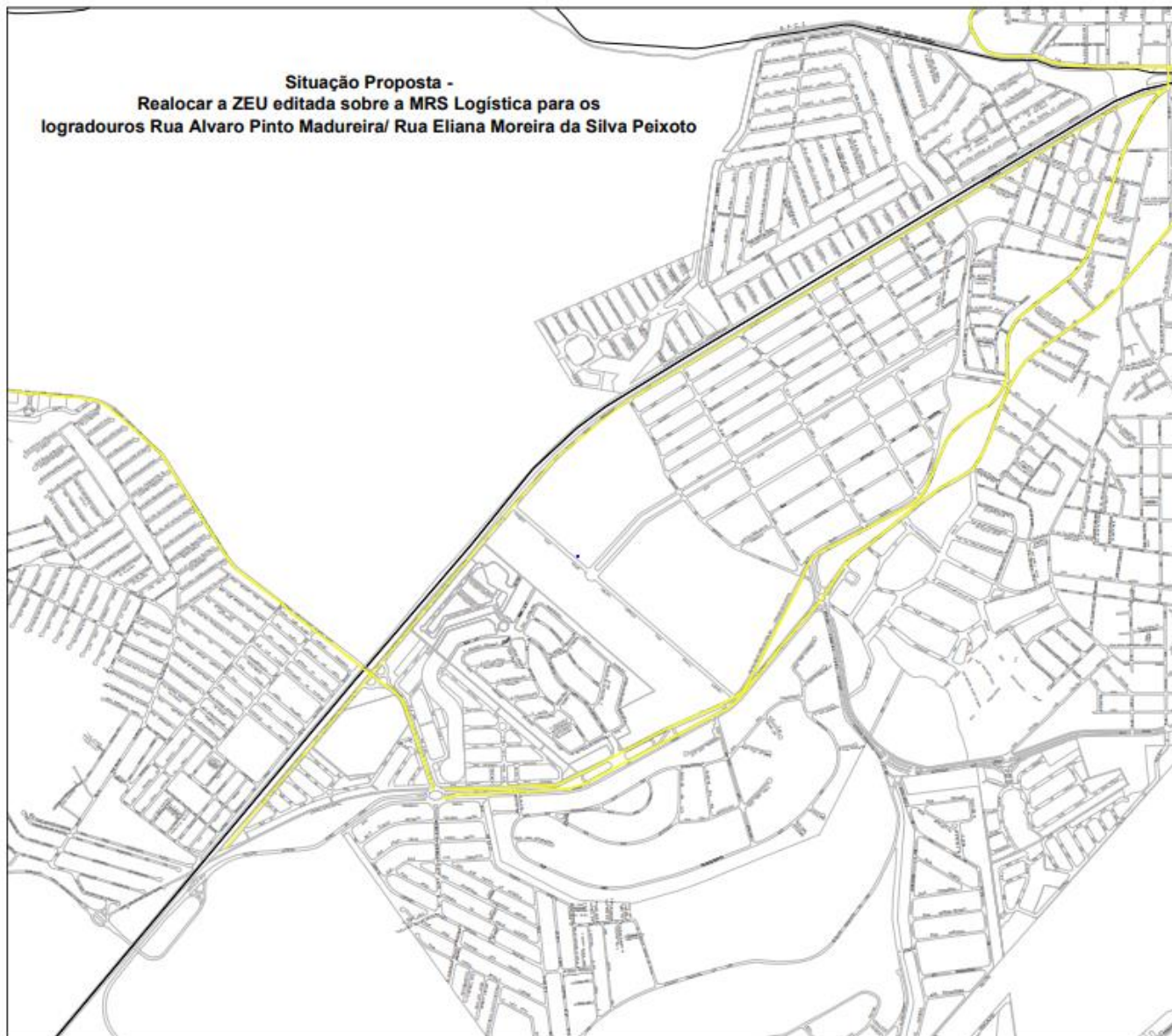
## **RUAS ÁLVARO PINTO MADUREIRA E ELIANA MOREIRA DA SILVA PEIXOTO (DESLOCAMENTO DA ZEU)**

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**

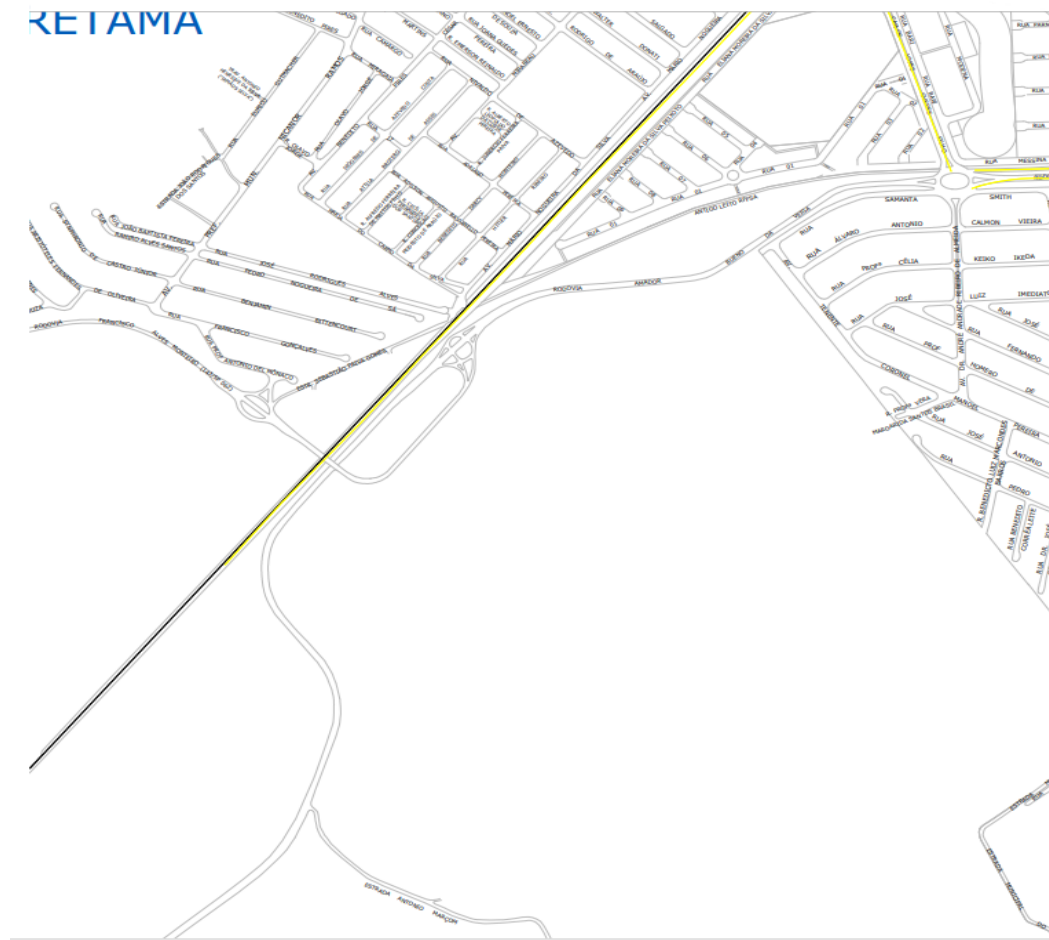


**Situação Proposta -**  
**Realocar a ZEU editada sobre a MRS Logística para os**  
**logradouros Rua Alvaro Pinto Madureira/ Rua Eliana Moreira da Silva Peixoto**



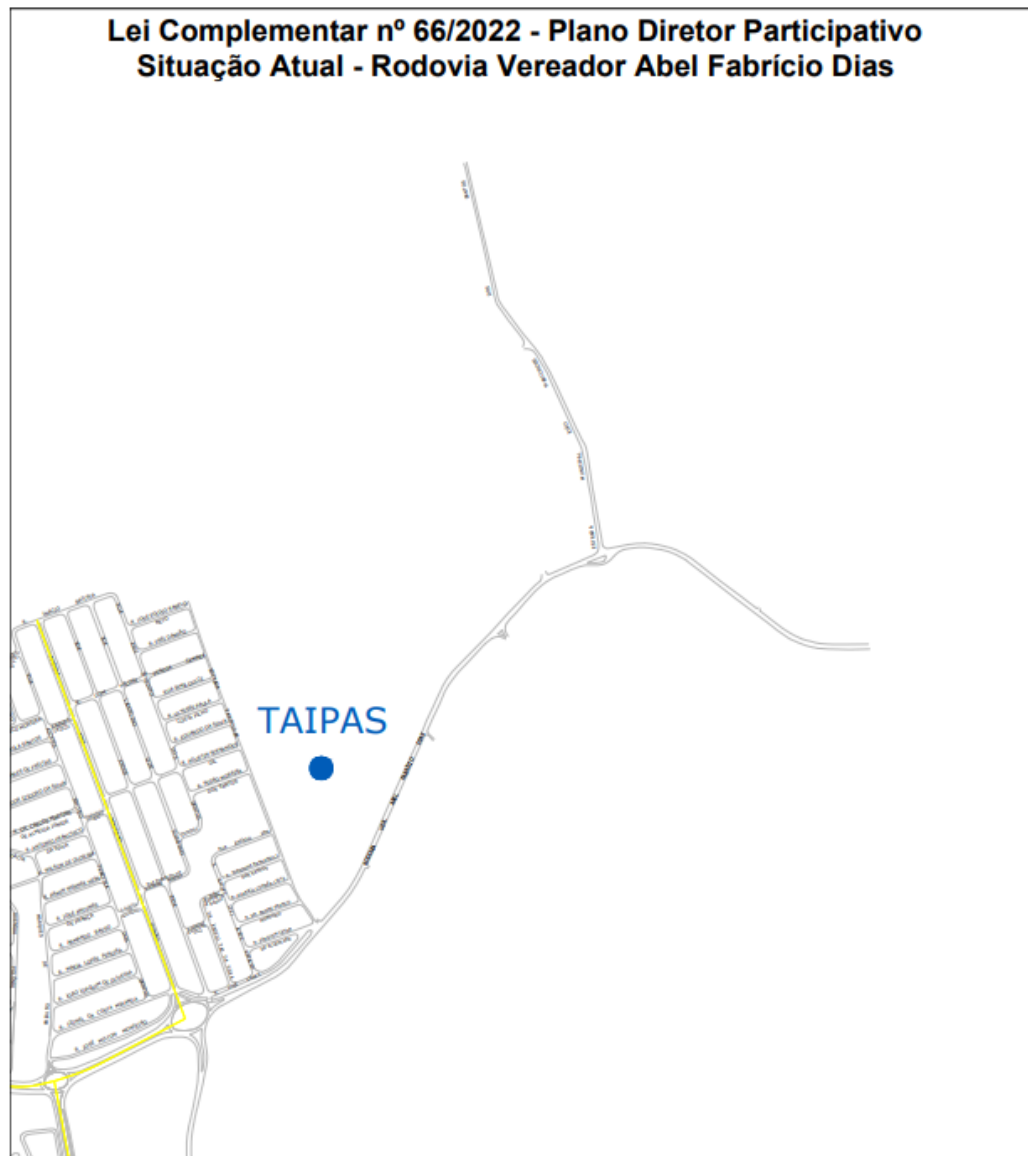
# ZEU - RODOVIA AMADOR BUENO DA VEIGA

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





# **ZEU - RODOVIA VEREADOR ABEL FABRÍCIO DIAS**



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



## **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<br>(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 (cul-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) | Ciclovía 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<br>(1)      | 2 x 2,80               | 1 x 2,40        | -                    | -                      | 2 x 2,00 | 4       |

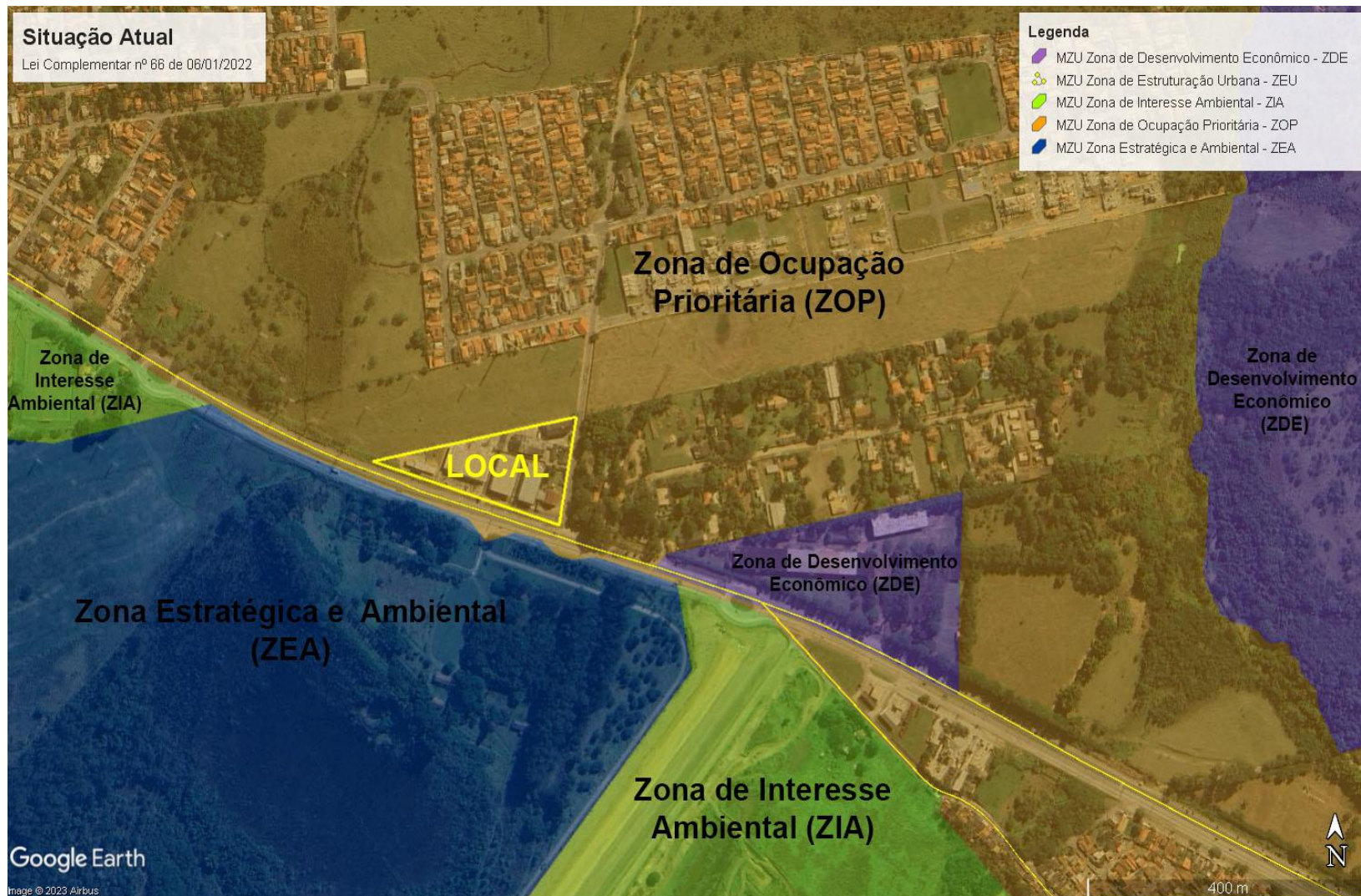
(1) Quando a Via Local possuir até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, a largura total poderá ser reduzida para 12,00 (doze metros) ou 10,00 (dez metros), quando a Via Local possuir 200,00 (duzentos metros) de comprimento e terminar em praça de retorno (cult-de-sac), **com calçada mínima de 2,00m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

## **EXCLUSÃO DO ARTIGO 169 – COMPATIBILIZANDO A LEI 66/2022 À LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

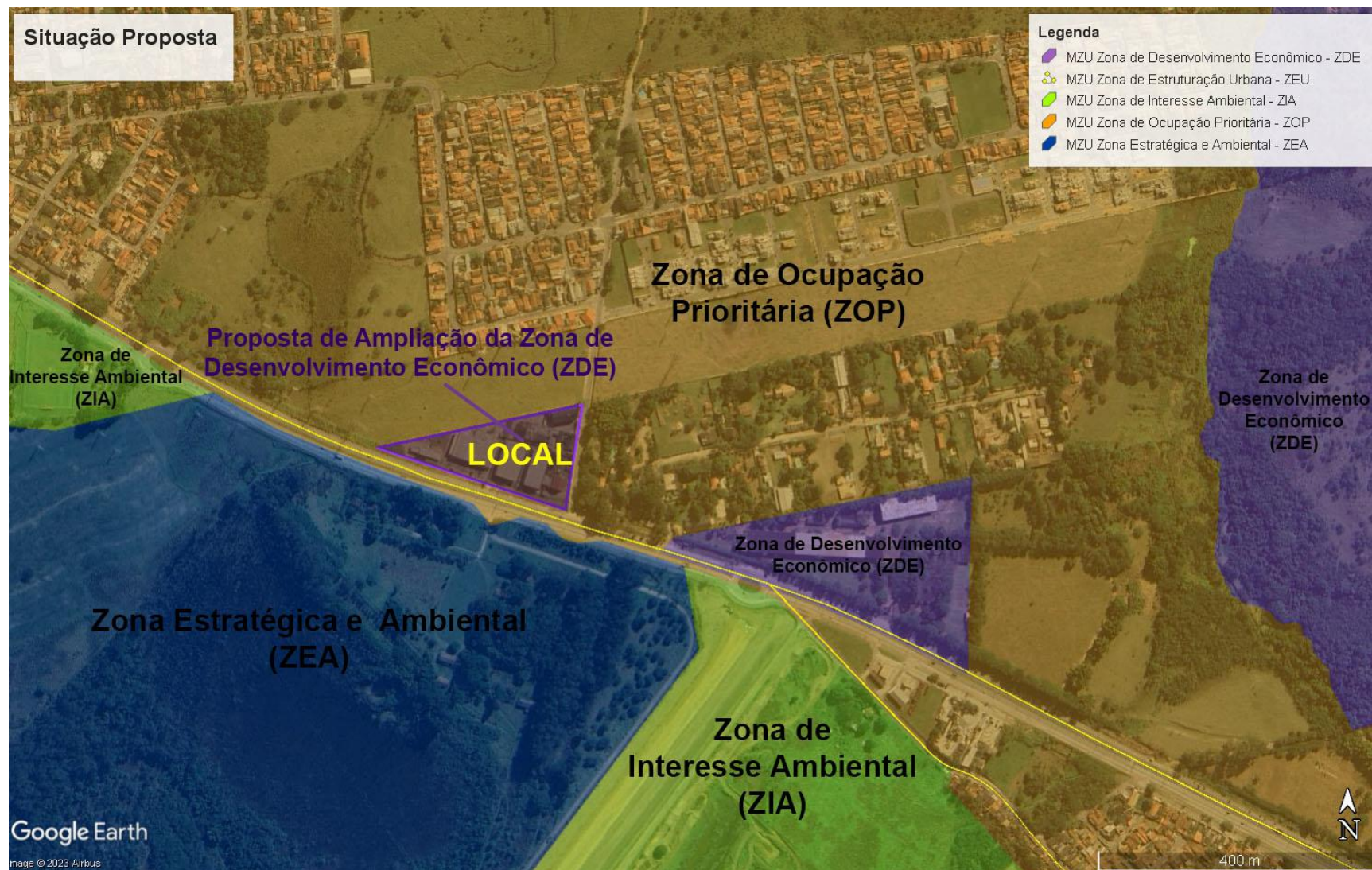
Art. 169. Não será permitida a regularização fundiária nos loteamentos que contenham uma ou mais das seguintes características, comprovadas por laudo técnico:

- 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).

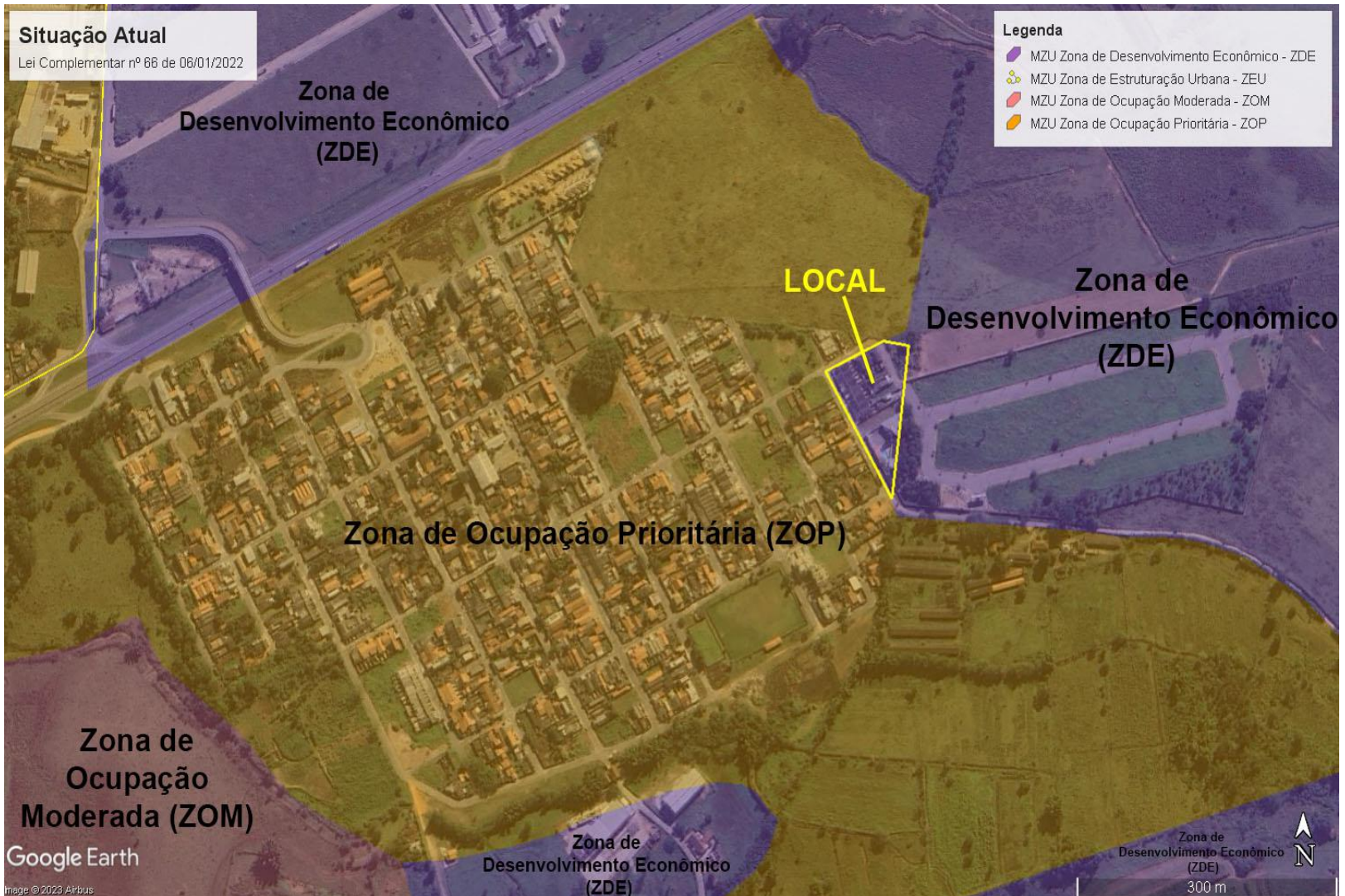
# LOTEAMENTO MARICÁ - COMPATIBILIZAR A DESTINAÇÃO DO USO JÁ DEFINIDA PELO LOTEADOR



## Situação Proposta



# LOTEAMENTO JARDIM REGINA (AJUSTE DE EDIÇÃO)



**Situação Proposta**

**Zona de Desenvolvimento  
Econômico (ZDE)**

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

**Zona de Desenvolvimento  
Econômico (ZDE)**

**Zona de Ocupação  
Prioritária (ZOP)**

**Zona de Ocupação  
Moderada (ZOM)**

**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

**LOCAL**

Google Earth

Image © 2023 Airbus

**Zona de  
Desenvolvimento  
Econômico (ZDE)**

300 m



## SITUAÇÃO ATUAL

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



## SITUAÇÃO PRETENDIDA

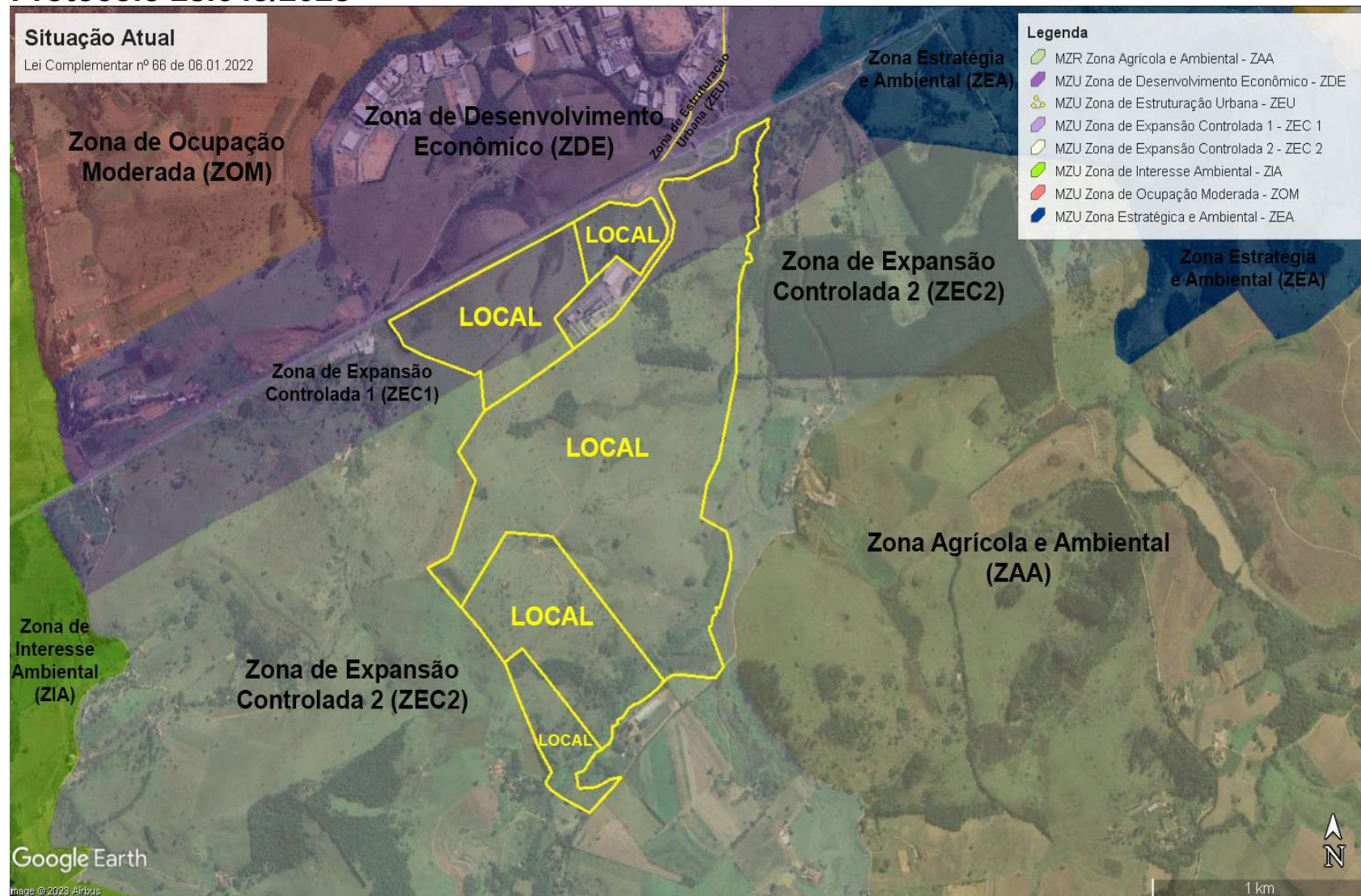
Gleba em ZAA – (Macrozona Rural) e ZOP – (Macrozona Urbana)



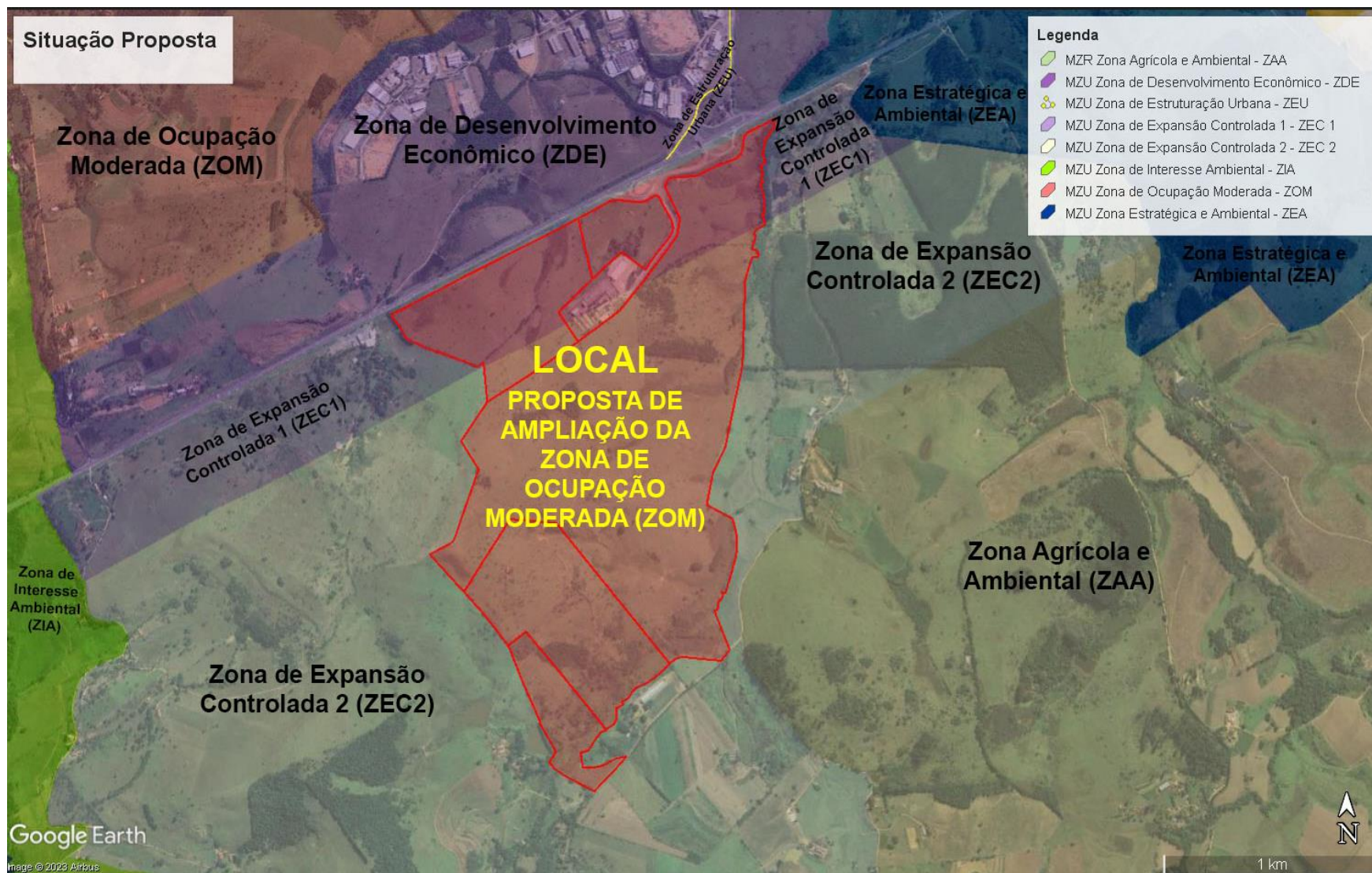
# Protocolo 23.645/2023

## Situação Atual

Lei Complementar nº 66 de 08.01.2022



## Situação Proposta



# Protocolo 41.380/2023

## Situação Atual

Lei Complementar nº 66 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



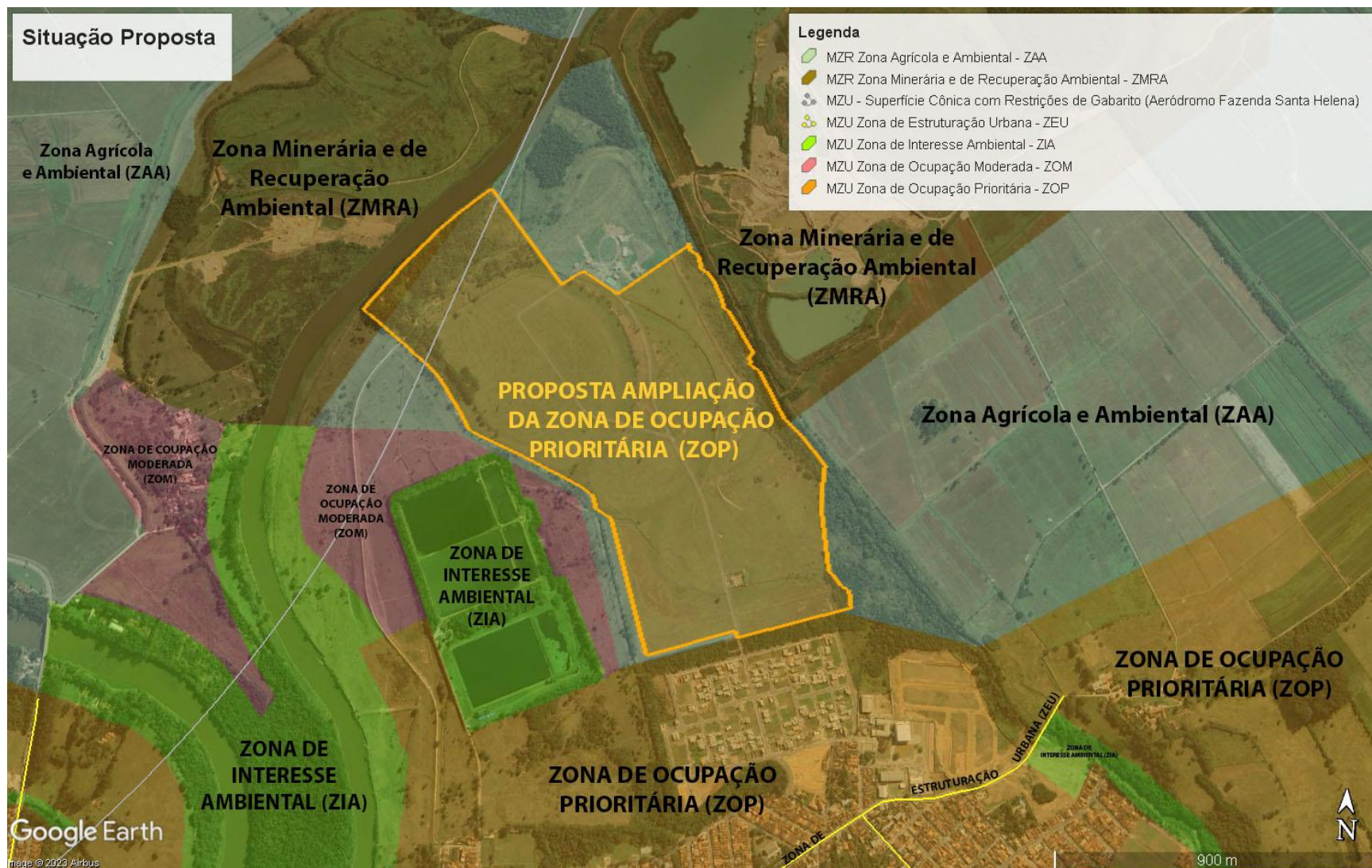
100 m



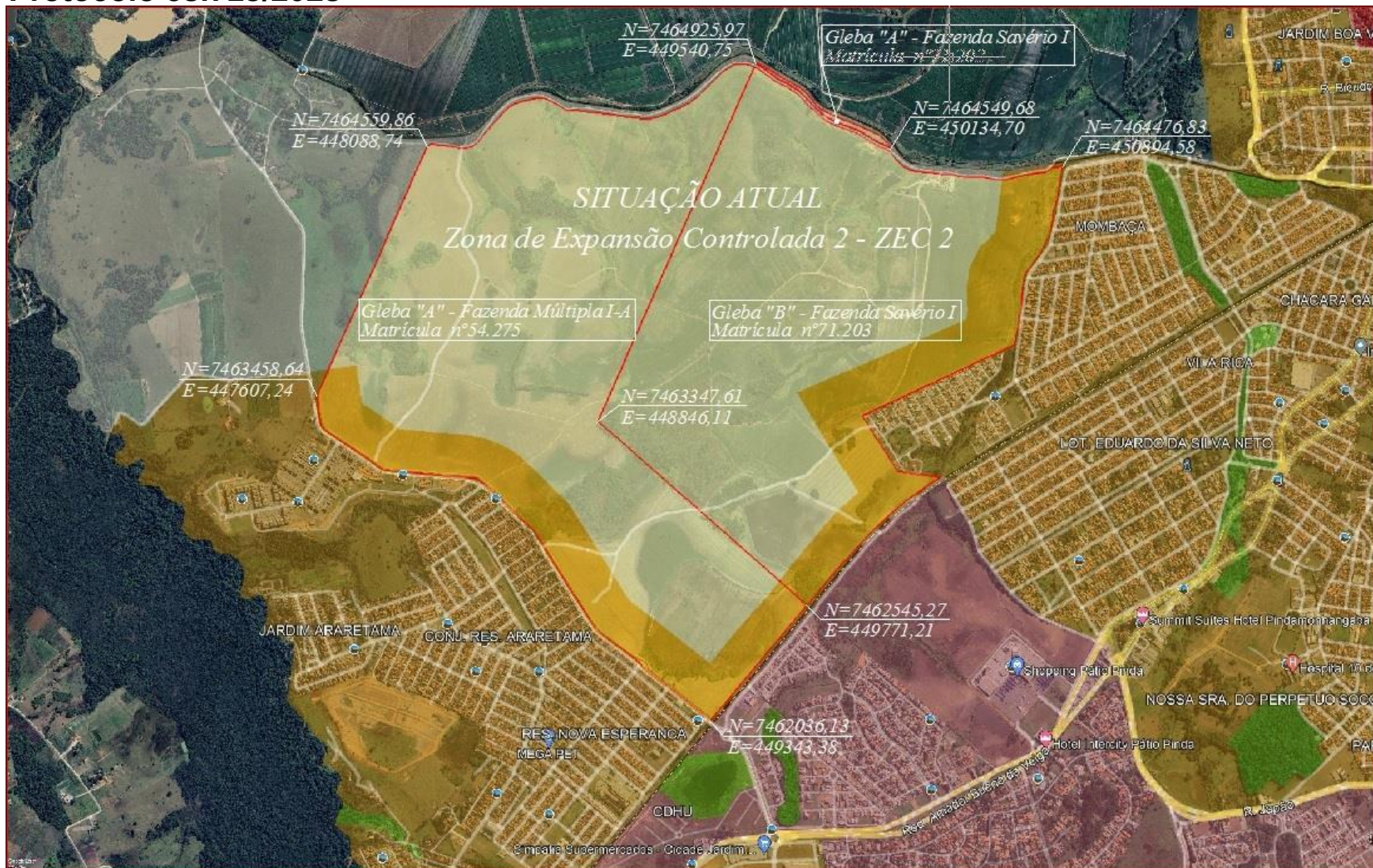
## Situação Proposta

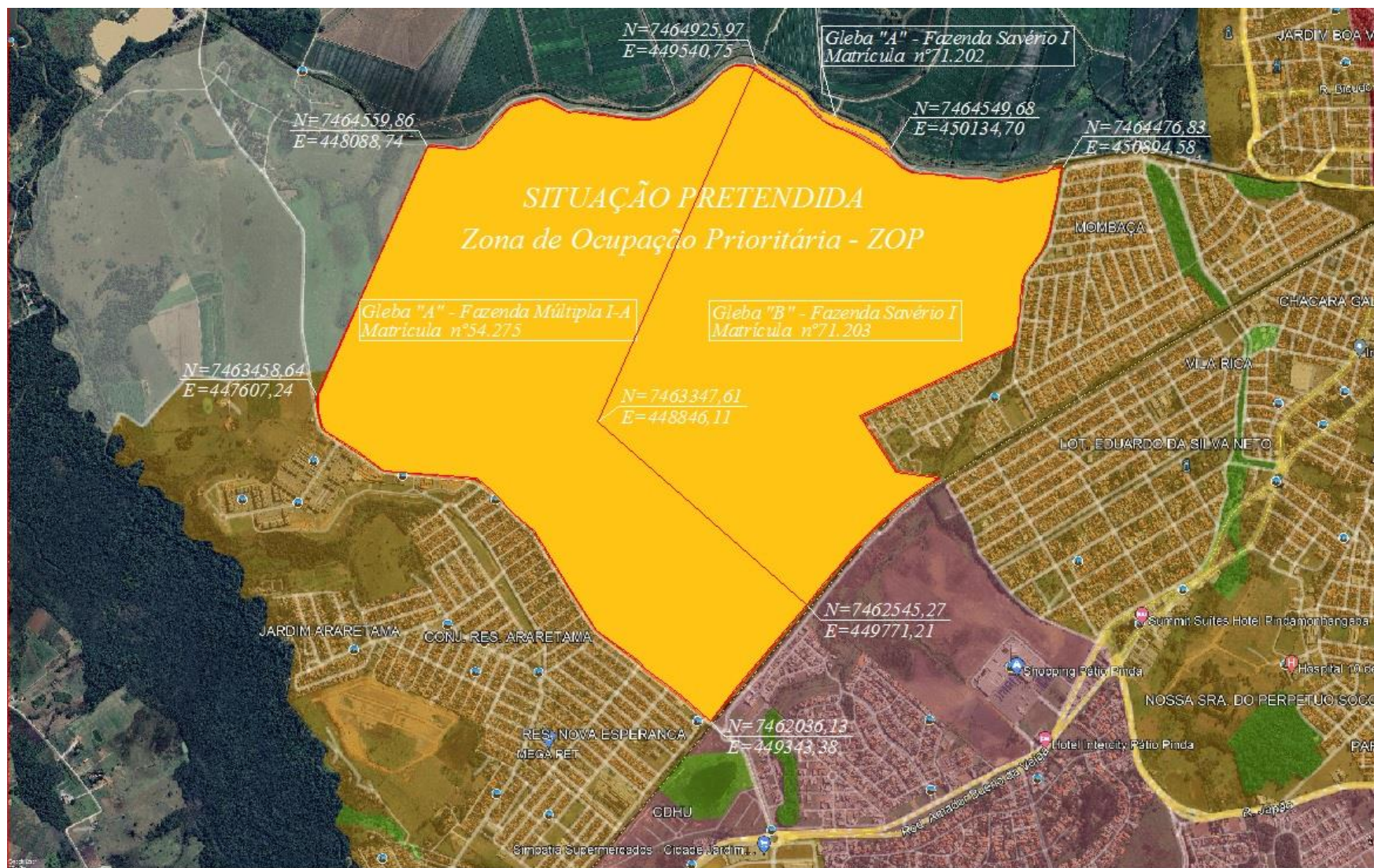
### Legenda

- 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



## Protocolo 68.715/2023

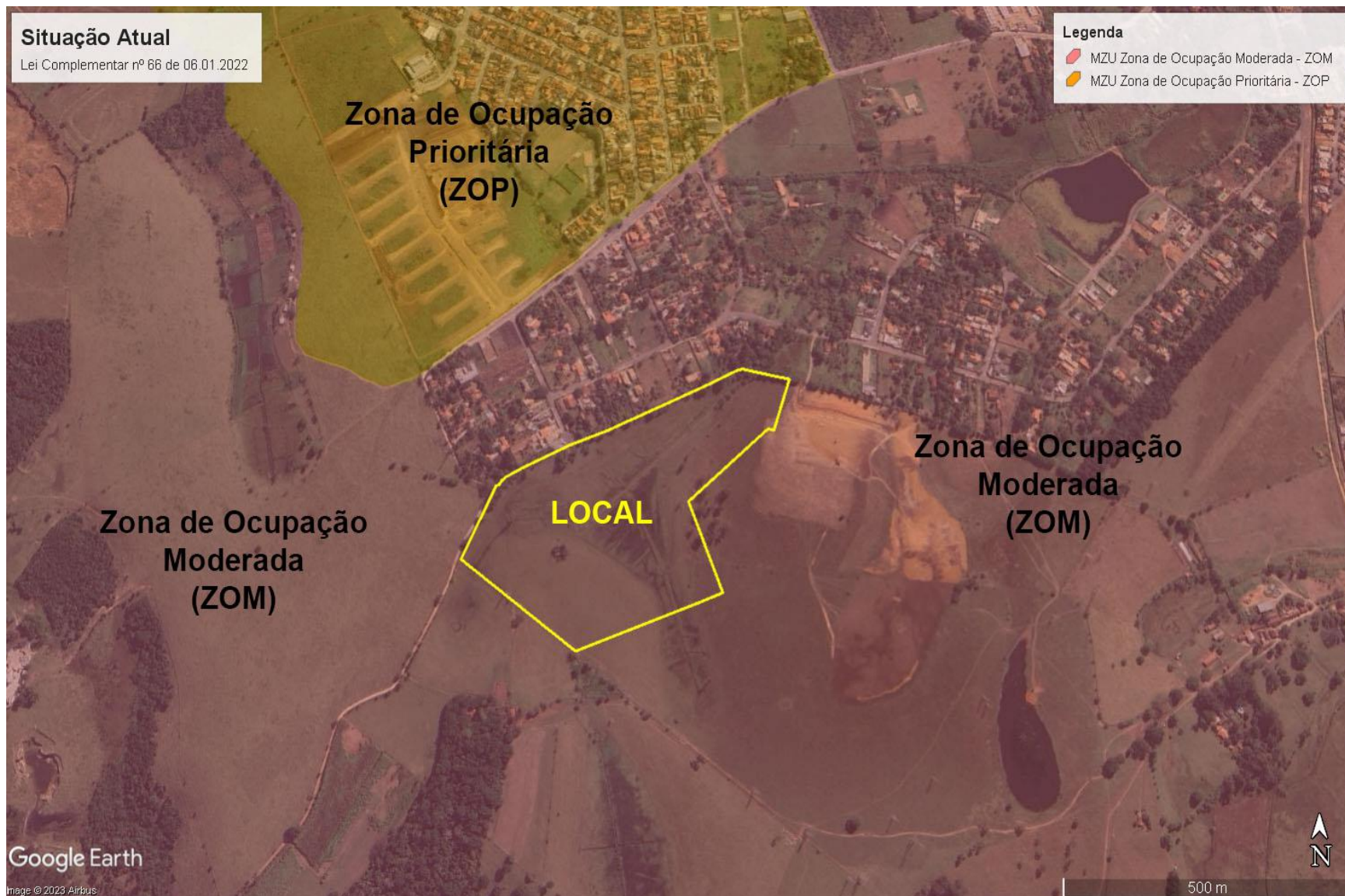




# Protocolo 69.789/2023

## Situação Atual

Lei Complementar nº 66 de 06.01.2022



## 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

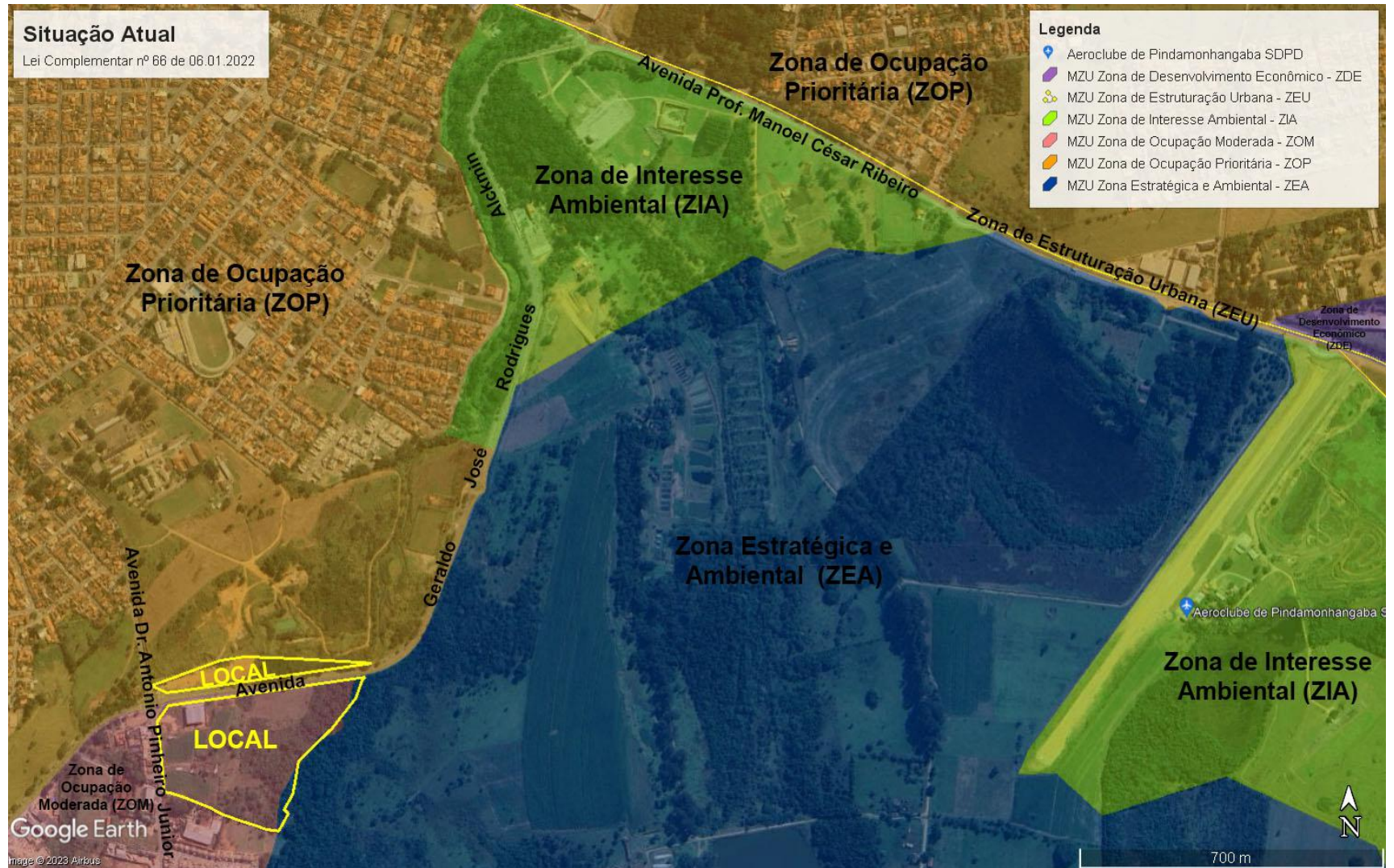


500 m

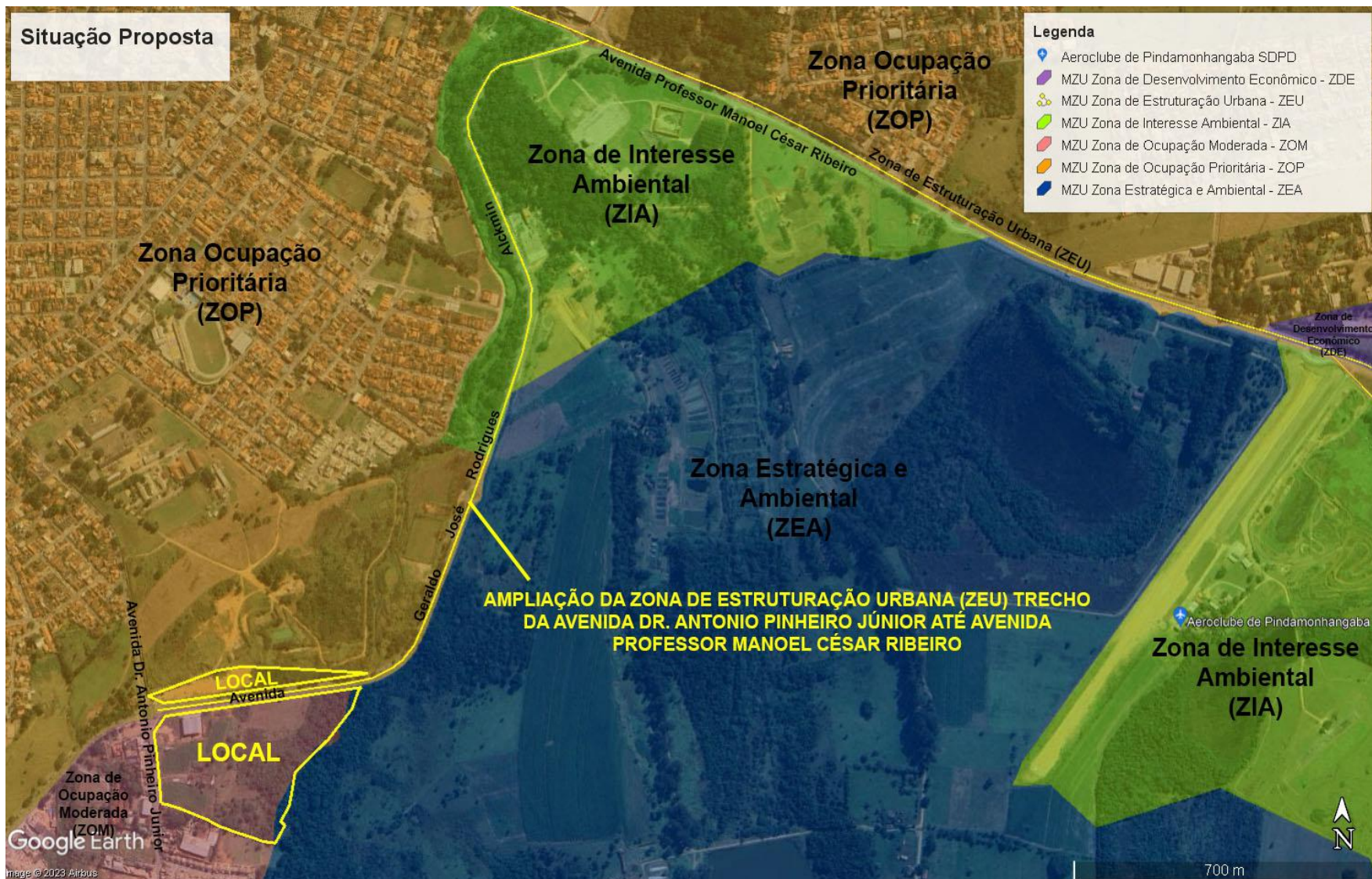
# Protocolo 70.193/2023

## Situação Atual

Lei Complementar nº 66 de 06.01.2022



## Situação Proposta



## Protocolo 44.238/2023



## Situação Proposta



## Protocolo 64.380/2023

Protocolo 64.380/2023

alteração de zoneamento de ZAS (macrozona rural) para ZOC (macrozona urbana)

### SITUAÇÃO ATUAL

ZAS - Zona Ambiental Sustentável  
da Macrozona Rural

ZOC - Zona de Ocupação Controlada  
Da Macrozona Urbana

Gleba "B" - 249.743,00m<sup>2</sup>  
(matrícula 79.390)

E.F.C.J

Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

Bom Sucesso

Image © 2023 Maxar Technologies  
Image © 2023 Airbus

Google Earth

23 K 442636.37 m E 7469356.27 m S elev 587 m altitude do ponto de visão 4.23 km

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" - 249.743,00m<sup>2</sup>  
(matrícula 79.390)

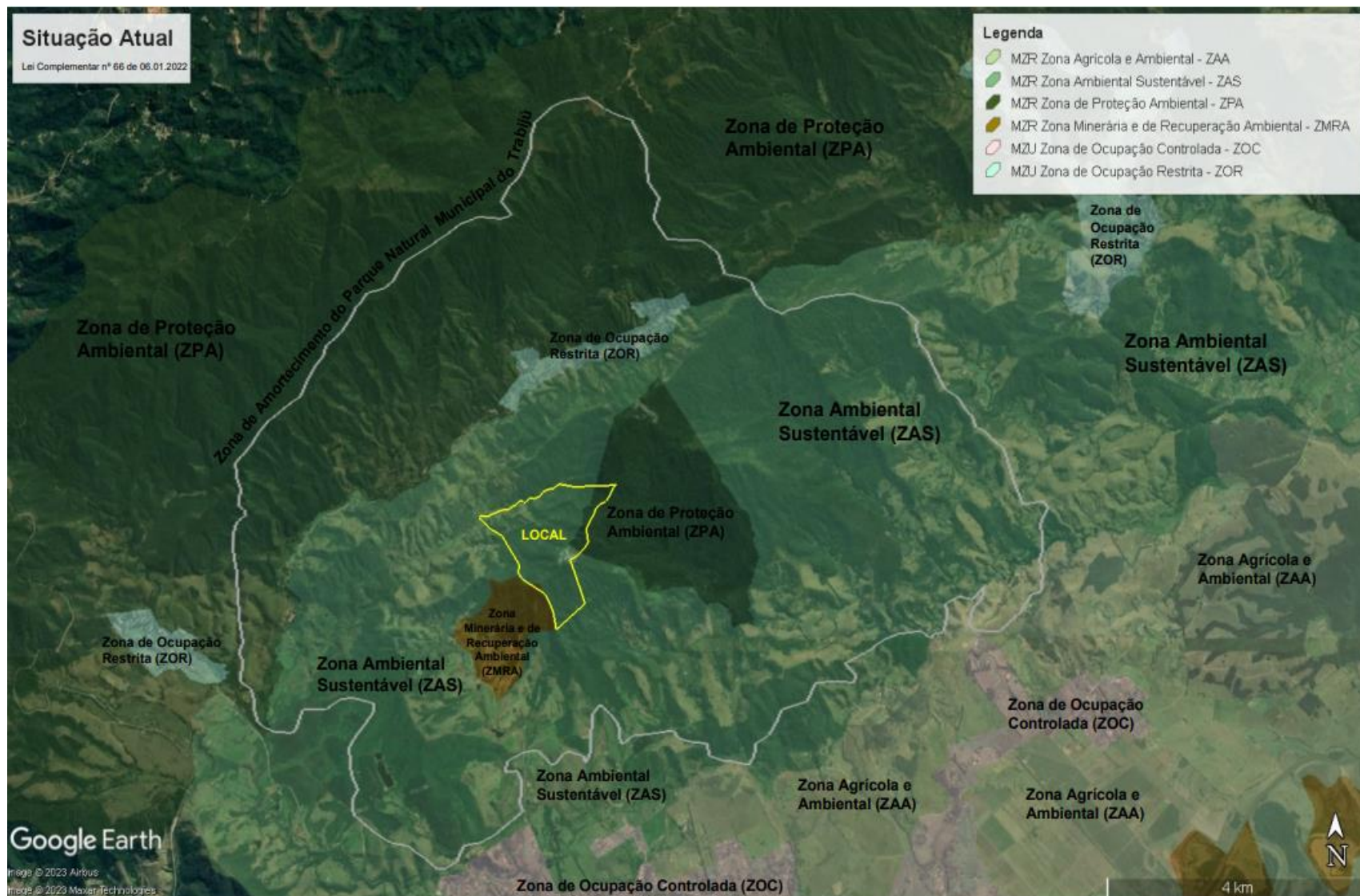
Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

E.F.C.J

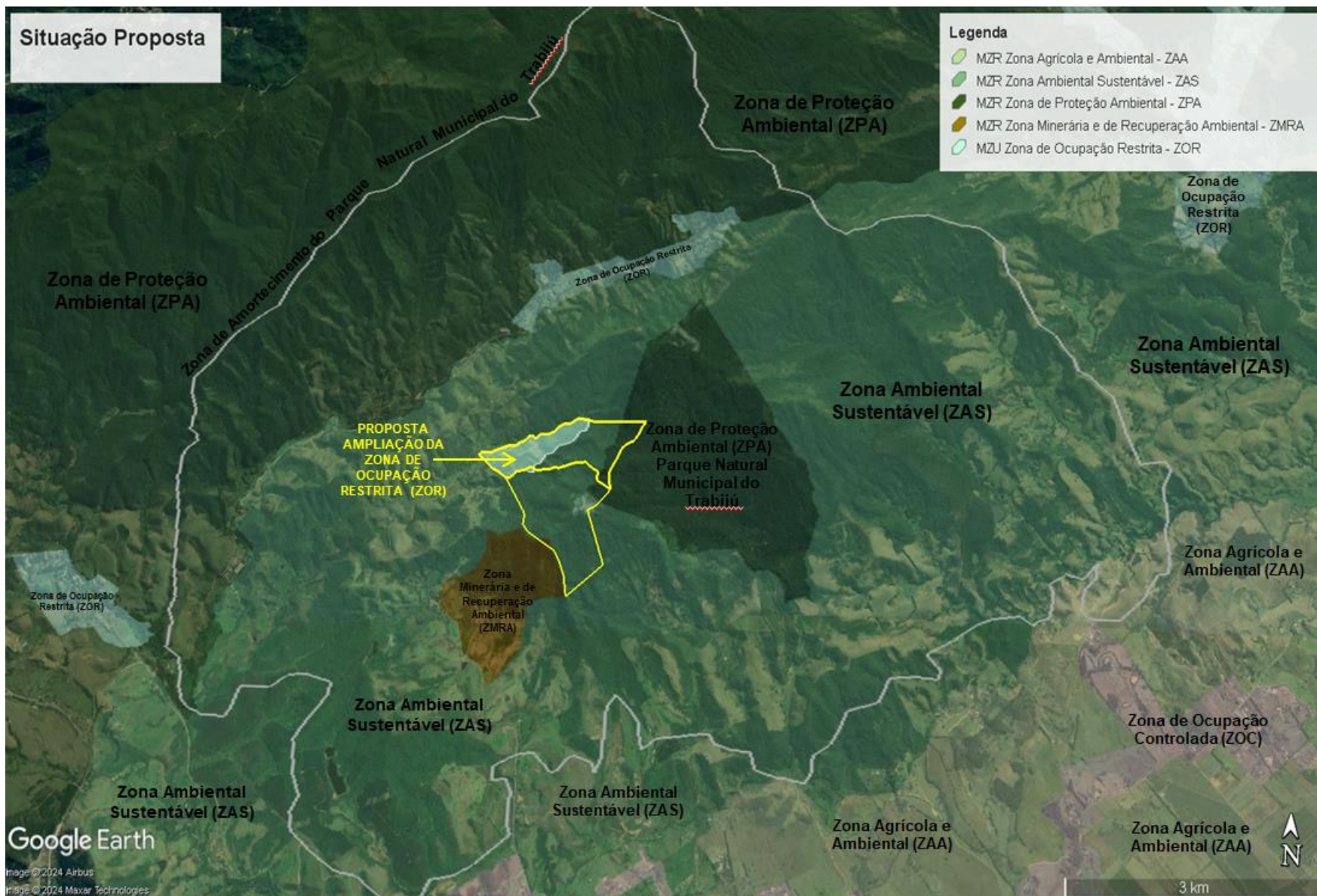
Imagem © 2023 Airbus  
Imagem © 2023 Maxar Technologies

Google Earth

## Protocolo 2.137/2023



## Situação Proposta



## 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

Matr. 62.866  
2,0135ha

Matr. 62.867  
2,0167ha

ZAA - Zona Agrícola e Ambiental  
da Macrozona Rural

Estr. Mun. Jesus Antonio Miranda

Google Earth

Imagem © 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

Imagem © 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

Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

Rio Paraíba do Sul

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

Rod. Dr. Caio Gomes Figueiredo

Rio Paraíba do Sul

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