



PREFEITURA DE VALINHOS

Ofício nº 2.059/2017-DTL/SAJI/P

Valinhos, em 24 de outubro de 2017.

Ref.: **Requerimento nº 1.652/17-CMV**
Vereador Franklin Duarte de Lima
Processo administrativo nº 16.646/2017-PMV

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Atendendo à solicitação contida no requerimento supra epigrafado, de autoria do Vereador Franklin Duarte de Lima, e consultada a área competente da Municipalidade, encaminho a Vossa Excelência os esclarecimentos aos quesitos formulados, como seguem:

Qual o zoneamento das ruas Engenheiro João Paulo de Araújo, Belmiro Brunelli, Laurindo Manzatto e Ettore Bertoli localizadas no bairro Residencial Santa Gertrudes? Enviar lista das atividades permitidas por rua.

Resposta: Em consonância com as informações prestadas pela área técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, as ruas Engenheiro Raulo Prosperi de Araújo; Belmino Brunelli; Laurindo Manzatto; e Ettore Bertoli, estão inseridas na zona 2A2, sendo que a rua Belmiro Brunelli também é corredor nível.

Quanto às atividades permitidas, seguem em anexo as tabelas 03, 21 e 22 e o Anexo II da Lei nº 4.186/2007.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha elevada consideração e já patenteados respeito.

IN LIBERTATE LABOR
ORESTES PREVITALE JUNIOR

Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

Anexo: 8 folhas

À
Sua Excelência, o senhor
ISRAEL SCUPENARO
Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Valinhos

Nº PROTOCOLO
02757/2017

Data/Hora Protocolo: 25/10/2017 16:45

Resposta nº 2 ao Requerimento nº 1652/2017

Autoria: ORESTES PREVITALE

Assunto: Informações sobre o zoneamento de ruas do bairro Residencial Santa Gertrudes.



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO LEI Nº 4.186/07	ANEXO I	TABELA 21	NOTAS E OBSERVAÇÕES GERAIS DO ANEXO I
ABREVIÇÃO GERAL	ABREVIÇÃO DAS CLASSIFICAÇÕES DAS CATEGORIAS DE USO		OBSERVAÇÕES
R - Residencial	I - Residencial		1 - limite de densidade efetuada através da aplicação dos parâmetros de parcelamento, edificação e uso
C - Comercial/Serviço/institucional	II - Comércio, serviços, instituições de âmbito local e pequena indústria de transformação		2 - para descobro ou desmembramentos será admitido testada menor que a mínima padrão com o mínimo de 5,00 m, quando o imóvel possuir forma irregular que admita inserção no seu interior de circunferência em raio de 2 vezes a frente mínima padrão da zona e a profundidade média do imóvel não for superior a 3 vezes a frente mínima padrão da zona.
I - Industrial	II A - Comércio local		3 - largura de vias inferiores ao padrão geral poderá, a critério do poder público, ser tolerada para ajuste ambiental, urbanístico e minimizar impacto da terraplenagem (até 20.000m² o arruamento de 12,00m poderá ter largura de 7,00m).
A.L. - Área de lazer	II B - Serviço local		4 - se A.L. < 300,00 m² => dispensar A.L.; Se A.L. > 5% da A.T. => A.L. = 5% da A.T.; Empreendimento com até 60 unidades, está dispensado do A.L. e A.L.
A.T. - Área de terreno total do empreendimento	II B ₁ - (Serviços de profissional liberais)		5 - se ocorrer qualquer abertura deverá ser adotado padrão do C.O.
A.L. - Área Institucional	II B ₂ - (Escritórios, consultórios e outros)		6 - quando ocorrer qualquer abertura deverá ser adotado padrão do C.O.
T.O. - Taxa de Ocupação	II B ₃ - (Lazer campestre)		7 - Área Verde ou Sistema de Lazer
I.A. - Índice de Aproveitamento	II C - Institucional local		8 - para reformas superiores a 30% da área o número de vagas por veículo pode ser ressarcido ao poder público retornando para o Fundo de Urbanização. Reformas com aumento da área < 30%, não será exigido este índice, devendo preservar o nº de vagas existentes. Quando "Comercial" ou "Industrial" pelo menos uma das vagas deve ser destinada à carga e descarga.
C.O. - Código de Obras	II D - Pequena indústria de transformação		9 - será admitida as atividades comerciais/serviços/institucionais/industriais em vias corredoras, núcleos comerciais e imóveis caracterizados por lei como "uso desconforme" => ver subcategoria de uso da tabela de nível de corredor
P.H.M. - Programa Habitacional Municipal	II D ₁ - Pequena indústria		10 - taxa mínima de permeabilidade conforme item II § 2º artigo 75 do Plano Diretor III
H - Altura do gabarito	II D ₂ - Agroindústria		11 - densidade máxima conforme § 1º, 2º e 3º do artigo 74 do Plano Diretor III
J - Não existe	III - Comércio, serviço, instituição em geral e indústria de médio porte		12 -
X - Nº de pavimento fica limitado ao máximo da T.O., I.A. e máxima densidade de população prevista para aquela zona.	III A - Comércio geral e especial		13 - para lotes ou glebas com dimensão superior a 2.000 m², poderá ter o uso previsto no item II B;
ABREVIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES QUANTO A OCUPAÇÃO DO SOLO			14 - a edificação ou fracionamento das atividades nesta zona estará sujeitos a análise prévia de comissão nomeada pelo executivo para este fim, para que seja resguardada as diretrizes contidas no artigo 74 do Plano Diretor III.
RHH - Residencial unifamiliar horizontal	III A ₁ - Comércio geral		15 - atividades desconformes deverão instalar dispositivos de isolamento acústico que não permitam a passagem de som para o meio ambiente externo;
RHM - Residencial multifamiliar horizontal	III A ₂ - Comércio especial		16 - atividades que demandem alívio de público deverão prever área de estacionamento de veículos, a proporção de uma vaga para cada 50,00m² de área construída, sendo que: a - se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo do número de vagas; b - o resultado será arredondado para cima quando a fração for > a 0,5 (cinco décimos); c - as dimensões mínimas das vagas em metros deverão ser de:
RMV - Residencial multifamiliar vertical	III B - Serviço geral e especial		17 - quando a lesão principal do imóvel tiver largura inferior a 15,00 m, o nº de vagas para veículos será acrescida para 1,5 por residência, ou, se destinado ao uso comercial e ind., de uma vaga para cada 75,00 m² da área de construção.
CRH - Conjunto residencial horizontal	III B ₁ - Serviço geral (diversos)		18 - admita a ocupação de "Vilas Residenciais" com as seguintes condições: a) se a zona possuir índice "X" como parâmetro máximo de gabarito e área máxima do empreendimento for > 2 vezes a área mínima prevista para o parcelamento e < a 15.000,00 m², será admitido o fracionamento com o seguinte parâmetro: 1) nº máximo de residência = A.T./150; 2) Largura de vias ou acessos particulares = parâmetro livre para definição em projeto desde que se mantenha o afastamento entre blocos com o mínimo de 4,00 m. b) se a zona possuir índice "Z" como parâmetro máximo de gabarito e área máxima do empreendimento for > 2 vezes a área mínima prevista para o parcelamento e < a 15.000,00 m², será admitido o fracionamento com o seguinte parâmetro: 1) nº máximo de residências = A.T./200, para Zonas de parâmetro do parcelamento A e B; 2) Número máximo de residências = nº máximo de residências permitidas pelo zoneamento, para as Zonas de parâmetro de parcelamento C, D, E e G; 3) Largura de vias ou acessos particulares = parâmetro livre para definição em projeto desde que se mantenha o afastamento entre blocos com o mínimo de 4,00 m. c) Não haverá habite-se parcial.
CRV - Conjunto residencial vertical	III B ₂ - Serviço especial (oficinas)		19 - não é permitido nesta zona a implantação de loteamento fechado residencial.
UCH - Unicomercial de serviço e institucional horizontal	III C - Institucional geral		20 - destinar 2% da área total do empreendimento para área institucional e mais 3% da área total do empreendimento para cultura, implantação do "PHM" - Programa Habitacional Municipal.
UCV - Unicomercial de serviço e institucional vertical	III D - Indústria de médio porte		21 - permite apenas indústrias não-poluíntes, voltadas à Alta Tecnologia e Tecnologia de Informação.
MCH - Multicomercial de serviço e institucional horizontal	IV - Comércio, serviço, institucional de grande porte e indústria geral		22 - por ser uma zona que poderá ter gabaritos sociais diferenciados, em razão da sua possível ocupação turística, ficará a cargo da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente a análise prévia desse parâmetro para os projetos apresentados.
MCV - Multicomercial de serviço e institucional vertical	IV A - Comércio de grande porte		23 - atividades enquadradas na subcategoria VB estarão sujeitas à análise prévia de Comissão nomeada pelo Poder Executivo para este fim e pelos Conselhos Municipais de Planejamento e do Meio Ambiente.
CCH - Conjunto comercial de serviço e institucional horizontal	IV B - Serviço de grande porte		24 - as glebas referidas na Lei nº 4.108/07, destinadas à implantação do Centro Cívico Municipal, aplicam-se os seguintes índices: taxa de ocupação: 0,70; índice de aproveitamento: 2,5; gabarito: X.
CCV - Conjunto comercial de serviço e institucional vertical	IV B ₁ - (Aluguel de máquinas e equipamentos pesados, armazenagem atacadista, ...)		25 - Para as áreas que já sofrem parcelamento do solo na zona "A, B," aplicam-se os parâmetros de subcategoria de uso II ABCD e IV ABCD. Para as áreas que não sofrem parcelamento do solo na zona "A, B," aplicam-se os parâmetros de subcategoria de uso "21".
UHH - Unicomercial horizontal	IV B ₂ - (Auto Cine, Drive In, Motéis)		26 - Para as atividades de lazer, educacional, hotelaria e hospedagem, lanchonete e restaurante, área de apoio para medicina e segurança do trabalho, drogaria, correio, posto de gasolina, agência bancária, banca de revistas e jornais, livraria, lavanderia, área de manutenção de veículos e equipamentos de rastreamento e comércio de gêneros alimentícios, o parcelamento e fracionamento do solo será no mínimo de 5.000,00 m².
UVH - Unicomercial vertical	IV C - Institucional de grande porte		27 - A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente dará conhecimento do projeto protocolado na Prefeitura à sociedade organizada da região do empreendimento, previamente à sua aprovação técnica.
MHH - Multi-Industrial horizontal	IV D - Indústria geral		
MHV - Multi-Industrial vertical	IV E - Serviço de armazenagem e logística		
CHH - Conjunto Industrial horizontal	V - Indústria de grande porte e especial		
CIV - Conjunto Industrial vertical	V A - Indústria de grande porte		
	V B - Indústria especial		
	VI - Atividades especiais		

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO LEI Nº 4.186/07	TABELA 22
---	-----------

CATEGORIAS DE USO DO SOLO DOS IMÓVEIS COM TESTADA PARA VIAS CORREDORES				
USO	CORREDOR 1	CORREDOR 2	CORREDOR 3	CORREDOR 4
SUBCATEGORIA	I II ABCD	I II ABCD III ABCD	I II ABCD III ABCD IV ABCD	I II ABCD III ABCD IV ABCD
OBS: 1) ESTA TABELA SERÁ APLICADA EXCLUSIVAMENTE PARA OS IMÓVEIS QUE POSSUAM ALINHAMENTO PARA OS CORREDORES TENDO SUA ÁREA DE INFLUÊNCIA MÁXIMA QUAL A PROXIMIDADE DO LOTE OU GLEBA. 2) DEVERÁ SER OBEDECIDO OS VALORES DAS DISPOSIÇÕES CONSTRUTIVAS E DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO E APROVEITAMENTO DA ZONA ONDE SE LOCALIZA O CORREDOR.				

PARÂMETROS IDENTIFICADORES DA ZONA				
ÍNDICE	PARÂMETRO DE USO DO IMÓVEL	ÍNDICE	LOTE MÍNIMO (m²)	ÍNDICE
1	RESID.+COMSERV/ INSTIT.+GERAL.+PEQ.IND.+TRANSF.	A	200,00	X
2	RESID.+COMSERV/INSTIT. LOCAL.+PEQ.IND.+TRANSF.	B	500,00	2
3	RESID.+ATIVIDADES NAS VIAS CORREDORES	C	1.000,00	3
4	RESID.+COMSERV/INSTIT. GERAL.+IND.+GERAL	D	2.000,00	
5	TURISMO GERAL.+RES.+COMSERV/INSTIT. CORRELATO AO LOCAL	E	3.000,00	
6	RESID.+COMSERV/INSTIT. LOCAL (USO RURAL)+AGROINDÚSTRIA	I	20.000,00	
7	PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL	F	4.000,00	
8	PREDOMINÂNCIA INSTITUCIONAL/TURISMO	G	10.000,00	
9	PREDOMINÂNCIA LOGÍSTICA	H	50.000,00	

DE SOLO E APROVEITAMENTO

ANEXO II

LISTAGEM DE CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO

I – RESIDENCIAL

II – COMÉRCIO, SERVIÇOS, INSTITUIÇÕES DE ÂMBITO LOCAL E PEQUENA INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO

II.A – **COMÉRCIO LOCAL** – Estabelecimento com vendas ao consumidor exclusivamente varejista de produtos relacionados ao consumo residencial:

agência, peças e acessórios para veículos

armazém, empório, mercearia

artefatos de borracha, metal, plástico

artigos de couro, calçados

artigos de vestuário, tecidos

artigos esportivos, recreativos

artigos para festas

artigos para piscinas/ churrasqueiras/ artigos para jardim

artigos religiosos

bar, lanchonete, pastelaria, aperitivos, petiscos, autolanches *(nos imóveis inseridos em zonas com índice de parâmetros de uso do imóvel "2", "5" e "6", que não estejam voltados para vias corredores, estas atividades somente poderão ser exercidas em lotes ou glebas de esquina)*

bazar, armarinhos, aviamentos/ brinquedos

bebidas sem consumo no local

bicicletas

caça e pesca, cutelaria, selas e arreios, camping, ração animal

casa lotérica

casas de carnes, açougues, avícolas

casas de massas e pratos prontos quentes e congelados

charutaria, tabacaria

confeitaria, doceria, chocolates

discos, fitas, equipamentos de som, informática

eletrodomésticos, utensílios

farmácia, drogaria
ferragens, ferramentas
floricultura
fotografia, cinematografia (material)
instrumentos eletrônicos e de precisão
instrumentos musicais
instrumentos, aparelhos e materiais médicos e odontológicos
joalheria, relojoaria, bijuteria
jornais, revistas
livraria, papelaria
louças, porcelanas, cristais
materiais de limpeza
material elétrico
material hidráulico
mercado
móveis e artigos de decoração
óptica
padaria
peixaria
perfumaria, cosméticos
presêntes, artesanatos, "souvenires"
quitanda, frutaria
restaurante, pizzeria, churrascaria, cantina
roupas de cama, mesa e banho
roupas profissionais de proteção, uniformes
sorveteria
sucos e refrescos
vendas de adubos, materiais agrícolas, sementes e grãos

II.B - SERVIÇO LOCAL – Prestação de serviços à população que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de tráfego, de níveis de ruído, de vibrações e de poluição do ar.

II.B.1 - Serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários e outras atividades não incômodas exercidas na própria residência (não possuindo funcionários e atendimento de público no local).

II.B.2 - Escritórios, consultórios, clínicas médicas e dentárias de pequeno porte, ateliês e serviços de profissionais liberais e técnicos, corretores

academia de arte

academia de dança e música

academia de ginástica, natação

academias de lutas marciais

academias de condicionamento físico

agência de cobrança

agência de emprego e mão de obra temporária, treinamento

agência de marcas e patentes

agência de passagens e turismo

agências de anúncios de jornal

alfaiate, costureiro, atelier de costura, bordado, tricô

análise e pesquisa de mercado

banhos, sauna, duchas, massagens

cartório de registro civil e anexos

consertos de pequenos eletrodomésticos

cópias, encadernação, plastificação

curso de informática

cursos de línguas

despachante

desratização, dedetização, higienização

eletricista

empresas de seguros, montepios, pecúlios

encanador

escolas e cursos de pequeno porte (máximo de 100 alunos)

escritórios representativos ou administrativos de indústrias, comércio e serviços

estacionamentos (guarda veículos de pequeno porte)

instituto de beleza, barbearia, manicure

jardineiro

laboratório de análise clínica

lavanderia, tinturaria (não industrial)

maquetista, pintura de placas e letreiros

organizações de congressos e feiras

pedreiro

pensões

pintor

raspagem e lustração de assoalhos
sapateiro
serviço funerário
transporte escolar (máximo 2 veículos)
vidraçaria
vigilância e segurança

II.B.3

hotéis-fazendas
pousadas
campings
pesqueiros
clubes de campo (sem possibilidade de fracionamento para uso residencial)
escolas de esportes
hospedagem e criação de animais de pequeno, médio e grande porte (desde que respeitada as condições sanitárias de atendimento aos animais, e não provoquem incômodos aos vizinhos tais como excesso de ruídos, odor, contaminação do solo e das águas)
usos relacionados à educação ambiental e ao lazer campestre
clínica de recuperação de dependentes químicos
clínicas veterinárias
clínicas de repouso
Spas

Obs.: é admitido o funcionamento de atividades complementares de comércio e serviço inseridos à atividade principal.

II.C - INSTITUCIONAL LOCAL – Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas às atividades de caráter social, administrativo, filantrópico ou religioso que não impliquem em simultânea concentração de pessoas, de veículos e que mantenham o nível de ruído similares ao uso residencial.

albergue, asilo, orfanato, creche
associações e fundações científicas
biblioteca, cinemateca, filмотeca
centro de orientação familiar, profissional
centro de reintegração social
clubes associativos, recreativos e esportivos, quadras, salões de esportes e piscinas
delegacia de ensino

igrejas e cultos religiosos
organizações associativas de profissionais
órgãos da administração pública federal, estadual e municipal
pinacoteca, museu
sindicatos ou organizações similares do trabalho

II.D – PEQUENA INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO – Indústrias não incômodas que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de tráfego, de níveis de ruído, de vibrações e de poluição do ar.

II.D.1 – PEQUENA INDÚSTRIA

indústria injetora de plástico
produção não incômoda de artefatos em geral
fabricação de artefatos de papel, não associados a produção de papel
fabricação de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não, simples ou plastificados, não associado à produção de papelão, cartolina ou cartão
fabricação de artigos diversos de material plástico (fitas, flâmulas, brindes, objetos de adorno, artigos de escritório)
fabricação de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria
fabricação de produtos eletro-eletrônicos
fabricação artesanal de sorvetes, bolos e tortas geladas, inclusive cobertura
confeção
clicheria produzida de forma artesanal

II.D.2 - AGROINDÚSTRIAS – indústria que beneficie a matéria prima oriunda da agricultura e demais produtos rurais

beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares
refeições conservadas, conservas de frutas, legumes e outros vegetais, fabricação de doces e preparação de especiarias e condimentos
produção de artefatos destinados ao uso rural que se harmonizem com as características de predominância desta zona

III – COMÉRCIO, SERVIÇO, INSTITUIÇÃO EM GERAL E INDÚSTRIA DE MÉDIO PORTE

III.A - COMÉRCIO GERAL E ESPECIAL – Estabelecimentos para vendas varejistas e pequeno atacadista de produtos diversos.