



PREFEITURA DE  
**VALINHOS**

Ofício nº 1.797/2019-DTL/GP/P

Valinhos, em 11 de novembro de 2019

Ref.: **Requerimento nº 2.376/19-CMV**  
**Vereador Franklin Duarte de Lima**  
**Processo administrativo nº 21.688/2019-PMV**

Excelentíssima Senhora Presidente:

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

1. Qual a classificação do zoneamento a rua José Stenico, localizada no bairro Alto da Boa Vista?
2. Quais tipos de atividades comerciais podem ser realizadas nesta rua, de acordo com zoneamento?

**Resposta:** Segue na forma do anexo, informações disponibilizadas pela área técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, capazes de esclarecer aos questionamentos apresentados pelo nobre Edil.

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

  
**ORESTES PREVITALE JUNIOR**  
Prefeito Municipal

**Anexo:** 09 folhas

A  
Sua Excelência, a senhora  
**DALVA DIAS DA SILVA BERTO**  
Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Valinhos

(ERZ/erz)




C.I. nº 2.273/19-DTL/GP  
Requerimento nº 2376/19 - Vereador Franklin Duarte de Lima

**AO D.T.L./ G.P.**

Encaminho o presente, ratificando as informações prestadas pela Seção de Parcelamento do Solo em cota retro.

SPMA, em 07 de novembro de 2019.

  
**PEDRO INÁCIO MEDEIROS**  
**SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO**  
**E MEIO AMBIENTE**



**À**  
**SPMA**

Em atendimento a C.I. n° 2.273/19-DTL/GP, solicitado pelo nobre edil Frankin Duarte de Lima, através do requerimento n° 2.376/2019, informo o que segue nos arquivos desta Seção:

Informo que a Rua José Stênico, no bairro Alto da Boa Vista, encontra-se inserido no Zoneamento 2A2 – Zona Mista I;

Os usos permitidos para atividades no zoneamento supracitado, estão inseridas nas categorias I, II.A, II.B, II.C e II.D.1;

Oportuno ressaltar que sob os aspectos construtivos, ambientais e de liberação de instalação e funcionamento, deverão ser respeitadas as legislações vigentes no âmbito federal, estadual e municipal;

Segue em anexo a tabela 03/22 e 21/22 do anexo I, da lei 4.186/2007 e as categorias constantes no anexo II da lei supracitada;

Sem mais, remeto o presente para normal prosseguimento.

Valinhos, em 07 de novembro de 2019.

  
**Eng° Charles José Pereira**

Chefe da Seção de Parcelamento de Solo



**PLANO DIRETOR III LEI Nº 3.841/04**

**ABREVIÇÃO GERAL**

**ANEXO I**

**TABELA 21/22**

**NOTAS E OBSERVAÇÕES GERAIS DO ANEXO I**

**ABREVIÇÃO DAS CLASSIFICAÇÕES DAS CATEGORIAS DE USO**

I - Residencial

II - Comércio, serviços, instituições de âmbito local e pequena indústria de transformação

II A - Comércio local

II B - Serviço local

II B<sub>1</sub> - (Serviços de profissionais liberais)

II B<sub>2</sub> - (Escritórios, consultórios e outros)

II B<sub>3</sub> - (Lazer campestre)

II C - Institucional local

II D - Pequena indústria de transformação

II D<sub>1</sub> - Pequena indústria

II D<sub>2</sub> - Agroindústria

III - Comércio, serviço, instituição em geral e indústria de médio porte

III A - Comércio geral e especial

III A<sub>1</sub> - Comércio geral

III A<sub>2</sub> - Comércio especial

III B - Serviço geral e especial

III B<sub>1</sub> - Serviço geral (diversos)

III B<sub>2</sub> - Serviço especial (oficinas)

III C - Institucional geral

III D - Indústria de médio porte

IV - Comércio, serviço, instituição de grande porte e indústria geral

IV A - Comércio de grande porte

IV B - Serviço de grande porte

IV B<sub>1</sub> - (Aluguel de máquinas e equipamentos pesados, armazenagem alfândega, ...)

IV B<sub>2</sub> - (Auto Cine, Drive In, Motéis)

IV C - Institucional de grande porte

IV D - Indústria geral

V - Indústria de grande porte e especial

V A - Indústria de grande porte

V B - Indústria especiais

VI - Atividades especiais

**ABREVIÇÃO GERAL**

R - Residencial

C - Comercial/Serviço/institucional

I - Industrial

A.L. - Área de lazer

A.T. - Área de terreno total do empreendimento

A.I. - Área Institucional

T.O. - Taxa de Ocupação

I.A. - Índice de Aproveitamento

C.O. - Código de Obras

P.H.M. - Programa Habitacional Municipal

H - Altura do gabarito

J - Não existe

X - Nº de pavimento fica limitado ao máximo de 3

T.O. I.A. e máxima densidade de população prevista para aquela zona.

**ABREVIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO**

RUH - Residencial unifamiliar horizontal

RMH - Residencial multifamiliar horizontal

RMV - Residencial multifamiliar vertical

CRH - Conjunto residencial horizontal

CRV - Conjunto residencial vertical

UCH - Unicomercial de serviço e institucional horizontal

UCV - Unicomercial de serviço e institucional vertical

MCH - Multicomercial de serviço e institucional horizontal

MCV - Multicomercial de serviço e institucional vertical

CCH - Conjunto comercial de serviço e institucional horizontal

CCV - Conjunto comercial de serviço e institucional vertical

UIH - Uni-Industrial horizontal

UIV - Uni-Industrial vertical

MH - Multi-Industrial horizontal

MIV - Multi-Industrial vertical

CIH - Conjunto Industrial horizontal

CIV - Conjunto Industrial vertical

**OBSERVAÇÕES**

\* 1 - limite de densidade delimitado através da aplicação dos parâmetros de parcelamento, edificação e uso

\* 2 - para desdobra ou desmembramentos será admitida taxa menor que a mínima padrão com o mínimo de 5,00 m, quando o imóvel possuir forma irregular que admita inservação 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.

\* 3 - largura de vias inferiores ao padrão geral poderão, a critério do poder público, ser toleradas para ajuste ambiental, urbanístico e minimizar impacto de terraplenagem (até 20.000m<sup>2</sup> o arreamento de 12,00m poderá ter feito de 7,00m).

\* 4 - se A.I. = 300,00 m<sup>2</sup>, dispensar A.I.; Se A.I. > 5% de A.T. -> A.I. = 5% de A.T.; Empreendimento com até 60 unidades, está dispensado do A.I. e A.L.

\* 5 - se ocorrer qualquer abertura deverá ser adotado padrão do C.O.

\* 6 - quando ocorrer qualquer abertura deverá ser ± 3 m

\* 7 - Área Verde ou Sistema de Lazer

\* 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; Reforma com aumento de 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 a carga e descarga.

\* 9 - será admitida as atividades comerciais/serviços/institucionais/industriais em vias corredores, núcleos comerciais e imóveis caracterizados por ter como "uso desconforme" -> ver subcategoria de uso da tabela de nível de condor

\* 10 - taxa mínima de permeabilidade conforme item II § 2º artigo 75 do Plano Diretor III

\* 11 - densidade máxima conforme § 1º, 2º e 3º do artigo 74 do Plano Diretor III

\* 12 -

\* 13 - para lotes ou glebas com dimensão superior a 2.000 m<sup>2</sup>, poderá ter o uso previsto no item II B ;

\* 14 - a edificação ou fracionamento de atividades nestas zonas estarão sujeitos a análise prévia de comissão nomeada pelo executivo para este fim, para que seja respeitada as diretrizes contidas no artigo 74 do Plano Diretor III.

\* 15 - atividades incomodadas deverão instalar dispositivos de isolamento acústico que não permitam a passagem de som para o meio ambiente externo;

\* 16 - atividades que demandam fluxo de público deverão prever área de estacionamento de veículos, a proporção de uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> 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 mais quando a fração for 2 a 0,5 (cinco décimos); c - as dimensões mínimas das vagas em metros deverão ser de:

Tip. de Veículo	Largura	Comprimento	Área
AUTOMÓVEL PEQUENO	2,30	4,50	10,35
AUTOMÓVEL GRANDE	2,50	4,50	11,25
MOTOCICLETA	1,50	2,00	3,00
CAMIONETE	3,00	10,00	30,00
CAMIONÊS	3,00	15,00	45,00

\* 17 - quando a testada 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 com/serviço e ind, de uma vaga para cada 75,00 m<sup>2</sup> de área de construção.

\* 18 - admite a ocupação de "Vias Residenciais" com as seguintes condições: a) se a zona possuir índice "x" como parâmetro máximo de gabarito e área máxima do empreendimento for 2 2 vezes a área mínima prevista para o parcelamento e 5 a 15.000,00 m<sup>2</sup>, 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 "2" como parâmetro máximo de gabarito e área máxima do empreendimento for 2 2 vezes a área mínima prevista para o parcelamento e 5 a 15.000,00 m<sup>2</sup>, será admitido o fracionamento com o seguinte parâmetro: 1) nº máximo de residências = A.T./200, para Zonas de parâmetro de 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, F 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.

\* 19 - não é permitido nesta zona a implantação de loteamento fechado residencial.

\* 20 - destinar 2% da área total do empreendimento para área institucional e mais 3% da área total do empreendimento para futura implantação de "PHM" - Programa Habitacional Municipal.

\* 21 - permitida apenas indústrias não-poluíntes, voltadas à Alta Tecnologia e Tecnologia de Informação.

\* 22 - por ser uma zona que poderá ter gabaritos sociais diferenciados, em razão da sua possível ocupação turística, licitar à cargo da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente a análise prévia desse parâmetro para os projetos apresentados.

\* 23 - atividades enquadradas na subcategoria V B estarão sujeitas à análise prévia de Comissão nomeada pelo Poder Executivo para este fim e pelos Conselhos Municipais de Planejamento e do Meio Ambiente.

\* 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.

\* 25 - Para as áreas que já sofreram parcelamento do solo na zona "4 B", aplicam-se os parâmetros de subcategoria de uso II ABCD, III ABCD e IV ABCD. Para as áreas que não sofreram parcelamento do solo na zona "4 B", aplicam-se os parâmetros de subcategoria de uso "2".

## **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  
presentes, artesanatos, "souvenires"  
quitanda, frutaria  
restaurante, pizzaria, 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

Cl. Nº	Rubrica <i>CP</i>
Proc. Nº/Ano	

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, filmoteca  
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~~