



Votuporanga, 29 de dezembro de 2025

PARECER TÉCNICO Nº 003/2025

O Comitê Municipal de Urbanismo – COMURB, reunido em 17 de novembro de 2025 na sua 17ª Reunião e no uso das atribuições legais que lhe foram conferidas pela Lei Complementar Municipal nº 461, de 27 de outubro de 2021, Plano Diretor Participativo, e pelo Decreto Municipal nº 19.616, de 28 de outubro de 2025, expede o presente parecer conforme os assuntos abaixo:

1. Compensação de Área Institucional referente ao Conjunto Habitacional Pacaembu, a ser implantado na Rua Rivaldo Fonseca Miranda, objeto das matrículas nº 126417.2.0015761-70, 126417.2.0020572-90, 126417.2.0020690-28, 126417.2.0031959-73 e 126417.2.003216440; confrontantes com o Parque Residencial Seller (Pacaembu), com a previsão de 1.900 lotes (um mil e novecentos);

2. Compensação de Área Institucional referente ao Loteamento Jardim Residencial Kota Bulan, a ser implantado na Estrada Municipal Herbert Vinícius Mequi, objeto da Matrícula nº 63.268; com a previsão de 312 lotes (trezentos e doze);

3. Análise do pedido de reconsideração às exigências relativas à execução de iluminação pública no projeto de infraestrutura do desmembramento de área urbana protocolado sob o nº 11.330/2024, localizado na Estrada Municipal Fábio Cavallari;

4. Análise da solicitação de inclusão no perímetro urbano da área constante na matrícula nº 37.268 de propriedade de Elgon Participações e Empreendimentos Ltda para fins de implantação do empreendimento de Chácaras de Lazer;

5. Análise da alteração do zoneamento

- quadras voltadas à Avenida Prestes Maia: de ZCC (Zona de Comércio e Serviços Centrais), para ZCG (Zona de Comércio e Serviços Gerais);
- lotes voltados à Avenida Simão Alvares Carrilho, de ZRM (Zona Residencial Mista), para ZCG (Zona de Comércio e Serviços Gerais);
- quadras NE-22-13-01, NE-12-01-06 e NE-12-01-07, no Loteamento Parque Cidade Jardim, de ZCP (Zona de Comércio e Serviços Pesados), para ZCG (Zona de Comércio e Serviços Gerais).



6. Análise das atividades admitidas na ZPR (Zona de Predominância Residencial), considerando as restrições estabelecidas nos artigos 267 e 268 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 Plano Diretor Participativo.

CONCLUSÕES

- Itens 1 e 2:

O Comitê considerou adequadas as compensações propostas. Verificou-se que a região já dispõe de diversas áreas institucionais nos loteamentos vizinhos, mostrando-se mais vantajosa a destinação da contrapartida social, possibilitando a construção de equipamentos comunitários ou de infraestrutura urbana.

Participaram da reunião representantes das Secretarias Municipais de Esportes e Lazer, Saúde, Educação e Assistência Social e Desenvolvimento Social. Após orientações da Secretária Municipal de Planejamento Urbano, Tássia Gélío Coleta, ficou definido que tais secretarias serão responsáveis pela elaboração de pareceres de diagnóstico e demanda, com a finalidade de atestar o benefício da substituição da área institucional por contrapartida social.

- Reconsideração das exigências de iluminação pública – Projeto de Desmembramento protocolados sob nº 11.330/2024.

O Comitê deliberou pela reconsideração das exigências referentes ao projeto de iluminação. Considerando tratar-se de desmembramento de área consolidada para fins de divisão hereditária, e não de loteamento, será emitida nova diretriz pelo Departamento competente quanto ao projeto de execução da iluminação pública.

- Inclusão da área da Matrícula nº37.268 no perímetro urbano:

O Comitê manifestou-se favoravelmente à inclusão da área no perímetro urbano. Constatou-se que o empreendimento de chácaras de lazer apresenta interesse social e urbanístico, sendo benéfica sua incorporação ao perímetro urbano. Considerando que a área se encontra parcialmente no perímetro urbano de Votuporanga e parcialmente no de Álvares Florence, serão solicitadas diretrizes específicas para a porção situada em Votuporanga.

- Alterações de zoneamento:

- Todos os lotes voltados para à Avenida Prestes Maia, (ZCC) para (ZCG):



O Comitê considerou pertinente a alteração, uma vez que a dinâmica urbana atual demonstra vocação para atividades comerciais e de prestação de serviços gerais, mais compatíveis com o perfil consolidado da área.

- Avenida Simão Alvares Carrilho, ZRM para ZCG:

O Comitê manifestou-se favoravelmente destacando que a modificação fortalece as atividades comerciais e contribui para a consolidação de centralidade urbana.

Quadras NE-22-13-01, NE-12-01-06 e NE-12-01-07 no Loteamento Parque Cidade Jardim, ZCP para ZCG: A alteração foi entendida como adequada. Embora inicialmente se previsse o uso para comércio e serviços pesados, a implantação de novos loteamentos residenciais modificou a vocação local, tornando mais apropriado o zoneamento voltado a comércio e serviços gerais.

- Atividades admitidas ZPR:

O Comitê verificou que as restrições previstas nos artigos 267 e 268 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 limitaram de forma excessiva as atividades permitidas na ZPR, prejudicando moradores que exercem atividades comerciais ou de serviços em suas residências. Assim, o Comitê considerou pertinente à alteração dos referidos artigos, com vistas a compatibilizar as restrições às atividades permitidas no zoneamento.

Diante do exposto, o Comitê Municipal de Urbanismo- COMURB manifesta parecer **FAVORÁVEL**:

- à compensação das áreas institucionais por contrapartida social, referentes ao Conjunto Habitacional “Pacaembu” e ao Kota Bulan;
- à elaboração de novas exigências para o projeto de iluminação pública do desmembramento protocolado sob nº11.330/2024;
- À alteração das restrições relacionadas às atividades admitidas na ZPR, Zona de Predominância Residencial.

Arq. Tássia Gélio Coleta
Presidente do COMURB

Arq. Tatiana Megiani Welter
Analista do Executivo XVI



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Departamento de Licenciamento Urbano

Rua São Paulo , Nº 3.815, Patrimônio Velho
17_3405-9700_CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br

Arq. Josi Mara da Silva Bassan

*Chefe de Divisão de Aprovação de Projetos
Urbanísticos*

Eng. Rafael Matos da Rocha

Chefe de Departamento de Projetos Urbanos

Camila Esteves da Silva

Chefe de Departamento de Meio Ambiente

Nícolas Ubiali

Analista do Executivo XVI - Engenharia Elétrica

Fernando Arenas Jabur

Secretário Municipal de Obras Públicas

Luciano Nucci Passoni

Superintendente da SAEV Ambiental

Anderson Evilard da Silva

*Assessor de Gestão de Mobilidade Urbana,
Trânsito, Transporte e Segurança*



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B8ED-29CC-5439-0686

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ TASSIA GELIO COLETA (CPF 339.XXX.XXX-48) em 29/12/2025 09:28:32 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RAFAEL MATOS DA ROCHA (CPF 402.XXX.XXX-21) em 29/12/2025 14:12:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LUCIANO NUCCI PASSONI (CPF 102.XXX.XXX-81) em 29/12/2025 15:29:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ NICOLAS UBIALI (CPF 441.XXX.XXX-74) em 05/01/2026 07:58:22 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ ANDERSON EVILARD DA SILVA (CPF 250.XXX.XXX-04) em 05/01/2026 10:07:31 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ JOSI MARA DA SILVA BASSAN (CPF 402.XXX.XXX-30) em 06/01/2026 07:52:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ CAMILA ESTEVES DA SILVA (CPF 382.XXX.XXX-25) em 26/02/2026 10:35:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/B8ED-29CC-5439-0686>