



Resposta ao Requerimento nº 246/2025

Autoria: JAIRO PASSOS

Assunto: *Informações sobre zoneamento de área verde no Bairro São Bento.*

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência, encaminho as informações solicitadas no requerimento em epígrafe na forma do anexo, produzido pela equipe técnica da SDU e SVA/PMV.

Finalmente, a gestão 2025-2028, que ora se inicia, ficará marcada como um “novo tempo” para Valinhos, em que a população valinhense será tratada com dignidade e respeito e que os serviços públicos serão reorganizados paulatinamente.

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

Valinhos, 11 de abril de 2025.

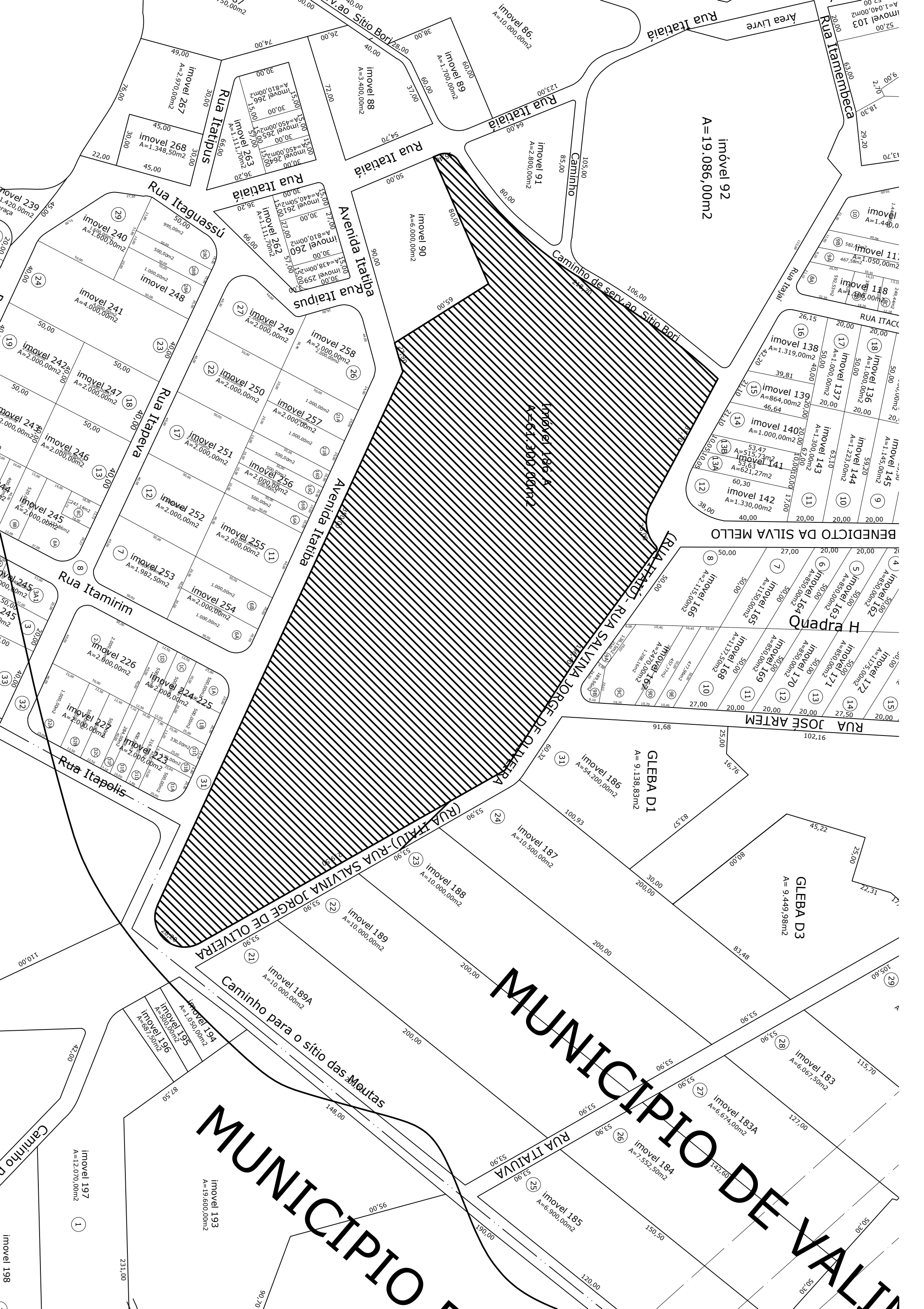
FRANKLIN DUARTE DE LIMA

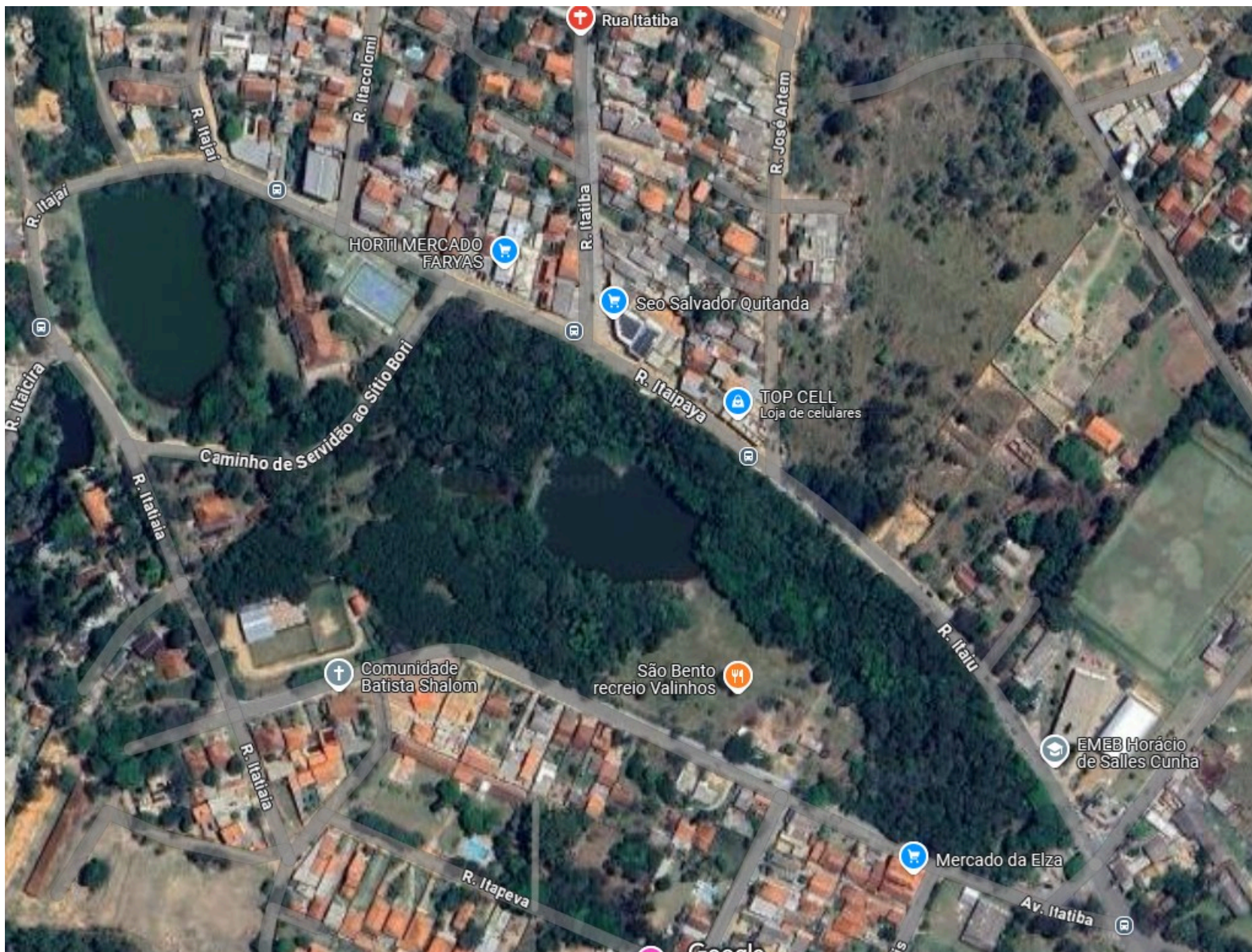
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

ISRAEL SCUPENARO

Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Valinhos





Resposta ao requerimento nº 246/2025

Conforme questionamento do nobre vereador, informo que:

1. Qual o zoneamento da área verde localizada na Rua Itatiba, com ligação à Rua Itaipaya no bairro São Bento?

Resposta: A área questionado pelo nobre vereador trata-se do imóvel 186-A do loteamento Fazenda Hotel São Bento, do Bairro Jardim São Bento do Recreio, com área de 61.300,00 m², Inscrição municipal: 22.704/00, de propriedade de Horácio Salles Cunha, objeto da inscrição 1.725 (Comarca de Itatiba) , livro 3-C, fl. 36. Quanto ao zoneamento não compete a esta Divisão.

2. A área mencionada pertence ao município ou trata-se de propriedade privada?

Resposta: O imóvel é de propriedade particular.

3. Caso seja área pública, há algum projeto previsto para utilização ou urbanização do espaço?

Resposta: Prejudicado.

4. Existe algum estudo de viabilidade técnica, urbanística ou ambiental que avalie a possibilidade de abertura de uma via de acesso interligando a Rua Itatiba à Rua Itaipaya?

Resposta: Prejudicado

5. Existe algum impedimento legal ou ambiental que inviabilize a abertura de uma via de acesso no local?

Resposta: Prejudicado.



Proc. Administrativo 4- 4.081/2025

De: Cristiane S. - SDU

Para: SDU-DPO - Departamento de Projetos e Orçamentos

Data: 17/03/2025 às 13:29:07

Setores envolvidos:

SDU, SG-DRI, SDU-DGPCI, SDU-DPO, SDU-DGPCI-DGZ, SVA

5ª SESSÃO - REQUERIMENTO 246/2025

Em resposta ao questionamento número 1 do Requerimento do Nobre Vereador, segue:

Conforme a Lei nº 6.574/2023, que dispõe sobre a ordenação de uso e ocupação do solo no Município de Valinhos, o imóvel IM: **2270400**, se encontra inserido na área urbana do município, integrado ao **Zoneamento ZM - Zona Mista de Baixa Densidade - ZC 1 - Zona de Centralidade 1 à Rua Itaiú**. Cujas disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo e aproveitamento estão descritos nas tabelas da Lei nº 6.574/2023, anexos a esta presente certidão.

—

Cristiane de Oliveira Sas

Agente Administrativo I

Anexos:

Requerimento_246_2025.pdf

Tabela_zoneamento.pdf

Resposta ao requerimento nº 246/2025

Conforme questionamento do nobre vereador, informo que:

1. Qual o zoneamento da área verde localizada na Rua Itatiba, com ligação à Rua Itaipaya no bairro São Bento?

Conforme a Lei nº 6.574/2023, que dispõe sobre a ordenação de uso e ocupação do solo no Município de Valinhos, o imóvel IM: **2270400**, se encontra inserido na área urbana do município, integrado ao **Zoneamento ZM - Zona Mista de Baixa Densidade - ZC 1 - Zona de Centralidade 1 à Rua Itaiú**. Cujas disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo e aproveitamento estão descritos nas tabelas da Lei nº 6.574/2023, anexos a esta presente certidão.

ZONA DE USO	CATEGORIA DE USO PERMITIDA	LOTE (m²)		TESTADA MINIMA (m) (11)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) (2)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP)	COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL MÍNIMO (CCV)	RECUSOS MÍNIMOS (m)			GABARITO MÁXIMO (GAB) (5)	FRUIÇÃO PÚBLICA (1)	FACHADA ATIVA (1)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE (9) (10)
		MÍNIMO	MÁXIMO		CAMin	CAB	CAMax				FRONTE	LATERAL	FUNDO				
ZR1	Ru	1.000	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	60%	20%	10%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH
	uR																
ZRRM1	R (15) uR	1.000	N/A	20,00	N/A	1,0	N/A	60%	35%	25%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH
ZRRM2	Ru	2.000	N/A	25,00	N/A	1,0	N/A	60%	35%	25%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH
	uR																
ZM	R	300	N/A	10,00	0,1	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	(9)
	nR1																2/100m² de área construída
	uR																N/A
ZC1	Ru	(13)	(13)	(13)	0,25	1,0	1,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	opcional	opcional	1UH
	nR1							70%	15%	7,5%							2/100m² de área construída
	nR2							70%	15%	7,5%							
ZC1.5	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	(9)
	nR1							70%	15%	7,5%							2/100m² de área construída
	nR2							70%	15%	7,5%							
ZC2	R	300	N/A	10,00	0,25	1,0	2,5	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	AT ≥ 5.000m2	AT ≥ 5.000m2	(9)
	nR1							15%	7,5%	2/100m² de área construída							
	nR2							15%	7,5%								
ZC3	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	(9)
	nR1		N/A														2/100m² de área construída
	nR2																
	nR3																
ZC4	R	300	5.000	10,00	0,25	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	opcional	opcional	(9)
	nR1							70%	15%	7,5%							2/100m² de área construída
	nR2							70%	15%	7,5%							
ZDE1	R	300	N/A	10,00	N/A	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	(9)
	nR1			12,00	N/A	2,0	N/A	70%	20%	10%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	N/A			2/100m² de área construída
	nR2																2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
	nR3																(9)
ZDE1.5	R	500	N/A	10,00	N/A	1,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	2	N/A	N/A	(9)
	nR1			12,00	N/A	2,0	N/A	70%	20%	10%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	N/A			2/100m² de área construída
	nR2																2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
	nR3																(9)
ZDE2	nR1	1.000	N/A	20,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
	nR2																
	nR3																
ZDE 2,5	nR1	1.000	N/A	20,00	N/A	2,0	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída, sendo no mínimo 2 vagas
	nR2																
	nR3																
	nR4																
ZEIS1	R	300	N/A	10,00	0,1	1,0	2,0	70%	15%	7,5%	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	N/A	N/A	N/A	(9)
	nR1																1/100m² de área construída
	uR																N/A
ZEIS2	R	125	N/A	5,00	0,1	2,0	N/A	70%	5%	2,5%	1,50	N/A	N/A	2	N/A	N/A	1UH
	nR1																1/100m² de área construída
	uR																N/A
MDO 1 (6) (8)	R	300	N/A	10,00	N/A	1,0	N/A	50%	20%	10%	4,00	2,00 (3)	3,00 (3)	2	N/A	N/A	1UH
	uR																N/A
	nR1																2/100m² de área construída
																	N/A
MDO 2	R	500	N/A	10,00	N/A	1,5	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	2	N/A	N/A	(9)
	uR																N/A

(6) (8)	nR1	500	N/A	12,00	N/A	1,5	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	2	N/A	N/A	2/100m² de área construída
MDO 3 (6) (8)	R	300	N/A	10,00	N/A	1,5	N/A	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	N/A	N/A	N/A	N/A	(9)
	uR																N/A
	nR1																2/100m² de área construída
MDO 4 (6) (8)	nR1	1000	N/A	20,00	N/A	1,5	2,5	70%	15%	7,5%	4,00	2,00 (3)	2,00 (3)	N/A	N/A	N/A	2/100m² de área construída
	nR2																
	nR3																

- (1) Para lotes de área igual ou maior que 5.000 m² é obrigatória a adoção de fruição pública ou fachada ativa para atividades nR1 e nR2;
(2) Adoção de CAMax mediante aquisição de potencial adicional através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme estabelece o Plano Diretor;
(3) Recuo exigido apenas na ocorrência de abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural.
(4) UH: unidade habitacional;
(5) Quando a altura da edificação ultrapassar 814 m acima do nível do mar, o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente;
(6) Mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS), conforme estabelece o Plano Diretor;
(7) Quando incidir a Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico (AEDE);
(8) Quando incidir a Área Estratégica de Conservação (AEC) na MDO, deve-se respeitar os parâmetros de baixíssima densidade (10 u.h./ha), conforme Plano Diretor;
(9) O número mínimo de vagas de estacionamento respeitará as indicações previstas no QUADRO 3 do ANEXO III da LUOS;
(10) No exercício de duas categorias de uso prevalece o maior o número de vagas indicada;
(11) Excepcionalmente, e respeitadas às disposições da legislação federal pertinente, serão admitidos nos loteamentos Parque Portugal e Jardim São Luiz desdobro ou subdivisão de lotes de terrenos com testada mínima de 6,00 m
(12) N/A: não se aplica
(13) Parâmetro definido conforme zoneamento local do imóvel
(14) AT: área do terreno
(15) Respeitado o parâmetro de baixíssima densidade, máxima, (10u.h./ha)

OCUPAÇÃO	LOTE/FRAÇÃO (m²) (5)		TESTADA MINIMA (m) (6)		Nº MÁXIMO UNIDADES	LARGURA MINIMA DE VIAS (m)		ÁREA LAZER MINIMA (m²)	ÁREA INSTITUCIONAL MINIMA (m2)	GAB	CA	TO	TP	CCV	RECUSOS MINIMOS (m)			NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE
	MÍNIMO	MÁXIMO	LOTE	FRAÇÃO		PÚBLICA	PARTICULAR								FRENTE	LATERAL	FUNDO	
RMH	250	N/A	N/A	8,00	N/A	N/A	12,00	6m2 por unidade (4)	6m2 por unidade	2,0	(1)	(1)	(1)	(1)	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	(1)
RMH-Vila	140	N/A	N/A	5,00	60	N/A	7,00	6m2 por unidade (4)	15m2 por unidade (5)	2,0	(1)	(1)	(1)	(1)	4,00	1,50 (3)	1,50 (3)	(1)
RMV	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9,00	6m2 por unidade (4)	6m2 por unidade (5)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(7)	(7)	(1)
CL	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	N/A	12,00	6m2 por unidade (4)	15m2 por unidade (5)	2,0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
LOT	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	(2)	N/A	mínimo 10% da AT	mínimo 5% da AT	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
LOT.AC	(1)	(1)	(1)	N/A	N/A	(2)	N/A	mínimo 10% da AT	mínimo 5% da AT	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

- (1) Parâmetro conforme zoneamento local
(2) Conforme definição viária do PDM
(3) Aplicável na face que houver abertura destinada a iluminação e/ou ventilação natural
(4) até 50 unidades, dispensada área de lazer
(5) o parâmetro deverá ser analisado em função do lote ou fração a ser criado no loteamento ou fracionamento
(6) AT: área total do imóvel original
(7) conforme parâmetro de afastamentos definido no art. 20



Proc. Administrativo 12- 4.081/2025

De: Juliana M. - SVA-DMA-DMALA

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/04/2025 às 16:14:40

Setores envolvidos:

SDU, SG-DRI, SDU-DGPCI, SVA-DMA, SDU-DPO, SVA-DMA-DMALA, SDU-DGPCI-DGZ, SVA

5ª SESSÃO - REQUERIMENTO 246/2025

Ao SVA,

Em resposta aos questionamentos relacionados à atuação deste DMA, apresentamos as seguintes informações:

4. Existe algum estudo de viabilidade técnica, urbanística ou ambiental que avalie a possibilidade de abertura de uma via de acesso interligando a Rua Itatiba à Rua Itaipaya?

Resposta: Não há informações disponíveis sobre o local em questão que justifiquem a abertura de uma via de acesso. Além disso, não existem estudos de viabilidade técnica, urbanística ou ambiental relacionados a este DMA.

5. Existe algum impedimento legal ou ambiental que inviabilize a abertura de uma via de acesso no local?

Resposta: Informo que, conforme descrito no Despacho 3, o imóvel em questão abriga uma nascente, um córrego, uma lagoa e as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP). Além disso, há um fragmento de mata com vegetação secundária em estágio médio de regeneração. A Lei Federal nº 12.651/2012 estabelece diretrizes para a proteção e uso da vegetação nativa no Brasil. Para qualquer supressão de vegetação nativa ou intervenção em APP, é imprescindível obter um licenciamento ambiental prévio junto aos órgãos competentes, sejam eles municipais ou estaduais.

att.

—

Juliana de Oliveira Machado
Engenheira Agrônoma