

**OBJETO: Ordem de Início 005/2023**

**Carta Contrato nº. 090/2023**

**P.M. Várzea Paulista**

**Data: 24 de julho de 2023**

**Processo nº 5533/2022**

**Edital nº 07/2023**

Contratação dos serviços de consultoria para elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano, composto da revisão do Plano Diretor Do Município, da Lei De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, da Lei De Regulamentação dos Instrumentos de Política Urbana do Estatuto da Cidade e de Planos Setoriais de Mobilidade Urbana e Macrodrenagem, conforme Carta Convite nº. 099/14 e proposta técnica da contratada.

**AValiação DO ZONEAMENTO EM VIGOR**

BLOCO 1 – REVISÃO DO PLANO DIRETOR, ELABORAÇÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LPUOS E ELABORAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA DO ESTATUTO DA CIDADE

23.01-URB-RT.D-01-002

NOVEMBRO/2023

---

## Sumário

1. APRESENTAÇÃO.....	3
2. ZONEAMENTO E CATEGORIAS DE USO DO SOLO NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	4
3. AVALIAÇÃO DO ZONEAMENTO VIGENTE E USO DO SOLO PREDOMINANTE .....	17

---

## **1. APRESENTAÇÃO**

O presente documento técnico constitui-se na apresentação de produto previsto no Contrato 090/ 2023, firmado em 24 de julho de 2023, com Ordem de Serviço 005/2023 emitida pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação da Prefeitura de Várzea Paulista, datada de 14/07/2023 para, Processo nº 5533/2022, firmado entre Arquiteto Pedro Taddei e Associados Ltda e a P.M.de Várzea Paulista – SP. Essa primeira etapa do Bloco 1 dos serviços contratados denominada Avaliação do Zoneamento em Vigor, consiste na análise do Zoneamento vigente, regido pela Lei Complementar 167/2006 do Município de Várzea Paulista, feita à partir da comparação entre o levantamento feito em campo , análises de imagens de satélite do Google Earth para o ano de 2023.

A análise feita na atividade anterior, de Elaboração do Diagnóstico, deve ser entendida como uma precedência que forneceu insumos para esta atividade. A partir da leitura da legislação vigente, nas suas definições das Zonas e Categorias de Uso e Ocupação do Solo foi feita à comparação entre a situação efetiva de uso e ocupação e os perímetros de cada Zona e suas respectivas intencionalidades, de modo que se pudesse apontar de forma objetiva o desempenho de cada Zona segundo suas definições e intencionalidades sejam de incentivo ou de restrição de usos.

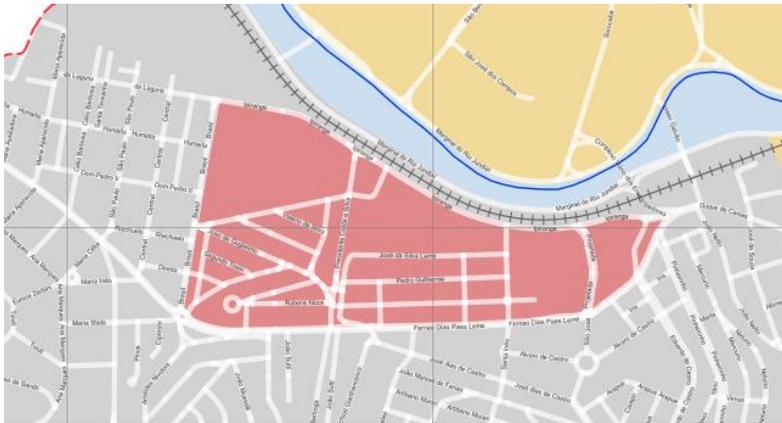
Esta avaliação subsidiará a elaboração das etapas subsequentes de Elaboração de Propostas de Uso e Ocupação do Solo e das Minutas do Projeto de Lei do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

---

## 2. ZONEAMENTO E CATEGORIAS DE USO DO SOLO NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

A partir do texto da Lei Complementar 167/2006 que faz parte do Plano Diretor vigente, foram selecionados alguns trechos síntese, no qual se destacam as definições, intencionalidades e características de cada Zona:

### ***“I – Zona Central***



***Art. 20. A Zona Central corresponde à porção do território destinada prioritariamente, à consolidação e expansão das atividades de comércio, serviços e atividades administrativas de abrangência da cidade.***

***§ 1º. Para a requalificação da Zona Central, na forma do caput deste artigo, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:***

***I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;***

***II - Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;***

***III - IPTU progressivo no tempo;***

***IV - Desapropriação com pagamento em títulos;***

***V - Transferência do Direito de Construir;***

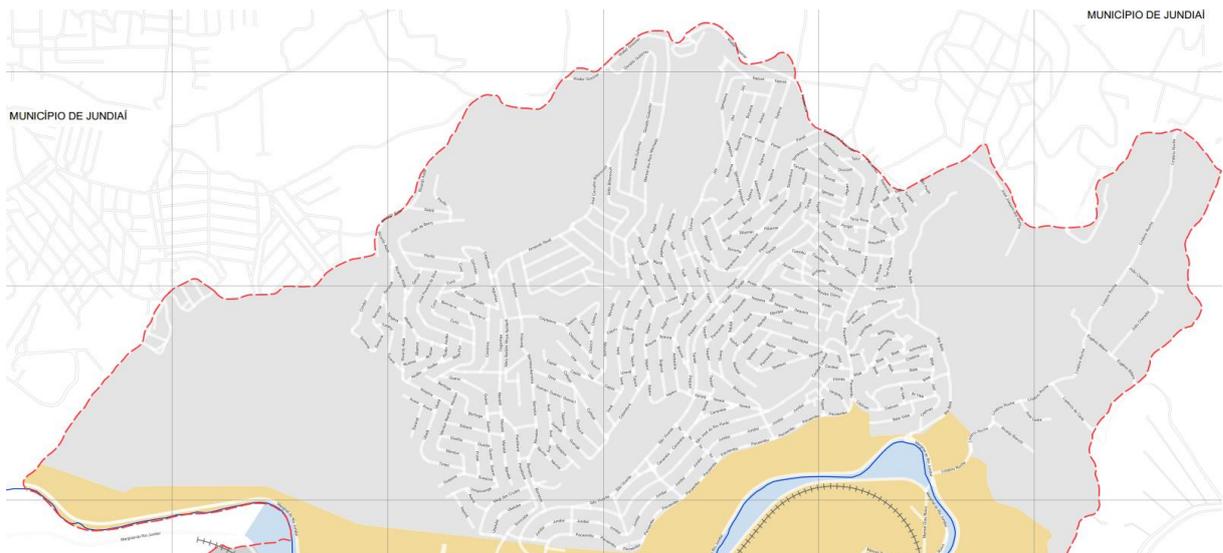
---

*VI - Outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no caput deste artigo.*

**§ 2º. Ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:**

- a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);**
- b) básico igual a 3,0 (três);**
- c) máximo igual a 6,0 (seis)."**

**"II – Zona de Qualificação**



*Art. 21. A Zona de Qualificação corresponde às porções do território caracterizadas pela ocupação predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infra-estrutura e equipamentos públicos e incidência de parcelamentos irregulares, ocupados por famílias de baixa renda.*

*§ 1º. Para a recuperação da Zona de Qualificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:*

- I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;**
  - II - Desapropriação com pagamento em títulos;**
-

**III - Transferência do Direito de Construir;**

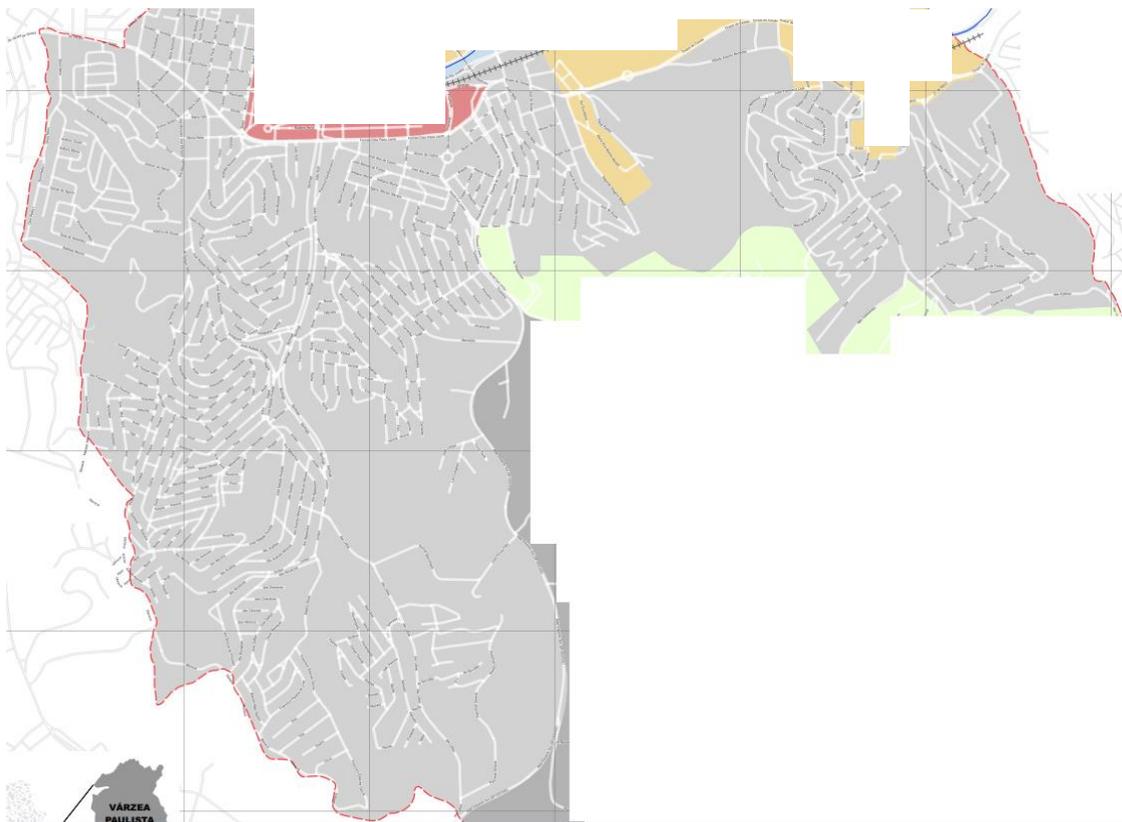
*IV - Outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para a recuperação dos equipamentos públicos, melhoria da infraestrutura urbana e regularização dos assentamentos precários.*

**§ 2º. Ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:**

**a) básico igual a 2,0 (dois);**

**b) máximo igual a 4,0 (quatro).”**

**“III – Zona de Estruturação**



**Art. 22. A Zona de Estruturação compreende as porções do território de urbanização consolidada e destinadas, prioritariamente, à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias,**

---

*conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental.*

§ 1º. Para a implantação dos objetivos previstos para a Zona de Estruturação, na forma do caput deste artigo, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

**I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;**

**II - Desapropriação com pagamento em títulos;**

**III - Transferência do Direito de Construir;**

IV - Outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para a recuperação dos equipamentos públicos, melhoria da infraestrutura urbana e regularização dos assentamentos precários.

§ 2º. Ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

**a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);**

**b) básico igual a 2,0 (dois);**

**c) máximo igual a 4,0 (quatro).”**

**IV- Zona de Estruturação Ampliada – disposições contidas na Lei Complementar 221/2011**

---



*Art. 2º — A área demarcada(...), parte integrante e inseparável da presente Lei Complementar, abaixo descrita e caracterizada, é reclassificada de Zona de Proteção Ambiental para Zona de Estruturação Ampliada:*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO  
- LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.011**

*Art. 3º - A Zona de Estruturação Ampliada obedecerá aos parâmetros, disposições e diretrizes dispostas na presente Lei Complementar.*

*Art. 4º — A **Zona de Estruturação Ampliada** corresponde à porção do território caracterizada pela ocupação predominantemente residencial, com baixa densidade populacional, destinada, exclusivamente, à implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais, de uso exclusivamente residencial unifamiliar (RU) consoante dispõe o inciso I, do*

---

artigo 8º da Lei Complementar nº 168, de 30/10/2006, para todo o trecho que faz frente para a Estrada do Mursa.

**1º — Fica permitido o uso referencialmente industrial e serviços à porção do território que faz frente para a Estrada SP-053 — Rodovia Adail Eduardo Gut.**

§ 2º — Os loteamentos fechados a que se refere o caput desde artigo serão aplicadas todas as determinações da Lei Federal nº 6.766/79, Lei Complementar Municipal nº 168/2006, Lei Complementar Municipal nº 169/2006, sendo que os procedimentos para fechamento serão regulados por lei específica a ser enviada pelo Executivo, no prazo de 90 (noventa) dias.

**Art. 5º — Na Zona de Estruturação Ampliada os loteamentos fechados e os condomínios horizontais, obedecerão às seguintes diretrizes:**

I — terrenos com testada mínima de 12 mts (doze metros) e área mínima de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), inclusive para cada fração ideal, na hipótese de condomínio horizontal;

II — adensamento populacional máximo de 07 (sete) pessoas para cada 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); — **coeficiente de aproveitamento dos lotes de no máximo 1,5 (um e meio), admitindo-se edificações de 02 (dois) pavimentos;**

IV — o recuo dos recursos hídricos deverão totalizar 100m (cem metros) do corpo hídrico, sendo 50m (cinquenta metros) do eixo para cada lado.

Parágrafo único — Em atenção às disposições dos artigos 16 e 37 do Plano Diretor vigente, na Zona de Estruturação Ampliada, objetivando preservar o meio ambiente e as características da região, os lotes decorrentes dos parcelamentos não poderão exceder o total de 2.500 (dois mil e quinhentos), incluídos neste número os destinados para fins residenciais, industrial e serviços.

Art. 6º — Os parcelamentos de glebas na Zona de Estruturação Ampliada para fins de loteamentos e condomínios horizontais deverão obedecer, além do disposto no Parágrafo único deste artigo, em especial, às diretrizes dispostas no artigo 4º, seus incisos e parágrafos da

---

***Lei Complementar nº 169, de 30/10/2006, e servirão como áreas públicas para a regularização das áreas ocupadas e consolidadas na região do Mursa.***

*Parágrafo único — Os loteamentos e condomínios horizontais deverão reservar dentro dos seus limites, área verde para uso comum e área do sistema de lazer, no importe de 28% (vinte e oito por cento) do seu total, sendo que a área destinada ao sistema de lazer não poderá exceder a 5% (cinco por cento).*

*Art. 7º — A aprovação e aceitação dos loteamentos ou condomínios, naquilo que esta Lei Complementar não dispuser diversamente, obedecerão, em especial, o disposto no artigo 13 e seguintes da Lei Complementar nº 169, de 30/10/2006.*

*Art. 8º — Na Zona de Estruturação Ampliada as vias públicas dos loteamentos ou condomínios ficam classificadas como “via local” nos termos dispostos no inciso III, do artigo 31 da Lei Complementar nº 167, de 09/10/2006.*

***Art. 9º — O empreendedor de loteamento e condomínio horizontal dará em contrapartida ao Município, por cada lote projetado, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), que serão destinados para a execução de obras de interesse público no Município de Várzea Paulista, sem prejuízo da exigência de outras contrapartidas em obras ou serviços ao Município, quando da aprovação do loteamento ou condomínio horizontal.***

*Parágrafo único — O valor estabelecido neste artigo deverá ser pago na implantação do loteamento ou do condomínio horizontal, e dentro do cronograma de obra, ou então, em parcela única na expedição do Termo de Verificação e Execução de Obra — TVEO.*

*Art. 10 — Na Zona de Estruturação Ampliada os condomínios ou loteamentos obedecerão às exigências do Poder Público competente ou concessionárias dos serviços de saneamento básico no que diz respeito à captação de água, coleta, afastamento, tratamento e disposição final de efluentes.*

*Art. 11 — Fica assegurado os direitos adquiridos dos proprietários de áreas localizadas na Zona de Estruturação Ampliada com destinações diversas*

---

*realizadas anteriormente a entrada em vigor da presente Lei Complementar, desde que a autorização para a destinação diversa tenha sido regularmente concedida pelo Município, através do devido procedimento administrativo, até a data da publicação da presente Lei Complementar.*

*Art. 12 — Fica proibido na Zona de Estruturação Ampliada a captação de água e lançamento de efluentes no Córrego do Pinheirinho.*

---

#### **“IV – Zona de Proteção do Rio Jundiáí**



**Art. 23. A Zona de Proteção do rio Jundiáí corresponde à porção do território compreendida entre as duas marginais do rio Jundiáí e destinada à implantação de Parque Linear.**

§ 1º. Para a garantia dos objetivos de proteção e recuperação, na forma do caput deste artigo, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

**I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;**

II - Desapropriação com pagamento em títulos;

III - Transferência do Direito de Construir;

IV - Outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para a proteção e recuperação da porção do território definida no caput deste artigo.

§ 2º. Ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

**a) básico igual a 2,0 (dois);**

**b) máximo igual a 4,0 (quatro).**

§ 3º. O coeficiente de aproveitamento básico poderá ser beneficiado de acréscimo, limitado a 1,0 (um), sem o pagamento de contrapartida, mediante a implantação de projeto de recuperação da Área de Preservação Permanente ao longo do rio Jundiáí.

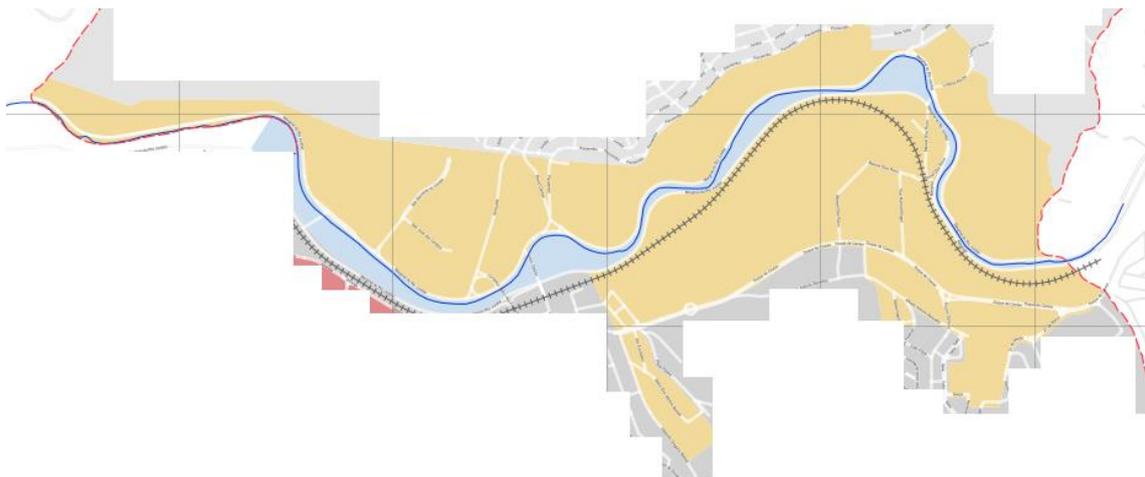
---

§ 4º. O projeto de recuperação será submetido à aprovação do Poder Público municipal e, uma vez aprovado, será celebrado termo de compromisso, no qual serão fixados os prazos de implantação e a garantia de sua execução.

§ 5º. Poderão ser aceitas como garantia de execução os instrumentos de garantia definidos na legislação municipal de parcelamento do solo, para a implantação de loteamentos.

**§ 6º. Fica estabelecida uma área non aedificandi ao longo do rio Jundiá desde o seu nível mais alto, em faixa marginal, com largura de 50,00 m. (cinquenta metros).”**

#### **V – Zona Industrial**



**Art. 24. A Zona Industrial corresponde a porção do território destinada, prioritariamente, à implantação de atividades industriais.**

§ 1º. Para o desenvolvimento das atividades, na forma do caput deste artigo, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

**I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;**

**II - Desapropriação com pagamento em títulos;**

**III - Transferência do Direito de Construir;**

---

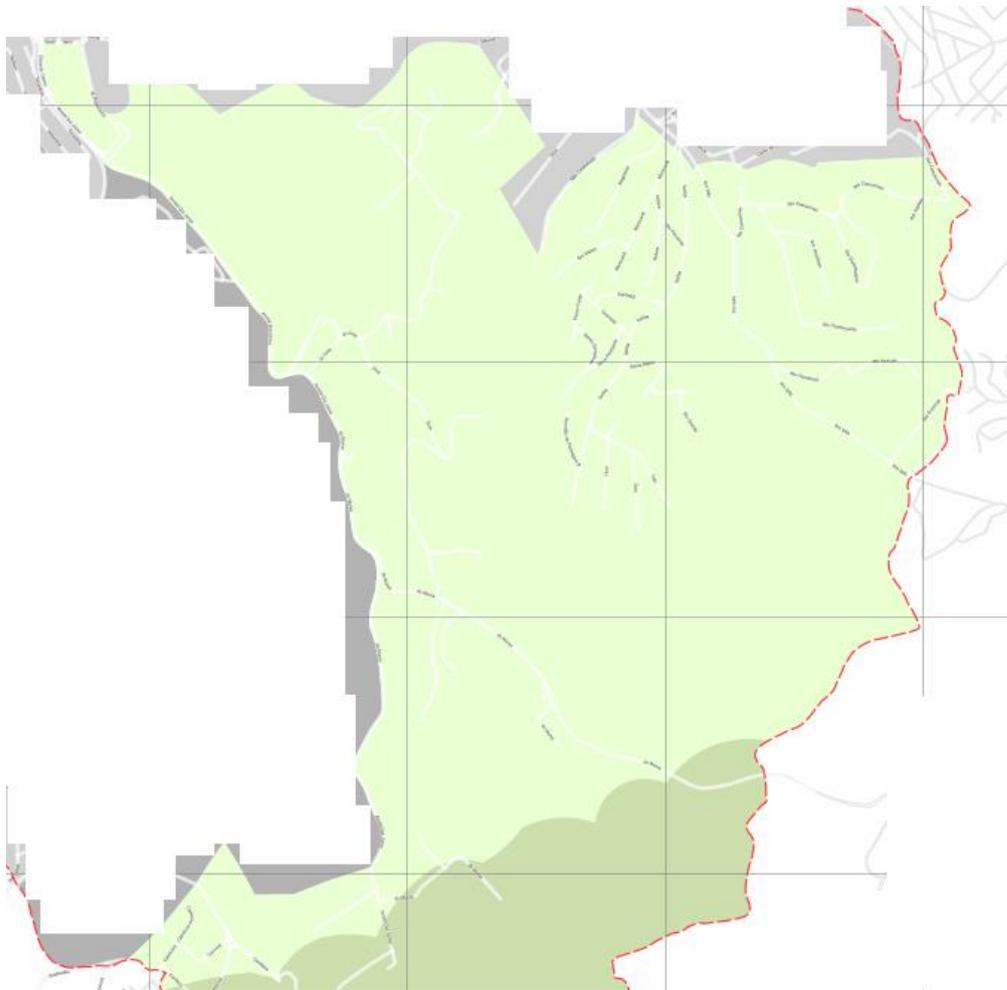
*IV - Outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para a recuperação dos equipamentos públicos e melhoria da infra-estrutura.*

**§ 2º. Ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:**

**a) básico igual a 2,0 (dois);**

**b) máximo igual a 4,0 (quatro).**

**VI – Zona de Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos**



**Art. 25. A Zona de Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos compreende a região de transição entre as áreas com urbanização consolidada e as áreas do Morro do Mursa, destinando-se a usos residenciais de baixa densidade, chácaras e sítios de recreio, além de cumprir função de proteção dos recursos hídricos do Município.**

**§ 1º. Serão admitidos os usos comerciais e de serviços, desde que observadas a específica destinação da região e a necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural.**

**§ 2º. Para o desenvolvimento das atividades, na forma do caput deste artigo, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:**

**I - Operação Urbana Consorciada;**

**II - Desapropriação com pagamento em títulos;**

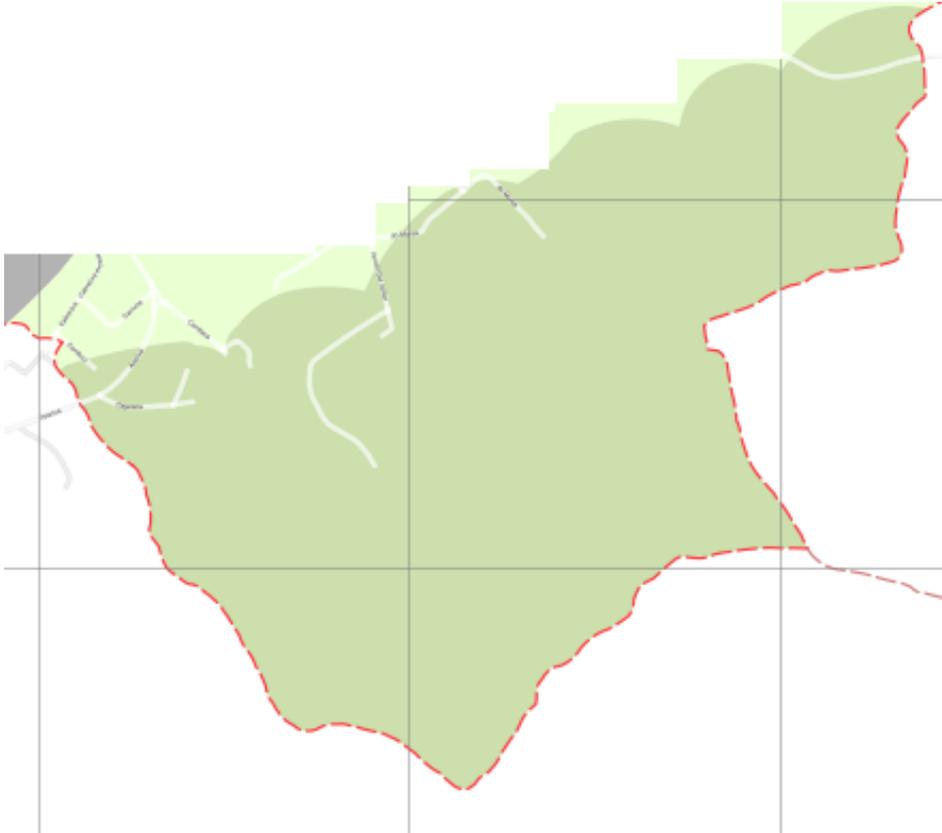
**III - Transferência do Direito de Construir;**

**IV - Outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para a recuperação dos equipamentos públicos e melhoria da infra-estrutura.**

**§ 3º. Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento básico e máximo igual a 0,2 (dois décimos).**

---

## ***VII – Zona de Preservação Ambiental***



***Art. 26. A Zona de Preservação Ambiental corresponde aos limites do Morro do Mursa, destinando-se a usos residenciais de baixa densidade.***

***§ 1º. Fica estabelecida uma área non aedificandi fixada a partir da cota 850 (oitocentos e cinquenta) delimitada no Anexo II, parte integrante da presente, assistindo aos proprietários a transferência do respectivo potencial construtivo a outras porções do território.***

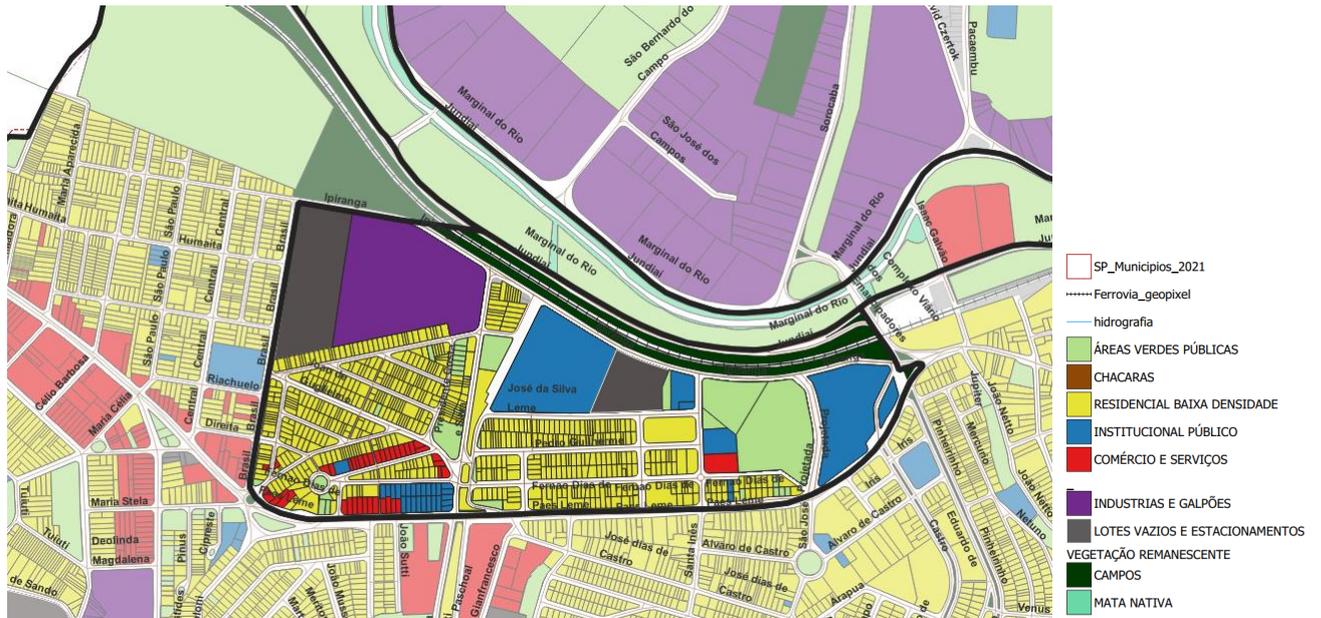
***§ 2º. Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento básico e máximo igual a 0,1 (um décimo).***

***§ 3º. Serão admitidos os usos recreacionais e turísticos, desde que observadas a específica destinação da região e a necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural.***

---

### 3. AVALIAÇÃO DO ZONEAMENTO VIGENTE E USO DO SOLO PREDOMINANTE

#### Zona Central



O usos atuais dessa Zona, ainda necessitam de maior aprimoramento e incentivo, uma vez que as atividades comerciais são pouco expressivas contanto também com grandes áreas particulares vazias próximas a linha férrea, que poderiam se melhor aproveitadas devido sua localização estratégica. Os usos residências e de equipamentos públicos são predominantes, porém não apresentam uma identidade visível ou fruição pública com variedade e atratividade que se espera da Zona Central.

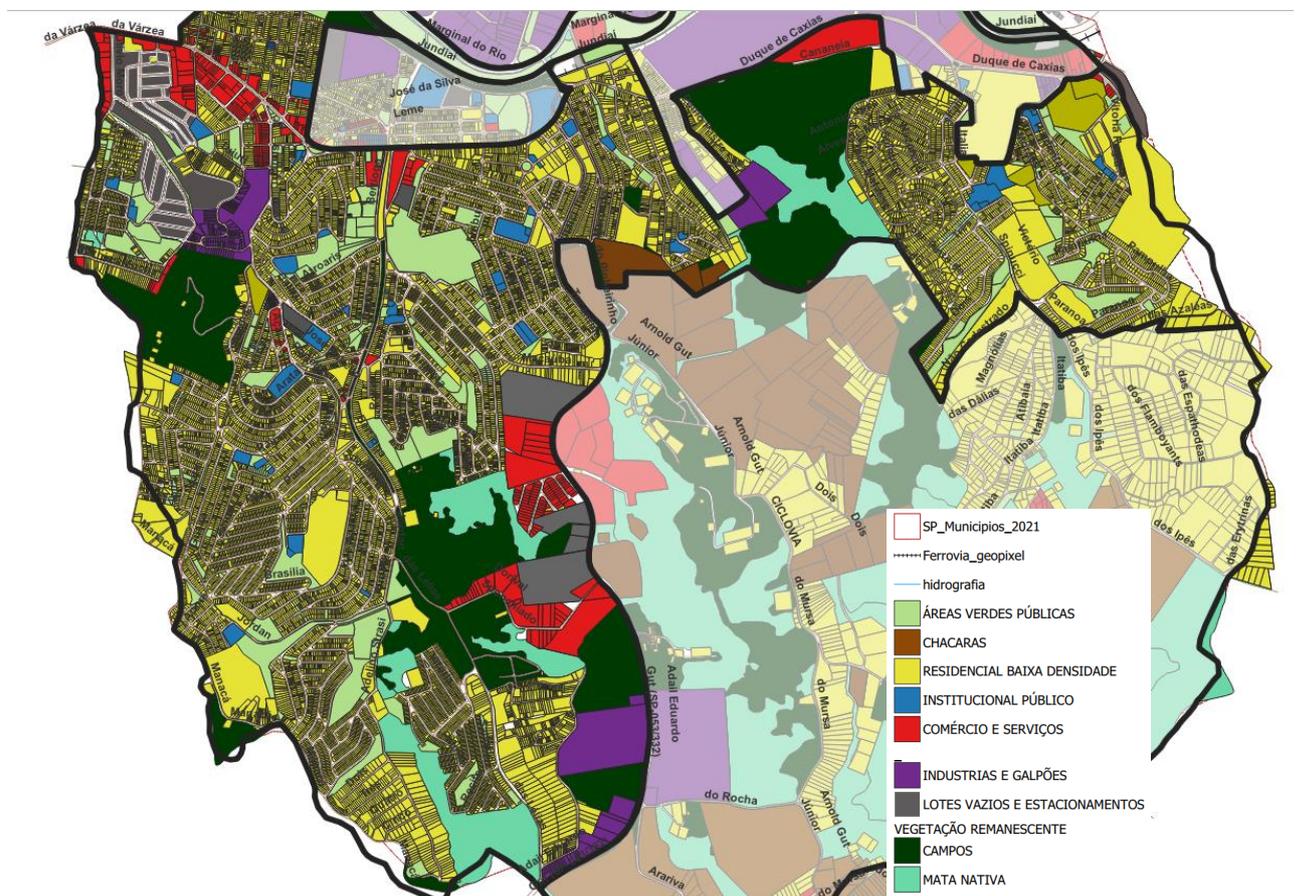
## Zona de Qualificação



Os usos dessa área embora sejam predominantemente, residenciais necessitam de maior equilíbrio na oferta de infraestrutura, equipamentos públicos devido à ocupação mais recente com processos de regularização fundiária em andamento, além de áreas de ocupação irregular como na área do Bairro Vila Real e nas imediações do Córrego Ilha Bela. Os usos industriais e de Galpões logísticos que pontualmente se condensam nessa zona, deverão ser observados para que não haja conflito de incomodidade. Além disso essa Zona, abriga uma quantidade significativa de área e de população residente, portanto deverá ser observado formas de estímulo à usos comerciais e de serviços, incluindo

atividades de entretenimento e serviços especializados, dada a alta demanda e vivacidade da população que reside nessa área, conforme constatado em visitas à campo e nas Oficinas Participativas junto aos cidadãos varzeanos.

## Zona de Estruturação



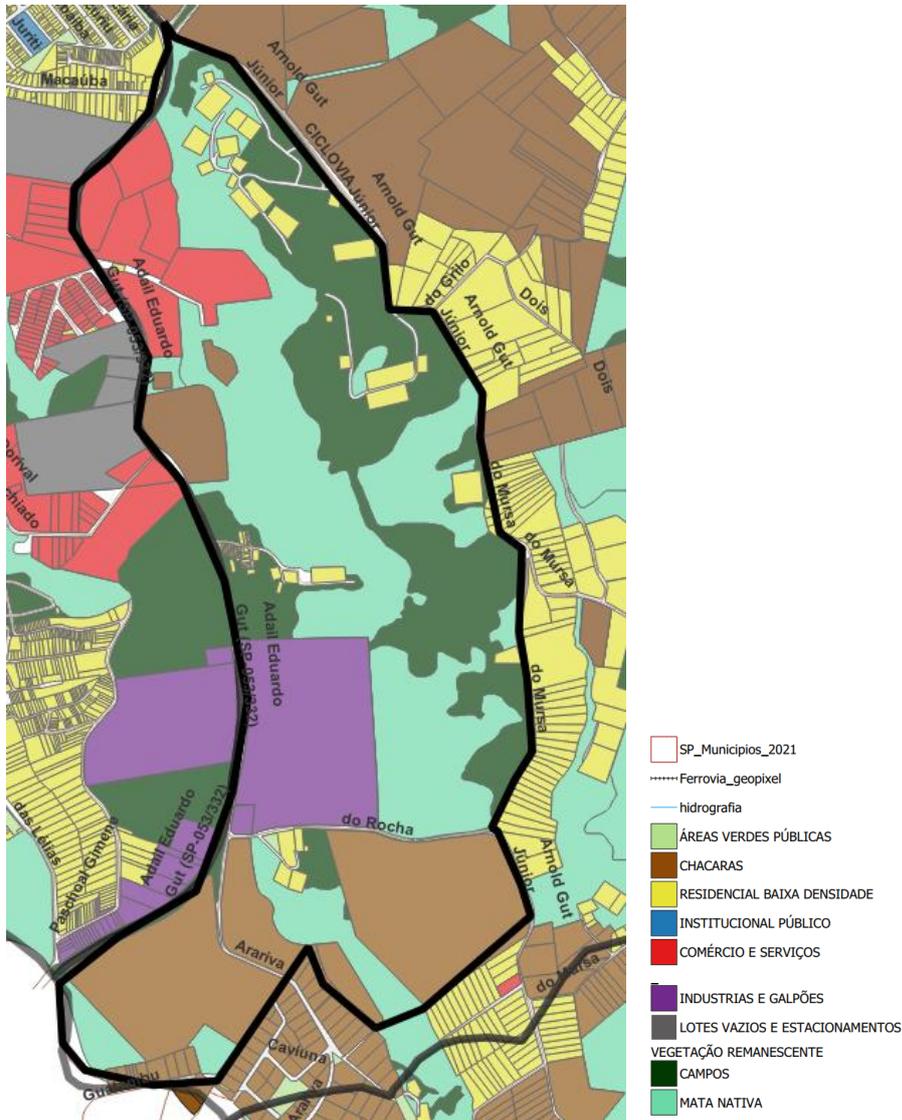
Essa Zona apresenta a maior parte da área de urbanização consolidada do município, abriga vias importantes que estruturam ligações e acessos intermunicipais longitudinais como: Av. Fernão Dias Paes Leme, Ipiranga e Duque de Caxias, que apresentam usos significativos comerciais e a maior indústria existente, a Elekeiróz. As ligações transversais se fazem pela Av. Bertioiga e pela Av. Adail Eduardo Gut, nesta última se apresentam usos

comerciais de maior porte e galpões industriais, junto ao limite com a Zona de Estruturação Ampliada.

Nessa área cabe ressaltar alguns bairros com loteamentos voltados para usos residenciais verticalizados de condomínios como: Parque Petrópolis, Jardim Itália (Edifício Palazzo), Vila Santa Catarina (Edifício Buriti), Jardim Maria de Fátima (Residencial Alfa 2) que deverão ser observados como parâmetros de balizamento de gabaritos máximos de altura e de tamanho de Lotes Mínimos e Máximos, de forma que possam estruturar essa tendência ainda em crescimento de verticalização.

---

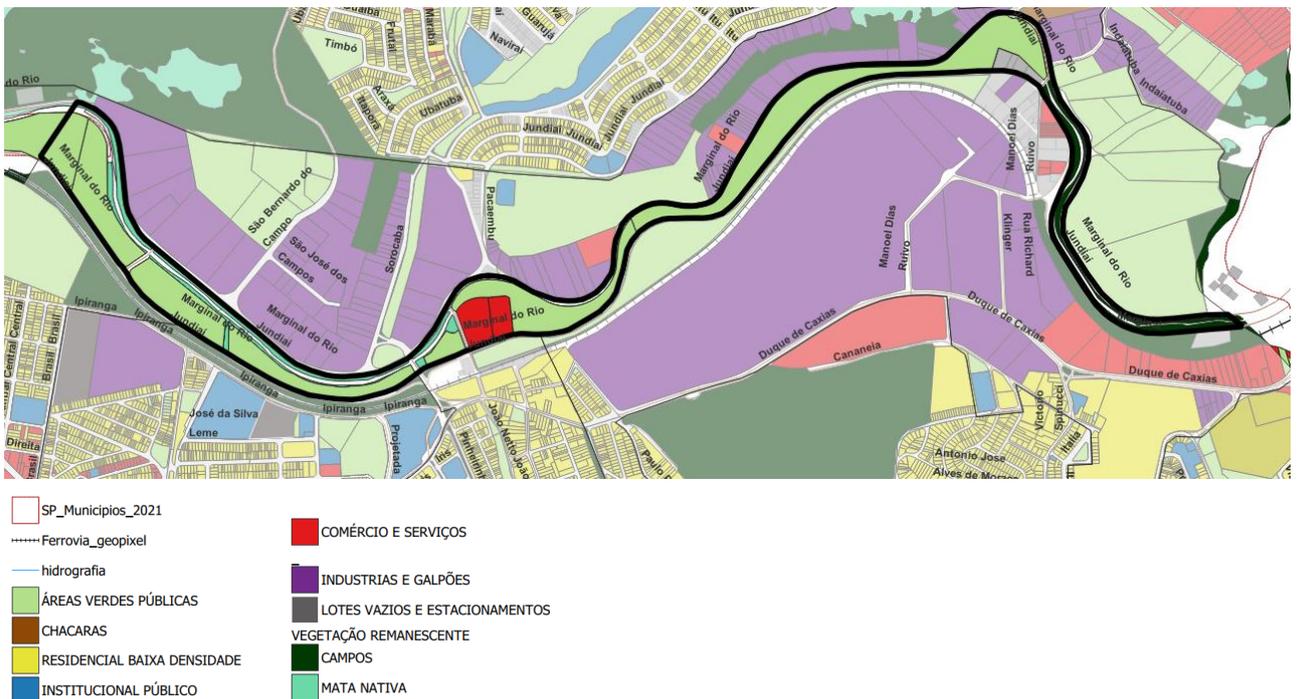
## Zona de Estruturação Ampliada



Essa Zona, foi criada posteriormente com o objetivo de consolidar e controlar a ocupação junto a interface à leste com a Zona de Proteção Ambiental e de Recurso Hídricos e a Zona de Preservação Ambiental, na área da Serra do Mursa. Existem dentro dessa área processos já em andamento para aprovação, nomeados: Jacarandá, Gutierrez I e Serra Azul. Os usos futuros desses loteamentos deverão ser monitorados para que não conflitem com aspectos de

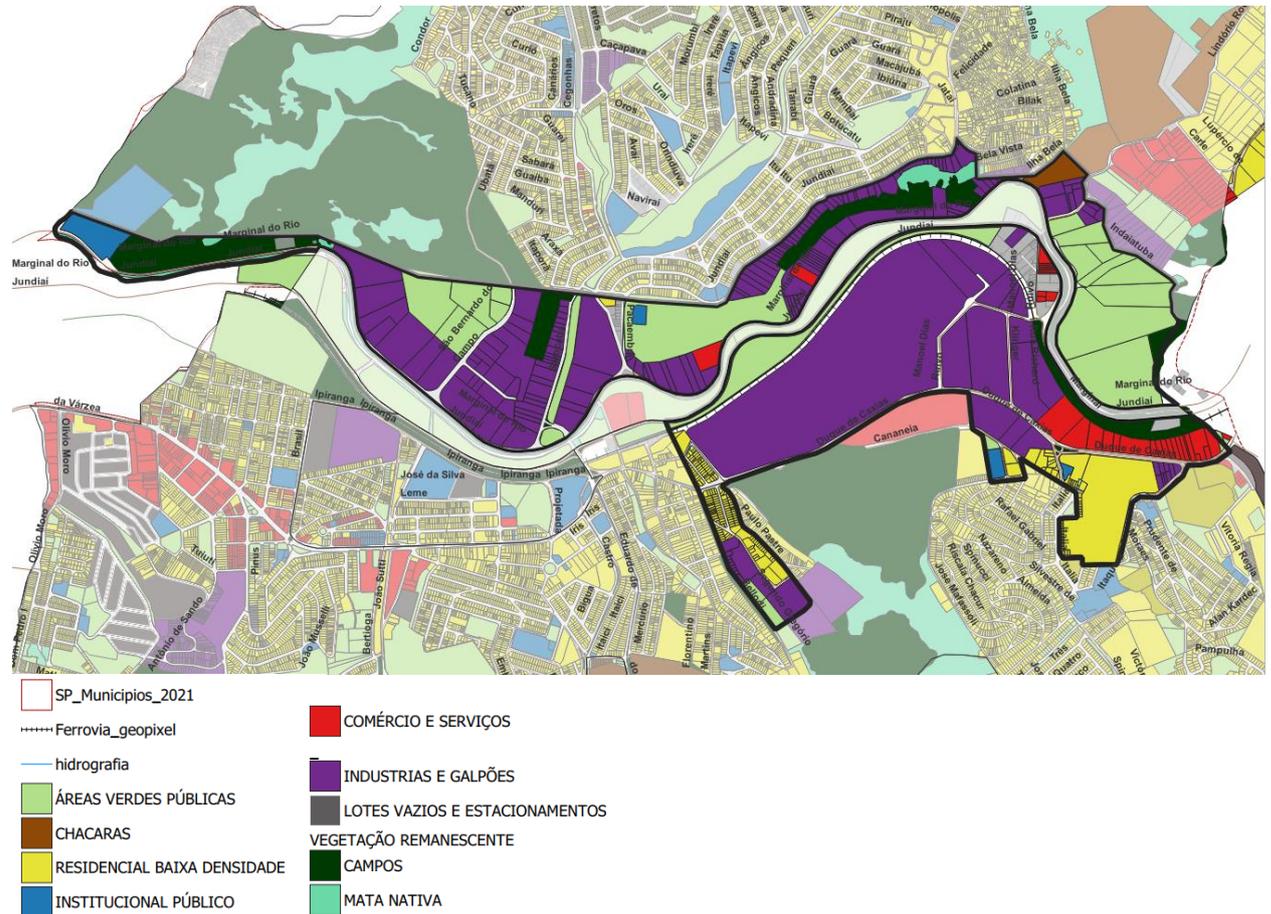
interface com a Macrozona de Proteção Ambiental, principalmente nos seu limite à leste.

## Zona de Proteção do Rio Jundiáí



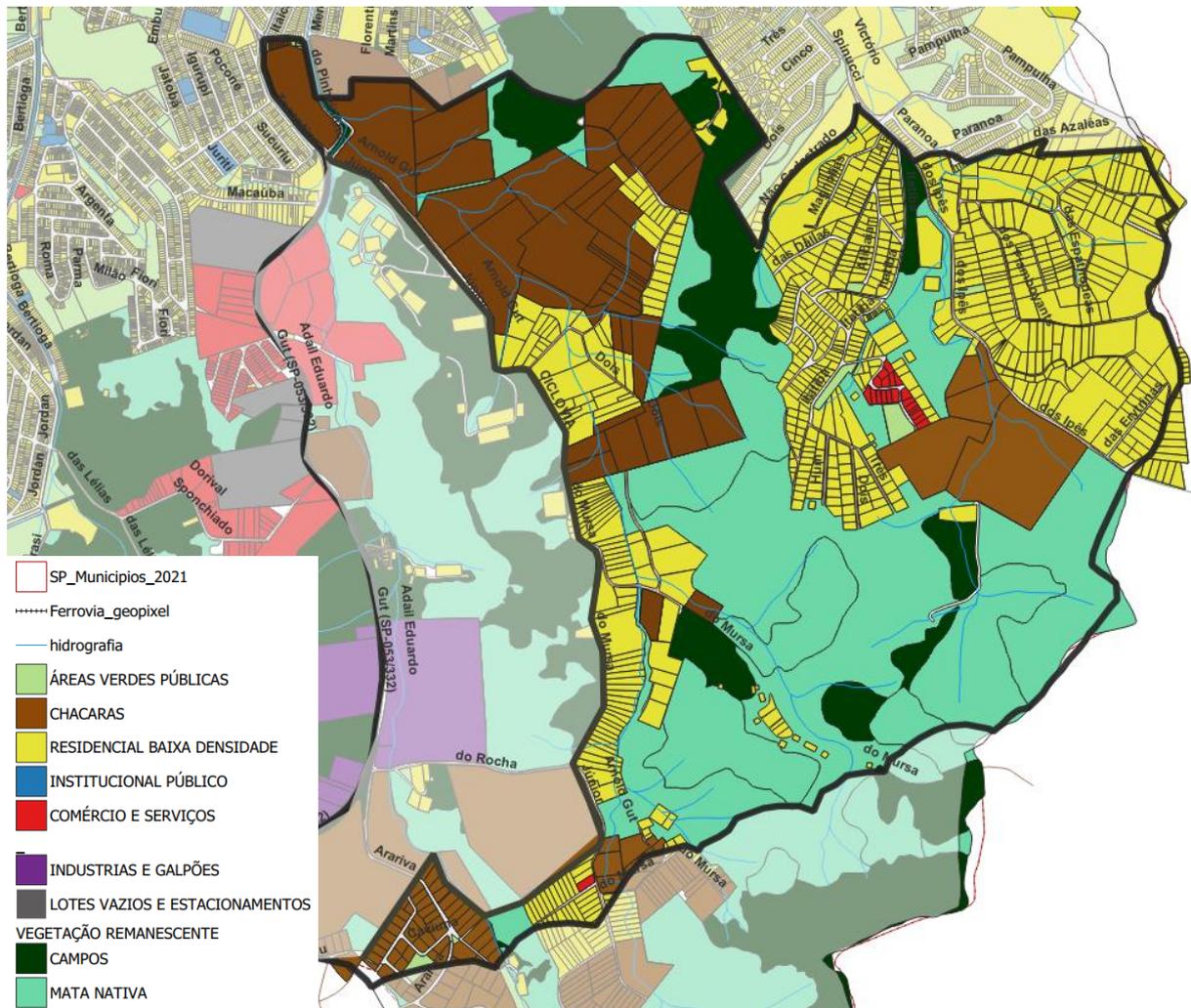
Essa Zona abrange praticamente os terrenos lindeiros às margens do Rio Jundiáí, a maioria, áreas verdes públicas permeáveis, que não apresentam uso e apropriação públicos. Para que haja um melhor alcance previsto no zoneamento para a criação de Parque Linear Público, é preciso que a área seja melhor definida com vistas a incorporar mais terrenos (incluindo privados) para que exista área viável para novas readequações paisagísticas e viárias. Essa área apresenta um forte protagonismo na identidade e na interface com o meio ambiente, ainda que já modificado pela urbanização. Portanto a área de verá ser avaliada para ser alvo de Projetos específicos com regramentos urbanísticos específicos.

## Zona Industrial



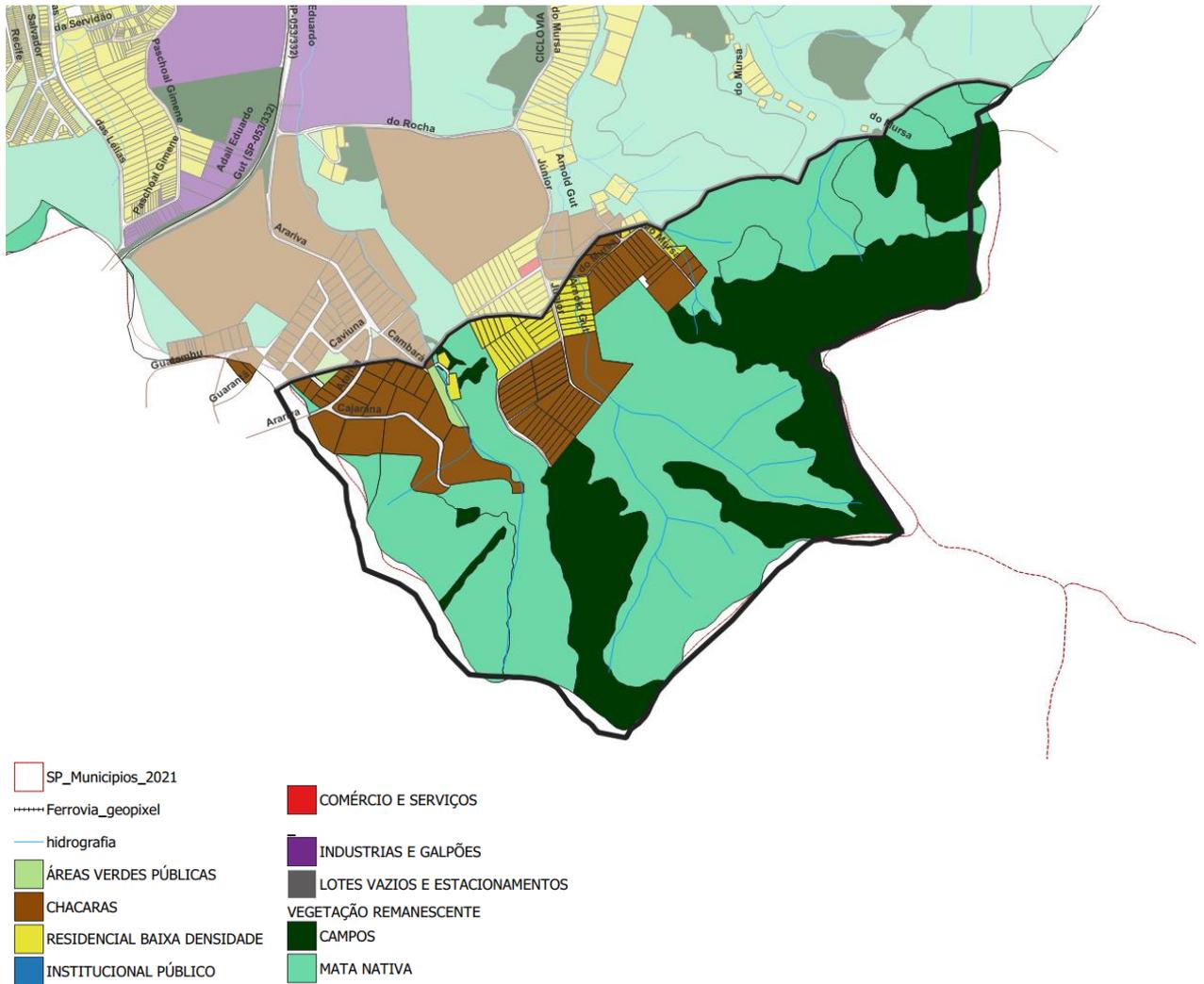
A Zona Industrial apresenta usos que condizem com sua caracterização atual, os seus usos deverão continuar sendo regrados de modo que sua predominância não se espraie para outras Zonas, cabe observar a existência de áreas verdes permeáveis públicas que ainda podem ser ocupadas ou se for o caso incorporadas quando fazem interface com a Zona de Proteção do Rio Jundiáí.

## Zona de Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos



Nessa Zona se apresentam usos de chácaras e áreas residências que deverão ser melhor atendidas em termos de acessos com a região central como: Jardim das Acácias, Jardim Felicidade e Residencial das Flores, Jardim Promeca e Jardim Santa Lucia, essa área de ocupação residencial deverá ser controlada para que não haja degradação dos corpos hídricos presentes

## Zona de Preservação Ambiental



A área de proteção da Serra do Mursa, cumpre relativamente seus propósitos de preservação com indícios de avanço de usos residenciais próximos ao limite com a Zona de Proteção Ambiental e de Recurso Hídricos. No entanto usos de relacionados a educação e turismo ecológico ainda são escassos.