

**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.

**DIAGNÓSTICO**

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

DEZEMBRO/2023

## Sumário

1. APRESENTAÇÃO.....	3
2. HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO .....	6
3. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E ECONÔMICA.....	8
4. ESTRUTURA URBANA .....	18
5. À GUIA DE CONCLUSÃO .....	36
6 ANEXO I – LEITURA DA COMUNIDADE .....	42

## 1. APRESENTAÇÃO

Apresentamos, a seguir, as principais conclusões das análises sobre a situação atual do município, realizadas com base em informações secundárias obtidas por diversas fontes, principalmente aquelas fornecidas pela Prefeitura de Várzea Paulista complementadas com informações obtidas por meio de visitas a campo realizadas pela equipe da APTA.

Essa análise foi cotejada ainda com o resultado de três oficinas que buscaram verificar a opinião qualificada de moradores selecionados, e ainda com o resultado da enquete virtual sobre problemas e potencialidades do município, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista no *site* Fala Várzea, <https://portal.varzeapaulista.sp.gov.br/governo/idades-gestoras-municipais/urbanismo/plano-diretor-de-varzea-paulista/fala-varzea-paulista/> que obteve 338 respostas no período de 24/10/2023 a 01/12/2023 e cuja tabulação pode ser verificada no ANEXO I - LEITURA DA COMUNIDADE.

As duas primeiras oficinas, realizadas no CEU - Centro de Artes e Esportes Unificado, nos dias 10 e 16 de novembro, contaram com a presença de funcionários de diversas áreas da administração municipal com destaque para a UGM de Urbanismo e Habitação, a terceira oficina, realizada em 25 de novembro, contou com a presença da população em geral, com destaque aos conselhos municipais como COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, CONDEURB - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, conselhos da Juventude, do Idoso, da Pessoa com deficiência, dentre outros. Nessas oficinas foi possível captar a visão dos participantes sobre os principais desafios a serem superados e potencialidades a serem desenvolvidas no município, assim como estimular o engajamento dos funcionários e da sociedade civil organizada a ter uma participação ativa no processo de revisão do Plano Diretor em andamento, em especial na etapa de formulação do diagnóstico.

Foram consideradas ainda as sugestões apontadas pelos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano – CONDEURB e de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, por meio dos ofícios CONDEURB – Nº002/2023 e COMDEMA – Nº 14/2023 de 24 de novembro de 2023 e 09 de dezembro respectivamente, que levantam pontos de interesse para a Etapa de Diagnóstico da Revisão do Plano Diretor de Várzea Paulista, citando reunião conjuntados dois conselhos realizada no dia 21 de novembro de 2023, tendo em vista o interesse compartilhado dos dois Conselhos que se disponibilizam para o acompanhamento das próximas etapas desse período de revisão. (ver ANEXO I).

De forma geral as análises realizadas por meio das informações técnicas foram na sua maioria confirmadas nesse cotejo com as opiniões dos membros dos Conselhos Municipais, dos participantes das oficinas, e dos munícipes que responderam a enquete virtual, como podemos observar na síntese da situação atual, apresentada a seguir.

Inicialmente é apresentado um breve relato Histórico da Evolução Urbana do município, desde a instalação da ferrovia, passando pelo processo de industrialização e instalação e aperfeiçoamento da malha rodoviária do estado, sua emancipação nos anos 1960 e consolidação nos anos 70.

Em seguida apresentamos algumas análises sobre a Dinâmica Demográfica e Econômica, recente de Várzea Paulista na qual podemos destacar o empobrecimento e principalmente o envelhecimento da população, situação que vai impactar profundamente nas demandas por serviços urbanos. Dessa forma, em consonância com as tendências observadas, podemos considerar algumas hipóteses de projeções demográficas para o horizonte estabelecido para o Plano Diretor, no sentido de estabelecer a estimativa de algumas metas para a população a ser atendida pelos serviços públicos nesse horizonte. Importante notar também o grande crescimento no número de imóveis desocupados,

ocorrido entre os censos de 2010 e 2022, seguindo uma dinâmica ocorrida na maior parte do território nacional.

A análise da Estrutura urbana do município, será desenvolvida considerando-se: as condições socio econômicas da população, a evolução recente da área urbanizada e as diferentes formas de uso do território a luz dos principais condicionantes físicos e ambientais; naturais, como a rede hídrica, as condições topográficas e de cobertura vegetal assim como antrópicos tal qual a malha viária, equipamentos públicos e significativos investimentos existentes ou programados, com destaque para: mobilidade urbana, saneamento ambiental e equipamentos Sociais.

## 2. HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

*“A história de Várzea Paulista começa em 1867, quando os ingleses construíram a estrada de ferro que liga Santos a Jundiaí. A estrada passava por uma várzea campesina, com um saliente acidente geográfico e as águas cristalinas do rio Jundiaí.*

*O local começou a ser povoado dezenove anos depois da inauguração desse trecho ferroviário, no final do século XIX, mais precisamente em 1886.*

*O primeiro morador varzino foi Isaac de Souza Galvão, que montou a primeira olaria do local.*

*Consta que a cidade também participou do ciclo do café, que acabou com a intensa geada de 1878.*

*A empresa franco-italo-suíça Societé des Distilheiries Brasiliennes instalou uma destilaria de álcool em terras varzinas e viveu tempos prósperos até 1888, quando finalmente foi abolida a escravidão. Em 1891 foi inaugurada a Estação Ferroviária, com arquitetura e materiais ingleses.*

*Em agosto de 1956, o Cartório Civil teve seus livros liberados para assentamentos. O nome do distrito era Secundino Veiga, em homenagem ao jornalista que morreu na época.*

*O cartório substituiu a denominação de Secundino Veiga para Distrito de Várzea, em alusão ao terreno ribeirinho, baixo e plano, situado às margens de um rio.*

*No dia 21 de março de 1965 o bairro foi elevado a município de Várzea Paulista. O Paulista no nome da cidade surgiu como identificador de mais uma conquista dos bandeirantes.” (FONTE: <https://cidades.ibge.gov.br/>)*

A boa localização junto à estrada de ferro e o pioneirismo econômico renderam à Várzea Paulista uma situação privilegiada em relação à quantidade de indústrias instaladas. A partir da emancipação e até aproximadamente 1972, ocorre a organização da estrutura administrativa da Prefeitura recém instalada,

cadastrando as propriedades imobiliárias, as fábricas e casas comerciais para o lançamento de impostos.

Também tem início o alargamento de ruas e assentamento de guias e sarjetas. Com o passar do tempo, começa o serviço de saúde e a construção do primeiro conjunto habitacional, edificando dezenas de unidades no bairro da Promeca. Foram também adquiridos, através de desapropriação, os galpões do atual Paço Municipal. Criaram-se mecanismos para aumentar o parque industrial, atraindo as primeiras fábricas da Várzea Paulista emancipada, como a Elekeiroz, que em 1923, adquiriu um terreno para construção de sua fábrica.

Figura 1- Câmara Municipal: Várzea Paulista



Fonte: IBGE

Figura 2- Avenida Fernão Dias Paes Leme: Várzea Paulista



Fonte: IBGE

### 3. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E ECONÔMICA

As análises sobre a Dinâmica Demográfica e Econômica, recente de Várzea Paulista vão propiciar a melhor compreensão da escala dos desafios e potencialidades do município, bem como as demandas existentes e as futuras por serviços urbanos, permitindo que a administração possa se preparar para atende-las.

#### a) População

Segundo os dados iniciais do Censo realizado pelo IBGE, a população de Várzea Paulista era em 2022 de 115.771 habitantes, o que representou um crescimento de 0,655% ao ano se compararmos com a população verificada no censo de 2010. Assim a densidade demográfica do município passou de 3.049 habitantes por km<sup>2</sup> para 3.296 habitantes por km<sup>2</sup>. (ver Figura 3)

Figura 3 - Várzea Paulista - Evolução da população 2022/2010



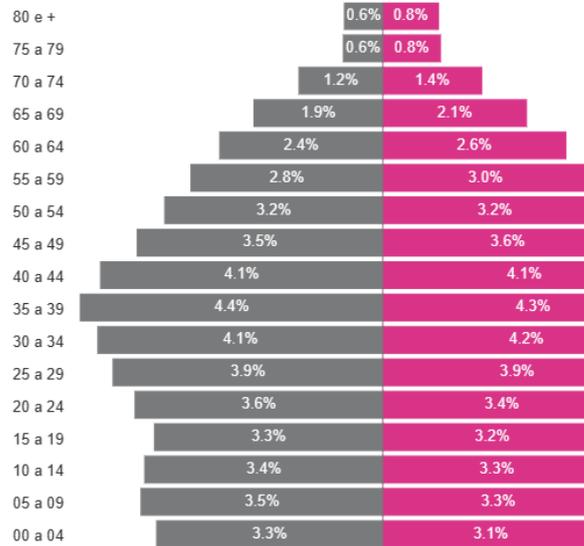
Fonte: Fundação [Seade, Censo 2022](https://censo2022.seade.gov.br) (<https://censo2022.seade.gov.br>)

Ao analisarmos as informações sobre a distribuição por faixas etárias e por gênero disponibilizadas pela fundação SEADE, podemos observar que a população de Várzea Paulista não difere da tendência nacional de envelhecimento e da ocorrência de uma pequena maioria de mulheres em todas as fixas etárias. (ver Figura 4 )

Figura 4- Distribuição da População por Faixa Etária e Gênero

**População por sexo e idade\***

● Homens ● Mulheres



FONTE: SEADE 2023

Figura 5- Dados Demográficos -SEADE 2050

**População por sexo**

● Homens ● Mulheres



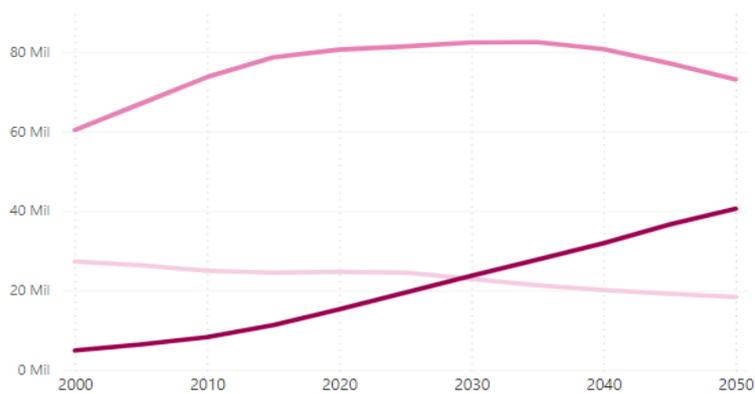
**População por grupo de idade**

● 00 a 14 ● 15 a 29 ● 30 a 59 ● 60 e mais



**Evolução da população por grupos de idade**

● 00 a 14 anos ● 15 a 59 anos ● 60 anos e mais



Fonte dos dados iniciais: SEADE/PROJEÇÃO PARA 2050<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> Fonte: <https://municipios.seade.gov.br/>

A partir das projeções demográficas acima, em 2023 a tendência geral é de que a população infantil e jovem, apresente um leve decréscimo, seguido de uma relativa constância da população adolescente e adulta até 2035, quando se prevê um decréscimo mais acentuado até 2050. Por fim, o cenário para a população idosa, segue tendência mais acentuada e oposta aos anteriores, com o crescimento acelerado desde 2010, seguindo essa tendência até 2050.

Quadro 1-Estimativa da evolução Populacional – 2030 – 2050

Ano	0-14		15-59		60+		Total
<b>2030</b>	22.941	17,79	82.329	63,84	23.699	18,38	128.969
<b>2040</b>	20116	15,16	80.655	60,79	31.913	24,05	132.684
<b>2050</b>	18398	13,94	73.032	55,32	40.578	30,74	132.008

Fonte: Fundação Seade - Estimativas até 2050

Segundo estimativas da Fundação SEADE, entre 2030 e 2040, a população de Várzea Paulista deverá estar ao redor de 132 mil habitantes, dos quais aproximadamente um quarto estará na faixa de mais de sessenta anos. Dessa forma a administração municipal deve estar preparada para atender esse novo perfil populacional até esse horizonte temporal. É necessário buscar atender essa faixa etária em todas as dimensões da vida urbana de forma a propiciar um envelhecimento digno para todos não apenas diminuindo as barreiras físicas e as limitações de acessibilidade impostas pela idade, mas também buscando superar as condições desiguais de envelhecimento.

- a. emprego e renda;

Segundo a Fundação Seade, em 2021, o município de Várzea Paulista possuía 18.725 empregos formais com um rendimento médio de R\$ 2.876,00, valor um

pouco a cima do salário médio verificado no Estado de São Paulo que era no mesmo ano de R\$ 2.840,00. (ver Figura 6)

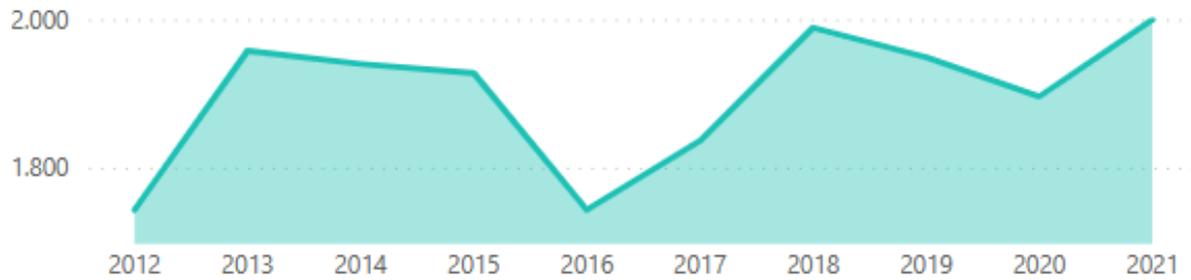
Figura 6: Várzea Paulista: Empregos Formais 2021

Estado		Município	
1.283.044	R\$ 2.840	18.725	R\$ 2.876
Emprego Formal	Salário médio*	Emprego Formal	Salário médio*

Fonte: Fundação SEADE 2021

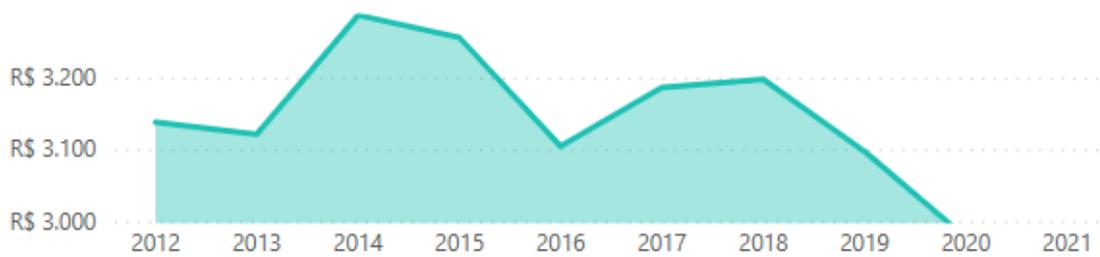
Ao analisarmos a evolução da quantidade de empregos formais no período de 2012 a 2021(Figura 7), verificamos uma relativa estabilidade, apresentando seus valores mais altos em 2013, 2018 e 2021, contando apenas com uma grande queda no ano de 2016, mas que vai sendo recuperada até os dias de hoje. Por outro lado, o mesmo não acontece quando verificamos a evolução do salário médio que vem acumulando perdas desde 2014 (Figura 8).

Figura 7 Várzea Paulista - Evolução dos Empregos Formais -2012 - 2021



Fonte: Fundação Seade

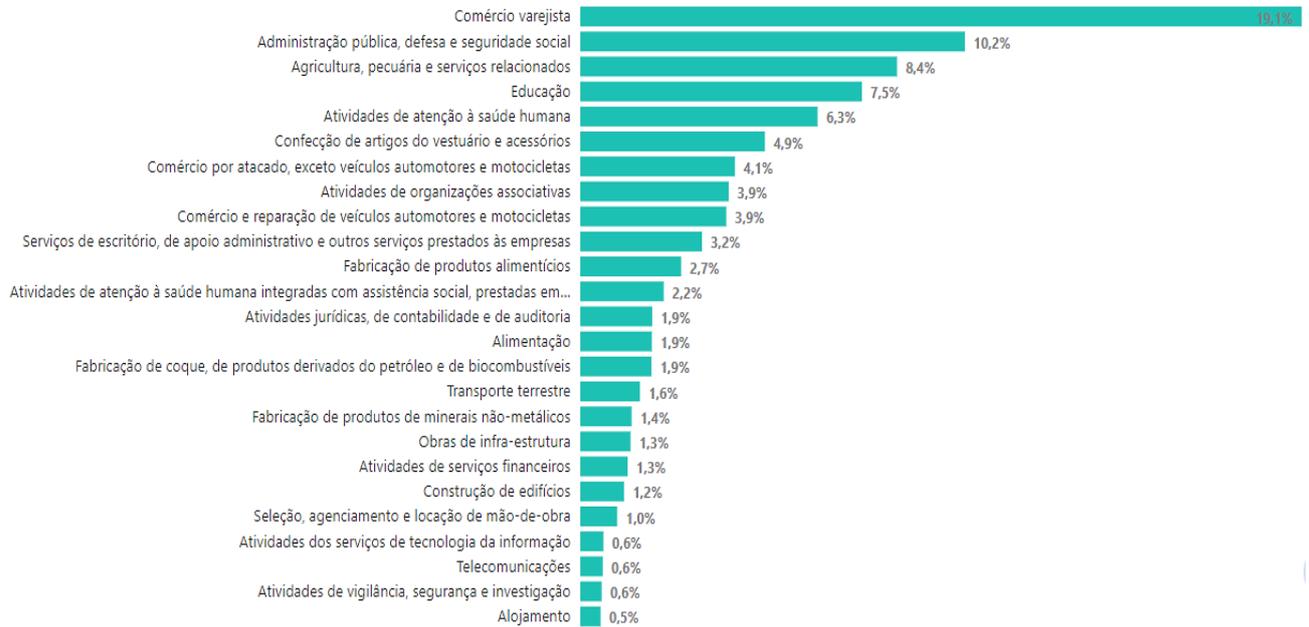
Figura 8- Várzea Paulista – Evolução do Salário Médio - 2012 - 2021



Fonte: Fundação Seade

Figura 9- Várzea Paulista – Empregos formais - 2021- Dados iniciais

< Voltar ao relatório | DISTRIBUIÇÃO DO EMPREGO FORMAL POR DIVISÃO DA CNAE



Fonte: Fundação SEADE 2021

De um modo geral, praticamente metade dos empregos formais em Várzea Paulista estão concentrados no Comércio Varejista, Administração pública, Seguridade Social e Educação. Esse cenário aponta para uma baixa variação de tipos de emprego, com setores ligados quase que diretamente ao consumidor final e à serviços básicos que se prestam ao cidadão. Estratégias de incentivo e de desenvolvimento econômico, visando maior valor agregado e variação entre setores produtivos são pontos importantes que deverão ser aprofundados nas etapas vindouras deste trabalho.

Figura 10: Várzea Paulista – Salários médios por atividade segundo CNAE - 2021



Fonte: Fundação Seade

Figura 11: Várzea Paulista - Valor da Transformação Industrial por setor de atividade - 2021:

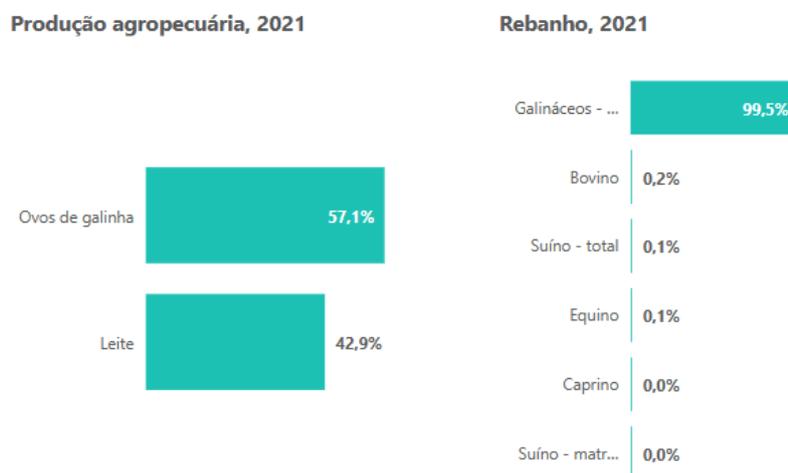


Fonte: Fundação Seade

Na Figura anterior, deve-se considerar que a categoria “Produtos Alimentícios”, tem um valor alto pois engloba diversos tipos de produção alimentícia, incluindo

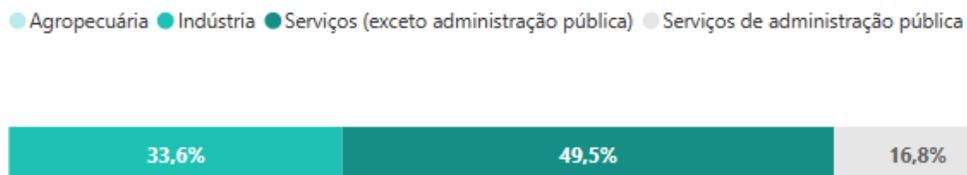
panificações e alimentos envazados, típicos de serem encontrados em mercados de abastecimento doméstico na maioria dos Municípios brasileiros. Ressaltam-se como aspectos mais específicos para o cenário de Várzea Paulista as atividades de transformação de Produtos Químicos, Veículos Automotores(...), Máquinas/ Equipamentos e Metalurgia.

Figura 12- Várzea Paulista – Produção Agropecuária - 2021



Fonte: Fonte: Fundação Seade

Figura 13- Várzea Paulista: Distribuição do Valor Adicionado por Setor da Economia 2020



Fonte: Fonte: Fundação Seade

Figura 14: Várzea Paulista: Distribuição do PIB Municipal por Setor Economia - 2020

● Agropecuária ● Impostos líquidos de subsídios ● Indústria ● Serviços



Fonte: Dados iniciais SEADE- PIB 2020 Comparado

Observe-se que em 2020 a distribuição do PIB do município de Várzea Paulista estava concentrada principalmente nas atividades de serviços que representavam mais da metade do total e, em segundo lugar, apareciam as atividades industriais representando quase 30% do total. Cabe destacar também que a atividade agropecuária nem aparece na composição do PIB de Várzea Paulista.

Figura 15- Dados PIB - 2020

Estado			
R\$2.377.638.979.848	R\$53.263	\$57.419.339.981	\$67.012.973.687
Produto Interno Bruto (PIB), 2020	PIB per capita, 2020	Valor das Exportações (US\$ FOB), 2021	Valor das Importações (US\$ FOB), 2021
Município			
R\$3.139.193.582	R\$26.044	\$98.538.590	\$73.757.204
Produto Interno Bruto (PIB), 2020	PIB per capita, 2020	Valor das Exportações (US\$ FOB), 2021	Valor das Importações (US\$ FOB), 2021

Fonte: Fundação Seade

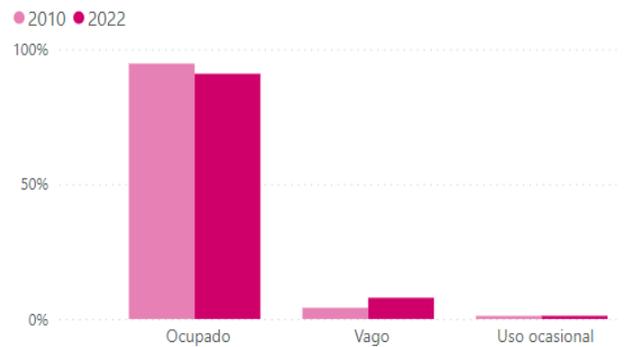
Considerando-se os dados do Censo de 2022, disponibilizados pela Fundação SEADE, Várzea Paulista segue a tendência nacional de um alto crescimento dos domicílios vagos. Enquanto os domicílios ocupados apresentam um crescimento de 2,08% passando de 31.612 em 2010, para 40.492 em 2022, os domicílios vagos passaram de 1.375 para 3.505 como podemos observar no quadro e gráfico a seguir.

Figura 16- Domicílios por espécie 2022

**Domicílios por espécie**

Espécie do domicílio	2010	2022
Particular permanente ocupado	31.612	40.492
Particular permanente não ocupado - vago	1.375	3.505
Particular permanente não ocupado - uso ocasional	380	523
Particular improvisado	16	21
Coletivo	18	13
<b>Total</b>	<b>33.401</b>	<b>44.554</b>

**Participação dos domicílios por espécie (%)**



Fonte: <https://censo2022.seade.gov.br/domicilios/>

Ressalta-se dos dados acima, o crescimento mais do que dobrado do número de domicílios classificados como: **“Particular permanente não ocupado-vago”**, em relação ao Censo anterior de 2010.

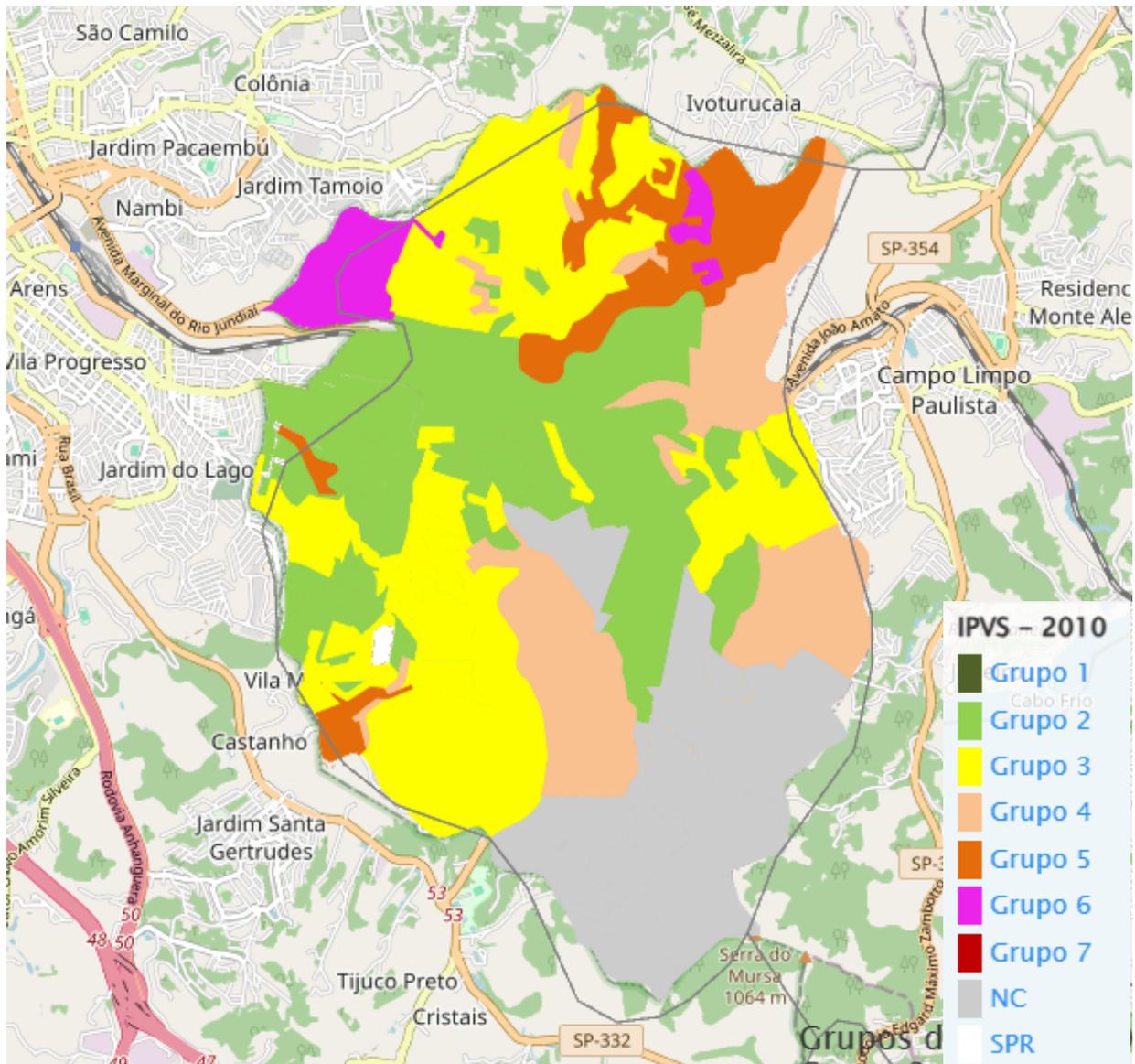
#### **4. ESTRUTURA URBANA**

##### a) Aspectos sócio econômicos

Se considerarmos as análises da Fundação SEADE para a realização do Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS, índice formulado com base em informações sobre renda, escolaridade e longevidade podemos observar que, na sua versão de 2019, o município de Várzea Paulista foi classificado na categoria dos municípios Equitativos, ou seja pertence ao grupo de municípios que apresentam baixos níveis de riqueza, mas bons indicadores sociais com níveis de longevidade e escolaridade de médio para alto.

De forma a melhor compreender a diferenças da situação socio econômica no território do município foi necessário buscar informações mais desagregadas espacialmente e, para tanto consideramos o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS, formulado pela Fundação Seade para a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, que realiza uma análise diferenciada no território, classificando cada setor censitário em um dos sete grupos que resumem as situações de maior ou menor vulnerabilidade às quais a população se encontra exposta a partir de um gradiente de condições socioeconômicas e do perfil demográfico. Embora elaborado com dados do censo de 2010, os resultados observados apresentam extrema aderência com a situação observada em campo, como podemos observar no Mapa 01, a seguir.

**Mapa 01: Várzea Paulista – Grupos do IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social**



Fonte: [IPVS - Governo do Estado de São Paulo \(seade.gov.br\)](http://ipvs.governo.sp.gov.br)

Em Várzea Paulista não encontramos nenhum setor censitário classificado no grupo 1, de baixíssima vulnerabilidade, mas encontramos grande parte da população classificado no grupo 2 (indicado na cor verde no mapa) de vulnerabilidade muito baixa: era 36,5% da população em 2010. O grupo 3 (indicado no mapa com a cor amarela) de vulnerabilidade baixa: representava em 2010, 40,5% da população; por outro lado o grupo 4 (indicado na cor salmão)

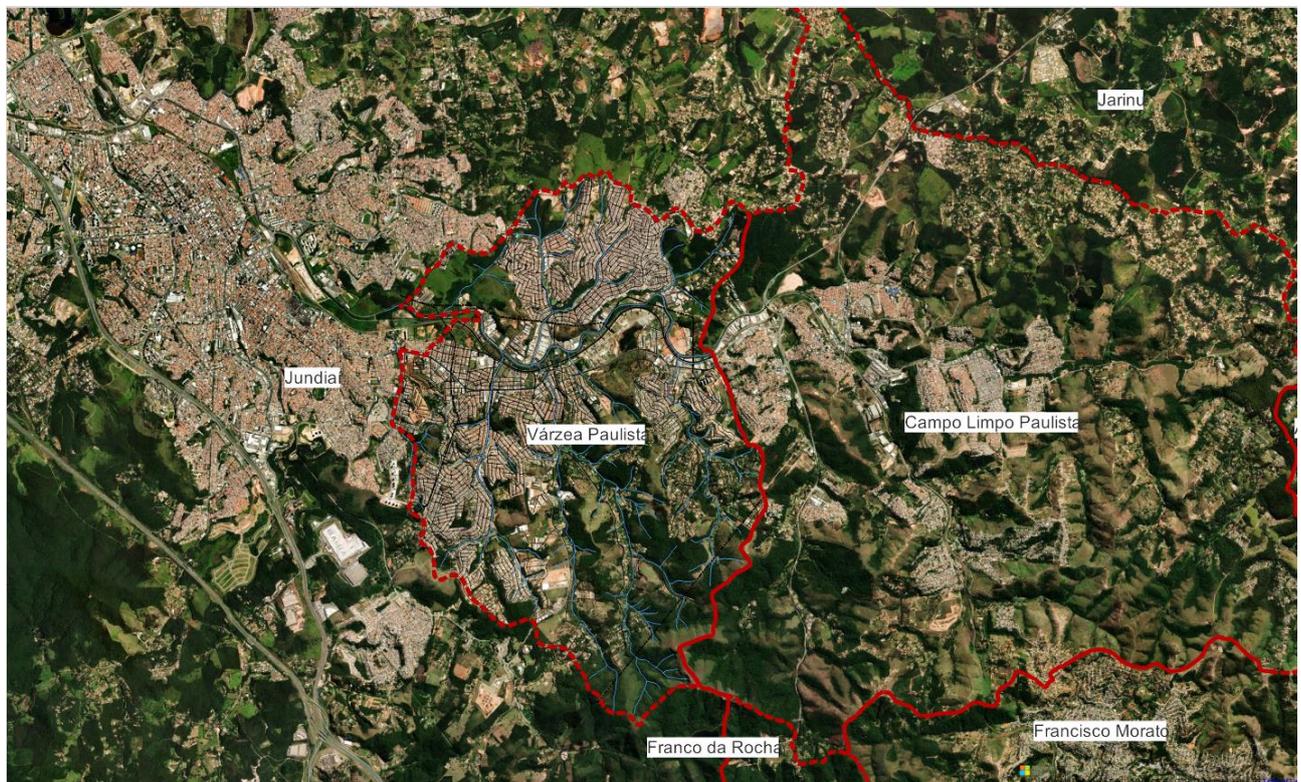
de vulnerabilidade média abrigava 6,4% da população do município e o grupo 5 (indicado na cor tijolo) de vulnerabilidade alta possuía 12,3% do total da população. Destacavam-se ainda os setores classificados no grupo 6 (indicados no mapa com a cor rosa choque) com vulnerabilidade muito alta também denominados pelo IBGE aglomerados subnormais que abrigavam aproximadamente 4,5% da população que vivia em grave situação de precariedade; no espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio de mais de 40% dos domicílios não ultrapassava meio salário mínimo per capita e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 10,2% do total da população do grupo.

Desse modo podemos verificar uma clara diferenciação entre os bairros situados a norte do Rio Jundiaí que apresentam os piores indicadores de vulnerabilidade social e aqueles situados a sul da estrada de ferro, que configuram uma ocupação mais antiga e de melhores condições de renda, escolaridade e longevidade.

b) Evolução da Área Urbanizada a luz dos Condicionantes físico Ambientais

Desde o início da ocupação do município, a área urbanizada de Várzea Paulista foi se desenvolvendo ao entorno da estação ferroviária, a sul da várzea do rio Jundiá e ao longo das ligações com os municípios vizinhos de Jundiá a oeste e Campo Limpo Paulista a leste.

Mapa 02- Inserção Regional



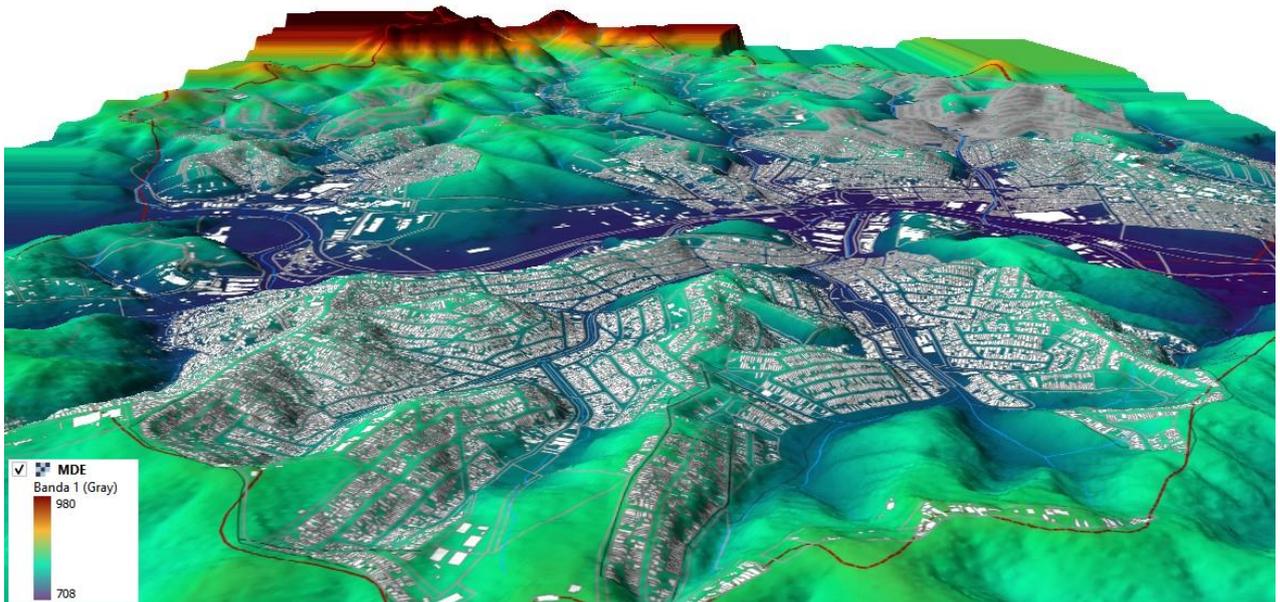
Fonte: Prefeitura Municipal de Várzea Paulista

Cabe aqui analisarmos a evolução da urbanização de Várzea Paulista de forma associada às condições do meio físico, considerando as limitações da topografia, da rede de drenagem natural e a cobertura vegetal existentes. Dessa forma é possível compreender melhor possíveis riscos ou dificuldades causados pela ocupação humana.

De forma a melhor identificar as condições ou atributos do meio físico, optou-se por mapear a altimetria, a declividade, a cobertura vegetal existente, e finalmente as situações de risco de deslizamento e de inundações que ocorrem no município.

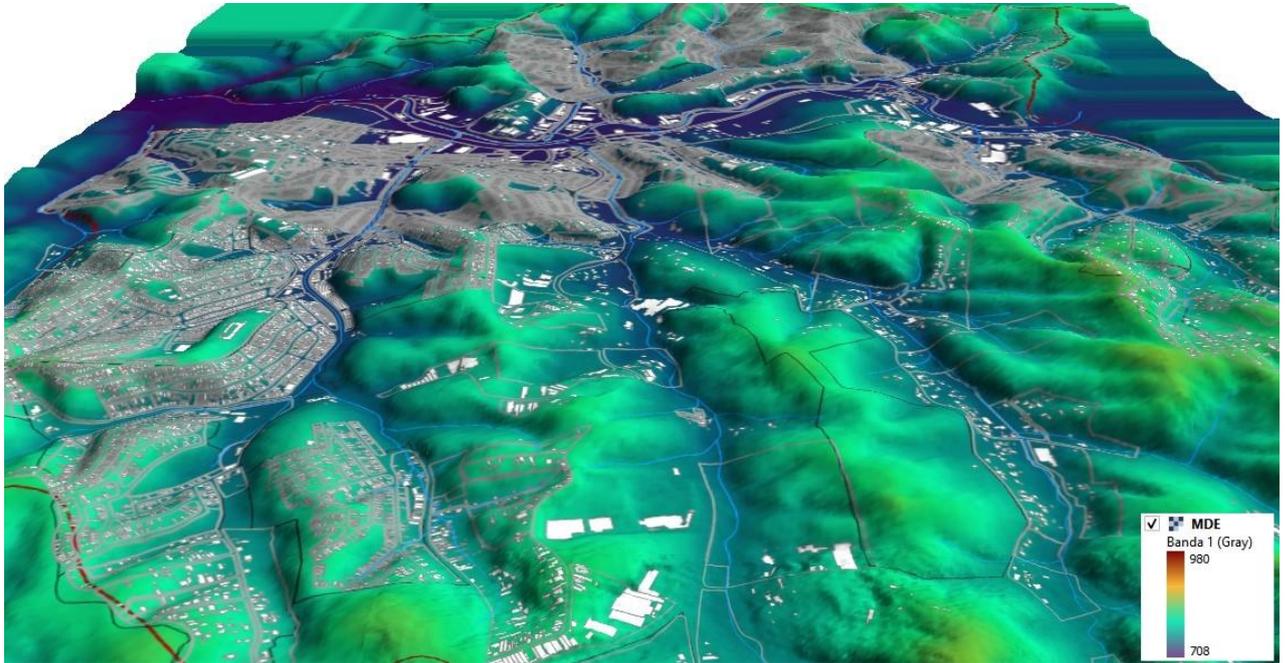
Para melhor compreensão do impacto da topografia na paisagem do Município, foram realizados modelos em três dimensões que permitem a visualização do município no sentido dos quatro pontos cardeais (ver imagens Norte, sul, leste, oeste) que evidenciam muito claramente que a ocupação urbana inicial ocorreu nas áreas mais planas, à partir da cota 708 m ( tons azulados) junto à Várzea do Rio Jundiá e sua expansão recente em direção para as áreas de maior altitude predominantemente na cota 980m tanto a sul quando a norte (tons alaranjados e avermelhados).

Figura 17- Modelo Digital de Elevação (Vista Norte-Sul)



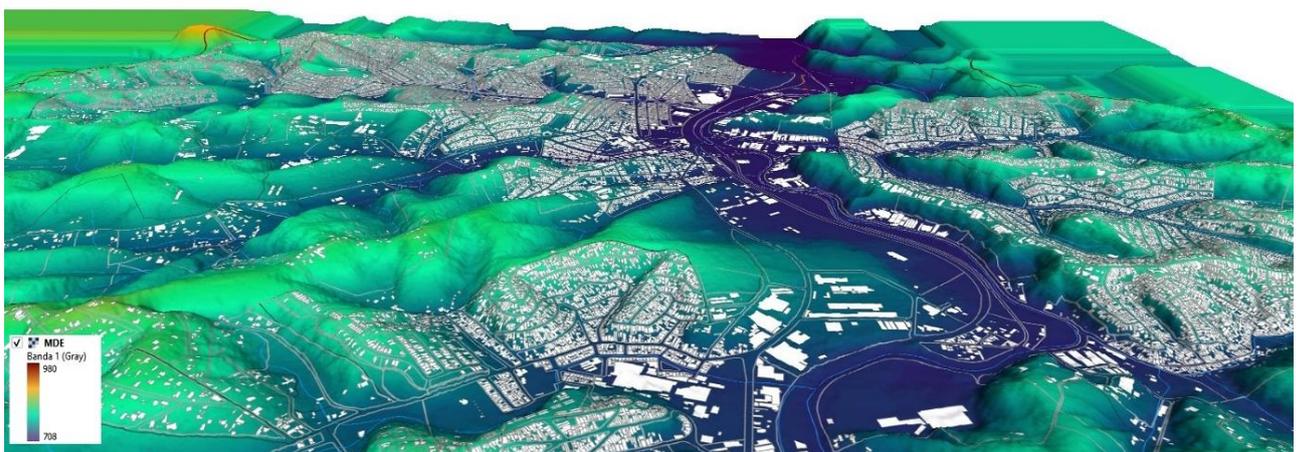
Fonte: Base topográfica (PMVP). Elaboração APTA

Figura 18- Modelo Digital de Elevação (Vista Sul- Norte)



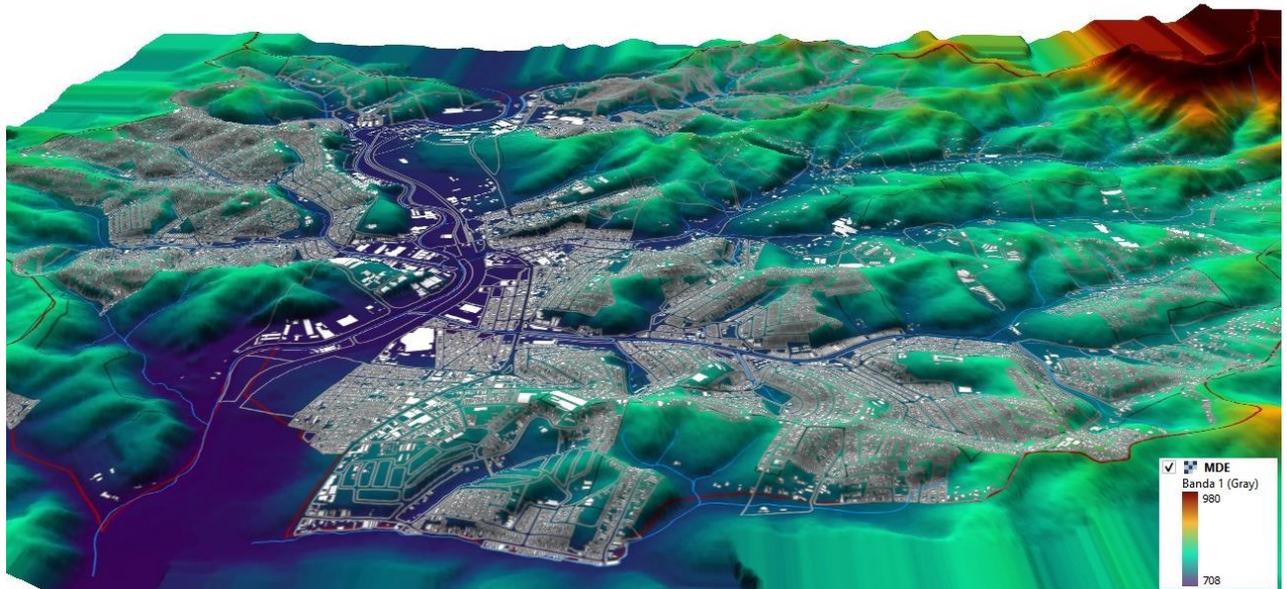
Fonte: Base topográfica (PMVP). Elaboração APTA

Figura 19- Modelo Digital de Elevação (Vista Leste- Oeste)



Fonte: Base topográfica (PMVP). Elaboração APTA

Figura 20- Modelo Digital de Elevação (Vista Oeste-Leste)



Fonte: Base topográfica (PMVP). Elaboração APTA

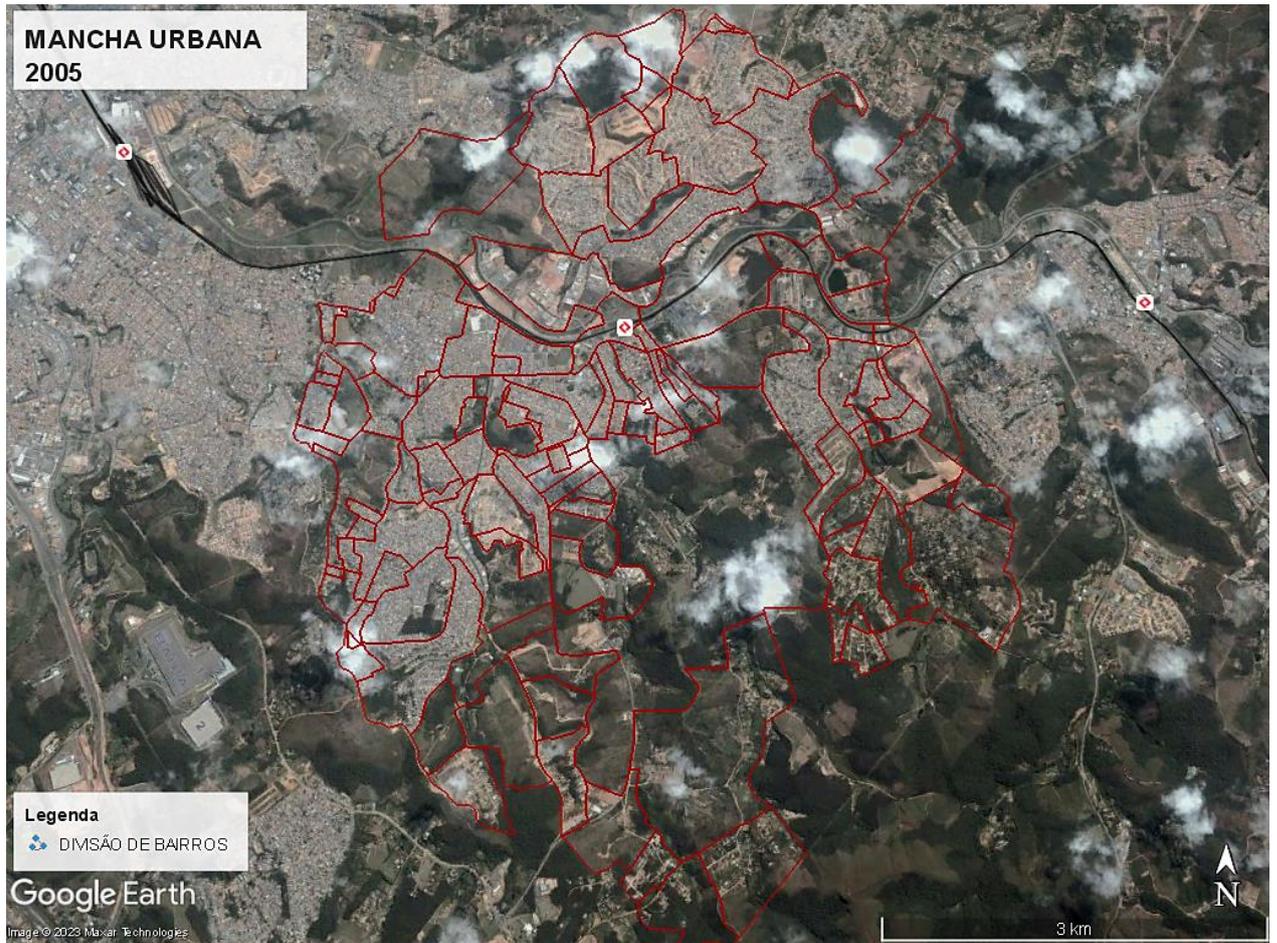
Foi realizada também a análise das condições de declividade, buscando-se inicialmente separar as áreas que apresentam inclinação superior a 30%, praticamente impedidas por lei de serem ocupadas e, que necessitam de maior proteção, das faixas de menor declividade, onde foi possível separar as de baixíssima declividade, com até 5% de inclinação, que representam quase que exclusivamente as áreas de várzeas das de baixa declividade com inclinação entre 5 e 10 % que podem ser utilizadas para usos que demandam maiores edificações como galpões de uso industrial ou de logística, dentre outros. Estão identificadas também as áreas com declividades entre 10 e 20% também aptas à ocupação urbana e aquelas com declividade entre 10 e 30% onde a ocupação urbana exige mais cuidados.

Quanto à cobertura vegetal, foram consideradas na análise as áreas de ocorrência de cobertura por mata nativa, campos e ainda por reflorestamentos.

Considerando esses condicionantes físicos passamos a analisar a evolução recente da área urbana do município, por meio das imagens de satélite dos anos 2005, 2010 e 2023 (Figuras 21, 22 e 23) podemos observar a intensificação da ocupação de áreas vagas que em 2005, ainda apresentavam significativa parcela da cobertura vegetal do município. Embora tenha ocorrido substituição da vegetação por ocupação urbana em quase todas as regiões, podemos destacar um crescimento mais significativo na direção sul, ao longo da Avenida Eduardo de Castro e da Rodovia Adail Gut (SPA-053/332), se aproximando da Serra do Mursa.

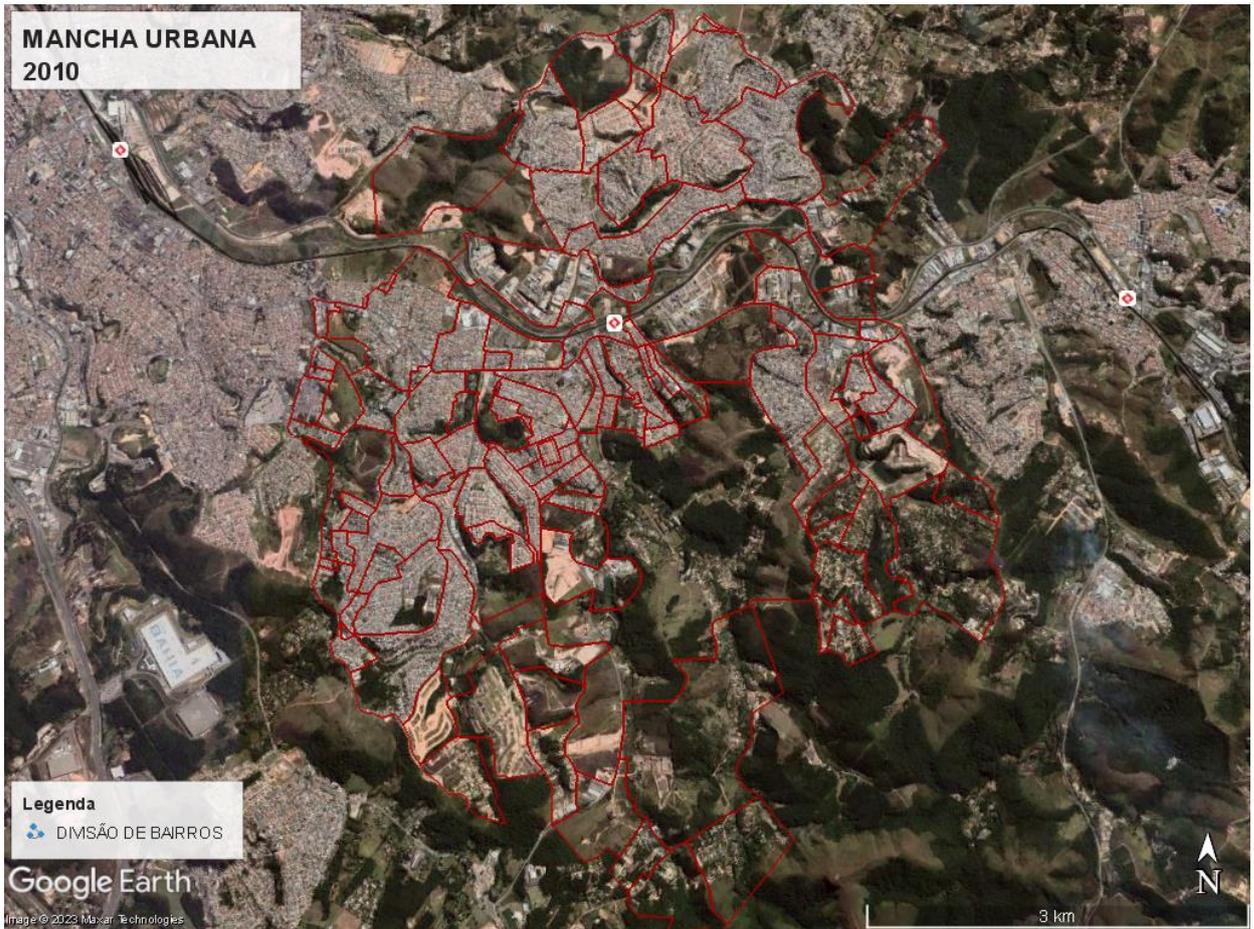
Essa ocupação que ainda possui características típicas de chácaras de recreio, com grandes lotes, se intensificada poderá comprometer áreas de interesse ambiental, configurando-se como uma expansão desnecessária e exagerada da área urbanizada contrariando os objetivos da busca de uma urbanização compacta que propicie o melhor aproveitamento dos investimentos já instalados nas infraestruturas urbanas, principalmente no sistema viário, nos transportes e no saneamento básico. Essa dinâmica além de ampliar os gastos com infraestrutura pode ocasionar também maiores danos à população pela ocupação de áreas de maior declividade, aumentando a impermeabilização de áreas junto às nascentes dos cursos d'água, aumentando também os riscos de deslizamento de terras e também de inundações.

Figura 21- Mapeamento em Satélite -2005



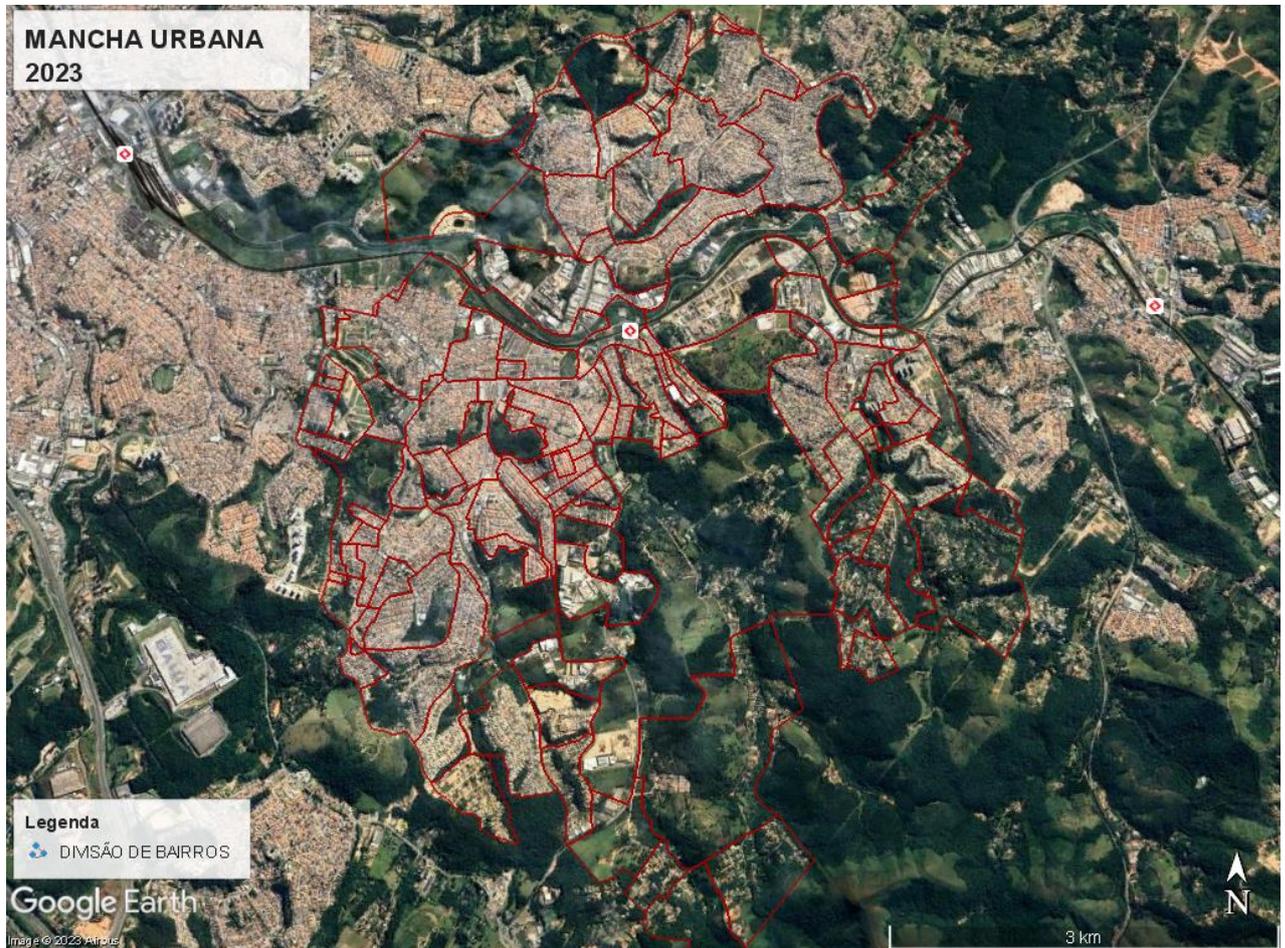
Fonte: Google Earth

Figura 22- Mapeamento em Satélite -2010



Fonte: Google Earth

Figura 23- Mapeamento em Satélite -2023



Fonte: Google Earth

Podemos afirmar também que os bairros da zona norte do município, estão fisicamente segregados da área central dada a dificuldade de transposição do rio e da Estrada de ferro, dado que o município tem apenas um viaduto que permite a realização dessa transposição.

Embora grave, a solução desse desafio da existência do “gargalo” viário pode se tornar uma potencialidade se associada a outros grandes empreendimentos viários que deverão gerar impactos no desenvolvimento e organização territorial

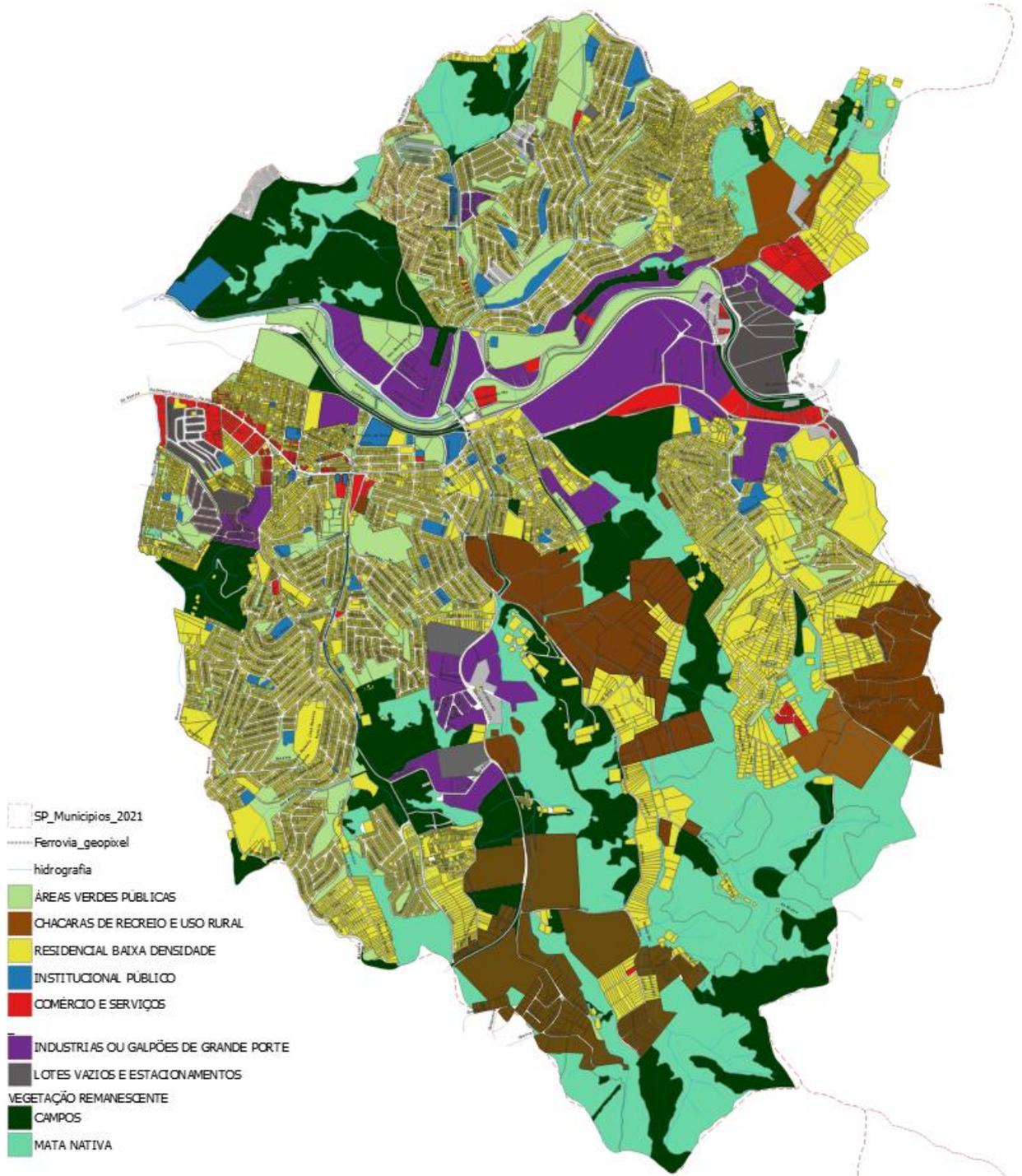
da cidade tais como: a melhoria da qualidade dos serviços, da Linha 7-Rubi da CPTM que prevê uma série de intervenções de modernização e acessibilidade; a operação do trecho norte do Trem Intercidades (TIC).

A partir de dados secundários, fornecidos pela própria Prefeitura Municipal, pode-se vislumbrar algumas áreas já impactadas tanto pelo Projeto, que prevê obras de melhoria dos acessos da atual Estação Várzea Paulista da Linha 7 Rubi da CPTM, (concessão da Via Mobilidade- CCR), quanto pela implantação de um novo Pátio de Manobras para comportar a nova Linha de Trem (área prevista de 125.535,50 m<sup>2</sup>). Este último se encontra, segundo o zoneamento municipal vigente, na Zona de Proteção do Rio Jundiáí, próxima também da Zona Central. Trata-se, portanto, de área de interesse tanto ambiental quanto urbano e econômico.

De forma a melhor compreender a organização da urbanização de Várzea Paulista, podemos analisar o **Mapa 03 - Uso do Solo do município**, no qual foram diferenciadas as áreas utilizadas pelas atividades de maior predominância no território, agrupadas segundo as seguintes categorias de uso:

- comércio e serviços,
- indústrias ou grandes galpões de logística,
- áreas residenciais de baixa densidade,
- equipamentos públicos e demais usos institucionais,
- chácaras de recreio e usos rurais
- áreas verdes públicas
- matas remanescentes: campos e matas nativas

Mapa 03- Predominância de Uso e Ocupação do Solo



Fonte: Elaboração APTA

Ao observar o mapeamento do uso do solo, podemos notar inicialmente uma concentração das atividades industriais ou de grandes galpões nas áreas de

menor declividade nas proximidades da várzea do Rio Jundiáí, assim como uma concentração das atividades de comércio e serviços ao longo da Av. Fernão Dias Paes Leme, caracterizando um eixo de interesse sem, contudo, chegar a configurar um grande centro de atração da população para trabalhar ou fazer uso dessas atividades de comércio e serviço, o que leva ao fato de que grande parte da população se utilize do comércio e dos serviços estabelecidos nas cidades vizinhas.

Nessa área Rio Jundiáí podemos observar também um grande número de galpões abandonados que degradam em muito a paisagem da cidade e por esse motivo merecem especial atenção para uma solução que estimule o seu aproveitamento.

Cabe destacar também que as áreas situadas a norte do Rio Jundiáí, que se apresentam parcialmente isoladas das áreas de maior atividade econômica, pela insuficiência de transposições, atendidas apenas pelo Complexo Viário dos Emancipadores e apresentam pequena quantidade de áreas de comércio e serviços, com ausência equipamentos públicos básicos como bancos, correios e lotéricas. Devemos lembrar que nessas áreas que vão apresentando maiores declividades à medida que nos afastamos do Rio Jundiáí vivem as pessoas de maior vulnerabilidade social.

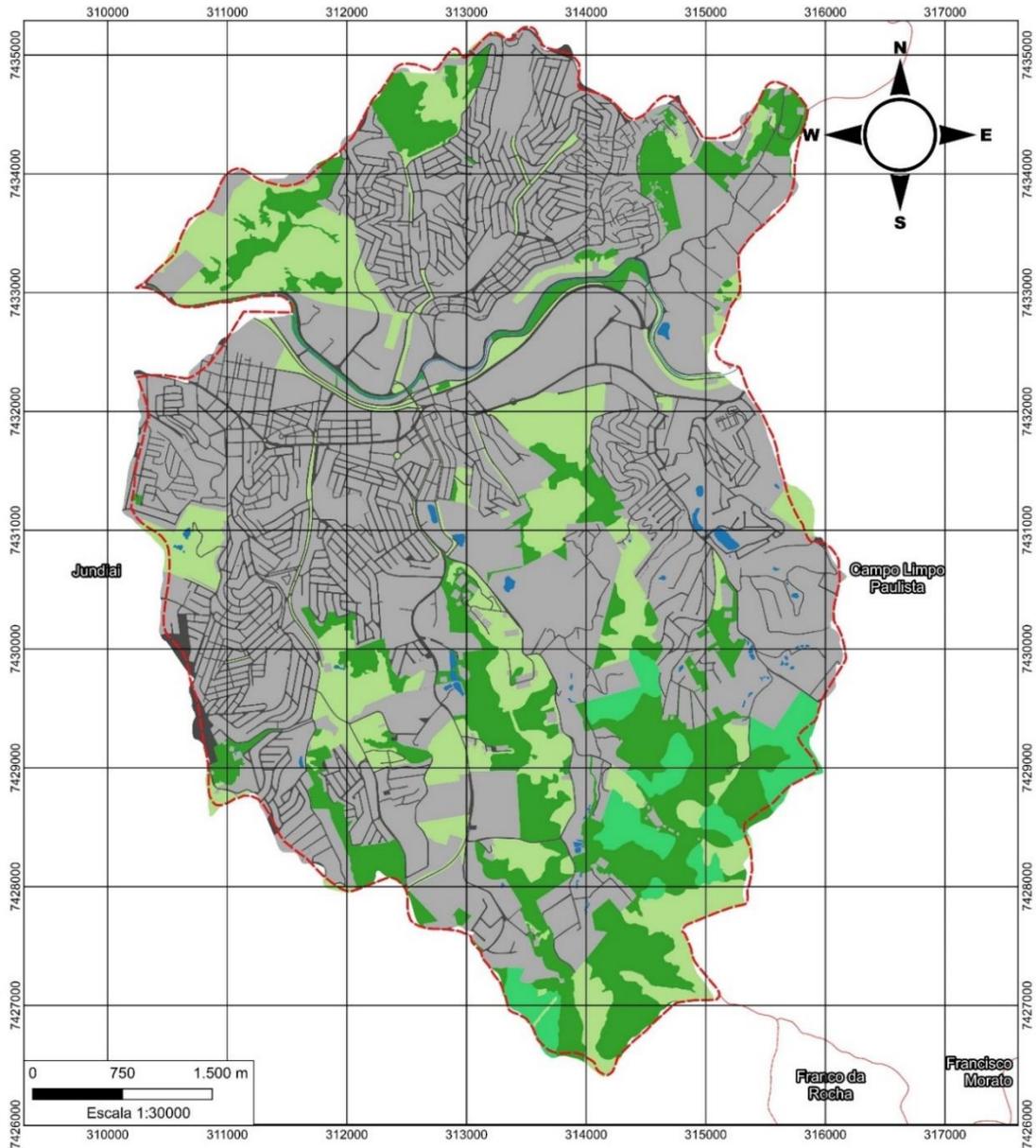
Nas divisas do município, é possível observar alguns conflitos entre a expansão de usos urbanos junto em Várzea Paulista junto a divisa quando no município vizinho estão estabelecidas áreas de preservação.

Por outro lado, no extremo sul podemos destacar o início de uma ocupação urbana, tanto por usos residenciais de baixa densidade quanto por áreas destinadas a Chácaras de recreio, sobre áreas de interesse para conservação ambiental, que ainda possuíam significativa cobertura vegetal (Mapa 04 – Cobertura Vegetal). Esse tipo de ocupação, ainda insipiente, está acompanhada também por algumas indústrias ou grandes galpões e também por muito pouco comércio e serviços. Podemos afirmar que esse tipo de ocupação deve ser limitado e principalmente, desestimulado em uma área que abriga nascentes dos

contribuintes da margem direita do Rio Jundiáí onde ainda podemos encontrar significativa cobertura vegetal tanto de mata nativa quanto de campos, e áreas de reflorestamento.

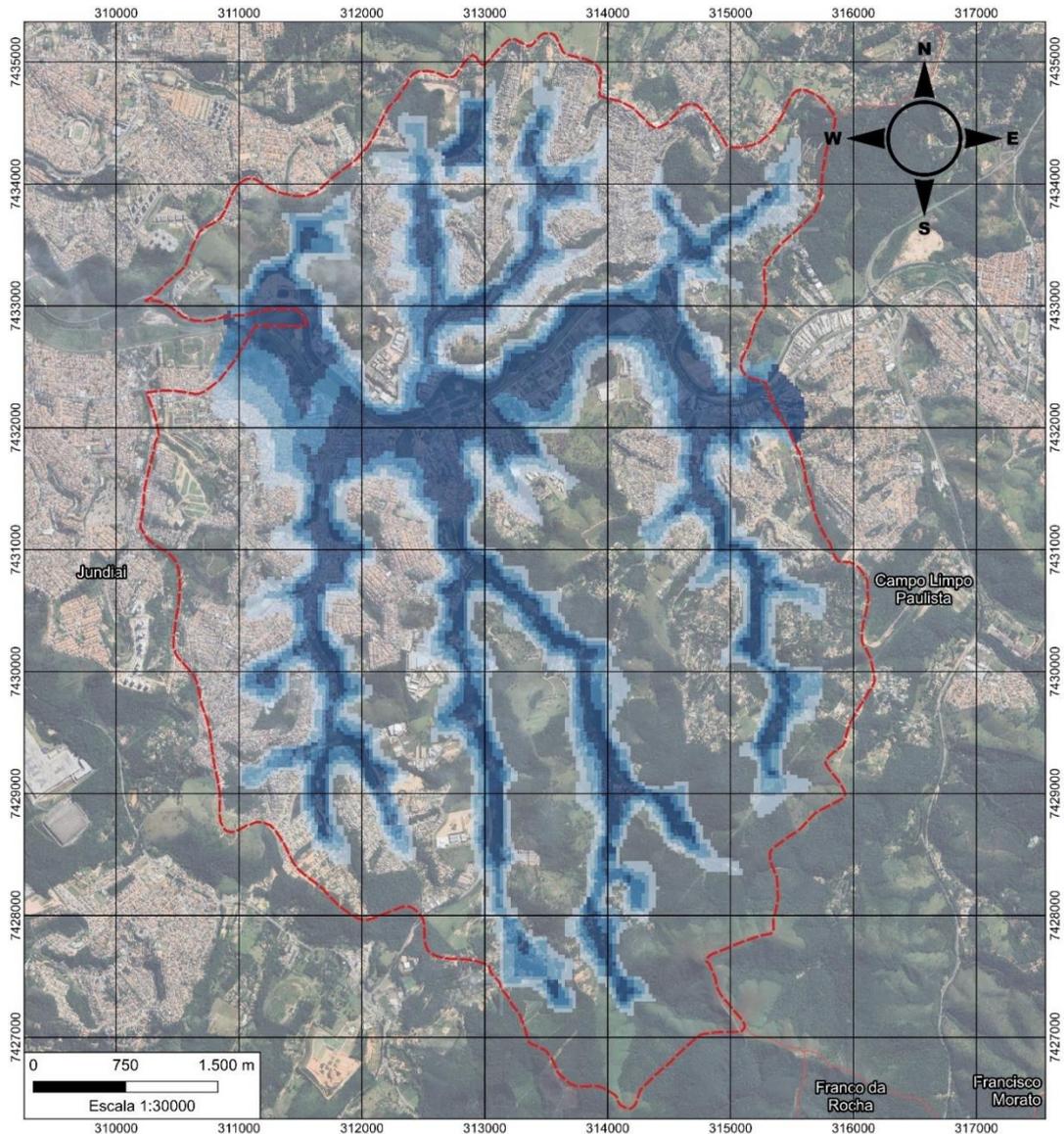
Como podemos observar nos Mapas 04 e 05, a seguir que destacam a cobertura vegetal e as áreas de risco de inundação, ainda encontramos significativas extensões do território cobertas por mata natural na extremidade sul do município, na Serra do Mursa, áreas essas que possuem grande número de nascentes e que, de forma geral, apresentam declividades um pouco mais acentuadas. Cabe destacar a possibilidade de utilização turística dessas áreas ainda protegidas, por meio do incentivo a instalação de atividades de baixo impacto, compatíveis com a conservação das nascentes dos cursos d'água e da mata nativa.

### Mapa 04- Cobertura Vegetal



<p>PLANO MUNICIPAL DE DRENAGEM E MANEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA</p> <p>MAPA 08 – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA</p> <p>Desenvolvimento e elaboração: Arquiteto Pedro Taddei e Associados</p> <p>Bases cartográficas e fontes:          Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo (IGC)          Prefeitura Municipal de Várzea Paulista</p> <p>Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM 23S - EPSG 31983          Data de elaboração: 14/11/2023</p>	 Governo de VÁRZEA PAULISTA <small>SUA PREFERÊNCIA JUNTO DE VÓS</small> ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS	<p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite do município de Várzea Paulista</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite de outros municípios</li> </ul> <p>Uso do solo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área edificada</li> <li><span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Campo</li> <li><span style="background-color: #add8e6; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Curso d'água</li> <li><span style="background-color: #008000; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Mata Nativa</li> <li><span style="background-color: #32cd32; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Reflorestamento</li> <li><span style="background-color: #333; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Sistema viário</li> </ul>
--	---	--

### Mapa 05- Risco de Inundação



PLANO MUNICIPAL DE DRENAGEM E MANEJO DE ÁGUAS  
PLUVIAIS DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA

MAPA 13 – MAPA DE SUSCETIBILIDADE A INUNDAÇÕES

Desenvolvimento e elaboração: Arquiteto Pedro Taddei e Associados

Bases cartográficas e fontes:  
Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo (IGC)  
Prefeitura Municipal de Várzea Paulista  
Imagens de satélite Google Earth

Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM 23S - EPSG 31983  
Data de elaboração: 16/11/2023



ARQUITETO PEDRO TADDEI  
E ASSOCIADOS

**LEGENDA**

- Limite do município de Várzea Paulista
- Limite de outros municípios
- Risco de inundação
  - Risco baixo
  - Risco muito alto

Por outro lado, os bairros situados a norte do Rio Jundiá, possuem menor ocorrência de áreas com uma cobertura vegetal de interesse e já se encontram mais comprometidos com os usos urbanos ocupando, porém, terrenos com altas declividades onde podemos observar maior concentração de áreas de risco de deslizamento. Por outro lado, os riscos de inundação estão localizados ao longo dos principais corpos d'água e ocorrem, na maioria das vezes em virtude de uma ocupação desordenada das várzeas e de uma excessiva impermeabilização do solo.

Essas áreas sujeitas aos riscos são também aquelas ocupadas pela população mais vulnerável socialmente, que vive em assentamentos irregulares com moradias precárias, que necessitam de maior atenção dos poderes públicos. Nesse sentido cabe destacar os esforços da PMVP na busca de regularização fundiária e melhorias urbanas em áreas de urbanização precária, de forma a também mitigar riscos.

## 5. A GUIA DA CONCLUSÃO

Com sua origem na instalação da ferrovia, o município passou pelo processo de industrialização do estado de São Paulo, pela instalação e aperfeiçoamento da malha rodoviária do estado e foi consolidando a sua urbanização desde sua emancipação nos anos 60 até a sua consolidação nos anos 70.

- **Dinâmica Demográfica e Econômica**

Embora já tenha tido algum desenvolvimento de atividades industriais no passado, em 2020, quase 60% do PIB do município de Várzea Paulista estava concentrado nas atividades de serviços, sendo que as atividades industriais apareciam em segundo lugar, representando menos de 30% do total.

Desse modo os empregos formais do município estão atualmente concentrados nas atividades de serviços e tem apresentado uma relativa estabilidade contando apenas com uma queda mais significativa no ano de 2016, que foi sendo superada até os dias de hoje. Por outro lado, o mesmo não acontece quando verificamos a evolução do salário médio que acumula perdas desde 2014.

Apesar dessa condição de aparente empobrecimento da população, Várzea Paulista pertence ao grupo de municípios que segundo a Fundação SEADE estão classificados na categoria dos municípios Equitativos, ou seja, aqueles que apresentam baixos níveis de riqueza, mas bons indicadores sociais com níveis de longevidade e escolaridade de médio para alto.

Várzea Paulista segue a tendência nacional de envelhecimento da sua população e a administração municipal deve estar preparada para atender esse novo perfil em todas as dimensões da vida urbana. Segundo estimativas da Fundação SEADE, entre 2030 e 2040, a população de Várzea Paulista deverá estar ao redor de 130 mil habitantes, dos quais aproximadamente um quarto estará na faixa de mais de sessenta anos.

**a. Estrutura urbana: Aspectos socioeconômicos**

De forma a melhor compreender a diferenças da situação socio econômica no território do município consideramos o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS, formulado pela Fundação Seade os setores censitários do município segundo o grau de vulnerabilidade a que a população se encontra exposta a considerando a sua condição socioeconômica.

Por essa classificação não encontramos em Várzea Paulista nenhum setor censitário classificado como de baixíssima vulnerabilidade, mas encontramos grande parte da população classificada nos grupos de vulnerabilidade muito baixa e baixa, representando mais de três quartos da população em 2010; no outro extremo é possível observar que quase um quarto da população foi classificada nos grupos de maior vulnerabilidade, notadamente os de alta e muito alta.

Por essa análise territorial podemos verificar uma clara diferenciação entre os bairros situados a norte do Rio Jundiá que apresentam os piores indicadores de vulnerabilidade social e aqueles situados a sul da estrada de ferro, que configuram uma ocupação mais antiga e de melhores condições de renda, escolaridade e longevidade.

**b. Evolução da área urbanizada X condicionantes físicos e ambientais**

Desde o início da ocupação do município, a área urbanizada de várzea paulista foi se desenvolvendo ao entorno da estação ferroviária, a sul da várzea do rio Jundiá e ao longo das ligações com os municípios vizinhos de Jundiá a oeste e Campo Limpo Paulista a leste

Do ponto de vista de seus aspectos físicos a cidade que nasceu as margens da ferrovia ocupando inicialmente as áreas mais planas junto à várzea do Rio Jundiá, foi crescendo, ocupando as margens de seus contribuintes e invadindo áreas mais altas com grande declividade, o que vem gerando situações de risco tanto de inundações como de deslizamentos

A Ferrovia nas proximidades do Rio Jundiaí, que foi a própria origem da urbanização do município acaba por se tornar uma barreira a ser transposta à medida que o município passa a urbanizar as áreas a norte do Rio. Essa dificuldade de transposição do rio e da Estrada de ferro, acaba por segregar os bairros da zona Norte das áreas de maior atividade econômica do centro da cidade visto que o município possui apenas um viaduto que permite a realização dessa transposição.

Nos extremos da zona norte é possível observar também alguns conflitos entre as formas de uso nas divisas do município, ou seja, existe expansão de usos urbanos juntos a divisa quando no município vizinho estão estabelecidas áreas de preservação.

Lembrando que nessas áreas que vão apresentando maiores declividades à medida que nos afastamos do Rio Jundiaí vivem as pessoas de maior vulnerabilidade social, destaca-se a pequena quantidade de atividades de comércio e serviços e ausência equipamentos básicos como bancos, correios e lotéricas.

Na zona central do município, observa-se alguma concentração das atividades de comércio e serviços ao longo da Av. Fernão Dias Paes Leme, caracterizando um eixo de interesse sem, contudo, chegar a configurar um grande centro de atração da população para trabalhar ou fazer uso dessas atividades de comércio e serviço, o que leva ao fato de que grande parte da população se utilize do comércio e dos serviços estabelecidos nas cidades vizinhas.

Nas áreas de menor declividade nas proximidades da várzea do Rio Jundiaí podemos notar existência de atividades industriais e de um grande número de galpões abandonados que merecem especial atenção para uma solução que estimule o seu aproveitamento.

Mais recentemente o município vem crescendo pela ocupação de áreas que ainda estavam vagas em 2005 e que nessa época representavam significativa

parcela da cobertura vegetal do município, com destaque para as áreas a sul cuja ocupação vem se aproximando da Serra do Mursa

Essa ocupação que ainda possui características típicas de chácaras de recreio, com usos predominantemente residenciais, com baixa densidade, ocupando grandes lotes, poderá comprometer áreas de interesse ambiental, que ainda possuem significativa cobertura vegetal caso continue a se expandir de forma exagerada.

Essa ocupação, ainda insipiente, está acompanhada também por alguns galpões de grande porte e por muito pouco comércio e serviços. Podemos afirmar que esse tipo de ocupação deve ser limitado e principalmente, desestimulado em uma área que abriga nascentes dos contribuintes da margem direita do Rio Jundiá onde ainda podemos encontrar significativa cobertura vegetal tanto de mata nativa quanto de campos, e áreas de reflorestamento

Contrariando os objetivos da busca de uma urbanização compacta que propicie o melhor aproveitamento dos investimentos já instalados no sistema viário, nos transportes, no saneamento básico e nos equipamentos urbanos, essa excessiva dispersão das áreas urbanizadas além de ampliar os gastos com infraestrutura pode ocasionar também maiores danos à população pela ocupação de áreas de maior declividade, pela remoção da cobertura vegetal original e pela impermeabilização de áreas junto às nascentes dos cursos d'água, o que acarreta o aumento dos riscos de deslizamento de terras e de inundações.

Por outro lado, ainda encontramos significativas extensões do território cobertas por mata natural na extremidade sul do município, na Serra do Mursa, que apresentam grande potencial de utilização turística, por meio do incentivo a instalação de atividades de baixo impacto, compatíveis com a conservação das nascentes dos cursos d'água e da mata nativa.

### **c. Mobilidade Urbana**

O tema Mobilidade será tratado de forma sistemática e detalhada em Plano setorial específico, o que se configura como especial oportunidade para a articulação e o alinhamento das propostas de ordenamento do território àquelas que visem a melhoria das condições de mobilidade no município.

Sem dúvida, um dos principais problemas da cidade é a dificuldade de transposição das barreiras físicas, representadas pela várzea do Rio Jundiá e pela estrada de ferro. De forma indireta a melhoria da oferta de serviços públicos e de comércio nos bairros da zona norte da cidade, também contribuiria para desafogar essas transposições.

Importante ressaltar também a necessidade de melhoria das conexões entre o sistema viário de interesse regional, que faz as ligações com as cidades vizinhas e o sistema viário local de acesso aos bairros, ou seja, a necessidade de melhoria de algumas vias para cumprirem a função intermediária de distribuição dos grandes fluxos interurbanos ao viário do interior dos bairros. A ausência desse sistema de conexões acaba por sobrecarregar de forma significativa algumas vias locais.

Cumprе salientar também a pequena oferta ônibus fazendo o serviço de transporte municipal, que parece ter entrado em uma espiral negativa, onde a pequena oferta, diminui ainda mais a demanda pelo serviço, fato esse muito lembrado na enquete virtual realizada por meio do site Fala Várzea.

Destaca-se também a necessidade de melhorar as condições de circulação para os modos ativos de deslocamento tendo em vista as dificuldades de mobilidade existentes em calçadas construídas de maneira improvisada em terrenos de grande declividade, nas quais se deslocar a pé já é bem difícil, quanto mais a circulação em cadeira de rodas ou com carrinhos de feira ou de bebê. Faltam calçadas e ciclovias na cidade.

#### **d. Saneamento Ambiental**

Os serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário são prestados pela Sabesp, que vem operando por meio de concessão da Prefeitura, desde 1998. O município não possui mananciais em quantidade suficiente para seu próprio abastecimento, o que evidencia a necessidade da preservação dos mananciais disponíveis assim e do estímulo a implantação de mecanismos de retenção e de reuso de água pluvial.

Quanto aos serviços de esgotamento sanitário, verifica-se a existência de lançamentos clandestinos de esgoto em galerias pluviais em diversos córregos da cidade. Também é possível registrar a ausência de Saneamento Básico em alguns bairros mais afastados como o do Mursa.

Os serviços de drenagem urbana são fornecidos diretamente pela Prefeitura que está contratando um plano setorial específico para o assunto, juntamente com esta Revisão do Plano Diretor, o que se apresenta como uma oportunidade para o alinhamento e articulação das propostas dos dois planos, visando minimizar e prevenir os problemas de alagamento que ocorrem frequentemente nos córregos da cidade. A partir das análises do respectivo diagnóstico deve-se atentar para o rebatimento territorial no sentido da reserva de áreas públicas ou privadas para implantação de Bacias de Retenção visando equilibrar questões de escoamento da drenagem relacionadas ao maciço da Serra do Mursa.

Os serviços de coleta e disposição dos resíduos sólidos, que também são prestados pela prefeitura municipal, necessitam aprimoramentos no que se refere a ampliação da área atendida, a intensificação da fiscalização do descarte irregular e ainda, a ampliação da coleta seletiva e o aumento da oferta de ecopontos. A comunidade cita também a necessidade de ampliação dos serviços de “cata-treco”.

## **6. ANEXO I – LEITURA DA COMUNIDADE**

- 1. 31/07/23 - Apresentação do processo de revisão aos Conselhos Municipais**
- 2. 10/11/23 – Oficina com servidores da UGM**
- 3. 16/11/23 – Oficina com servidores municipais**
- 4. 21/11/23 – Reunião conjunta COMDEMA e COMDEURB**
  - a. ofício CONDEURB – Nº002/2023 de 24 de novembro de 2023**
  - b. ofício COMDEMA – Nº 14/2023 de 09 de dezembro de 2023**
- 5. 25/11/23 – Oficina Pública**

De forma a verificar os assuntos mais citados e considerados de maior importância para os participantes das dinâmicas de leitura da cidade, todas as contribuições decorrentes das oficinas com os servidores da UGM de Urbanismo e Habitação e demais servidores municipais, realizadas nos dias 10 e 16 de novembro de 2023, assim como aquelas oriundas da oficina Pública realizada em 25 de novembro do mesmo ano, foram sistematizadas segundo sua natureza e agrupadas por assunto sob os títulos: Uso do Solo, Mobilidade, Drenagem, Meio Ambiente, Equipamentos Públicos e Infraestrutura, podendo ser acessadas no site da Prefeitura.

### **6. 24/10/2023 a 1/12/2023 - Enquete Virtual**

Sobre problemas e potencialidades do município disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista no *site* Fala Várzea,  
<https://portal.varzeapaulista.sp.gov.br/governo/unidades-gestoras-municipais/urbanismo/plano-diretor-de-varzea-paulista/fala-varzea-paulista/>

## 1. APRESENTAÇÃO DO PROCESSO DE REVISÃO AOS CONSELHOS MUNICIPAIS

**Data:** 31/07/2023

**Local:** CEU - Centro de Artes e Esportes Unificado

### **Participantes:**

**Pela PMVP:** Frederick Merten (Gestor Municipal de Urbanismo e Habitação de Urbanismo e Habitação) e Laura De Bona (Gestora Executiva de Planejamento Urbano)

**Pela APTA:** Pedro Taddei, Priscila Gardim, Sinésio Scarabello e Sânia Cristina Dias Baptista

### **Objetivos:**

- Apresentar o processo de revisão do Plano Diretor do município
- Engajar os representantes dos Conselhos no processo de trabalho

No dia 31 de julho de 2023, foi realizada a apresentação do processo de revisão do Plano Diretor, e suas leis correlatas, que tratam do Zoneamento, da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo e dos Instrumentos Urbanísticos a serem aplicado no território do município de Várzea Paulista aos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano, o CONDEURB e de Defesa do Meio Ambiente o CONDEMA.

Na ocasião foi apresentada a equipe da empresa contratada que discorreu sobre o que é e para que serve o Plano Diretor, tanto do ponto de vista das exigências da legislação federal, mas principalmente da necessidade de atualização do Plano Diretor cuja lei está em vigor desde 2006. Nesse sentido foi destacada a necessidade ajustar a nova ajustada à realidade do município.

A equipe da Apta discorreu também sobre o trabalho a ser desenvolvido, destacando conteúdos e prazos das etapas de trabalho.

Foram abertos os debates, e os representantes dos dois conselhos destacaram o papel dos Conselhos na formulação de sugestões a serem consideradas na

formulação do novo Plano Diretor e a necessidade do envolvimento de toda a sociedade nesse processo de revisão.

Na reunião foi definida a necessidade de abertura de um canal de comunicação entre a Prefeitura Municipal e os cidadãos de Várzea Paulista que se constituísse em uma plataforma virtual com a finalidade específica de colher as sugestões e informar do andamento dos trabalhos.

Dessa forma a Prefeitura Municipal disponibilizou as informações e abriu uma enquete virtual no seu site “Fala Várzea”

<https://portal.varzeapaulista.sp.gov.br/governo/unidades-gestoras-municipais/urbanismo/plano-diretor-de-varzea-paulista/fala-varzea-paulista/>

## **2. OFICINA INTERNA DA UNIDADE GESTORA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – ETAPA DE DIAGNÓSTICO**

**Realizada em** 10 de novembro de 2023 as 14h até 16:30h

### **Objetivos**

Incluir os funcionários nos processos de planejamento da cidade

Esclarecer dúvidas dos funcionários da UGM de Urbanismo e Habitação sobre como as próprias atividades estão relacionadas ao Plano Diretor

Estimular o engajamento dos funcionários a ter uma participação ativa no processo de diagnóstico e na divulgação do processo de Revisão em andamento

### **Participantes:**

Frederick Merten (Gestor Municipal de Urbanismo e Habitação) e Laura De Bona (Gestora Executiva de Planejamento Urbano)

### **Representantes da equipe do Escritório Pedro Taddei:**

Pedro Taddei

Sânia Cristina Dias Baptista

Johny Takehara

Bruno Retrão

**20** funcionários da UGM de Urbanismo e Habitação, conforme lista de presença

**Local:** CEU - Centro de Artes e Esportes Unificado

### **Dinâmica dos trabalhos**

Abertura – Frederick Merten cumprimenta e saúda a presença de todos e fala da necessidade de revisão do Plano Diretor.

Laura De Bona continua e cita a contratação da consultoria, comentando o conjunto de trabalhos contratados, situa essa primeira Oficina na etapa do Diagnóstico.

Apresentação – Equipe Pedro Taddei

Pedro comenta a importância do conjunto dos trabalhos contratados: plano Diretor, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, Instrumentos Urbanísticos do Estatuto da Cidade e os Planos setoriais de Macrodrenagem e Mobilidade Urbana

Sânia apresenta a dinâmica dos trabalhos do dia: (ver power point Anexo 2)

O que é um Plano Diretor? Qual sua função?

Quais áreas são contempladas nessa lei?

Porque deve ser revista periodicamente?

Próximos passos

E convida os participantes a se dividirem em quatro grupos e realizarem sua leitura da cidade com base em sua vivência da cidade e, principalmente utilizando o seu conhecimento específico advindo das suas atividades na UGM Urbanismo e Habitação

A equipe da Pedro Taddei distribui alguns mapas selecionados para os quatro grupos, orienta que seja escolhido um relator para apresentar os resultados para os demais grupos ao final da discussão. Durante os trabalhos a equipe vai se alternando para animar os debates nos quatro grupos. (ver anexo 3 fotos)

Se possível trabalhar em mesas, caso não seja possível, colocar quatro grupos um em cada canto da sala junto a uma coleção de mapas selecionados.

**Em seguida são apresentados os relatos das discussões dos quatro grupos de trabalho:**

**Grupo 1** - O grupo composto em sua maioria por jovens estagiárias destaca entre outros pontos:

A necessidade de verticalização da cidade e sugere que isso seja promovido por meio de Outorga Onerosa

Citam o bairro de Vila Real afirmando que o mesmo deve ser consolidado como uma Centralidade por meio da melhoria de sua infraestrutura, exemplificando com a necessidade de melhorias viárias. As mesmas observações também cabem para o Jardim Promeca. Destacam a falta de lazer afirmando que os moradores fecham ruas o que gera “brigas” nos dois bairros.

Sobre o sistema viário, apontam congestionamentos e na Emancipadores, e citam o faro das pessoas se perderem.

Também foram citados problemas de acessibilidade na Estação Ferroviária, destacando-se a falta de passarelas.

**Grupo 2** – agrupou suas observações em três blocos destacando:

**TRÂNSITO:**

citando a Duque de Caxias e ou “a marginal” reforçam a necessidade de uma terceira alternativa viário que poderia ser o prolongamento da Ferroviários.

Citam também a necessidade de mais viadutos “só tem dois, o do Shopping precisa ligar com a marginal”

**URBANIZAÇÃO:**

Afirmam que para um crescimento saudável nos próximos anos deve ser priorizada a implantação de áreas industriais e ainda a instalação de loteamentos destinados a turismo ambiental na área do Mursa, desde que seja melhorada a infraestrutura de atendimento, assim como restaurantes.

**AMBIENTAL:**

citam um histórico de inundações pela poca vazão dos rios e pelo aumento da impermeabilização.

Citam também a necessidade de preservação dos córregos e nascentes assim como apontam a possibilidade de “abrir” ou “renaturalizar” trechos já canalizados desses córregos.

**Grupo 3:** Lembrando que Várzea foi emancipada sem um Plano Diretor afirma que houve um crescimento desordenado ao longo do tempo, o grupo pontuou: Várzea não tem mananciais e depende da água de Campo Limpo para ser abastecida, por esse motivo, precisa pensar muito antes de crescer.

Existem muitos gargalos no sistema viário, principalmente nos horários de pico, citam a necessidade de mais viadutos e/ou a implantação sistemas binários com vias de mão única, vencendo a cultura local que é contra isso. Afirmam que essas melhorias m potencializar o crescimento de atividades comerciais na cidade.

- Sugerem frear novos loteamentos, principalmente com contrapartidas que não estão funcionando sem i plano de macrodrenagem.
- Salientam o perigo de desdobrar lotes, apontam a necessidade de estabelecer uma testada mínima
- Também apontam problemas nos parcelamentos
- No Código de Obras citam problemas com o Pé Direito de 2,70m.
- Apontam a necessidade de incentivo para a instalação de atividades econômicas que gerem empregos na cidade
- Existem muitos loteamentos aprovados, sugerem que conscientemente sejam freadas as aprovações
- Apontam que o município já tem um Plano de Macrodrenagem que nem sempre é respeitado
- Citam a necessidade de estabelecer contrapartidas – EIVs

- Lembraram que muitas vezes a exigência de doação de 5%, exigida na aprovação de grandes empreendimentos é atendida com doação de áreas de Preservação Permanentes – APPs.
- Ressaltaram também que o município não possui estoque de áreas para a construção de Conjuntos Habitacionais.
- Necessidade de ampliar as interligações com os municípios vizinhos – Ferroviários com Ipiranga, facilitar a chegada na Anhanguera.
- Prover e alargar pontes e viadutos
- Mapeamento de Áreas de Interesse Social
- Incentivar a instalação de novas empresas nas áreas de empresas falidas no centro da cidade.

**Grupo 4** – observado que concordam com a maioria do que foi dito pelos grupos anteriores, apresentou as seguintes colocações:

- Citam a subutilização de algumas vias
- A necessidade de aprimoramento do transporte público
- A falta de uma rodoviária no município
- A necessidade de incentivos para a instalação de bancos e lotéricas na Zona Norte, bem como melhorias no sistema viário
- Abastecimento de água de água e coleta de esgoto
- Conflitos de zoneamento nas divisas com outros municípios
- Chácara Santa Marta precisa ser preservada como o Mursa
- Necessidade de cuidar das margens do Rio Jundiá.
- Promover usos mistos pode ser um problema em Várzea que não possui parque industrial
- Acessibilidade, necessidade de melhorar os passeios que são muito ruins
- Repensar a verticalização pois ainda existem muitos vazios a serem ocupados antes disso

### **Roda de Conversa sobre as exposições**

Após as apresentações, com moderação da equipe Pedro Taddei, as pessoas são convidadas a formarem uma roda de conversa onde são realizados debates sobre as apresentações e sugeridos encaminhamentos para a continuidade dos trabalhos.

Foram destacas questões sobre:

- Mudanças climáticas e a necessidade da formulação de um Plano de ação para gestão e adaptação aos riscos climáticos, criando uma “cidade resiliente”
- Oportunidade da revisão do Plano Diretor junto com os planos setoriais de mobilidade e macrodrenagem
- O alto índice de pessoas com curso técnico em Várzea Paulista como uma potencialidade do município.
- Existe a possibilidade de Várzea vir a ser uma Estância Turística e a necessidade de um Plano Diretor de Turismo.
- Pedro destaca que muitas obras necessárias tem valores acima da capacidade financeira do município e destaca a oportunidade de se preparar elementos para que a Prefeitura possa “disputar” recursos em outros níveis de governo – Bons Projetos podem viabilizara a captação desses recursos.

**Encerramento** – Frederick Merten e Laura De Bona agradecem e destacam os objetivos alcançados



## Lista de presença



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA  
APTA – ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS

REUNIÃO PRESENCIAL  
PLANO MUNICIPAL DE MACRODRENAGEM DE VÁRZEA PAULISTA  
Lista de Presença

Data: 10 de novembro de 2023

Horário: \_\_\_\_h

Local: \_\_\_\_\_ – Várzea Paulista/SP

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA
Jennifer Lopes	Urbanismo e Hab	Jennifer Lopes
Orlando S. Souza Junior	Urbanismo e Hab	Orlando S. Souza Junior
Jose M. de Rezende	Urbanismo e Hab	Jose M. de Rezende
MARCO A. ALVES	URB. HAB.	Marco A. Alves
Luís Eduardo P. Moreira	URB. HAB.	Luís Eduardo P. Moreira
Leonardo Rêda	URB. HAB.	Leonardo Rêda
Patricia Simões	URB. HAB.	Patricia Simões
Luis Fernando Peleco da Costa	Urbanismo e Habitação	Luis Fernando Peleco da Costa
João Viana Soutzenc	URB. HAB.	João Viana Soutzenc
Denise Rodrigues	URB. HAB. PÇA FINA	Denise Rodrigues
Anderson de Souza	URB. HAB. PÇA FINA	Anderson de Souza
WALTER TAMBERLINI	URBANISMO E HABITAÇÃO	WALTER TAMBERLINI
MARCO ANTONIO MENEZES	URBANISMO E HABITAÇÃO	MARCO ANTONIO MENEZES
Paulo Roberto	URBANISMO E HABITAÇÃO	Paulo Roberto
Breno Valentim Ribeiro	APTA/Topografia	Breno Valentim Ribeiro
Gabriela Fernanda V. Mendes	URB. + HABITAÇÃO	Gabriela Fernanda V. Mendes
Randy Mendes Torres	URB. + HAB.	Randy Mendes Torres
Luciano DE J. FALCÃO DA	URB. DA HABIT.	Luciano DE J. FALCÃO DA

Nome:	Entidade:	Assinatura:
VITÓRIA MIRIAN DE OLIVEIRA	URB. HAB.	Vitória Mirian de Oliveira
LAURA DE BONA	URB. HAB.	Laura de Bona
FERRERRE MARIAN	URB. HAB.	Ferrerre Marian
Johnny K. Takahara	APTA	Johnny K. Takahara
SANIA C. D. BAPTISTA	APTA	Sania C. D. Baptista

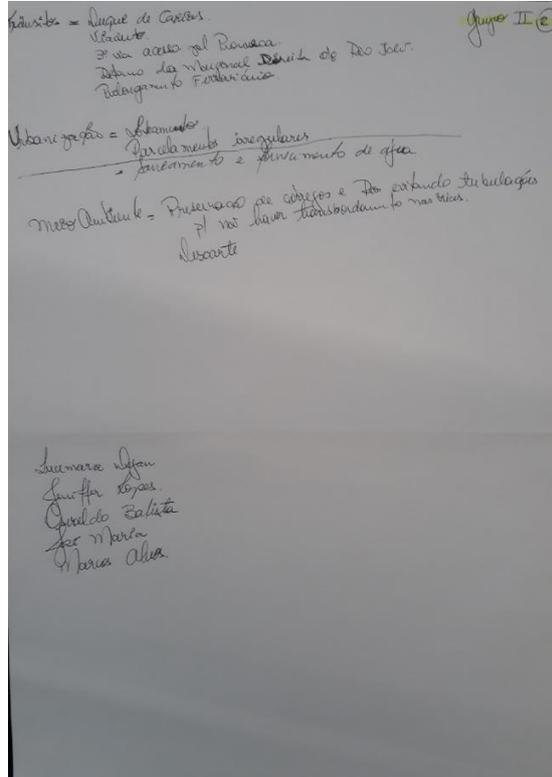
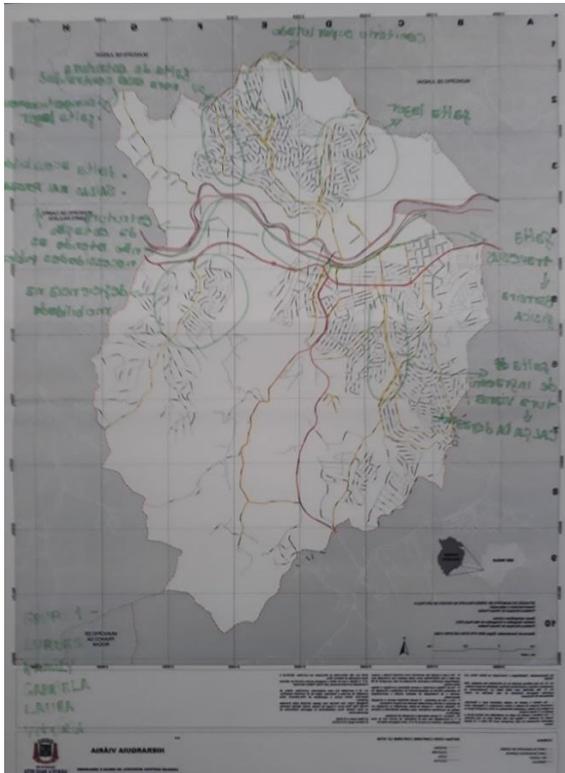
Fotos dos debates





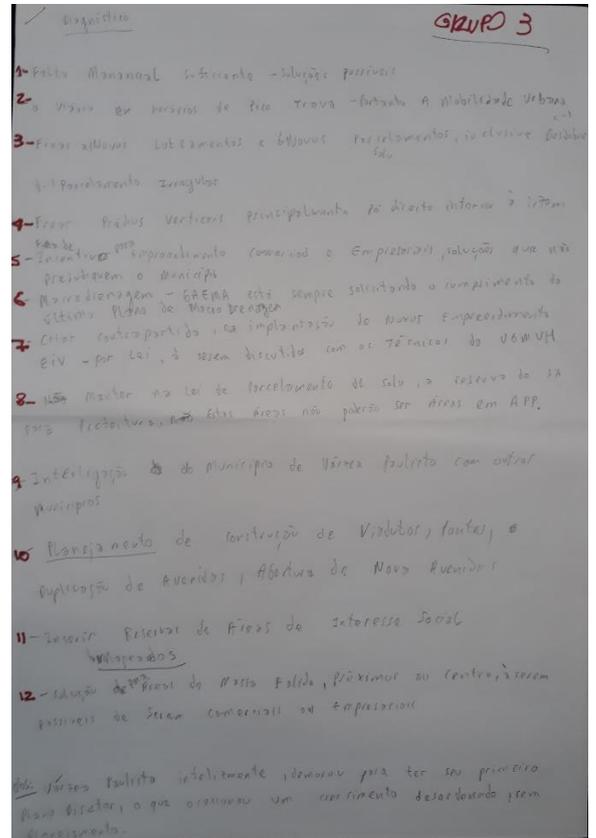
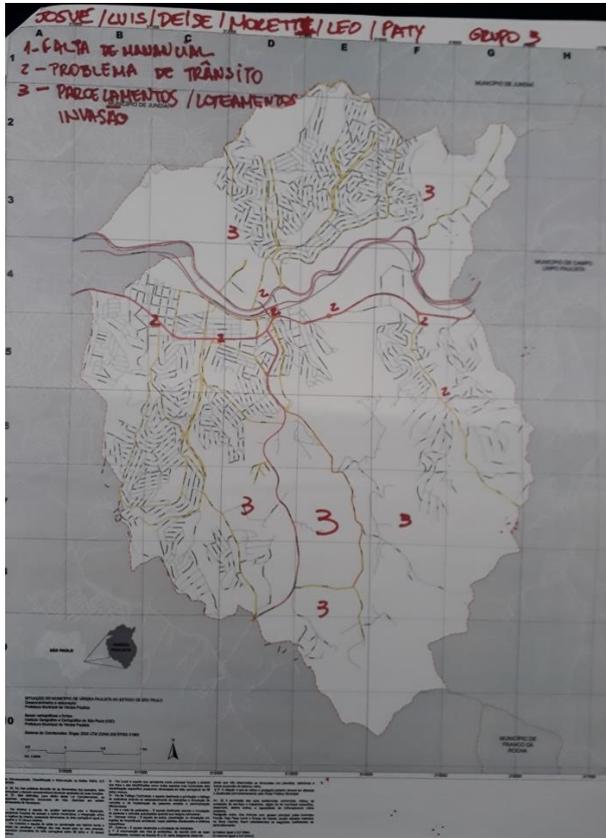
## Imagens das anotações dos grupos

### GRUPO 2





## GRUPO 3

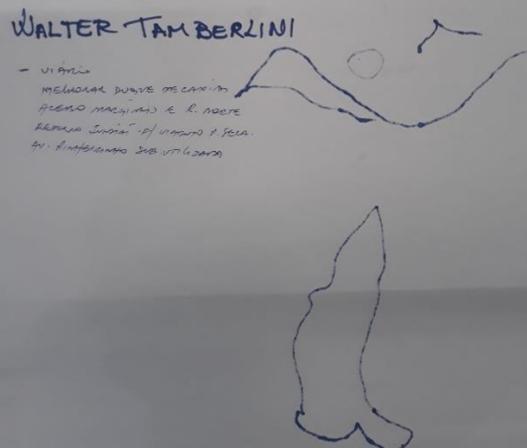
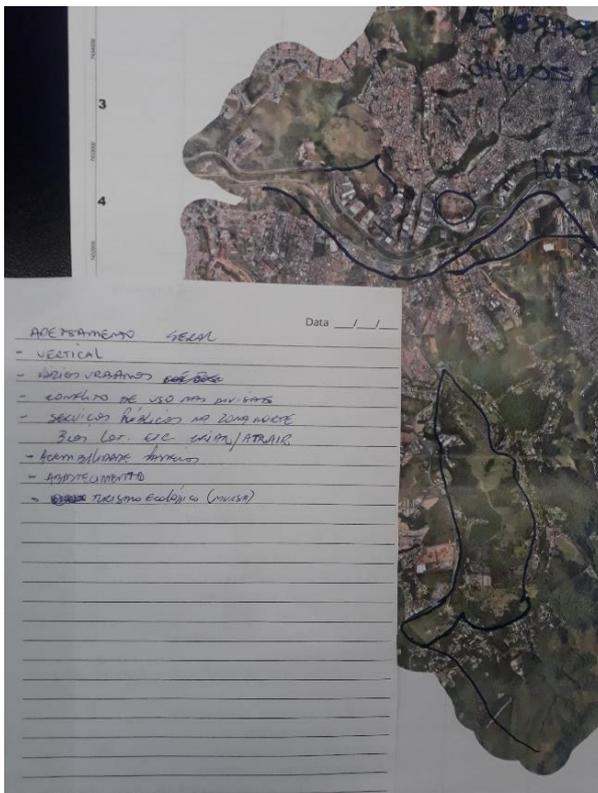


## GRUPO 4

EQUIPE 4

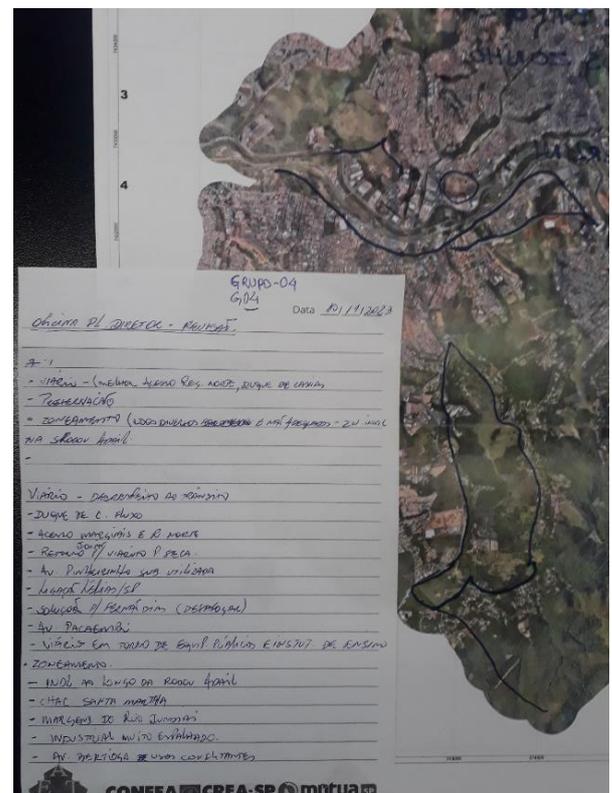
MARCO ANTONIO MOMENTE  
ADEMAR PIRES BARBOZA  
ANTONIO CARLOS ZONHO  
JOÃO ROMEIRO  
WALTER TAMBERLINI

- VIÁRIO  
- MELHORAR DUREZA DE CALIÇAS  
- PAVIMENTO ASFALTADO E R. NOVA  
- PLANO DE DRENAGEM DE ÁGUA PLUVIAL  
- AV. PARACANUBÁ DE 17,00m

ACESSAMENTO 4x12m Data 1/1/

- VERTICAL  
- VIÁRIO VERBAIS 4x12m  
- CONTATO DE USO NOS DIVISÓRIOS  
- SERVIÇOS PÚBLICOS NA RUA NOVA  
- 30m LARGURA DA CALÇADA/ATRAVÉS  
- ACESSIBILIDADE PARA TODOS  
- ADEQUAMENTO  
- 100% RECURSOS ECOLOGIAIS (LIVRE)



GRUPO-04  
G04 Data 01/11/2023

CHUVA PL. DRENAGEM - REVISÃO

A-1  
- VIÁRIO - MELHORA DUREZA DE CALIÇAS, DUREZA DE CALIÇAS  
- PAVIMENTO  
- ZONAMENTO (USO RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZU-1000) NA SEÇÃO 4000L  
- VIÁRIO - PARACANUBÁ DE 17,00m  
- DUREZA DE CALIÇAS  
- ACESSO VERBAIS E R. NOVA  
- PAVIMENTO DE VIÁRIO PL. DRENAGEM  
- AV. PARACANUBÁ  
- SOLUÇÃO DE DRENAGEM (DRENAGEM)  
- AV. PARACANUBÁ  
- VIÁRIO EM TUDO DE EQUIP. PÚBLICO E INFRAESTRUTURA DE ENSINO  
- ZONAMENTO  
- 100% RECURSOS ECOLOGIAIS (LIVRE)  
- CHUVA PL. DRENAGEM  
- MARGEM DO RIO JUAZEIRO  
- INDUSTRIAL NA ZONA EXISTENTE  
- AV. VERTICAL 4x12m COM PLANTAS

### 3. OFICINA COM SERVIDORES MUNICIPAIS PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – ETAPA DE DIAGNÓSTICO

Realizada em 16 de novembro de 2023 das 14h às 16:30h

#### Objetivos

- Incluir os servidores de outras unidades gestoras do município nos processos de planejamento da cidade
- Esclarecer dúvidas sobre como as próprias atividades estão relacionadas ao desenvolvimento do município e portanto, ao Plano Diretor e sua revisão
- Estimular o engajamento dos servidores a uma participação ativa no diagnóstico e na divulgação do processo de Revisão em andamento.

Participantes:

**Pela PMVP :**Frederick Merten (Gestor Municipal de Urbanismo e Habitação) e Laura De Bona (Gestora Executiva de Planejamento Urbano)

Representantes da equipe do **Escritório APTA:**

Pedro Taddei

Sânia Cristina Dias Baptista

Johny Takehara

Funcionários da administração municipal, conforme lista de presença

Local: CEU - Centro de Artes e Esportes Unificado

Dinâmica dos trabalhos

Abertura – Frederick Merten cumprimenta e saúda a presença de todos e fala da necessidade de revisão do PD.

Laura De Bona continua e cita a contratação da consultoria, comentando o conjunto de trabalhos contratados, situa essa primeira Oficina na etapa do Diagnostico.

## Apresentação – Equipe APTA

Pedro comenta a importância do conjunto dos trabalhos contratados: plano Diretor, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, Instrumentos Urbanísticos do Estatuto da Cidade e os Planos setoriais de Macrodrenagem e Mobilidade Urbana

:Johny apresenta os fundamentos do Processo de Revisão do Plano Diretor e a necessidade da realização de um diagnóstico da situação atual do município para a atualização dessa legislação.

- O que é um Plano Diretor? Qual sua função?
- Quais áreas são contempladas nessa lei?
- Porque deve ser revista periodicamente?
- Próximos passos

Sânia apresenta a dinâmica dos trabalhos do dia e convida os participantes a se dividirem em quatro grupos para realizarem a leitura da cidade utilizando o seu conhecimento específico advindo as especificidades das atividades de cada um na administração municipal e, principalmente com base em sua vivência como cidadão de Várzea Paulista.

A equipe da Pedro Taddei distribui alguns mapas selecionados para a realização dos trabalhos em grupos e orienta que seja escolhido um relator para apresentar os resultados para os demais grupos ao final da discussão.

Durante os trabalhos a equipe da APTA vai se alternando para animar os debates nos quatro grupos. (ver fotos a seguir)

**Em seguida são apresentados os relatos das discussões dos grupos de trabalho:**

### **Grupo 1**

- Problemas em diversos córregos
- Questões sobre mobilidade, principalmente quanto a acessos e transposição do Rio e da Ferrovia, com destaque para o acesso a Anhanguera e a “nova Ponte”.
- Fluxo na Duque de Caxias, Sorocaba, Marginal e Complexo da Emancipadores
- Calçadas: Dificuldade de acessibilidade e arborização
- Necessidade de melhoria na coleta seletiva: aumentar o número e melhorar a distribuição dos ecopontos assim como aumentar a frequência do serviço de cata-treco.

**Grupo 2**, composto por servidores de várias origens dividiu a discussão em tópicos

#### AMBIENTAL

- incêndios, ocupações irregulares, áreas de invasões e
- Descarte irregular de materiais de construção e moveis, pela falta de coleta seletiva que só abrange parte da cidade

#### USO DO SOLO

- Ausência de vagas de estacionamento no comércio e serviços
- Ocupações irregulares
- Falta de acessibilidade
- Existência de atividades comerciais que geram incômodos as residências como por exemplo o barulho
- Como sonhar é permitido sugerem tirar a Prefeitura do Centro

#### HÍDRICO

- Desmoronamentos em encostas e córregos
- Descarte irregular de lixo em córregos
- Ocupações irregulares em mananciais e encostas

## MOBILIDADE

- Novos comércios e prédios, retiram vagas públicas de estacionamento na rua para gerar suas vagas particulares.
- Apontam a falta de regulamentação para estacionamento de ônibus fretado
- Proibir estacionamento na R. Sorocaba
- Afunilamento da Duque de Caxias
- Ausência de transporte Público na região do Mursa
- Criar mais saídas no bairro do Promeca que só tem uma saída
- Viaduto novo está incompleto faltando a ponte de transposição do Rio
- Déficit de transporte público causando problemas de locomoção
- Melhorar a sinalização semaforica nos Bairros, na Rabelo Portela e outras ruas
- Falta de mais um acesso a Jundiaí como o prolongamento da Ipiranga para chegar até a Ferroviários

### Grupo 3

- O grupo se apresenta como tento pessoas de diversas áreas da Prefeitura: social, jurídico, educação e finanças; afirmando que focaram nos custos das propostas e buscaram dividir as análises em duas vertentes:

HOMEM DO AMANHÃ, com foco no envelhecimento da população que vai gerar:

- Problemas de acessibilidade, tanto para deslocamentos quanto para embarque e desembarque, agravados pela característica de “cidade corredor” visto que Várzea Paulista fica entre Jundiaí e Campo Limpo Paulista. Melhorias nesse corredor já seriam de extrema valia

- Quanto a Educação, destacam que a oferta de creches e educação infantil, é muito desigual ou desproporcional, visto na Zona Norte existe muito mais demanda, ou seja, um número maior de crianças
- As vagas devem ser melhor distribuídas para não superlotar salas de aula e melhor formar esse homem do amanhã
- Atenção que também deve ser voltada as pessoas que estão envelhecendo, por meio da oferta de instituições de longa permanência tanto para idosos quanto para pessoas com deficiência

#### ESPAÇO GEOGRÁFICO, apontando as disputas por espaço urbano

- Não fizemos a reforma agrária e agora temos que enfrentar a reforma urbana
- Nessa disputa por espaço geográfico, ocorrem as invasões ou ocupações urbanas. A cidade precisa definir uma política de enfrentamento, pois a polícia é a pior solução e a construção de conjuntos habitacionais é cara. É necessário apresentar projetos para pleitear recursos junto aos governos estadual e federal tanto para construção de novas unidades quanto para regularização fundiária
- Quanto a questão da água, citam dificuldades de abastecimento antes da Sabesp prestar os serviços, citam a ocupação da “represa” pelo bairro Jardim Satélite e afirma que Sem água não há investimento
- Lembram a possibilidade de cadastrar a Serra dos Cristais no instituto do ICMS Verde, o que poderia gerar 0,5 milhão de reais para o município e citam que o município de Jundiaí conseguiu cadastrar a serra do Japi e que se o município de Várzea demorar para fazer isso é possível que a Serra do Mursa seja ocupada e que não haja mais o que cadastrar
- Quanto a mobilidade, levantaram questões pontuais junto ao viaduto, tanto na entrada quanto na saída, se essa região fica “estrangulada” estrangula a cidade toda, visto que ela é um corredor

**Grupo 4** composto por vários servidores, inclusive o Vice-Prefeito

- Apontam questões sobre dificuldades de trânsito junto ao Viaduto, congestionamento da Duque de Caxias, projeto da ligação da Ipiranga com Ferroviários e alça de acesso da ponte seca
- Problemas de abastecimento de água pela falta de mananciais. Só há um ponto de captação
- Falta de um centro comercial que agregue as atividades gerando dificuldades de deslocamento e estacionamento
- Sobre as questões ambientais levantaram a questão das “invasões” ou ocupações irregulares em áreas desprovidas de infraestrutura, que podem causar desmatamento e problemas sérios de saneamento em toda a cidade
- Quanto aos transportes públicos apontam o grande tempo de espera e sugerem uma central ou terminal no centro onde se fizesse a troca de ônibus
- Sobre as questões da educação foi apontada também a necessidade de oferta de ensino superior como forma de atrair os jovens e a necessidade de aumentar a oferta de vagas em creches, principalmente na região norte do município.
- Quanto à Segurança Pública foi apontada a necessidade de aumento do contingente por meio de mais contratações
- Na saúde apontaram dificuldades ou um “gargalo” no atendimento médico de alta complexidade que no momento demora muito em virtude da regulação de vagas pelo CROS de Jundiaí.
- Embora a cidade possua um centro de atendimento para autistas é preciso complementar o atendimento para pessoas com o grau 1, visto que os graus 2 e 3 já são atendidos
- Apontada a falta de um espaço específico para a realização de eventos
- Iluminação Pública muito precária, as ruas são muito escuras

## RODA DE CONVERSA

Frederick Merten cumprimenta a todos e abre um debate geral informando da realização de uma oficina pública no dia 25 de novembro e informa sobre a enquete virtual no site da PMVP.

Laura De Bona reforça a necessidade de preencher a enquete virtual

Qual o tema merece uma discussão de todos?

- Quanto ao abastecimento de água, não temos segurança hídrica pois dependemos de um sistema integrado, assunto que também está sendo tratado no âmbito da Região Metropolitana envolvendo os municípios e o governo do Estado.
- Sobre projeto de nova represa na marginal, ela não gerava segurança hídrica, mas o volume de água é muito pequeno e não atenderia o município.
- O contrato com a Sabesp será renovado? Como será com a privatização da Sabesp? O contrato vence em 2028, alguns dizem que é permitida a renovação automática. A licitação será de todo o bloco de municípios na região e várzea seria interessante com retorno a curto prazo
- A captação de água em Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista são superficiais e dependem da chuva
- Pedro comenta que esse assunto extrapola o próprio Plano Diretor, mas que podemos prevenir problemas, criando áreas de proteção aos mananciais, criando um controle da ocupação, não expandindo a ocupação urbana em áreas de preservação
- Reforça a necessidade de discutirmos a identidade do município, o que nos dá a identidade? o Vale do Jundiá? Acha que a zona norte tem uma grande atividade
- São Ingredientes que compõem a identidade do município e nisso o Plano Diretor tem grande responsabilidade ao estabelecer instrumentos de controle e incentivo, ao apontar a necessidade de obras que melhorem a

conectividade entre as áreas e mais importante é que isso faça emergir essa identidade nas pessoas que vivem na cidade.

- É uma cidade de convívio tradicional ou quer ser modernização com grandes prédios avenidas? Qual a cidade que queremos? Crescimento ou equilíbrio ambiental e social
- Josué vê Várzea como São Caetano do Sul que era pequena e feia e hoje é exemplo para o Brasil. Por outro lado, Várzea é muito fácil de administrar, apesar dos gargalos na acessibilidade que temos que enfrentar em dois ou ter mandatos, em breve vai ser fácil manter a cidade. Somos vítimas de crescimento desordenado por dirigentes que só queriam lotear. Precisamos manter as áreas de proteção grandes indústrias não virão mais, podemos ter um avanço na prestação de serviços com a implantação do hospital. O crescimento e desenvolvimento da zona norte é visível

Frederick Merten agradece a participação de todos e encerra os trabalhos.



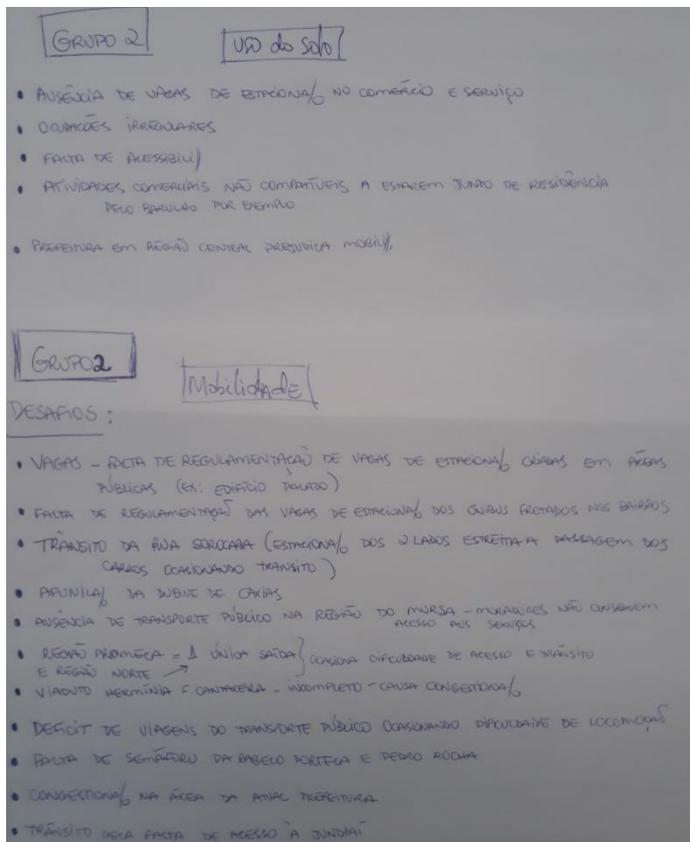
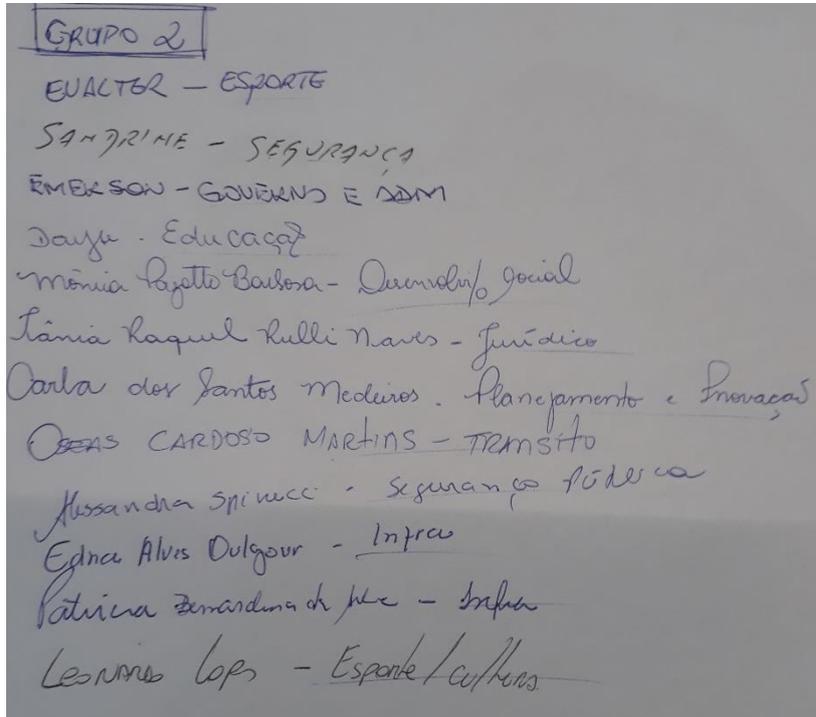
## FOTOS DOS TRABALHOS EM GRUPO







## Grupo 2





GRUPO 2

Drenagem / Meio Ambiente

DESAFIOS

- DESMORONAÇÃO DAS ENCOSTAS DOS CARRÉOS - FALTA DE CONTENÇÃO
- LIXO NOS RIOS E CARRÉOS
- FALTA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA PELA FALTA DE RESERVATÓRIO
- FALTA DE ASSOCIAÇÃO
- OCUPAÇÃO IRREGULAR EM ÁREA DE MANANCIAL, ENCOSTAS

GRUPO 2

UNIDADES de Conservação / Preservação

- INCÊNDIOS
- OCUPAÇÃO IRREGULAR
- ÁREAS DE INVASÃO
- DESCARTE IRREGULAR NO BEAL (CONSTRUÇÃO, MÓVEIS, ELÉTRICO, ELETRÔNICO, LIXO...)
- FALTA COLETA SELETIVA



### Grupo 3

Grupo 3

Adrielle - Desenvolvimento Social  
Elaine - Planejamento  
Luiz Carlos - Desenvolvimento econômico (Fazendas)  
Lisamendes - Jurídica e RH  
Sandra Cássia Cantile - Finanças  
Auel Carlos Furtado Otiz Lamito

Carcerina F.P. de Souza - UGME  
Gualdo ap. Spelli - UGME  
Lucas S. Pereira - UGME Esporte

---

DIAGNÓSTICO/Problemas:

- 1) Mobilidade
- 2) Vagas escolares
- 3) Disposição de áreas viárias
- 4) Fica verde urbana
- 5) Degradação habitacional
- 6) Entulhos (degradação permanente e temporária)
- 7) Serviços urbanos
- 8) Zonas
- 9) Des. urbano FOC

Urbanismo - Habitação - UGME  
- UGME Esporte  
- UGME Habitação





## Grupo 4

Grupo 4

Fernando Pasqualini  
Letícia Soares Antunes  
Sueli Martins  
Genildo Araújo  
Hudson Fabrício da Silva  
Valmir Rodrigues da Silva  
Luiza do Carmo Lima Rosa

→ necessidade de um centro de referência para atendimento a artistas de grau 1.

→ falta de um espaço municipal para a realização de eventos.

→ iluminação pública

Apontamentos:

→ Problemas com fluxo do trânsito:

- Viaduto dos emancipados
- Construção da alça de aço da ponte seca
- Duque de Caxias (duplicação) desapropriação
- Ligação da Av. Ipiranga com a Av. dos Ferroviários

→ Problemas com abastecimento:

- falta de reservatórios, para captação

→ Falta de um centro comercial.

→ Invasões e ocupações irregulares.

- contaminação
- desmatamento
- problemas de saneamento.

→ Problemas com transporte público ineficiente

→ Falta de facilidades em Várzea e mais vagas em estacionamento.

→ Segurança Pública:

- Falta de efetivo municipal (GM)

→ Atendimento de alta complexidade: (Saúde)

- Dificuldade com as transferências.

#### 4. 21/11/23 – Reunião conjunta COMDEMA e COMDEURB

a) ofício CONDEURB – N°002/2023 de 24 de novembro de 2023

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DE VÁRZEA PAULISTA



Várzea Paulista, 24 de novembro de 2023.

1 de 8

#### OFÍCIO CONDEURB – N°002/2023

À

Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor de Várzea Paulista

Encaminhamos este ofício em nome dos membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Várzea Paulista – CONDEURB, nomeados conforme o Decreto nº 6.280 de 20 de outubro de 2022. Após a 7ª Reunião Ordinária do Conselho, realizada no dia 07 de novembro de 2023, onde foram discutidos pontos de interesse deste Conselho para a etapa de Diagnóstico da Revisão do Plano Diretor de Várzea Paulista.

Informamos que também realizamos a 2ª Reunião Extraordinária Conjunta com o COMDEMA, no dia 21 de novembro de 2023, para aprofundar a discussão com o Conselho voltado para as questões do Meio Ambiente no município, tendo em vista o interesse compartilhado em diversos aspectos identificados na discussão do CONDEURB.

Em anexo, encaminhamos uma imagem do mapa do Município com indicações desses pontos, elencados em lista na sequência, a fim de contribuir com a análise técnica sobre a atual situação do nosso território.

Estamos atentos às discussões em andamento relacionadas ao Desenvolvimento Urbano do Município, e consideramos que a oportunidade em participar ativamente e acompanhar o processo de revisão da principal Lei Municipal que orienta as ações públicas e privadas em Várzea Paulista está de acordo com a principal finalidade e foco de atuação deste Conselho para Várzea Paulista, que se disponibiliza para o acompanhamento das próximas etapas desse período de revisão.

Ao ensejo, nós membros abaixo assinados,  
externamos nossos protestos de consideração e respeito.



LISTA DE PRESENA



7ª REUNIÃO ORDINÁRIA

DATA: 07/11/2023

	MEMBRO
UGM DE MEIO AMBIENTE	Titular: Peterson de Ávila Alves Afonso Suplente: Rafael Tamborini
UGM DE GOVERNO E ADMINISTRAÇÃO	Titular: João Pedro Cremaschi Bene Suplente:
UGM DE TRANSPORTE PÚBLICO, TRÂNSITO E LOGÍSTICA	Titular: Oseas Cardoso Martins Suplente: Sueli Cardoso Fernandes Ortiz <i>Sueli Ortiz</i>
UGM DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E FAZENDA	Titular: Fernando Pasqualino Suplente: <del>Wilton</del> Milton Peres de Nobrega <i>Wilton Peres de Nobrega</i>
UGM DE ASSUNTOS JURÍDICOS E RECURSOS HUMANOS	Titular: Maria Eduarda Cavetto Feres Suplente: Michela Fonseca da Silveira <i>Michela Fonseca da Silveira</i>
UGM DE URBANISMO E HABITAÇÃO	Titular: Frederick Mertan Suplente: Josué Vieira Santana <i>Josué Vieira Santana</i>
Associação dos Engenheiros, Tecnólogos e Técnicos de Várzea Paulista	Titular: Leano De Bone Suplente: Osvaldo Batista de Souza Junior <i>Osvaldo Batista de Souza Junior</i>
Associação dos Proprietários do Loteamento Residencial Condomínio Chacara	Titular: Marco Antonio Monenti Suplente: Felipe Soares Apolinário <i>Felipe Soares Apolinário</i>
Associação de Moradores e Proprietários de Lotes das Chácaras Jardim das Poças	Titular: Alessandra Signora Aveiro Paolista Suplente: Ezequiel Rodrigues de Oliveira <i>Ezequiel Rodrigues de Oliveira</i>
Associação de Moradores e Proprietários de Lotes das Chácaras Jardim das Poças	Titular: Renato Pinto Junior Suplente: Witor Igor Lima de Oliveira <i>Witor Igor Lima de Oliveira</i>
Rotary Club de Várzea Paulista	Titular: Marly Gomes Córdas Suplente: Nelson Pastri
Associação Comunidade Várzea, Educacional, Cultura e Comunicação Social	Titular: Odair de Carvalho Ferreira Junior Suplente:
Associação de Moradores, proprietários e amigos da Macrozona de Proteção Ambiental de Várzea Paulista	Titular: Detálio Renato Vieira Suplente: André João Sialto <i>Detálio Renato Vieira</i>
Associação Comercial e Empresarial de Várzea Paulista	Titular: Emerson Afonso Suplente: Sílvio José Zanini <i>Sílvio José Zanini</i>



2ª Reunião Extraordinária Conjunta

DATA: 21/11/2023

MEMBRO	
UGM DE MEIO AMBIENTE	Titular: Paterson de Ávila Alves Afonso Suplente: Rafael Tamborini
UGM DE GOVERNO E ADMINISTRAÇÃO	Titular: João Pedro Cremaschi Bene Suplente:
UGM DE TRANSPORTE PÚBLICO, TRÂNSITO E LOGÍSTICA	Titular: Oscar Cardoso Martins Suplente: Sueli Cardoso Fernandes CRTZ
UGM DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E FAZENDA	Titular: Fernando Pasqualino Suplente: Márcio Peres de Nobrega
UGM DE ASSUNTOS JURÍDICOS E RECURSOS HUMANOS	Titular: Maria Eduarda Donato Flores Suplente: Michela Fonseca da Silva <i>João José de Barros</i>
UGM DE URBANISMO E HABITAÇÃO	Titular: Frederick Merten Suplente: Josué Vieira Santana Titular: Laura De Bona Suplente: Oivaldo Batista de Souza Junior <i>Laura De Bona</i>
Associação dos Engenheiros, Tecnólogos e Técnicos de Várzea Paulista	Titular: Marco Antonio Monsanti Suplente: Felipe Soares Apolinário <i>Felipe Soares Apolinário</i>
Associação dos Proprietários do Loteamento Residencial Condomínio Chacur	Titular: Alessandra Siqueira Azeiro Pinheiro Suplente: Estêvão Rodrigues de Oliveira <i>Estêvão</i>
Associação de Moradores e Proprietários do Loteamento das Chácaras Jardim das Rosas	Titular: Renato Pinto Junior Suplente: Vitor Igor Spinucci de Oliveira <i>Renato</i>
Rotary Club de Várzea Paulista	Titular: Marly Gomes Caldas Suplente: Nelson Padri
Associação Comunidade Várzea, Educacional, Cultura e Comunicação Social	Titular: Odair de Carvalho Ferreira Junior Suplente:
Associação de Moradores, proprietários e amigos da Microzona de Proteção Ambiental de Várzea Paulista	Titular: Getúlio Renato Vieira Suplente: André Nélio Sobral <i>Getúlio</i>
Associação Comercial e Empresarial de Várzea Paulista	Titular: Emerson Afonso Suplente: Sidnei José Zanin <i>Sidnei José Zanin</i>



CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DE VÁRZEA PAULISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA  
Avenida Fernão Dias Paes Leme, 284, Centro, Várzea Paulista - SP - CEP 13220-005



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DE VÁRZEA PAULISTA**

**Pontos de Interesse – Diagnóstico para revisão do Plano Diretor**

**CONDEURB – 7ª Reunião Ordinária (07/11/2023)**

- 1- Viaduto dos Emancipadores: única ligação das duas partes da cidade
- 2- Duque de Caxias: trânsito em horário de pico fica muito travado
- 3- Ponte seca x Marginal do Rio Jundiá: problemas de trânsito
- 4- Galpões desocupados interferem na paisagem
- 5- Rua das Macaúbas: estreita demais para a demanda atual e muito íngreme (sem visão, provoca acidentes)
- 6- Muitos habitantes buscam serviços e comércio em outras cidades
- 7- Córrego Itália tem mal cheiro (lançamento de esgoto?)
- 8- Lançamento de esgoto em galerias pluviais em diversos pontos da cidade
- 9- Segurança hídrica e questões relacionadas ao abastecimento de água na cidade
- 10- Dificuldades relacionadas à nomenclatura de ruas e problemas com CEP: provocam dificuldades no cartório
- 11- Avenida Ipiranga: necessidade de conectar com a Avenida dos Ferroviários para desafogar o trânsito do bairro; Córrego Bertoga tem mal cheiro; descarte de resíduos e sucata na via causam mau cheiro
- 12- Córrego Buriti na divisa – não há manutenção
- 13- Alagamentos na Rua Sorocaba; Praça da Bíblia; Avenida Itália
- 14- Mobilidade – falta de linhas de ônibus
- 15- Falta de equipamentos públicos e serviços na Zona Norte (bancos, correios, lotéricas)
- 16- Revitalização e necessidade de segurança na Avenida Pacaembu
- 17- Falta de fiscalização de trânsito na Zona Norte
- 18- Estacionamento em APP
- 19- Sentimento de insegurança na cidade (furtos e roubos)
- 20- Rua Minas Gerais – Mina de água no asfalto
- 21- Loteamentos nas divisas dos municípios – mudanças na dinâmica nos bairros em volta
- 22- Dificuldade de mobilidade nas calçadas e invasão de áreas particulares sobre o passeio
- 23- Necessidade de asfalto na Rua dos Ipês
- 24- Vontade em promover Preservação e Recuperação de Matas

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA**

Avenida Fernão Dias Paes Leme, 284, Centro, Várzea Paulista - SP - CEP 13220-005



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DE VÁRZEA PAULISTA**



6 de 8

- 25- Conflitos de usos em áreas da cidade (industrial x serviços x residencial)
- 26- Restrições de verticalização no centro
- 27- Estrada Adail Gut – sem acesso e sem saída para as rodovias
- 28- Vazios urbanos sem uso e sem tributação adequada pela cidade
- 29- Possibilidade de implantar rotas turísticas como nas cidades vizinhas
- 30- Falta de ciclovias e calçada na cidade
- 31- Estrada do Mursa e rodovia - dispositivo a ser aprovado no DER
- 32- Falta de Saneamento Básico no Mursa
- 33- Falta de Ecopontos e fiscalização de descarte pela cidade

**CONDEURB e CONDEMA – 2ª Reunião Extraordinária Conjunta (21/11/2023)**

- A – Avenida Pacaembu: reforçar a questão da segurança na região
- B – Dificuldade de locomoção de Cadeirantes na cidade.
- C – Mudança de sentido em algumas vias da cidade pioraram muito o fluxo de veículos, em especial na região central.
- D – Fluxo da Rua José Rabelo Portela: possível alterar?
- E – Retomar projeto de calçada na Avenida Fernão Dias Paes Leme.
- F – Possibilidade de estimular pousadas / hotéis e rotas turísticas na região da Serra do Mursa.
- G – Propor restrições nos parâmetros de parcelamento do solo na região da Serra do Mursa.
- H – Propor estímulos para comércio que atenda o turismo na cidade (como restaurantes e estradas melhores).
- I – Possibilidade de estímulo para indústrias não poluentes na região da Serra do Mursa.
- J – Área de alagamento – córrego do Pinheirinho
- K – Drenagem urbana: fazer manutenção do piscinão no córrego Bertoga
- L – Drenagem Urbana: ponto de assoreamento e alagamento na Ponte Seca (marginal do Rio Jundiá).
- M – Parcelamento Irregular na Avenida das Lílias.
- N – Problemas com nomenclatura das ruas e numeração em geral.
- O – Área atrás do Atacadão (Avenida Duque de Caxias) – vocação industrial
- P – Prédios públicos alugados – alto impacto no orçamento municipal



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DE VÁRZEA PAULISTA**



7 de 8

Q – Possibilidade de estimular polos de tecnologia na cidade (universidade, formação de técnicos, empresas etc.).

R – Necessidade de estímulo para grandes comércios

S – Necessidade de estímulo para os "guardiões da água"

T – Preservação de encostas e Áreas de Preservação Permanente.

U – Implantação de corredores ecológicos.

V – Propor restrições urbanísticas de caráter ambiental em lotes.

W – Falta um Plano de Arborização para Várzea Paulista.

X – Restrição de acesso à loteamentos fechados (mesmo que ilegal), causa impactos na vizinhança.

Z – Acúmulo de resíduos sólidos em terrenos.

A1 – Estimular retorno de usos com características rurais no município.

B1 – Propor um Parque Linear nas margens do Rio Jundiá.

C1 – Possibilidade de implantar uma taxa de poluição visual e sonora.

D1 – Criação de zonas de amortecimento ambiental e Unidades de Conservação Ambiental em Áreas de Proteção Ambiental.

E1 – Apresentar à população a finalidade pública em ocasiões de mudanças no zoneamento municipal.

F1 – Estimulo à mecanismos de retenção e reuso de água pluvial.

G1 – Criação de estímulos à energia verde.

H1 – Criação de estímulo à atividade artesanal.

I1 – Criação de Pagamentos por Serviço Ambiental (PSA) e IPTU Verde.

J1 – Criar restrições para verticalização em bairros que já possuem problemas de mobilidade.

K1 – Garantir a iluminação pública da cidade.



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DE VÁRZEA PAULISTA**



8 de 8



1. ofício COMDEMA – Nº 14/2023 de 09 de dezembro de 2023



**COMDEMA**  
Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Várzea Paulista  
Gestão 2021-2023



Várzea Paulista, 08 de dezembro de 2023

**OFÍCIO COMDEMA Nº. 014/2023**

À Unidade Gestora de Urbanismo e Habitação  
A/C Frederick Merten - Gestor

**Assunto: Demandas do COMDEMA para a fase de Diagnóstico do Plano Diretor Municipal**

Segue em anexo lista de demandas levantadas pelos Conselheiros do COMDEMA para integrar as demandas da Fase de Diagnóstico do Plano Diretor Municipal.

Vale ressaltar que:

- A Fase de diagnóstico deverá ser debatida e aprovada pelo COMDEMA.
- A Minuta do Projeto deverá ser analisada e aprovada pelo COMDEMA, conforme previsão legal.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de estima e distinta consideração.

João Carlos Gonçalves  
Presidente do COMDEMA



**2ª Reunião Extraordinária CONJUNTA COMDEMA-CONDEURB  
Várzea Paulista - 21-11-2023**

**Demandas para fase de Diagnóstico do Plano Diretor Municipal**

**Considerações Conselheiros COMDEMA**

- Centralização das repartições públicas
- Mudança do Zoneamento área em frente à Elekeiroz – Industrial e não residencial
- Impossibilidade de regularização de Loteamento clandestino já embargado - Roque Aizza que, entre inúmeros problemas, causa assoreamento do Piscinão.
- Mudança de Direção da Rua Laguna x Rua Maria Aparecida
- Implantação da Zona Azul (Parquimetro)
- Desenvolvimentos do turismo na cidade
- Solução para Alagamento Av. Pinheirinho
- Retorno Viaduto Ponte Seca / trechos com alagamento
- Abastecimento municipal e mananciais
- Retorno do zoneamento protetivo em glebas ainda não parceladas na região do Mursa
- Rua José Rabello Portella - Organização do trânsito e mão de direção
- Projeto da CPTM e Viaduto dos Emancipadores
- Desapropriação da Av. Duque de Caxias para duplicação de viário

**Considerações Dr. Vitor Spinucci – Entidade OAB**

- Plano de Acessibilidade de calçamentos
- Plano de Preservação de encostas
- Plano de Corredores Ecológicos
- Plano de Limitações ambientais em lotes
- Plano de Recuperação de nascentes
- Plano de Conservação de áreas de alagamento sazonal
- Inventário ambiental de Nascentes e cursos d'água
- Plano de arborização urbana
- Regularização fundiária e infraestruturação no entorno de novos empreendimentos
- Solucionar travamento de trânsito na marginal do rio Jundial, em frente ao posto 1500, causado por "mão inglesa" que beneficia apenas um comerciante, em detrimento do interesse público
- Condomínios ilegais com restrição de acesso onde as benfeitorias urbanísticas e ambientais são internalizadas apenas aos moradores e custos urbanísticos são exteriorizados à comunidade do entorno.
- Tributação progressiva de IPTU de áreas não ocupadas e voltadas à valorização em razão da especulação imobiliária, forçando seu uso e aproveitamento, ao invés de permitir maiores parcelamentos.
- Proibição de descarte de RCC em lotes, cavas ou projetos topográficos (já contemplado pela política municipal de RS)
- Retorno do Zoneamento Rural ou urbano com características rurais, pois o zoneamento 100% urbano impede o acesso a incentivos fiscais/econômicos e limitam o exercício de



**COMDEMA**  
Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Várzea Paulista  
Gestão 2021-2023

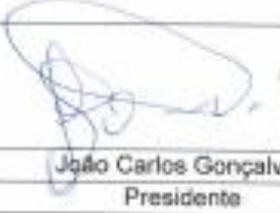


atividade produtiva.

- Parque linear na Marginal do Rio Jundiá
- Plano de conservação de APP's
- Plano de substituição gradual e progressiva da flora exótica pela nativa
- Previsão (expansão) da criação de Brigadas obrigatórias a cada expansão urbana, mantidas por determinados tipos de empreendimento ou indústrias.
- Implementação (cobrança, pois já existe) da taxa de publicidade (poluição visual), com encaminhamento do valor ao FMMA.
- Lei de poluição sonora, com regulamentação de zoneamento para abertura noturna de comércios em determinadas áreas.
- Substituição gradual de árvores em risco conforme plano de arborização
- Levantamento de passivo ambiental e Recuperação de áreas degradadas
- Criação de Unidades de Conservação e zonas de amortecimento com restrição de usos e limitação de área edificável
- Plano para implantação de redes de água e esgoto com cronograma certo, antes de expansão da malha urbana
- Descrição detalhada das finalidades públicas e sociais quando da alteração de zoneamentos que maximizem o adensamento populacional
- Estudo de desocupação de planícies alagáveis
- Diagnóstico hídrico municipal levando em consideração municípios que utilizam a mesma bacia
- Retenção e Reaproveitamento de águas pluviais para novos empreendimentos
- Mudança da matriz energética para energias mais limpas/renovável
- Diagnósticos nos bairros para melhor identificação das demandas
- Regulamentação de atividades e produtores artesanais para fins de incentivo fiscal
- Previsão de Pagamentos por Serviços Ambientais -PSA, para preservação de áreas de vegetação e mananciais
- Restrição de Verticalização nos Bairros
- Incentivos fiscais no modelo IPTU Verde
- Criação do Museu estação
- Fomento da Casa da Memória
- Considerar as Diretivas do Programa Município VerdeAzul para a fase de diagnóstico.

\*Fase de diagnóstico deverá ser debatida e aprovado pelo COMDEMA.

\*\*Minuta do Projeto deverá ser analisada e aprovada pelo COMDEMA, conforme previsão legal.

	
Rafael Tamberini 1º Secretário	João Carlos Gonçalves Presidente

## 6 OFICINA PÚBLICA PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL: Diagnóstico

### 6.1. **Objetivos:**

Iniciar publicamente o processo de revisão do Plano Diretor

Estimular o engajamento da Sociedade Civil organizada, em especial os Conselhos municipais, no processo de planejamento da cidade.

### 6.2. **Data:** 25 de novembro de 2023

### 6.3. **Horário:** 10h até 12:30h (duração prevista de 2 horas com 30' de "folga")

### 6.4. **Participantes:**

População em geral, com destaque aos conselhos municipais como CONDEMA e CONDEURB.

Os convites realizados pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista:



**CONVITE**

A Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, por meio da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, tem a honra de convidar a todos para a Oficina de Diagnósticos do Plano Diretor.

Dia 25 de novembro, às 10h, no Espaço Cidadania.  
Av. Ipiranga, 151 — Centro, Várzea Paulista - SP

Contamos com a sua presença!

UNIDADE GESTORA DE URBANISMO E HABITAÇÃO  Governo de VÁRZEA PAULISTA  
SUA PREFEITURA JUNTO DE VOCÊ

**6.5. Local:** Quadra Poliesportiva

**6.6. Materiais utilizados**

Recepção com lista de presença

mesas para trabalho em grupos.

conjuntos de Mapas do Município, composto por um mapa na escala 1:10.000 (no formato A 0) e demais mapas utilizados nas oficinas anteriores (no formato A 3), para anotações.

Canetas hidrocor, post-it e folhas de rascunho, em cada mesa

Projetor e equipamento para gravação ou filmagem das apresentações dos relatores de grupo e microfone para falas.

*Coffee break*, disponível todo o tempo da oficina

## **6.7. Dinâmica de trabalho**

### **1. Boas Vindas e Abertura – Frederick e Laura 05'**

Abertura – Frederick Merten cumprimenta e saúda a presença de todos e fala da necessidade de revisão do PD.

Laura De Bona continua e cita a contratação da consultoria, comentando o conjunto de trabalhos contratados, situa essa primeira Oficina na etapa do Diagnóstico.

### **2. Apresentação – Equipe APTA 10'**

Pedro comenta a importância do conjunto dos trabalhos contratados: plano Diretor, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, Instrumentos Urbanísticos do Estatuto da Cidade e os Planos setoriais de Macrodrenagem e Mobilidade Urbana

Johny apresenta o que é um Plano Diretor e a necessidade de fazer um diagnóstico da situação atual do município para que se possa realizar a sua revisão. (ver apresentação)

- O que é um Plano Diretor? Qual sua função?
- Quais áreas são contempladas nessa lei?
- Porque deve ser revista periodicamente?
- Próximos passos

Sinésio coloca a importância da legislação na dinâmica da cidade e na vida de seus moradores

Sânia apresenta a dinâmica dos trabalhos do dia:

**Momento 1:** atividade individual - 10 minutos

- Quais são os desafios e oportunidades de Várzea Paulista

Escreva nos “post-it” á sua disposição e cole no mapa grande, no local que achar mais adequado.

**Momento 2:** atividade em grupo - 30 minutos

- Quais os desafios e oportunidades mais importantes para serem levadas ao debate geral?

Escolham um membro do grupo para ser o relator dos debates

A equipe da APTA distribui conjuntos de Mapas do Município, composto por um mapa na escala 1:10.000, no formato A 0 e mapas temáticos no formato A 3, para anotações

Durante os trabalhos a equipe vai se alternando para animar os debates nos grupos. (ver fotos)

### **3. Apresentação dos resultados dos debates por mesa**

#### **Mesa 1**

- O grupo considerou como principal problema da cidade o adensamento sem controle, um crescimento sem planejamento
- Em segundo lugar lembraram dos loteamentos aprovados nas proximidades da Serra do Mursa, o que pode afetar tanto a drenagem quanto o abastecimento de água; sugerem não aprovar novos loteamentos e procurar reduzir “taxas de ocupação e de construção”, sugerem também a criação de Unidade de Conservação na Serra do Mursa, permitindo a preservação das principais bacia hidrográficas do Mursa e do Pinheirinho
- Quanto a mobilidade foi proposta a ligação do Mursa com a Promeca, passando pela Gauchinha
- Foram citados também graves problemas de drenagem como o gargalo do rio Sorocaba e o piscinão do Bertiooga que embora tenha resolvido parcialmente o problema, gerou prejuízos. Como a região do santa Terezinha não possui drenagem, a água escoava pelas ruas acumulando na Costa e Silva.
- Na região da Promeca, foi apontado problema próximo ao Sítio Agar onde o córrego passa por baixo da via gerando um gargalo que pode piorar muito se a região for mais impermeabilizada.

- Na rua Ilha Bela foi apontado o problema de inundação pela existência de casas construídas sobre o rio problema que poderá ser resolvido por meio de processo judicial particular já em andamento.
- Quanto a mobilidade foi apontada a dificuldade de ligação da Região Norte da cidade com o Centro, visto que só há uma ligação que fica totalmente congestionada nos horários de pico.

## **Mesa 2**

- Apesar de citar que encontraram os mesmos problemas da mesa 1, destacam a necessidade de melhoria do transporte público mas aponta que isso depende de melhorias do sistema viário.
- Apontam dificuldades de acesso, visto que “tudo concentra” na Rua Eduardo Castro.
- O viaduto é um gargalo, mas existe outro gargalo que é a transposição da Duque de Caxias e da Fernão Dias
- Quando as pessoas melhoram de vida mudam para Jundiaí pela falta de bairros residências com maior segurança e facilidade de deslocamento.
- Cita a dificuldade de acesso da Região Norte destacando a existência de mão inglesa junto à Ponte Seca
- Cita a necessidade de melhorias na Vila Real
- Necessidade de monitoramento eletrônico de Parques e das “coisas” públicas dando exemplos de depredação de banheiros públicos na Praça CEU
- Sobre coleta Seletiva apontam que só existem dois Ecopontos no município, o que dificulta a entrega voluntária, destacando a necessidade de novos ecopontos em todas as regiões da cidade, faltam nas regiões Norte, Oeste e Sul.

- Citam também as dificuldades de mobilidade de cadeirantes dada a total impossibilidade de circulação de cadeiras de rodas nas calçadas do município, sugerem parques para a terceira idade e cadeirantes.
- Lembram dificuldades de acesso da região Norte e a possibilidade das obras sugeridas piorarem o situação na rua Capivari
- Quanto a saneamento básico, apontam que embora o município tenha 90% de atendimento de rede de esgoto, os 10% que faltam estão concentrados na Vila Real, onde as pessoas ainda não fizeram suas ligações na rede, questão que está sendo tratada no processo de regularização do bairro
- Também foi destacada a necessidade de aumento da frequência do serviço de cata-treco, pois há muito lançamento de lixo nas ruas
- Um dos problemas mais sérios do município é a ausência de mananciais de água em quantidade suficiente para seu abastecimento

### **Mesa 3**

- Comparam o mapa do município a um órgão do corpo humano como o coração, destacando que as vias são como nossas veias.
- Citam a dificuldade da circulação de ônibus nas vias mais estreitas
- Apontam problemas da estrada de ferro e da antiga estação que não tem manutenção. Como a estação é sugerem a uma nova estação em outro local e a utilização da atual em atividades culturais
- Apontam um gargalo de trânsito na Duque de Caxias na saída do viaduto
- Não existem passarelas para a transposição da ferrovia

- As calçadas são um desafio não apenas para o cadeirante, mas para todos os pedestres
- Também citaram as dificuldades de acesso para a região Norte e citam que o projeto original de transposição não foi totalmente implantado
- Na Vila Real foi lembrada a necessidade da implantação de um eixo de comércio e serviços como banco e correios e ainda a necessidade de regularização fundiária e melhorias tanto nas áreas da prefeitura quanto nas áreas particulares.
- alagamentos no Rio Pinheirinho no Jd. Satélite onde havia vários lagos que foram aterrados; o bairro ficou em um nível mais baixo que o Rio Jundiáí. Novos loteamentos irão agravar a situação que já é muito difícil com alagamentos de mais 1,50 metros,
- Foi lembrada a possibilidade de um Parque linear ao longo do vale do Rio Jundiáí
- citam alterações na macrozona de preservação. “Meio Ambiente” não é só a serra, temos que fazer unidades de conservação onde ainda é possível.
- Lembram que a Serra do Mursa também não tem saneamento básico
- Os galpões abandonados poderiam ser utilizados para atrair polos educacionais como forma de segurar os jovens em Várzea. Foi também lembrada que a faculdade Anchieta deixou Várzea pela dificuldade de acesso, era mais fácil ir a Jundiáí do que a faculdade em várzea.
- Av Ipiranga como alternativa para desafogar o gargalo do Centros como mais uma possibilidade de acesso a Jundiáí.
- Sobre a dificuldade de mananciais foi sugerido que o Plano Diretor disponha sobre o aproveitamento de água de chuva por meio de cisternas

### **Comentário finais**

- Os presentes solicitam mais divulgação para as próximas etapas dada as dificuldades de parte da população em acessar as informações no site da Prefeitura

### **4. Encerramento**

Frederick Merten expõe os próximos passos, informando que as propostas serão encaminhadas para os Conselhos e que as Audiências Públicas estão previstas para final de janeiro ou início de fevereiro e que o Projeto de Lei deve ser encaminhado à Câmara Municipal no final de fevereiro



Lista de presença:



**OFICINA DE DIAGNÓSTICOS DO PLANO DIRETOR**  
ESPAÇO CIDADANIA - 25 DE NOVEMBRO DE 2023

LISTA DE PRESENÇA

NOME	TELEFONE	MORA EM VÁRZEA?	BAIRRO
Cristiane Várzea		SIM (X) NÃO ( )	PRIMAVERA
FREDRICK MARCELO		SIM ( ) NÃO (X)	—
Dea des José Gu		SIM (X) NÃO ( )	MURIBIT
Eloa Bellini Gu		SIM (X) NÃO ( )	MUNDA
MOISES DE LOURENÇO		SIM (X) NÃO ( )	VILA REAL
Progenita Lourenço		SIM (X) NÃO ( )	VILA REAL
Ranilda Pinto de		SIM (X) NÃO ( )	PRIMEIRA
Getúlio Carlos Várzea		SIM (X) NÃO ( )	MUNDA - AMANHA
SIMONE SCARLETTA		SIM ( ) NÃO (X)	—
Robson dos Santos Silva		SIM (X) NÃO ( )	SANTO AMÉRICO I.
Breno Volantim Ribeiro		SIM ( ) NÃO (X)	—
Pedro Taddei Neto		SIM ( ) NÃO (X)	—
Marco Antonilias		SIM (X) NÃO ( )	3º Maria Fátima
Lucas de Bora		SIM ( ) NÃO (X)	—
Kennedy Mendes Lopes		SIM ( ) NÃO (X)	—
Vilma Maria de Oliveira		SIM ( ) NÃO (X)	—
José Neto		SIM (X) NÃO ( )	Jardim Bahias II
Johy K. Takahara		SIM ( ) NÃO (X)	Santa Ifigenia - São João
Lucas Maria		SIM ( ) NÃO (X)	—
Claudio T. Bento		SIM (X) NÃO ( )	Vila Real
OSÉAS MARTINS		SIM (X) NÃO ( )	PRIMEIRA
WANDA DONDOLA		SIM (X) NÃO ( )	VILA REAL
Francisca Guadalupe		SIM ( ) NÃO (X)	—
Felício A. DELINO		SIM ( ) NÃO (X)	—
Vitor Lourenço de O.		SIM (X) NÃO ( )	VILA

RUA JOÃO PÓVOA, 92 | JARDIM DO LAR | VÁRZEA PAULISTA | 11.4000-0004 | COORDENADORIA@VÁRZEA.PAULISTA.SP.GOV.BR

NOME	TELEFONE	MORA EM VÁRZEA?	BAIRRO
Silvia C. D. Barbosa		SIM ( ) NÃO (X)	
Maria Ozana		SIM (X) NÃO ( )	
		SIM ( ) NÃO ( )	
		SIM ( ) NÃO ( )	

## Apresentação em Power Point:

**O que é um Plano Diretor?**

É uma Lei Municipal que orienta o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o Município



ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

1

**Como deve ser feito**



Deve ser elaborado com a participação de toda a sociedade para se tornar em um pacto social.

ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

2

**Para quê serve**



Busca compatibilizar as ações do poder público e da iniciativa privada para atender às necessidades de toda a população varzina.

Define os instrumentos de planejamento urbano para reorganizar os espaços da cidade e garantir a melhoria da qualidade de vida.

ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

**Várzea Paulista já tem um Plano Diretor**



Aprovado em 9 de outubro de 2006 fixou diretrizes em quatro eixos estratégicos:

- o desenvolvimento urbano;
- a dinamização das atividades econômicas;
- a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente;
- a gestão e o planejamento permanentes.

ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

**Processo de Revisão**



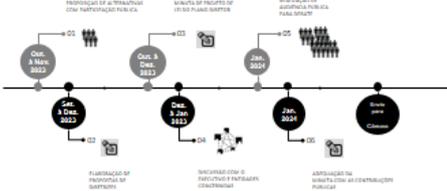
Agora em 2023, a Prefeitura Municipal inicia o processo de revisão do Plano Diretor de 2006, para que Várzea Paulista possa estar sintonizada com as necessidades e expectativas de seus cidadãos.



ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

5

**Próximos Passos:**



ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

6

**Dinâmica em Grupos:**

- O que te motiva a morar em Várzea Paulista?
- O que é necessário para que os moradores não saiam de Várzea Paulista?



ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

**Momento 1: atividade individual - 10 minutos**

- Quais são os desafios e oportunidades de Várzea Paulista

Escreva nos "post-it" à sua disposição e cole no mapa grande, no local que achar mais adequado.

**Momento 2: atividade em grupo - 30 minutos**

- Quais os desafios e oportunidades mais importantes para serem levadas ao debate geral?

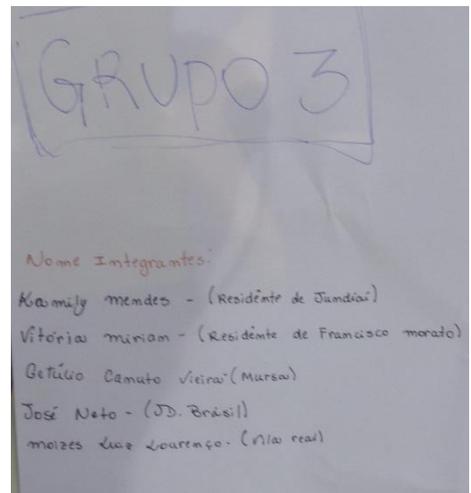
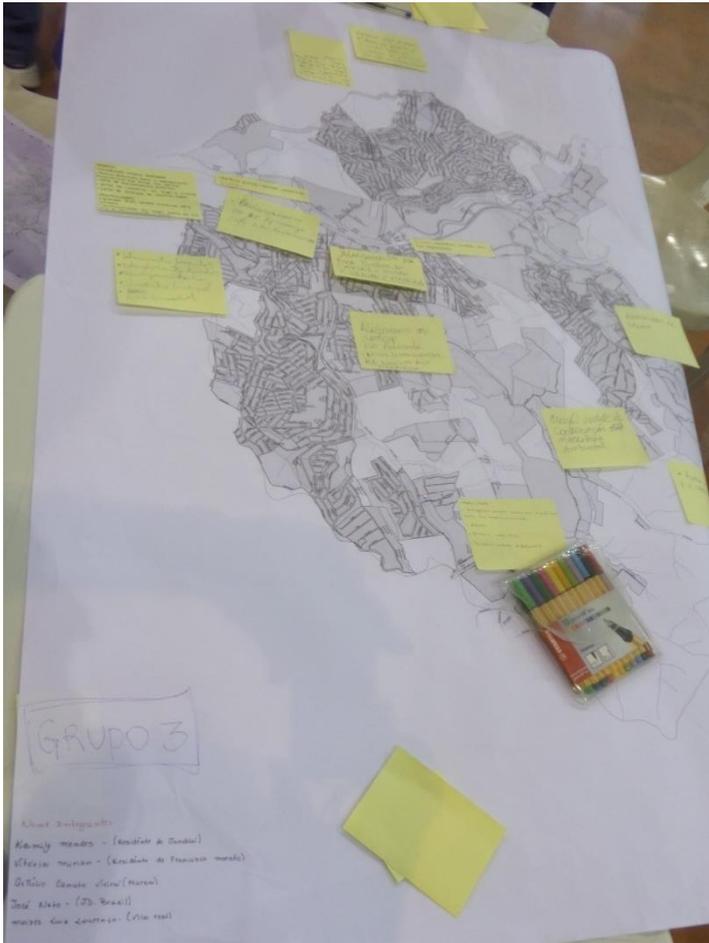
Escolha um membro do grupo para ser o relator dos debates

ARQUITETO PEDRO TADDEI E ASSOCIADOS  CARTA CONTRATOP/0693922

Fotos dos debates nas mesas:







## 6. ENQUETE VIRTUAL

A enquete virtual disponibilizada pela Prefeitura, de 24/10/2023 a 01/12/2023, no site Fala Várzea, foi respondida por 338 pessoas, sendo na maioria mulheres (58%). Considerando-se que aproximadamente 15% dessas pessoas não morava no município e que mais de um quarto não conseguiu identificar a região em que mora podemos afirmar que a grande maioria dos respondentes vive na região central, 22% das respostas, seguidos dos moradores da região norte com 14%, moradores das regiões leste e sul, aparecem apenas com aproximadamente 6% das respostas.

### Enquete Virtual – Respostas por Zona de Moradia

ZONA	Pessoas	%
não sei	86	25,44
central	75	22,19
norte	48	14,20
oeste	37	10,95
sul	22	6,51
leste	19	5,62
não moro	51	15,09
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>	<b>100</b>

Quanto à resposta sobre o principal meio de transporte utilizado a esmagadora maioria, mais de 70%, se utiliza de modos individuais motorizados, sendo que quase 60% utiliza automóvel, e pouco mais de 6% se utiliza de modos ativos, sendo que na sua maioria se deslocam a pé, visto que menos de 1% utiliza a bicicleta, essa preferência pelos deslocamentos individuais pode decorrer da deficiências no serviço de transporte coletivo, e a quase ausência de deslocamentos por bicicletas pelas dificuldades oferecidas pela topografia do município.

## Enquete Virtual – Respostas por meio de Transporte

MEIO DE TRANSPORTE	Pessoas	%	MODOS	%
a pé	19	5,62	individuais ativos	6,51
bicicleta	3	0,89		
aplicativo	8	2,37	individuais motorizados	71,01
carro	201	59,47		
moto	31	9,17		
onibus	70	20,71	coletivos	22,49
trem	5	1,48		
trem+onibus	1	0,30		
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>	<b>100,00</b>		

Quando a pergunta foi sobre os principais problemas da cidade foi possível verificar que dentre os problemas mais citados destaca-se, sem dúvida, a questão da falta de segurança pública assunto que lidera as respostas em quase todas as regiões da cidade, não estando em primeiro lugar apenas na região Sul da Serra do Mursa. A falta de espaços para lazer e os transportes coletivos também foram muito citados, alternando o segundo lugar nas respostas por regiões.

Destacam-se também as citações a problemas de esgotamento sanitário, de poluição de rios, do ar e sonora, assim como questões afetas à gestão de resíduos sólidos, como necessidade de melhoria da coleta comum, da coleta seletiva e da ampliação ou a instalação do serviço de “cata treco”.

A necessidade de melhorias na iluminação Pública e no sistema viário também foram citadas embora em menor quantidade. Questões ligadas à necessidade de habitação popular e do enfrentamento às ocupações irregulares, ligadas a necessidade de equipamentos de educação e creches foram citadas apenas na região Norte e por pessoas que não moram no município.

O Grupo de pessoas que não soube informar a região da cidade em que mora, que deve representar uma mostra de todas as zonas da cidade, identificou igualmente como principais problemas a falta de segurança pública e de

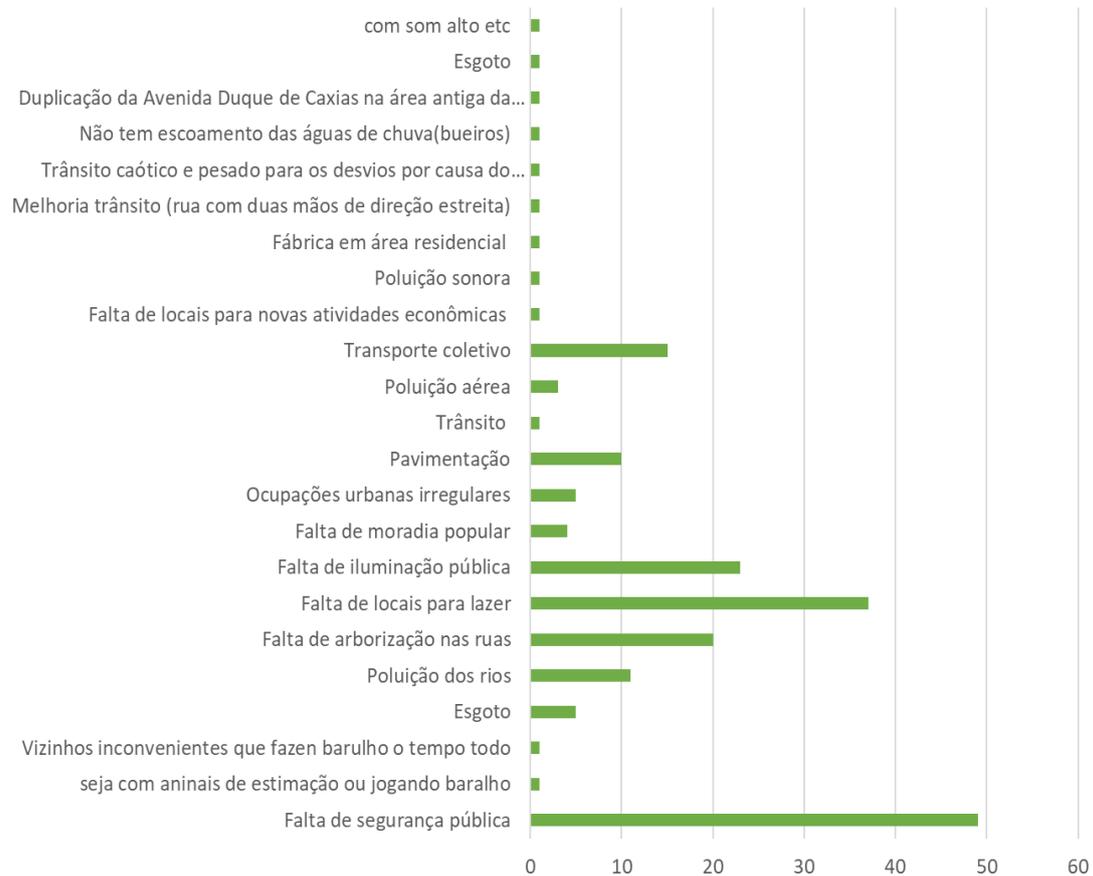
transporte coletivo, seguidos com muitas citações a falta de locais de lazer e os problemas de iluminação pública. A falta de moradia popular, a falta de arborização, a poluição dos rios e deficiências na pavimentação de vias também receberam muitas citações. A falta de esgotamento sanitário, as ocupações irregulares e a falta de coleta de lixo foram os problemas menos lembrados.

### NÃO SOUBE INFORMAR A REGIÃO ONDE MORA



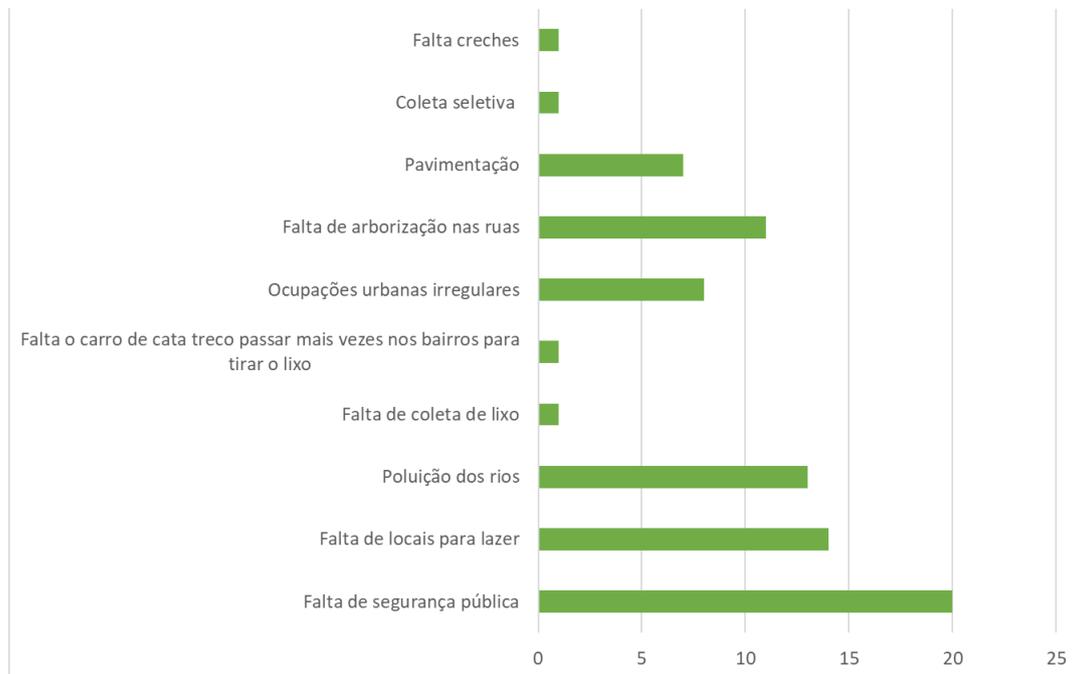
Já na Região Central os problemas mais citados são a falta de segurança pública e a falta de locais para lazer, seguidas da falta de iluminação pública da Falta de arborização nas ruas. Destacam-se também os Transportes coletivos, a Poluição dos rios e a Pavimentação. O Esgotamento sanitário, as Ocupações irregulares e a falta de moradia, foram assuntos também mencionados. (ver gráfico a seguir)

## REGIÃO CENTRAL



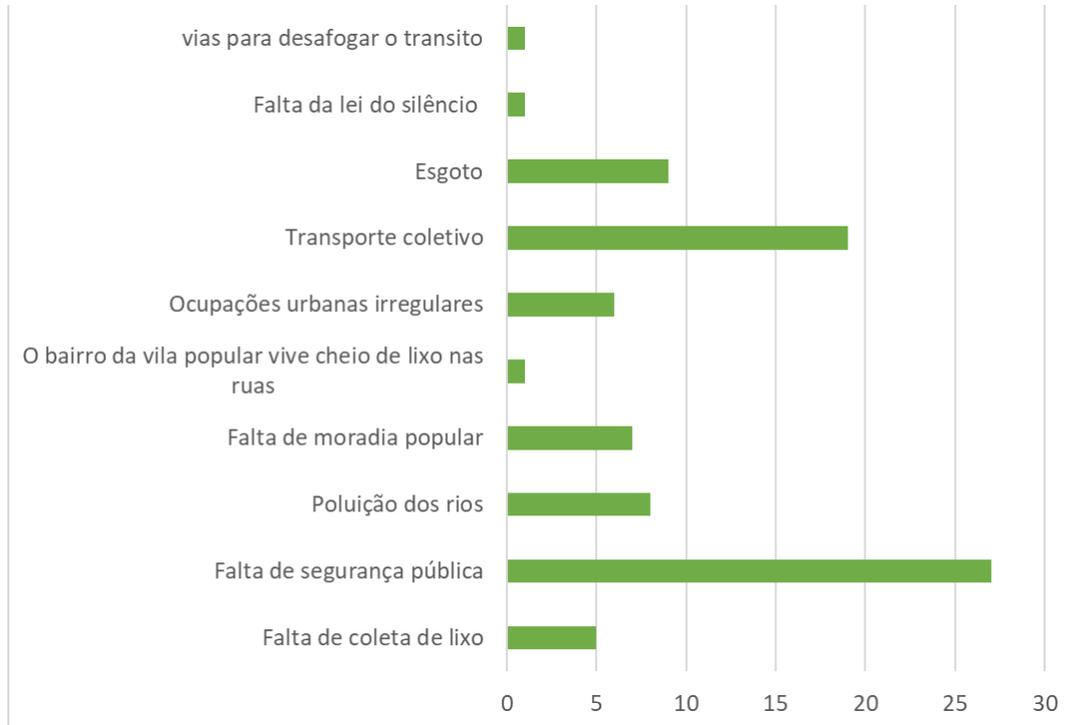
Na Região Norte, a falta de segurança pública também foi o problema mais citado, seguida da falta de locais para lazer, da poluição dos rios e da falta de arborização nas ruas. Muito citados também foram as ocupações irregulares e problemas com a pavimentação de vias, seguidos de questões ligadas aos resíduos sólidos como falta de coleta de lixo, de coleta seletiva e de “cata treco”. Finalmente foi lembrada a falta de creches.

## REGIÃO NORTE



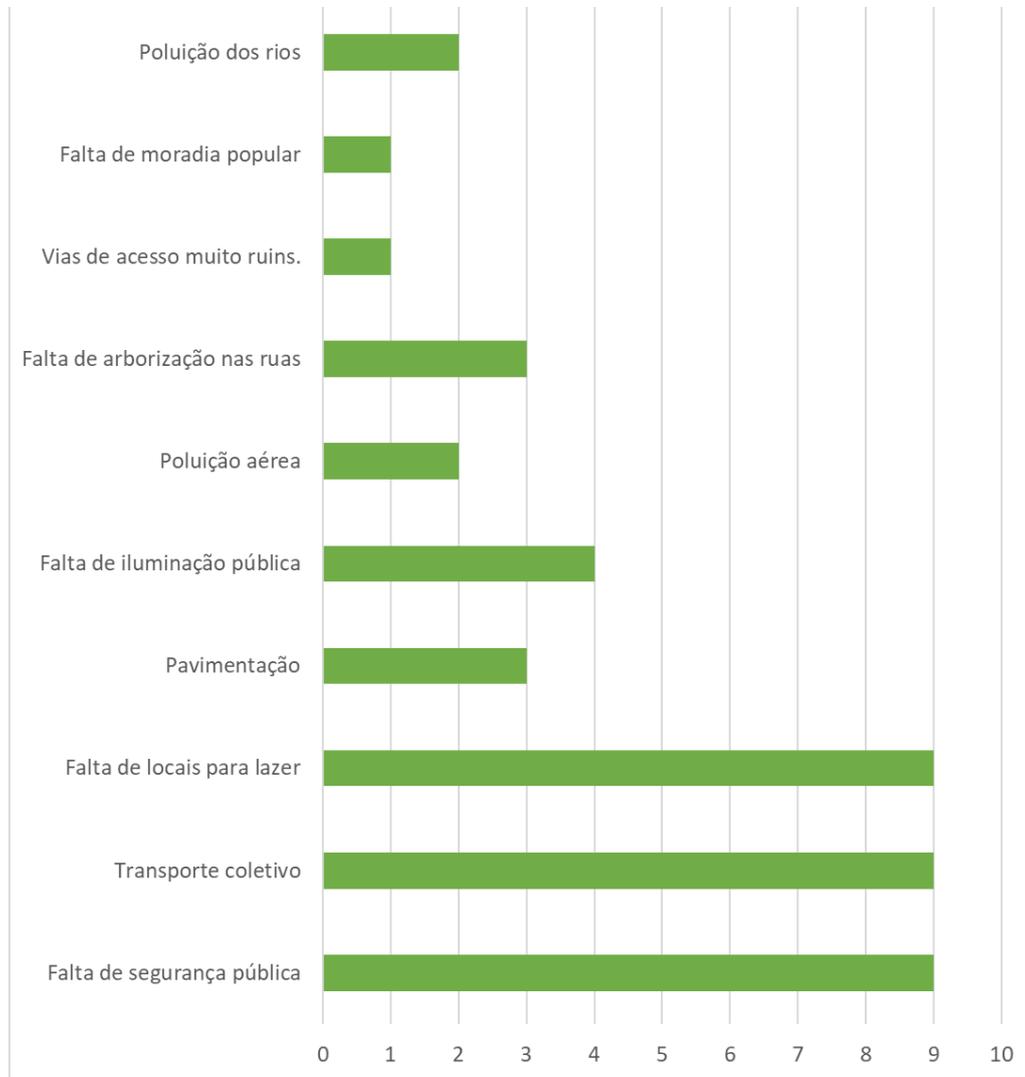
Na Região Oeste, mais uma vez a falta de segurança pública foi o problema mais citado, seguido da falta de transporte coletivo e de esgotamento sanitário. Problemas como a poluição dos rios, as ocupações irregulares, assim como a falta de coleta de lixo e a existência de lixo nas ruas também foram lembrados.

## REGIÃO OESTE



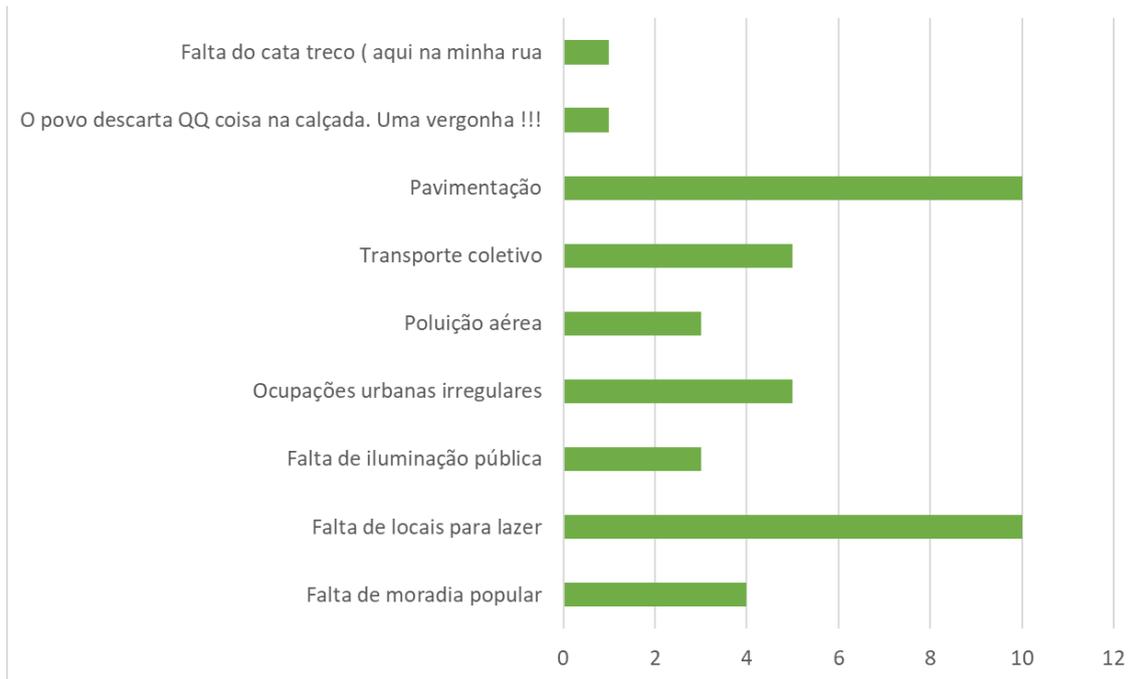
Na região Oeste a falta de segurança pública, a falta de locais para lazer e os transportes coletivos foram igualmente os problemas mais lembrados, seguidos da falta de iluminação, de arborização públicas e de deficiências em pavimentação. Também foram lembrados problemas relativos à poluição dos rios e do ar.

## REGIÃO LESTE



Na região Sul, do Mursa, os problemas mais citados foram a falta de locais para lazer e a falta de pavimentação, seguidos dos transportes coletivos e ocupações irregulares. Também foram citados a falta de moradia popular, a falta de iluminação públicas e a poluição do ar. Finalmente foram citados a existência de lixo nas ruas e ausência de “cata treco”.

## REGIÃO SUL.MURSA



O grupo de pessoas que não mora no município, mas respondeu o questionário, identificou o transporte coletivo como o principal problema do município, assunto que foi seguido de perto pela Falta de segurança pública. Muito citadas também foram a questão da falta de arborização nas ruas e a falta de áreas de lazer, seguidas das ocupações irregulares e da poluição dos rios. Citadas também as questões de pavimentação de ruas, do esgotamento sanitário e da iluminação pública. A questão de educação foi a menos citada. (ver gráfico)

### NÃO MORA NO MUNICÍPIO

