



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

ÍNDICE

TÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR

Capítulo I - Dos Objetivos

Seção I - Da Função Social do Município

Seção II - Da Função Social da Propriedade

Capítulo II - Das Diretrizes

Seção I - Do Desenvolvimento Urbano

Seção II - Da Dinamização das Atividades Econômicas

Seção III - Da Preservação, Proteção e Recuperação do Meio Ambiente

Seção IV - Da Gestão do Plano Diretor e do Processo de Planejamento

Permanente.

TÍTULO II - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

Capítulo I - Do uso e Ocupação do Solo

Seção I – Definições

Seção II – Do uso e parcelamento do solo

Seção III – Do Código de Obras e Edificações

Capítulo II - Do Macrozoneamento

Seção I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Seção II – Macrozona de Proteção Ambiental

Capítulo III - Do Zoneamento

Capítulo IV - Dos Setores Especiais de Interesse Social

Capítulo V - Do Sistema Viário e do Transporte Público Municipal

Seção I – Da Hierarquização, Classificação e Intervenção na Malha Viária.

Seção II – Das intervenções Estruturais

Capítulo VI - Da Acessibilidade

TÍTULO II - DO MEIO AMBIENTE

Capítulo I - Da Preservação e Recuperação Ambiental

Seção I – Do Rio Jundiáí, dos Córregos e Nascentes.

Seção II – Das Áreas com Vegetação Remanescente

Capítulo II - Do Saneamento Ambiental



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Seção I – Dos Resíduos Sólidos

Seção II – Da Coleta e Tratamento de Efluentes

Capítulo III - Do Sistema Municipal de Gestão Ambiental

TÍTULO IV - DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

TÍTULO V - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

TÍTULO VI - DA POLÍTICA HABITACIONAL

TÍTULO VII - DAS POLÍTICAS DE INCLUSÃO SOCIAL

TÍTULO VIII - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Capítulo I – Da Organização do Território

Capítulo II – Dos Instrumentos de Gestão Urbana

Seção I – Do Direito de Preferência para Aquisição de Imóvel – Direito de Preempção

Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção III – Da Transferência do Potencial Construtivo

Seção IV – Das Operações Urbanas Consorciadas

Seção V – Do Impacto de Vizinhança

Capítulo III – Da Gestão Democrática

TÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, GERAIS E TRANSITÓRIAS

Anexos

I – Macrozoneamento

II – Zoneamento.

III – Regiões de Planejamento.

IV – Hierarquização do Sistema Viário.

V – Relação das vias segundo a sua classificação



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Institui o Plano Diretor do Município de Várzea Paulista e dá outras providências.

EDUARDO TADEU PEREIRA, Prefeito Municipal de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e de acordo com o que Decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária, realizada em 05 de outubro de 2.006, SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei,

TÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR

Art. 1º Esta lei institui o Plano Diretor do Município de Várzea Paulista.

Parágrafo único. O Plano Diretor constitui o principal instrumento da política de desenvolvimento do Município, devendo orientar as ações dos agentes públicos e privados.

Capítulo I

Dos Objetivos

Art. 2º. As diretrizes e normas desta Lei Complementar têm por objetivo realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ambientalmente correto de seu território, a fim de assegurar o bem estar de seus moradores, atuais e das gerações futuras.

Seção I

Da Função Social do Município

Art. 3º. As funções sociais do Município de Várzea Paulista consistem na garantia de:

- I** - Condições dignas de moradia;
- II** - Condições adequadas para as atividades sócio-econômicas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

III - Participação de seus moradores através de modelos democráticos de gestão;

IV - Meio ambiente saudável através de sua preservação, proteção e recuperação;

V - Preservação da memória histórica e cultural.

Seção II

Da Função Social da Propriedade

Art. 4º. A propriedade cumpre sua função social quando contribui para a garantia da função social do Município e quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, o seguinte:

I - o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

Capítulo II

Das Diretrizes

Art. 5º. O Plano Diretor de Várzea Paulista tem suas diretrizes estabelecidas em quatro eixos estratégicos: o desenvolvimento urbano, a dinamização das atividades econômicas, a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e a gestão e o planejamento permanentes.

Seção I

Do Desenvolvimento Urbano

Art. 6º. O desenvolvimento urbano do Município de Várzea Paulista terá como principais diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

I - Qualificação do espaço através de critérios urbanísticos que permitam a melhoria da qualidade de vida;

II - Aproveitamento das áreas e ou prédios vazios ou subutilizados localizados no município em projetos de qualificação urbana, para que cumpram a função social da propriedade;

III - Oferta de áreas públicas de melhor qualidade nos projetos de parcelamento do solo, a partir de novas normas técnicas para a expedição de diretrizes urbanísticas.

IV - Reestruturação de seu sistema viário, classificando as vias e estabelecendo diretrizes para as vias existentes e para implantação de novas vias de forma a garantir a melhoria das condições de trânsito e transporte no Município;

V - Integração das regiões do Município com o centro comercial e administrativo da cidade, com as zonas industriais e aos serviços públicos.

VI - Melhoria do sistema de circulação interna e entre Várzea Paulista e os Municípios vizinhos, além de melhoria da interligação e acesso às estradas da região.

Seção II

Da Dinamização das Atividades Econômicas

Art. 7º. A dinamização das atividades econômicas tem como principais diretrizes:

I - Definição de zonas industriais no Município, permitindo a expansão das atividades industriais de médio e grande porte;

II - Criação do setor central destinado prioritariamente às atividades comerciais e administrativas, viabilizado a partir da reurbanização da Avenida Fernão Dias Paes Leme e da revisão da legislação urbanística, com o objetivo de expandir o setor terciário de Várzea Paulista;

III - Incentivo as pequenas e médias empresas comerciais, de prestação de serviços e industriais, através de novos critérios de zoneamento que terão como diretriz a integração de usos, permitindo maiores possibilidades para a instalação de atividades econômicas no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Seção III

Da Preservação, Proteção e Recuperação do Meio Ambiente

Art. 8º. Para a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - As áreas já urbanizadas no Município deverão sofrer processos de qualificação de seus espaços, através de projetos de arborização urbana, proteção e recuperação de matas, córregos e criação de espaços públicos afim de que haja maior equilíbrio entre áreas ocupadas por urbanização e áreas livres;

II - As áreas com vegetação de interesse de preservação terão diretrizes especiais para sua urbanização a fim de garantir maior qualidade ambiental e espaços livres para o lazer;

III - As áreas de nascentes, cabeceiras de drenagem e as margens dos cursos d'água deverão ser preservadas e terão as áreas degradadas recuperadas;

IV - Tratamento do esgoto e fim dos despejos *in natura* nos cursos d' água do Município;

V - Definição de programa de resíduos sólidos do Município, o monitoramento e recuperação da área do aterro sanitário e seu entorno e o desenvolvimento de projetos que contemplem a coleta seletiva, programas de reciclagem e projetos de educação ambiental.

Seção IV

Da Gestão do Plano Diretor e do Processo de Planejamento Permanente

Art. 9º. A gestão do Plano Diretor participativo e a implantação do processo de planejamento permanente deverá considerar:

I - Estabelecimento de práticas de planejamento e intervenção conjunta com os municípios da região, na busca de soluções para problemas comuns ou no desenvolvimento de potencialidades socioeconômicas e ambientais;

II - Consolidação do Conselho de Acompanhamento da Elaboração do Plano Diretor (CAE) como órgão consultivo e de acompanhamento, fiscalizador das



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

questões referentes ao Plano Diretor e da política urbana, a ser denominado Conselho de Desenvolvimento Urbano;

III - Implantação do Sistema de Informações Municipais, tendo as unidades regionais como referencial e base de apoio para o planejamento e ações dos órgãos municipais;

IV - Estruturação de uma gestão ambiental no Município.

TÍTULO II

DO PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

Capítulo I

Do Uso e Ocupação do Solo

Seção I

Das definições

Art. 10. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

II - Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

III - Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

IV - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional;

V - Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

b) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

c) máximo, que não pode ser ultrapassado;

VI - Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;

VII - Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante pagamento de contrapartida financeira, admitida também a alteração de parâmetros urbanísticos para fins de regularização de edificações;

VIII - Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento fixado para a zona onde está localizado;

IX - Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba, para outros lotes ou glebas.

Seção II

Do Uso e Parcelamento do Solo

Art. 11. Os critérios e parâmetros para utilização dos terrenos e edificações serão disciplinados através da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e deverão estar em consonância com as diretrizes desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Constituem diretrizes da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:

I - estímulo à geração de empregos e renda, ordenando o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território;

II - compatibilização do uso e parcelamento do solo com o sistema viário e o transporte coletivo;

III - integração dos espaços urbanos através dos critérios de uso e parcelamento do solo;

IV - viabilização de meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

V - integração das políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços;

VI - preservação e valorização dos valores naturais, culturais e paisagísticos.

Art. 12. Os espaços de comércio, serviços e indústria são integradores do tecido urbano, na medida em que seu caráter local ou não incômodo possibilita convivência harmoniosa com a habitação, garantindo o atendimento das necessidades de consumo da população moradora, bem como contribuindo para maior oferta de empregos próximos ao local de moradia.

§ 1º. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e demais leis que integram o sistema de planejamento deverão estabelecer as condições de instalação do comércio, serviços e indústria compatíveis com o uso habitacional.

§ 2º. A permissão dos usos residenciais, comerciais, mistos, de prestação de serviços e industriais obedecerá a critérios como porte da edificação, grau de incomodidade à vizinhança e infra-estrutura viária.

Seção III

Do Código de Obras e Edificações

Art. 13 As diretrizes e procedimentos a serem obedecidos no licenciamento, fiscalização, projeto, execução, preservação e utilização de obras e edificações, serão disciplinados através do Código de Obras e Edificações a ser aprovado por Lei Municipal.

Parágrafo único. As disposições da Lei a que se refere o *caput* deste artigo terão como objetivo a garantia de segurança, habitabilidade e acessibilidade, compatíveis com o uso das edificações no Município.

Capítulo II

Do Macrozoneamento

Art. 14. O território do Município de Várzea Paulista fica dividido em duas Macrozonas, delimitadas e descritas no Anexo I, integrante desta lei:

I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

II – Macrozona de Proteção Ambiental.

Seção I

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 15. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana corresponde à porção do território formada por áreas urbanizadas ou em processo de urbanização, e por áreas que apresentam potencial de expansão dos usos urbanos.

Parágrafo único. Na Macrozona a que refere o *caput* deste artigo, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão às exigências relacionadas com os elementos estruturadores e integradores, à função e características físicas das vias.

Seção II

Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 16. A Macrozona de Proteção Ambiental corresponde à porção do território composta por áreas de significativo valor paisagístico e ambiental para o município e para região, compreendendo:

I - região do Morro do Mursa, em razão de suas características e importância regional;

II - núcleos urbanizados, já existentes, formados basicamente de sítios ou chácaras, olarias, pesqueiros e áreas com vegetação arbórea e estradas de características rurais,

§ 1º. O projeto de uso e manejo da região do Morro do Mursa deverá estar em consonância com as diretrizes estabelecidas para a Área de Proteção Ambiental (APA) de Jundiaí e Cabreúva, criada pelas Leis Estaduais nº. 4.023 de 22 de maio de 1984, e nº. 4095 de 12 de junho de 1984 e regulamentadas pelo Decreto estadual nº. 43.284, de 3 de julho de 1998.

§ 2º. Na Macrozona a que refere o *caput* deste artigo, os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

§ 3º. Os critérios de uso e ocupação do solo serão orientados pela baixa densidade, pela sua importância como área de transição das atividades urbanas e também como região de proteção do manancial, que abastece o Município de Várzea Paulista.

Capítulo III

Do Zoneamento

Art. 17. As Zonas de Uso são porções do território do Município que visam dar a cada região a melhor utilização em função da estruturação do território, das condições ambientais, do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente.

Art. 18. Os setores especiais são parcelas do território do Município que, por suas peculiaridades, serão objeto de tratamento diferenciado quanto aos usos e padrões de ocupação.

Art. 19. O Município de Várzea Paulista fica dividido em Zonas, delimitadas e descritas no Anexo II, integrante desta lei:

I – Zona Central;

II – Zona de Qualificação;

III – Zona de Estruturação;

IV – Zona de Proteção do rio Jundiá;

V – Zona Industrial;

VI – Zona de Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos;

VII – Zona de Preservação Ambiental;

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

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

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

II - Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

III - IPTU progressivo no tempo;

IV - Desapropriação com pagamento em títulos;

V - Transferência do Direito de Construir;

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

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

a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

b) básico igual a 3,0 (três);

c) máximo igual a 6,0 (seis).

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

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

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

II - Desapropriação com pagamento em títulos;

III - Transferência do Direito de Construir;

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

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

a) básico igual a 2,0 (dois);

b) máximo igual a 4,0 (quatro).

Art. 22. A Zona de Estruturação compreende as porções do território de urbanização consolidada e destinadas, prioritariamente, à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

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

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

II - Desapropriação com pagamento em títulos;

III - Transferência do Direito de Construir;

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

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

a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

b) básico igual a 2,0 (dois);

c) máximo igual a 4,0 (quatro).

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

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

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

II - Desapropriação com pagamento em títulos;

III - Transferência do Direito de Construir;

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

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

a) básico igual a 2,0 (dois);

b) máximo igual a 4,0 (quatro).



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

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

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

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

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

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

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

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

II - Desapropriação com pagamento em títulos;

III - Transferência do Direito de Construir;

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

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

a) básico igual a 2,0 (dois);

b) máximo igual a 4,0 (quatro).

Art. 25. A Zona de Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos compreende a região de transição entre as áreas com urbanização consolidada e as áreas do Morro do



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Mursa, destinando-se a usos residenciais de baixa densidade, chácaras e sítios de recreio, além de cumprir função de proteção dos recursos hídricos do Município.

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

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

I - Operação Urbana Consorciada;

II - Desapropriação com pagamento em títulos;

III - Transferência do Direito de Construir;

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

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

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

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

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

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

Capítulo IV

Dos Setores Especiais de Interesse Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Art. 27. Os Setores Especiais de Interesse Social são áreas que exigem tratamento diferenciado na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, face à presença das seguintes características:

I -infra-estrutura precária;

II -parcelamento irregular e/ou aprovado ou regularizado sem a implantação de infra-estrutura suficiente ao atendimento das necessidades básicas da população residente;

III -ocupação predominantemente residencial por famílias de baixa renda;

IV -presença de unidades habitacionais precárias;

V -presença de unidades em áreas impróprias ao uso habitacional;

§ 1º. As áreas correspondentes aos setores especiais de interesse social terão prioridade nos investimentos públicos, de forma a serem progressivamente dotadas de condições que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional.

§ 2º. As áreas correspondentes aos setores especiais de interesse social serão delimitadas por ato do Executivo, devidamente acompanhada de caracterização técnica que demonstre a presença das condições enumeradas nos incisos I a V do caput deste artigo.

§ 3º. Será admitida a delimitação de áreas para implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda.

§ 4º. O ato do Executivo que delimitar as áreas caracterizadas como setores especiais de interesse social deverá conter o plano geral de intervenção, explicitando os parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo a serem utilizados na sua implementação.

Capítulo V

Do Sistema Viário e do Transporte Público Municipal

Art. 28. O sistema viário municipal é formado pelo conjunto de vias públicas, rurais e urbanas, especialmente ruas, avenidas, estradas, caminhos, vielas, passagens, calçadas, passeios, ciclovias e outros logradouros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

§ 1º. É vedada a abertura ou o prolongamento de vias de circulação, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

§ 2º. As novas vias públicas, após a sua aprovação, execução e aceitação pela Prefeitura Municipal serão classificadas e incluídas na Planta oficial do Sistema Viário do Município.

Art. 29. O sistema viário municipal e de transporte público municipal tem como objetivos:

I - Atender as necessidades de mobilidade de todos os cidadãos;

II - A integração das regiões entre si e em especial com o centro comercial e administrativo e as zonas industriais do Município;

III - Melhorar as condições no sistema de circulação entre Várzea Paulista e os municípios vizinhos, além de facilitar o acesso às estradas da região;

Seção I

Da Hierarquização, Classificação e Intervenção na Malha Viária

Art. 30. As vias públicas deverão ter as dimensões dos passeios, leito carroçável e demais características técnicas ajustadas às suas funções.

Art. 31. São definidas, para efeito desta Lei Complementar, as seguintes categorias funcionais de vias, descritas em ordem decrescente de hierarquia:

I - Via Arterial é aquela de caráter estrutural para o Município, cumprindo funções de acesso a outros municípios, e integração entre as regiões da cidade, possuindo dimensões do leito carroçável igual ou superior a 12 (doze) metros;

II - Via Coletora é aquela de saída ou penetração aos bairros tendo a função de canalizar o tráfego das vias locais para as vias arteriais, possuindo dimensões do leito carroçável entre 08 (oito) e 12 (doze) metros;

III - Via Local é aquela que apresenta como principal função o acesso aos lotes e são identificadas como todas aquelas vias municipais sem classificação específica possuindo dimensões do leito carroçável de 08 (oito) metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

IV - Via de Tráfego Controlado é aquela destinada a privilegiar o tráfego de pedestres através do estabelecimento de restrições a circulação de veículos e da implantação de passeios amplos e pavimentação diferenciada;

V - Via e viela de pedestres – É aquela destinada apenas a circulação de pessoas e veículos autorizados quando sua largura comportar;

VI - Estrada vicinal – É aquela de saída, penetração ou circulação em regiões de importância ambiental, cujos padrões obedecerão a critérios específicos;

VII - Ciclovia – É aquela destinada a circulação de bicicletas.

§ 1º. A enumeração das vias já existentes, de acordo com as suas classificações, compõe os Anexos III e IV, parte integrante desta lei, ainda que não observadas as dimensões ora previstas, aplicáveis à futura expansão do sistema viário.

§ 2º. A relação a que se refere o parágrafo anterior deverá ser alterada e atualizada permanentemente pelo Poder Público Municipal.

Art. 32 A permissão dos usos residenciais, comerciais, mistos, de prestação de serviços e industriais, objeto de lei municipal específica, observará, dentre outros, a capacidade da infra-estrutura viária existente.

Parágrafo único. Aos imóveis com acesso principal pelas Avenidas Fernão Dias Paes Leme e Duque de Caxias, exceto aqueles inseridos na Zona Central, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a) básico igual a 3,0 (três);
- b) máximo igual a 5,0 (cinco).

Seção II

Das Intervenções Estruturais

Art. 33. As intervenções estruturais no Sistema Viário a serem observadas no licenciamento e planejamento de obras públicas ou particulares são:

I - Construção de Viaduto ligando as Marginais do Rio Jundiaí na altura da Rua São Bernardo do Campo com a Avenida Costa e Silva;

II - Ligação viária que garanta a ligação entre a Rua São Bernardo do Campo até a Rua Ricardo Aizza e Avenida Walter Grossner;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

III - Construção de Viaduto na altura da Ponte Seca ligando a Avenida Duque de Caxias com a Marginal do Rio Jundiá;

IV - Duplicação da Avenida Duque de Caxias em toda a sua extensão;

V - Prolongamento da Avenida Bertioga até Rodovia SP-332;

a) prolongamento da Av. Manacá (antiga estrada da boiada), até o prolongamento projetado da Av. Bertioga com a Rodovia SP-332.

VI - intervenção urbanística na Avenida Fernão Dias Paes Leme com objetivo de melhorar as condições de circulação de veículos e pedestres;

VII - conclusão da Avenida Ipiranga desde o Complexo Viário dos Emancipadores até a Avenida Brasil e seu prolongamento até os limites do Município, interligando-a com a Av. Projetada dos Ferroviários, na Vila Cristo Redentor, em Jundiá;

VIII - melhorias nas condições de circulação entre os bairros: Cidade Nova II e Jd. América IV.

IX - implantação de via de ligação entre os bairros Jardim Promeca e Bela Cintra, através da rua José Mafassóli, até a Rua Segundo Gregório Bellodi.

X - Ligação da Av. Piqueri, até a Rua Sorocaba.

Parágrafo Único. O Poder Executivo promoverá a revisão e atualização das intervenções estruturais, considerando a expansão urbana e as ligações viárias que venham a ser implantadas, incorporando-as aos planos de desenvolvimento.

Capítulo VI

Da Acessibilidade

Art. 34. A acessibilidade à cidade pelas pessoas com mobilidade reduzida, especialmente portadores de deficiência e idosos deverá ser prevista na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 35. A Prefeitura Municipal realizará intervenções na cidade, através de obras e serviços, para garantir melhores condições de acessibilidade às pessoas portadoras de mobilidade reduzida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

TÍTULO III

DO MEIO AMBIENTE

Art. 36. A Política Municipal de Meio Ambiente tem como objetivos a preservação, recuperação e controle do meio ambiente natural e antrópico, especificamente:

I - a rede hidrográfica, constituída pelos cursos d'água, cabeceiras de drenagem, planícies de inundação e as nascentes, considerando sua importância na paisagem e suas funções hidrológicas e de drenagem;

II - as águas subterrâneas, garantindo sua proteção e o uso racional e adequado;

III - o relevo e o solo, considerando sua aptidão, adequação e restrição ao uso e ocupação do solo;

IV - o ar, considerando a sua qualidade;

V - a vegetação de relevante interesse ambiental, considerando sua importância para a paisagem, para a preservação do solo e para a manutenção do ciclo hidrológico da qualidade climática e da fauna;

VI - o ambiente urbano considerando as atividades humanas e compatibilizando-as com a qualidade ambiental, garantindo posturas de controle da produção, emissão e destinação de resíduos, na geração de ruídos e no combate a poluição visual.

Capítulo I

Da Preservação e Recuperação Ambiental

Seção I

Do Rio Jundiáí, dos Córregos e das Nascentes

Art. 37. As microbacias dos córregos Pinheirinho e Mursa e seus afluentes deverão ser preservadas como importantes áreas de manancial para abastecimento do município, além de seu valor como áreas de proteção ambiental do Morro do Mursa.

Parágrafo único. Os usos do solo e índices correspondentes deverão considerar a baixa densidade e usos compatíveis com a preservação da região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Art. 38. Deverá ser implantado na cidade um Programa Municipal de Recuperação dos Cursos D'água, que considere a proteção das nascentes, a recuperação gradativa das áreas de preservação permanente (APP) e da qualidade ambiental dos cursos d' água.

Art. 39. Ao longo do eixo do Rio Jundiá, deverá ser criado o Parque Linear a fim de garantir a preservação das áreas de preservação permanente e respectivas várzeas.

§ 1º. Para viabilizar a sua criação deverão ser utilizados os instrumentos disciplinados na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, especialmente a transferência do potencial construtivo, observado o disposto no artigo 23 da presente lei.

§ 2º. A implementação do Parque Linear deverá contar com a destinação de recursos próprios ou externos, facultada a criação de Fundo Municipal específico.

Seção II

Das Áreas com Vegetação Remanescente

Art. 40. As áreas com fragmentos de vegetação nativa atualmente existentes no Município deverão ser identificadas, caracterizadas e delimitadas e deverão compor o mapa de preservação de vegetação de interesse.

Art. 41. A manutenção de fragmentos de vegetação nativa poderá se dar através da utilização da transferência de potencial construtivo.

Parágrafo único. A autorização será precedida de estudos técnicos que permitam a perfeita caracterização dos fragmentos a serem preservados, seus limites e extensão e o interesse público, devendo, após a decisão, ser submetido à averbação perante o registro imobiliário competente.

Art. 42. Na aprovação de parcelamento de áreas que contenham fragmentos de vegetação nativa a serem preservados, poderão ser adotados parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, especialmente em relação à dimensão dos lotes, desde que mantida a densidade populacional originalmente prevista para a zona de uso na qual se situa o imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

§ 1º A autorização será precedida de estudos técnicos, na forma do disposto no parágrafo único do artigo anterior.

§ 2º Não será admitida, para uma mesma porção do território, a concomitante utilização dos instrumentos previstos na presente lei.

Capítulo II

Do Saneamento Ambiental

Seção I

Dos Resíduos Sólidos

Art. 43. O gerenciamento integrado de resíduos sólidos compreendido como a geração, a coleta, o tratamento e a destinação adequada, deverá ser objeto de programa específico estabelecido pela Prefeitura de Várzea Paulista, que deverá considerar:

I - Destinação de resíduos para aterro sanitário adequada às legislações ambientais vigentes;

II - Implantação de um programa de coleta seletiva e reciclagem, visando reduzir o volume de resíduos sólidos;

III - Definição de envoltória de controle do Aterro Sanitário para definição de atenção a população moradora;

IV - Recuperação ambiental e paisagística das áreas do entorno do Aterro Sanitário;

Seção II

Da Coleta e Tratamento de Efluentes

Art. 44. O sistema de coleta e tratamento de efluentes deverá priorizar a Instalação de coletores e emissários ao longo do Rio Jundiá e do conjunto de córregos afluentes.

Art. 45. A fim de se garantir a qualidade ambiental do Município com seus impactos na região deverá ser equacionado o tratamento de efluentes através de estação de tratamento própria ou através de solução compartilhada com a região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Capítulo III

Do Sistema Municipal de Gestão Ambiental

Art. 46. O Sistema Municipal de Gestão Ambiental deverá ser organizado a partir das seguintes diretrizes:

- I** - preservação dos fragmentos de mata existentes no município;
- II** - diretrizes para parcelamento do solo contemplando a preservação de fragmentos de mata, preservação de faixas de proteção ao longo dos córregos e nascentes, proporcionando a recuperação da mata ciliar, associados ao desenvolvimento de plano de arborização urbana;
- III** - implantação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CONDEMA, nos termos da legislação vigente.
- IV** - criação de um Fundo Municipal de Meio Ambiente nos termos da legislação vigente.

TÍTULO IV

DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 47 São diretrizes da política municipal de proteção do patrimônio histórico e cultural do Município de Várzea Paulista:

- I** - implantar política de preservação, revitalização e divulgação do Patrimônio histórico do município;
- II** - criar instrumentos de incentivo a conservação, recuperação e restauração do patrimônio da cidade;
- III** - elaborar um inventário de proteção do patrimônio histórico e cultural de Várzea Paulista identificando os imóveis representativos da memória da cidade que mereçam ser preservados;
- IV** - Preservar e recuperar o prédio da Estação Ferroviária do Município.
- V** – Recuperação e preservação do espaço físico da capela Santo Antônio, situada no Jardim Promeca.

TÍTULO V

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Art. 48. A política de desenvolvimento econômico tem por objetivo prioritário a geração de empregos e renda para os moradores de Várzea Paulista, através da expansão das atividades industriais, comerciais e de serviços, mediante as seguintes ações:

I - consolidação de um Centro Comercial e Administrativo na região central, associado a intervenções no sistema viário e ao incentivo à revitalização das áreas de galpões abandonados existentes nesta região, visando o fortalecimento do setor comercial central.

II - expansão das áreas industriais ao longo do eixo da via de ligação do município com a Rodovia SP-332;

III - consolidação das áreas industriais ao longo das marginais do Rio Jundiá, com extensão deste uso até os limites do Município;

IV - redefinição dos usos de comércio, serviços ao longo dos eixos viários principais;

V - fortalecimento dos corredores comerciais regionais, incluindo a elaboração de projetos de reurbanização destes;

VI - promover por si ou em parceria com outros níveis de governo, com organizações não governamentais e com a iniciativa privada programas de qualificação e requalificação de trabalhadores e micro empresários.

VII - consolidação da Avenida Bertoga como eixo de desenvolvimento econômico, até a via de ligação com a SP332;

VIII - urbanização da Avenida Fernão Dias Paes Leme como incentivo a expansão das atividades comerciais e de serviços.

TÍTULO VI

DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 49. A política habitacional do Município visa assegurar o direito social da habitação, abrangendo não apenas a moradia, mas também a oferta de infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Art. 50. O órgão responsável pela elaboração e implantação da política municipal de habitação é a Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.

Parágrafo único. Compõem ainda o sistema municipal de habitação o Fundo Municipal de Habitação e seu Conselho Gestor a serem regulamentados por decreto do Executivo Municipal.

Art. 51. A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente em conjunto com a Secretaria de Cidadania e Assistência Social organizarão e atualizarão permanentemente o quadro de demanda habitacional do Município.

Art. 52. A política habitacional do Município será desenvolvida com base nas seguintes diretrizes:

I - Integração da política habitacional com as políticas de uso do solo, meio ambiente, saneamento básico, transportes, e demais políticas sociais;

II - Programa de regularização de parcelamentos irregulares;

III - Programa de erradicação de núcleos habitacionais em áreas impróprias, com remoção de famílias de áreas de risco, reassentamento e recuperação ambiental destas áreas;

IV - Garantia de recursos municipais para atender os programas habitacionais.

V - Criação através de Lei específica da Secretaria de Habitação do Município.

TÍTULO VII

DAS POLÍTICAS DE INCLUSÃO SOCIAL

Art. 53. As políticas voltadas à inclusão deverão pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I - Redução das desigualdades e respeito à diversidade;

II - Articulação das políticas sociais com intuito de potencializar suas ações;

III - Universalização das ações;

IV - Atendimento às necessidades básicas das populações empobrecidas;

V - Utilização de mecanismos participativos para definição e gestão de políticas sociais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

VI - Elevação do padrão de qualidade e eficiência dos serviços prestados à população.

Art. 54 As políticas voltadas à inclusão social são compostas no mínimo pelas áreas de Saúde, Educação, Assistência Social, Cultura, Esporte e Lazer e Segurança Pública.

Art. 55 As políticas sociais serão desenvolvidas pelos órgãos municipais competentes em articulação com as esferas regional, Estadual e Federal e serão elaboradas através de planos setoriais.

Parágrafo único. Os planos setoriais serão elaborados em Conferências Municipais e acompanhadas pelos respectivos Conselhos.

TÍTULO VIII

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Capítulo I

Da Organização do Território

Art. 56. Para fins de Organização e Gestão do Sistema Municipal de Planejamento o território fica dividido em unidades e regiões de planejamento, delimitadas no Anexo V, integrante desta lei.

§ 1º. Unidades de Planejamento são divisões do território consistindo de um polígono fechado com relativa homogeneidade quanto aos seus aspectos físicos, urbanísticos e sócio-econômicos, assemelhando-se a um bairro.

§ 2º. Regiões de Planejamento são formadas pelo agrupamento de unidades de planejamento e conformam grandes regiões da cidade.

Art. 57. São objetivos da organização do território:

- I- levantamento, sistematização e divulgação de informações do Município;
- II- implementação de políticas e intervenções regionalizadas;
- III- racionalização da distribuição dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV- orientação das intervenções dos diferentes órgãos públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Capítulo II

Dos Instrumentos de Gestão Urbana

Seção I

Do Direito de Preferência para Aquisição de Imóvel – Direito de Preempção

Art. 58. O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.

§ 1º. O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas prioritariamente para:

- I** - criação de espaços de lazer e áreas verdes;
- II** - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV** - Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- V** - Regularização fundiária.

§ 2º. Através de lei municipal específica o Poder Executivo Municipal procederá à delimitação de áreas sujeitas a incidência do direito de preempção

§ 3º. A lei municipal que delimitar as áreas sobre as quais incidirá o direito de preempção, deverá explicitar o prazo e sua finalidade.

Art. 59. O proprietário de imóvel sob o qual incidir o direito de preempção, antes de proceder a alienação, deverá notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel.

§ 1º A partir do recebimento da notificação prevista no caput deste artigo o Poder Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar em jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

§ 2º Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação prevista no caput sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5º, do art. 27, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 5º Na ocorrência da hipótese prevista no § 4º, deste artigo, o Poder Público poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 60. Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional, acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante o pagamento de contrapartida financeira.

Parágrafo único Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando, dentre outras, as seguintes condições:

- I** - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II** - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III** - a contrapartida do beneficiário.

Art. 61. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir, para imóveis edificados irregularmente como medida de regularização do imóvel, desde que garantidas as condições de salubridade e estabilidade da edificação e a salubridade das edificações do entorno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá solicitar a apresentação de laudo assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas no caput deste artigo.

Art. 62. Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da outorga onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, devendo ser aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a VIII, do art. 26 da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e, preferencialmente, canalizados na recuperação urbana e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e de baixa renda.

Seção III

Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 63. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel considerado de interesse ambiental, paisagístico, social, histórico ou cultural a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir correspondente ao respectivo terreno.

§ 1º Faculta-se o mesmo direito ao proprietário que doar ao poder público seu imóvel ou parte dele, para fins de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários ou para execução de programa habitacional.

§ 2º A Prefeitura fornecerá certidão na qual deverá constar o potencial construtivo que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

§ 3º A certidão municipal que consignar o potencial construtivo a ser transferido, assim como a escritura de transferência do direito de construir, deverão ser objeto de registro junto à matrícula do imóvel perante a Serventia Imobiliária.

§ 4º A transferência do potencial construtivo fica limitada ao coeficiente máximo fixado para a zona em que está inserido o imóvel no qual se exercerá o direito de construir.

Seção IV

Das Operações Urbanas Consorciadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Art. 64. O Poder Executivo Municipal poderá promover Operações Urbanas Consorciadas visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais, bem como melhorias sociais e valorização ambiental da cidade.

Art. 65. Para os fins desta Lei Complementar considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação e recursos de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 66. A aplicação da Operação Urbana Consorciada será definida por lei municipal específica para cada caso, que deverá conter o Plano de Operação Urbana Consorciada, incluindo, no mínimo:

I - finalidade, bem como o interesse público na operação proposta e manifestação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano.

II - Delimitação da área de intervenção e influência do projeto, com descrição da situação de propriedade e posse dos imóveis, uso e ocupação do solo existentes e condições da infra-estrutura e equipamentos comunitários;

III - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), nos termos dos artigos desta Lei Complementar;

IV - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

V - Programa básico de ocupação da área;

VI - Plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico-financeiro do projeto e fontes de financiamento;

VII - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes da implantação da Operação Urbana Consorciada;

VIII - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante contrapartida fornecida pelo interessado, conforme critérios estabelecidos por lei municipal específica:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

I - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º. Os recursos obtidos na forma do parágrafo anterior e do inciso VII deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.

Seção V

Do Impacto de Vizinhança

Art. 67. Os empreendimentos de impacto, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único. Considera-se empreendimento de impacto aquele que por sua localização, porte e grau de incomodidade, definidos na Lei de Zoneamento e Parcelamento do Solo, possam gerar impactos negativos ao espaço urbano e à qualidade de vida da população residente ou usuária da área e seu entorno.

Art. 68. O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora e do ar;

IX - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 69. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§ 1º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 2º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do RIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

Capítulo III

Da Gestão Democrática

Art. 70. Para garantir a gestão democrática da cidade deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – Conselhos Municipais;

II – Debates, audiências e consultas públicas;

III – Conferências Municipais;

IV – Iniciativa popular de projetos de lei, conforme estabelecido em leis superiores.

Art. 71. A gestão orçamentária participativa incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 72. A elaboração do orçamento municipal, além das condições estabelecidas no artigo anterior, será feita a partir de um processo participativo de discussões e definições de prioridades em assembleias populares sob responsabilidade do Poder Executivo Municipal-Orçamento Participativo.

TÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 73. O Plano Diretor instituído por esta lei complementar deverá ser revisto a cada 5 (cinco) anos através de processo participativo coordenado pelo Poder Público Municipal e acompanhadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

Art. 74. Durante a vigência desta lei complementar as propostas de alteração deverão obrigatoriamente, antes de sua aprovação:

I - ser precedidas de parecer técnico dos órgãos municipais de planejamento;

II - ser encaminhadas para análise e elaboração de parecer pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano;

III - ser submetidas à consulta popular, compreendendo a realização de audiência pública especialmente convocada para essa finalidade e de audiências regionais, em todas as regiões de planejamento previstas no artigo 56 da presente.

Art. 75. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e seis.

Eduardo Pereira

Prefeito Municipal de Várzea Paulista

Registrada e Publicada na Secretaria Municipal de Gestão Pública desta Prefeitura Municipal, na mesma data.

Carlos Maldonado

Secretário Municipal de Gestão Pública



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

RELAÇÃO DAS VIAS DE VÁRZEA PAULISTA

SEGUNDO SUA CLASSIFICAÇÃO

1. Vias Arteriais:

- 1.1. Vias Marginais do Rio Jundiá;
- 1.2. Rua da Várzea;
- 1.3. Rua José R. Dandrea;
- 1.4. Avenida Fernão Dias Paes Leme;
- 1.5. Avenida Duque de Caxias;
- 1.6. Via de Ligação de Várzea Paulista a SP-332;
- 1.7. Avenida Bertioiga continuando pela Avenida Costa e Silva e Avenida Castelo Branco

2. Vias Coletoras:

- 2.1. Rua Olívio Mouro;
- 2.2. Rua Dom Pedro I;
- 2.3. Rua Mathias Mucha;
- 2.4. Via de Servidão;
- 2.5. Estrada da Boiada;
- 2.6. Rua dos Fioresi;
- 2.7. Avenida Manacá;
- 2.8. Rua José R. Portela;
- 2.9. Rua do Tanque Velho;
- 2.10. Rua Jataí
- 2.11. Trecho da Rua Pindore compreendido entre a Rua Jataí e Avenida Manacá;
- 2.12. Trecho da Rua Turiassu compreendido entre a Rua do Tonque velho e Rua José Rabelo Portella;
- 2.13. Rua José Rabello Portella;
- 2.14. Rua Opiai;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

- 2.15. Trecho da Rua Maria Aparecida compreendido entre a Rua da Várzea e Rua da Laguna;
- 2.16. Rua da Laguna;
- 2.17. Avenida Ipiranga;
- 2.18. Avenida Brasil;
- 2.19. Rua José Dias do Castro;
- 2.20. Rua Arnaldo Gut Junior;
- 2.21. Rua São José;
- 2.22. Avenida Eduardo Castro;
- 2.23. Avenida Macaúba;
- 2.24. Rua Gumari;
- 2.25. Rua Paschoal Gianfrancesco;
- 2.26. Avenida do Pinheirinho;
- 2.27. Rua Segundo Gregório Bellodi;
- 2.28. Rua Victorino Spinucci;
- 2.29. Avenida dos Ipês;
- 2.30. Rua Manoel Dias Ruivo;
- 2.31. Estrada do Mursa;
- 2.32. Estrada do Rocha;
- 2.33. Avenida Arariva;
- 2.34. Avenida Lindouro Rocha;
- 2.35. Rua Capivari;
- 2.36. Av. Pacaembu;
- 2.37. Trecho da Rua Saranduva compreendido entre a Rua Parati e a Rua Tarumã;
- 2.38. Trecho da Rua Tarumã compreendido entre a Rua Saranduva e Avenida Piqueri;
- 2.39. Avenida Piqueri;
- 2.40. Avenida Tanabi;
- 2.41. Avenida Ouricuri;
- 2.42. Avenida Tapira;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 167, DE 09 DE OUTUBRO DE 2.006-

- 2.43. Rua Itararé;
- 2.44. Rua Itapetininga;
- 2.45. Rua São Vicente;
- 2.46. Trecho da Rua São José do Rio Pardo compreendido entre a Rua São Vicente e Rua David Czertok;
- 2.47. Rua David Czertok;
- 2.48. Rua Sorocaba;
- 2.49. Avenida Barretos;
- 2.50. Avenida Paraibuna;
- 2.51. Rua das Cegonhas;
- 2.52. Rua Ubatã;
- 2.53. Rua Itirapina;
- 2.54. Rua Ricardo Aizza.