



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.011 -

*“Altera o artigo 19 da Lei Complementar nº 167, de 09/10/2006 (Plano Diretor do Município de Várzea Paulista) para criar a Zona de Estruturação Ampliada, e dá outras providência”.*

EDUARDO TADEU PEREIRA, Prefeito Municipal de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, e de acordo com o que Decretou a Câmara Municipal e Sessão Extraordinária realizada em 18 de outubro de 2011, SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei;

**Art. 1º** – O artigo 19 da Lei Complementar nº 167, de 09/10/2006 (Plano Diretor do Município de Várzea Paulista), passa a vigor com o seguinte acréscimo:

“Art. 19. (...)

(...)

VIII – Zona de Estruturação Ampliada.”



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.011 -

**Art. 2º** – A área demarcada no mapa em anexo, parte integrante e inseparável da presente Lei Complementar, abaixo descrita e caracterizada, é reclassificada de Zona de Proteção Ambiental para Zona de Estruturação Ampliada:

*“Inicia-se no ponto localizado na lateral da Estrada de Ligação do Município de Várzea Paulista com a Estrada Velha Jundiaí – São paulo (SP 332), na divisa do Município de Várzea Paulista com o Município de Jundiaí, deste ponto segue pela lateral da Estrada de Ligação do Município de Várzea Paulista com a Estrada Velha Jundiaí – São Paulo (SP 332) por uma distância de 3.328,63 metros, até a intersecção da mesma com a Estrada do Mursa, deste ponto deflete a direita segue pela lateral da Estrada do Mursa por uma distância de 3.298,92 metros, deste ponto deflete a direita abandonando a lateral da estrada e segue por uma distância de 364,35 metros, confrontando com a propriedade de Arnaldo Gut Junior, deste ponto deflete a direita e segue por uma distância de 219,09 metros, confrontando com a propriedade de Oswaldo Teodoro Mayer, deste ponto deflete a direita e segue por uma distância de 598,89 metros, confrontando com o Loteamento Portal Das Paineiras, deste ponto deflete a esquerda e segue por uma distância de 541,59 metros, confrontando com o Loteamento Aldeia primavera, até chegar à divisa do Município de Várzea Paulista com o Município de Jundiaí, deste ponto deflete a direita e segue pela divisa dos municípios por uma distância de 491,16 metros, confrontando com o Município de Jundiaí, até chegar no ponto inicial da presente descrição, perfazendo uma área de 2.481.211,50 m<sup>2</sup> (Dois milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, duzentos e onze metros quadrados e cinquenta centésimos do metro quadrado)”.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.011 -

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

**Art. 4º** – A Zona de Estruturação Ampliada corresponde à porção do território caracterizada pela ocupação predominantemente residencial, com baixa densidade populacional, destinada, exclusivamente, à implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais, de uso exclusivamente residencial unifamiliar (RU) consoante dispõe o inciso I, do artigo 8º da Lei Complementar nº 168, de 30/10/2006, para todo o trecho que faz frente para a Estrada do Mursa.

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

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

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

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

**II** – adensamento populacional máximo de 07 (sete) pessoas para cada 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.011 -

**III** – coeficiente de aproveitamento dos lotes de no máximo 1,5 (um e meio), admitindo-se edificações de 02 (dois) pavimentos;

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

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

**Art. 6º** – Os parcelamentos de glebas na Zona de Estruturação Ampliada para fins de loteamentos e condomínios horizontais deverão obedecer, além do disposto no Parágrafo único deste artigo, em especial, às diretrizes dispostas no artigo 4º, seus incisos e parágrafos da Lei Complementar nº 169, de 30/10/2006, e servirão como áreas públicas para a regularização das áreas ocupadas e consolidadas na região do Mursa.

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

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.011 -

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

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

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

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

**Art. 11** – Fica assegurado os direitos adquiridos dos proprietários de áreas localizadas na Zona de Estruturação Ampliada com destinações diversas realizadas anteriormente a entrada em vigor da presente Lei Complementar, desde que a autorização para a destinação diversa tenha sido regularmente concedida pelo Município, através do devido procedimento administrativo, até a data da publicação da presente Lei Complementar.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.011 -

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

**Art. 13** – Os mapas constantes da Lei Complementar nº 167, de 09/10/2006 ficam substituídos pelos que integram a presente Lei Complementar, revisada conforme seu artigo 4º.

**Art. 14** – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DE VÁRZEA PAULISTA, aos dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e onze.

Eduardo Tadeu Pereira

Prefeito 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