



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

AUTÓGRAFO Nº 084/13  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/13 - EXECUTIVO.

**LEI COMPLEMENTAR Nº 067 DE 16 DE DEZEMBRO DE 2013.**

**“Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Vargem Grande Paulista conforme determina o artigo 59 da Lei Complementar nº 14/03 e dá outras providências.”**

**ROBERTO ROCHA** Prefeito do Município de Vargem Grande Paulista no uso de suas atribuições legais;

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

### ***TÍTULO I***

#### ***DAS DIRETRIZES GERAIS***

#### ***CAPÍTULO I***

#### **DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS**

**Art. 1º** - Fica instituído o Plano Diretor Físico Territorial do Município de Vargem Grande Paulista, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, para ordenar e abrigar o pleno desenvolvimento físico da cidade e de suas funções sociais, econômicas e administrativas, assim como auxiliar no bem-estar de seus habitantes e na preservação do meio ambiente.

**Parágrafo Único** - O plano diretor, a partir da aprovação desta lei, torna-se parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

**Art. 2º** - As transformações urbanas promovidas pelo poder público e pela iniciativa privada deverão obedecer aos objetivos, diretrizes, programas e metas estabelecidas pela lei do Plano Diretor Físico Territorial e pelas normas da legislação complementar.

#### ***CAPÍTULO II***

#### **DOS OBJETIVOS GERAIS**

**Artigo 3º** - O Plano Diretor Físico Territorial do Município de Vargem Grande Paulista tem como objetivos:



# **PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

- I.** promover o desenvolvimento sustentável que harmonize as atividades econômicas com a qualidade de vida da população e a preservação do ambiente natural e cultural;
- II.** promover o ordenamento territorial e a implantação de estruturas urbanas adequadas às funções sociais e ao atendimento das necessidades da população;
- III.** proteger os recursos naturais da atmosfera, das águas superficiais e subterrâneas, do solo, da flora e da fauna;
- IV.** auxiliar a racionalização no emprego dos recursos públicos municipais;
- V.** dar continuidade ao processo de planejamento e controle continuado, que acompanhe o desenvolvimento urbano de Vargem Grande Paulista compreendendo o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano;
- VI.** democratizar a gestão do Município, criando instâncias para a participação da sociedade civil e dos cidadãos nas decisões sobre as transformações urbanas.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

**Art. 4º** - O Plano Diretor Físico Territorial de Vargem Grande Paulista, objetiva implementar um sistema de planejamento físico territorial permanente no município, tendo em conta o disposto na Lei Orgânica do Município de Vargem Grande Paulista e da Lei nº10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

### ***TÍTULO II***

#### ***DA ESTRUTURA DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO***

### **CAPÍTULO I**

#### **DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL**

**Artigo 5º** - Para assegurar a consecução do Sistema de Planejamento, o território do Município de Vargem Grande Paulista fica delimitado pelas divisas oficiais do Município conforme anexo XI.

**Artigo 6º** - A área urbana compreende todo o território do Município.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### CAPÍTULO II

#### DO MACROZONEAMENTO

**Art. 7º** - O macrozoneamento objetiva garantir a manutenção da paisagem natural, preservar patrimônio histórico, ecológico, ambiental, cultural; organizar espaços para as atividades produtivas da cidade, garantir qualidade aos espaços de moradia; prover o bem-estar da população propugnando por garantir a compatibilidade entre as múltiplas atividades, conforme Anexo I.

§ 1º - Além das atividades já existentes no Município, subsidiam o macrozoneamento, a hidrografia, as áreas de grandes declividades e as áreas verdes conforme mapas existentes no anexo X, desta lei.

§ 2º - Das definições das zonas:

#### **I. Área de preservação Ambiental I:**

- a. Compreende áreas de proteção ambiental, preservação de vegetação e de matas nativas.
- b. Áreas inundáveis ou locais onde o terreno não apresenta uma grande permeabilidade de solo.
- c. Áreas com acentuada declividade.
- d. Áreas de preservação do patrimônio cultural e natural.
- e. Áreas de baixa densidade.

#### **II. Áreas de Proteção Ambiental II:**

- a. Compreende áreas de proteção ambiental, preservação da vegetação de e matas nativas.
- b. Áreas inundáveis ou locais onde o terreno não apresenta uma grande permeabilidade de solo podendo ser limitado o adensamento, bem como a implantação de novos empreendimentos.
- c. Áreas férteis que se prestam prioritariamente para a agricultura.
- d. Preservação de patrimônio cultural natural.
- e. Áreas de baixa densidade.

#### **III. Áreas de Desenvolvimento Industrial:**

- a. Áreas onde se localizam a maioria das indústrias, comércio, prestação de serviços.
- b. Localiza-se o pronto atendimento e sua futura expansão.
- c. Localizam-se a maioria dos serviços públicos.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- d. Áreas interceptadas pelas rodovias estaduais: Raposo Tavares, Bunjiro Nakao e a Estrada Municipal de Caucaia do Alto.
- e. Facilidade para escoamento dos produtos industrializados ou armazenados
- f. Facilidade para extensão de rede de alta tensão.
- g. Áreas de Alta densidade.

#### **IV. Áreas Residenciais com Corredores:**

- a. Áreas residenciais, industriais, comerciais e de serviços.
- b. Possibilidade de alteração do uso do solo conforme Lei 10257/2001.
- c. Possuem vazios urbanos sujeitos a parcelamento.
- d. Áreas de alta densidade.

#### **V. Áreas Predominantemente Residenciais:**

- a. Área residencial, comercial e de serviços.
- b. Possibilidade de implantar algum tipo de indústria não poluente.
- c. Compreende maior extensão do município.
- d. Possui vazios urbanos.
- e. Áreas onde podem ser implantados ordenadamente novos loteamentos e condomínios.
- f. Área em plena expansão urbana.
- g. Áreas de Média densidade.

#### **VI. Áreas de Recuperação Urbana:**

- a. Áreas a serem reurbanizadas.
- b. Áreas inundáveis ou muito adensadas, onde pode ser limitado o adensamento bem como a implantação de grandes empreendimentos.
- c. Áreas sujeitas a contra-partida do beneficiário na implantação de novos empreendimentos.
- d. Áreas de Média densidade.

§ 3º - Ficam as áreas em frente à Rodovia Raposo Tavares, Bunjiro Nakao e Estrada Municipal de Caucaia, compreendida no macrozoneamento como: Áreas de Desenvolvimento Industrial numa extensão de 180m a partir do eixo das respectivas rodovias, com exceção dos terrenos incluídos conforme Lei de uso e ocupação de solo em áreas estritamente residenciais. Estes terrenos serão incluídos



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

nas Áreas de Desenvolvimento Industrial somente as propriedades com testada de terreno voltada para as respectivas rodovias ou marginais a estas.

**Art. 8º** - As diretrizes referentes aos usos urbanos devem procurar:

- I. consolidar um sistema de centros, composto pelo centro comercial e de serviços principais e por sub-centros urbanos secundários, chamados de Pólos de Cidadania;
- II. consolidar a linearidade das atividades terciárias ao longo dos principais eixos viários;
- III. incentivar as atividades secundárias e terciárias nas Áreas de Desenvolvimento Industrial;
- IV. definir as áreas propícias à expansão da malha urbana;
- V. promover a ocupação de vazios e áreas sub-utilizadas dentro das manchas urbanas;
- VI. minimizar os conflitos de vizinhança entre as funções urbanas e estimular a diversidade de usos compatíveis em uma mesma zona urbana;
- VII. compatibilizar a intensidade de aproveitamento dos terrenos urbanos, com a capacidade do sistema viário e das redes públicas de infra-estrutura instalada, equipamentos e serviços urbanos;
- VIII. facilitar o acesso da população de menor renda aos locais de trabalho e lazer, bem como ao patrimônio natural e cultural da cidade;
- IX. resguardar da valorização imobiliária urbana as áreas ocupadas pelas atividades primárias mais produtivas;
- X. controlar o uso e ocupação do solo através de lei específica, onde deverão constar índices, taxas, recuos e demais instrumentos técnicos, tendo em vista a segurança e salubridade da população, a preservação da qualidade do meio ambiente e a capacidade de suporte dos equipamentos e serviços públicos;
- XI. impedir a instalação e a permanência de atividades danosas à população e ao meio ambiente.

**Art. 9º** - Os índices, taxas, recuos e demais instrumentos técnicos serão tratados considerando o equilíbrio entre atividades urbanas e rurais.

**Parágrafo Único** - Lei específica determinará os parâmetros para quantificar as faixas de densidade.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### CAPÍTULO III

#### DO ABAIRRAMENTO

**Art. 10** - O abairramento visa: criar vida urbana em pontos específicos da cidade organizando a população, propiciar salubridade à população, preservar a qualidade do meio ambiente e do espaço urbano, dimensionar os equipamentos urbanos, promover o encontro da comunidade, prover ações administrativas mais eficazes, diminuir custos operacionais, fazer ascender o sentimento de cidadania e de pertencimento ao local.

**Art. 11** - A definição e a divisão territorial do Município determinando o processo de ABAIRRAMENTO encontra-se representada no Anexo II.

### CAPÍTULO IV

#### DOS PÓLOS DE CIDADANIA

**Art. 12** - Define-se como Pólo de Cidadania o local, em cada setor da cidade, onde existirão os equipamentos de uso coletivo para uso da população, partindo-se dos equipamentos já existentes e buscando-se criar pólos de concentração da ação governamental, objetivando organizar a vida nos bairros, diminuir custos operacionais, promover o encontro da população, facilitar a circulação, melhorar a segurança, incentivar o lazer e o aperfeiçoamento humano.

**Parágrafo Único** - As localizações dos PÓLOS DE CIDADANIA estão demarcadas no Anexo II desta lei.

### CAPÍTULO V

#### DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE

**Art. 13** - A organização do sistema viário municipal tem por objetivo prover um sistema viário que possibilite maior integração entre os vários setores da cidade, que seja compatível com a expansão urbana que se delineia, e que seja indutor, juntamente com o transporte coletivo, do ordenamento do espaço urbano. Deverá existir um sistema viário hierarquizado que faça fluir o tráfego, melhore a acessibilidade, compatibilize-se com o sistema rodoviário estadual, promova acesso à Rodovia Castelo Branco, evite o movimento pendular, compatibilize ciclistas, pedestres e veículos, promovendo segurança e eficiência nos deslocamentos.

### SEÇÃO I

#### DA CLASSIFICAÇÃO E NOMEAÇÃO:



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 14** - Fica estabelecido a seguinte classificação e nomeação do Sistema Viário Municipal, conforme ANEXO III e ANEXO IV:

### **I. Sistema Rodoviário**

- a) VIAS EXPRESSAS - compreendendo rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias e, se o forem, serão por meio de obras de arte dotadas de passagens superior ou inferior e de acessos compatíveis.
- b) VIAS PRINCIPAIS - compreendendo avenidas ruas e estradas que permitam o deslocamento entre várias regiões da cidade;
- c) VIAS SECUNDÁRIAS - compreendendo vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias principais e as locais;
- d) VIAS LOCAIS;
- e) ANEL VIÁRIO CENTRAL - compreendendo o perímetro central da Cidade, paralelo a Rodovia Raposo Tavares.
- f) ANEL VIÁRIO INTERMEDIÁRIO - compreendendo as avenidas, ruas e estradas que interligam as regiões.
- g) ANEL VIÁRIO PERIMETRAL - compreendendo as avenidas, ruas e estradas que interligam as regiões nos contornos e limites do município

### **II. Sistema de Vias de Circulação de Pedestres**

- a) calçadas
- b) passarelas
- c) praças e calçadões

**Parágrafo Único** - Terão usos estabelecidos como Via Expressa as Rodovias Raposo Tavares, e Bunjiro Nakao.

## **SEÇÃO II**

### **DAS CICLOVIAS**

**Art. 15** - Serão previstas Ciclovias, onde constatado o freqüente trânsito de bicicletas ou triciclos não motorizados e houver viabilidade técnica.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### SEÇÃO III –

#### DA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

**Art. 16** - Ficam previstas Vias de Circulação de Pedestres nos seguintes locais:

- I. Calçada paralela ao leito carroçável das ruas
- II. Passarelas sobre as rodovias
- III. Calçadões no centro e em pólos de cidadania
- IV. Praças

### CAPÍTULO VI

#### DA INFRA-ESTRUTURA URBANA

**Art. 17** - São objetivos permanentes da municipalidade prover todos os munícipes dos equipamentos essenciais de infra-estrutura, buscando maior qualidade de vida e a promoção da função social da cidade.

**Art. 18** - As diretrizes referentes à infra-estrutura urbana são:

- I. estender o sistema de drenagem de águas pluviais a toda a área urbana, iniciando-se pelos pontos críticos;
- II. estender o sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários a toda a área urbana, impedindo a poluição dos ribeirões, córregos e cursos d'água;
- III. estender o sistema de abastecimento de água potável a toda a área urbana, priorizando os locais de população de baixa renda, locais onde o lençol freático encontra-se contaminado; e controlar a qualidade dos poços de captação de água através do lençol freático;
- IV. estender o sistema de iluminação pública a toda a área urbana e principais vias e logradouros do Município, priorizando os pontos de maior uso e perigo;
- V. adoção de processos ambientalmente sustentáveis para coleta, processamento, reciclagem e deposição final do lixo;
- VI. estabelecer normas especiais para novos loteamentos indústrias e grandes empreendimentos.





# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### SEÇÃO I

#### DA ÁGUA

**Art. 19** - O município deve interceder junto à SABESP objetivando garantir a qualidade e estender a rede de abastecimento para todos os pontos do município.

### SEÇÃO II - DO ESGOTO

**Art. 20** - O município deve interceder junto à SABESP objetivando criar um cronograma para estender a rede de coleta de esgoto e estações de tratamento de esgotos, para suprir toda a demanda existente no município, e, se necessário, revogar ou rever o contrato de concessão sob outros parâmetros.

### SEÇÃO III

#### DA DRENAGEM URBANA

**Art. 21** - Do ponto de vista da físico-territorialidade deve-se prever ocupações, densidades e taxas de permeabilidade do solo compatíveis com o dimensionamento das bacias e a existência dos equipamentos para evitar inundações e ocupações desconformes.

**Art. 22** - O Sistema de drenagem urbana deverá contemplar o escoamento das águas pluviais a céu aberto ou por confinamento, e aplicar uma política de retenção das chuvas no solo e combater os pontos críticos de erosões e inundações.

**Art. 23** - O Córrego Vermelho constitui bacia que exige estudo aprimorado das questões tratadas neste Capítulo, exigindo alta taxa de permeabilidade e/ou baixa densidade.

**Art. 24** - O Sistema de Drenagem da região central, nas imediações da Rodovia Raposo Tavares, deverá estar em conformidade com o Sistema de escoamento previsto no projeto da Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados de Transportes do Estado de São Paulo – ARTESP, e em plena observância ao artigo 22 desta seção.

### SEÇÃO IV

#### DA COLETA DO LIXO



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 25** - A coleta de lixo deverá abranger o conjunto da cidade e, paulatinamente, deve ser implantada a coleta seletiva, propiciando recursos econômicos alternativos e saneamento ambiental.

### CAPÍTULO VII .

#### DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS DE USO COLETIVO

**Art. 26** - Todos os equipamentos sociais de uso coletivo - especialmente os ligados à saúde, educação, esportes, cultura, lazer, à promoção social, à acessibilidade e circulação - deverão ter sua localização nos chamados Pólos de Cidadania, levando-se em conta o macrozoneamento, o abairramento e o sistema viário, objetivando economizar recursos públicos, otimizar as ações administrativas, prover melhor acessibilidade e gerar lugares de encontro que promovam vida coletiva para a população.

### CAPÍTULO VIII

#### DO MEIO AMBIENTE

**Art. 27-** As diretrizes relativas à preservação do meio ambiente objetivam:

- I. compatibilizar a ocupação dos terrenos urbanos com o meio ambiente natural;
- II. preservar as bacias dos mananciais de água potável;
- III. preservar as áreas de vegetação nativa e abrigos da fauna;
- IV. preservar e recuperar as matas ciliares;
- V. preservar as áreas com declividades impróprias aos usos urbanos e agropecuários;
- VI. preservar e recuperar as paisagens naturais excepcionais e típicas;
- VII. impedir a poluição do ar, das águas e do solo, a destruição das coberturas naturais vegetais, a erosão do solo e a extinção da fauna;
- VIII. manter programas de educação ambiental.

**Parágrafo único.** Lei Municipal específica dará as características das áreas verdes, vegetação, áreas permeáveis.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### SEÇÃO I

#### DOS RIBEIRÕES, CÓRREGOS E CURSOS D'ÁGUA

**Art. 28** - A preservação dos ribeirões, córregos, nascentes, cursos d'água, lagoas e todo patrimônio aquático do município seguirá o disposto nas leis de preservação ambiental e especialmente o Código Florestal.

§ 1º - As áreas já urbanizadas que são lindeiras aos cursos d'água, serão objetos de estudos específicos com o objetivo de minimizar os danos causados.

§ 2º - Nenhum curso d'água poderá ser canalizado, corrigido, retificado, mudado do seu curso natural sem a aprovação pelos órgãos competentes. No processo de aprovação na municipalidade deverão constar os cálculos executados por profissionais habilitados, levando em conta toda a bacia pluviométrica de contribuição e os coeficientes adotados compatíveis para áreas urbanizadas.

### SEÇÃO II

#### DAS VÁRZEAS

**Art. 29** - Fica estabelecido que as várzeas são áreas de preservação ambiental, de vazante no ciclo das águas, respeitando a natureza, a flora e a fauna e recomenda-se o não adensamento populacional, por se constituir em paisagens instáveis.

**Art. 30** - Nas áreas das várzeas não será permitida urbanização de qualquer natureza.

§ 1º - Os assentamentos urbanos já existentes serão objeto de estudo em separado e controladas as suas ampliações.

§ 2º - Nas áreas das várzeas será permitido o uso para as atividades agro-pastoril compatível já consagradas pelo seu uso tradicional e incentivadas as atividades hortifrutigranjeiras.

§ 3º - Nas áreas de várzea não serão permitidos aterros e ou terraplanagem, modificando-se assim as suas características naturais.

### SEÇÃO III

#### DAS ÁREAS INSALUBRES E DEGRADADAS

**Art. 31** - As Áreas Insalubres e Degradadas, pela sua natureza, Deverão merecer projeto específico para cada caso ou ações emergenciais por parte



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

dos poderes constituídos.

**Parágrafo Único** - Se enquadram no *caput* deste Artigo:

- I. As áreas Inundáveis;
- II. As áreas pouco permeáveis;
- III. A área onde se localiza o vazadouro público;

**Art. 32** - As Áreas Impróprias para determinados usos como as áreas do Vazadouro Público estão sujeitas aos Instrumentos da Política Urbana da lei nº 10.257/2001- Estatuto da Cidade.

### CAPÍTULO IX

#### DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E TURÍSTICO

**Art. 33** - As diretrizes relativas ao patrimônio cultural e turístico são:

- I. preservar e divulgar os sítios, conjuntos urbanos, edifícios, objetos de interesse cultural, bens materiais e imateriais por
- II. razões arqueológicas, históricas, artísticas, simbólicas, paisagísticas e turísticas;
- III. controlar o adensamento, a renovação urbana e a expansão urbana que prejudiquem o patrimônio construído;
- IV. inventariar, registrar, tomba e vigiar os bens culturais de natureza física de interesse para preservação.
- V. Catalogar e classificar as áreas verdes do Município classificando-as em Matas Nativas Adensadas, Matas Nativas não Adensadas e Reflorestamentos.

**Art. 34** - São bens físicos de interesse cultural e turístico:

- I. As Matas existentes
- II. A Igreja Matriz com seus quadros e sua praça frontal
- III. A sede (com raio de 200 m) da Fazenda Maracanduva.
- IV. A Igreja de São Pedro.
- V. A Capela de São Judas
- VI. A Capela dos Frades Franciscanos projeto da Arquiteta Lina Bo Bardi.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

**VII.** A Igreja de Jesus Eucaristia do Mariápolis Ginetta.

**VIII.** A Igreja Presbiteriana

**IX.** Associação de Congressos (O Centro Evangélico das Testemunhas de Jeová).

**X.** A Escola da Divina Providência Santa Maria Josefa

**XI.** Pet Zoo Comércio e Recreação Ltda. ME

**XII.** Cooperativa Agrícola de Vargem Grande Paulista

**XIII.** Associação Bamerindus

**Art. 35 1º.** Os bens físicos de interesse cultural e artístico relacionados neste artigo, poderão ser objeto de intervenção desde que haja pedido justificado na municipalidade mediante requerimento.

**§ 1º.** Os bens descritos nos incisos II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI XII e XIII, poderão sofrer intervenções para reforma, restauração desde que não haja alteração de sua atividade inicial, destinação e caráter cultural.

**I** – Considera-se reforma a intervenção necessária para cumprimento da Legislação Municipal, Estadual e ou Federal, implementando benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias;

**II** – Considera-se restauração a intervenção necessária para preservação do “status a quo” do imóvel especialmente naqueles que deixaram de ter suas atividades, destinação e caráter cultural listados no artigo 34.

**§ 2º.** O bem descrito no inciso I poderá sofrer intervenção mediante apresentação de licenciamento ambiental previsto na Legislação Municipal, Estadual e ou Federal do órgão competente.

**Art. 36 -** O Poder Público Municipal poderá fazer parcerias com a iniciativa privada, visando realizar o disposto neste capítulo, para reforçar o diferencial ambiental - cultural da cidade em relação ao perfil regional.

## CAPÍTULO X

### DA PAISAGEM URBANA

**Art. 37 -** As diretrizes referentes à paisagem urbana são:

**I.** expandir e melhorar a arborização urbana;

**II.** dotar os logradouros públicos de mobiliário urbano;

**III.** estabelecer legislação com padrões adequados para a comunicação visual urbana;



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

IV. impedir o entulhamento da paisagem urbana.

### CAPÍTULO XI

#### DA POLÍTICA HABITACIONAL

**Art. 38** - As diretrizes relativas às habitações para famílias de baixa renda são:

- I. melhorar as condições de habitação através de investimentos em áreas carentes de infra-estrutura;
- II. criar programas de lotes urbanizados, mutirão e autoconstrução;
- III. incentivar ações para oferta de habitações de baixo custo correspondente à demanda, possibilitando a remoção de áreas inadequadas e de risco;
- IV. desenvolver ações voltadas à regularização fundiária e implantação de infra-estrutura em áreas de riscos sociais;
- V. oferecer projetos e assessoria técnica para construção de moradias para famílias de baixa renda.

### CAPÍTULO XII

#### DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS PÚBLICAS

**Art. 39** - As diretrizes prioritárias para atender as carências públicas mais urgentes do município do ponto de vista físico-territorial são:

- I. ampliar a rede de coleta e tratamento de esgoto;
- II. garantir a qualidade de água potável para todos os munícipes;
- III. melhorar a circulação e a acessibilidade entre os bairros e bairros-centro, organizando o trânsito e melhorando a acessibilidade, além de construir um terminal de ônibus;
- IV. recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- V. dar personalidade imagética própria para a cidade;
- VI. pavimentar e iluminar ruas;
- VII. resolver problemas advindos da duplicação da Rodovia Raposo Tavares;
- VIII. promover o turismo revelando e divulgando bens e patrimônios com qualidades potenciais;



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- IX.** compatibilizar o progresso com as características bucólicas e ambientais da cidade;
- X.** assegurar o atendimento à saúde física, mental e à maternidade;
- XI.** prover espaços para desenvolver a cultura, a educação e o lazer da população;
- XII.** Garantir personalidade própria à cidade promovendo o sentimento de pertencimento através dos Pólos de Cidadania;
- XIII.** Criar um novo Centro Cívico, visando congregar os três poderes, podendo a realização acontecer em parceria com a iniciativa privada.

### TÍTULO III

#### INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### CAPÍTULO I

##### DAS DIRETRIZES

**Art. 40** - Os instrumentos da política urbana de Vargem Grande Paulista devem seguir o disposto na Lei Orgânica Municipal e na lei nº10.257/2001- Estatuto da Cidade - especialmente seus Artigos 40 e 42.

**Parágrafo Único** - Leis complementares delimitarão com precisão as áreas, não discriminadas nesta lei, passíveis da utilização dos instrumentos urbanísticos.

#### CAPÍTULO II

##### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

**Art. 41** - Para garantir a Gestão Democrática da Cidade, será utilizado, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I.** Órgãos Colegiados de Política Urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II.** Debates, audiências e consultas públicas;
- III.** Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV.** Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

V. Estabelecer parcerias com os Municípios limítrofes e da Região Metropolitana, objetivando a solução de problemas comuns;

VI. Publicidade dos documentos e informações produzidas, facilitando o acesso a qualquer interessado.

**Art. 42** - O Sistema de Planejamento Urbano será assim composto:

I. Secretaria de Urbanismo e Desenvolvimento;

II. Conselho Municipal de Planejamento.

**Art. 43** - À Secretaria de Urbanismo e Desenvolvimento; além das suas atribuições atuais, compete:

I. Coordenar e manter atualizado sistema de tecnologia de informações, inclusive o aerofotogramétrico e cadastramento de interesse para o planejamento do Município;

II. Manter um corpo técnico permanente de engenheiros, arquitetos e profissionais da área de agrimensura para operacionalizar as diretrizes em campo e implementar o Plano Diretor Físico Territorial;

III. propor alterações na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como nos demais diplomas normativos necessários à consecução dos objetivos, diretrizes e proposições do Plano Diretor Físico Territorial;

IV. Coordenar e divulgar as revisões do Plano Diretor Físico Territorial;

V. Montar e manter estrutura técnica, material e de recursos humanos, para o Departamento de Planejamento Urbano.

**Art. 44** - O Conselho Municipal de Planejamento criado pelo Artigo 35 da Lei Orgânica do Município como órgão integrante do sistema de planejamento terá sua estruturação, organização e competência definidas em legislação específica.

### CAPÍTULO III

#### DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

**Art. 45** - A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor Físico Territorial, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas nesta lei.

**Parágrafo Único** - As delimitações das áreas de que trata este





# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Capítulo encontram-se no ANEXO IX, desta lei.

**Art. 46** - Lei municipal específica regulamentará a determinação do parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a aplicação do IPTU progressivo, e da desapropriação com títulos da dívida pública, devendo fixar as condições e os prazos para implementação das referidas obrigações.

**Art. 47** - O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, obedecidas a disposições contidas na Lei 10257/2001, denominada Estatuto da Cidade.

**§ 1º** - Fica definida para fins de aplicação deste Artigo a região um raio de 200 metros em torno dos denominados POLOS DE CIDADANIA, e demais áreas indicadas no Anexo IX.

**§ 2º** - Lei municipal específica determinará com precisão as áreas que serão objeto deste Artigo.

**Art. 48** - O Poder Público Municipal deverá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**§ 1º** - Para os efeitos desta lei, Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno que fica determinado como 1(um) nas áreas urbanizáveis e 0,05 nas áreas de preservação.

**§ 2º** - Esta lei deve-se aplicar obrigatoriamente nas áreas que dispõe de infra-estrutura instalada que suporte o adensamento e não prejudique as condições ambientais, especialmente nas áreas centrais delimitadas pela Anel Viário Central e seus imóveis lindeiros (conforme Anexo IX) cujo índice poderá ser aumentado até o limite de suporte da infra-estrutura.

**§ 3º** - Lei específica determinará os coeficientes de adensamento e delimitará com precisão as áreas passíveis da aplicação deste instrumento.

**Art. 49** - O Poder Público Municipal fixará áreas nas quais poderão ser permitidas Alterações de Uso do Solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Parágrafo Único** - As áreas definidas no Anexo IX poderão ser objeto deste Artigo, desde que obedeça no mínimo as seguintes regras:

- I.** definição da área a ser atingida;
- II.** programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- III.** elaboração do EIV;



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

IV. elaboração e aprovação de EIA, quando requeridas nos termos da legislação ambiental;

V. finalidades da operação;

**Art. 50** - O Município deve delimitar áreas para aplicação de Operações Consorciadas, concomitantemente ou não com outros dispositivos e instrumentos legais.

**Parágrafo Único** - Considera-se Operação Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Art. 51** - O Município poderá mediante lei específica autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o Direito de Construir previsto nesta lei ou em legislação urbanística dela decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º - Lei específica estabelecerá os locais e as condições específicas relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir.

**Art. 52** - Poderá ser aplicado mais de um instrumento do Estatuto da Cidade previsto nos Artigos 5, 25, 28, 32, 35 da lei 10.257/2001, no mesmo empreendimento, ou na mesma área.

**Art. 53** - O Poder Público Municipal tendo em vista a necessidade de habitação popular de caráter social fará lei específica delimitando áreas e induzindo sua aplicação; simplificando a legislação do parcelamento, uso e ocupação do solo e normas edilícias; promovendo o atendimento técnico e judicial, para atender a população de baixa renda.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 54** - O Poder Público Municipal intervirá na forma e condições que estabelece a Lei Federal nº 10.257/01 para que a população carente moradora em todo o município obtenha o domínio de posse que ocupam através de processo de Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

**Art. 55** - O Poder Público Municipal poderá intervir na forma e condições previstas na Lei Federal nº 10.257/01 no processo de transferência do Direito de Superfície.

### CAPÍTULO IV

#### DOS INSTRUMENTOS LEGAIS COMPLEMENTARES.

**Art. 56** - Para atingir os objetivos e cumprir as diretrizes do Plano Diretor, deverão vigorar no Município as seguintes leis complementares:

- I. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. Lei de Parcelamento do Solo Urbano em Geral;
- III. Código de Obras do Município de Vargem Grande Paulista;
- IV. Código de Posturas;
- V. Leis complementares relativas aos instrumentos descritos neste Título.

### TÍTULO IV

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 57** - Poderá ser alterado o traçado de alguma via desde que sejam observados os objetivos do traçado indicado nos Anexos III e IV.

**Art. 58** - As Certidões de Diretrizes, já expedidas pelo órgão competente da Municipalidade, terão sua eficácia pelos prazos nelas estabelecidos.

**Art. 59** - Todas as Edificações do território Municipal obedecerão às legislações Municipais, Estaduais e Federais concernentes às construções e principalmente à legislação e a aprovação no Corpo de Bombeiros de projetos para Combate a Incêndios e às Normas da ABNT, no que for aplicável.

**Art. 60** - O Plano Diretor poderá ser revisto no ano da elaboração do Plano Plurianual Anual e deverá ser revisto a cada 10 anos.

**Art. 61** - Ficam fazendo parte desta lei:

- a) ANEXO I - Macrozoneamento, escala 1: 20.000.
- b) ANEXO II - Abairramento, escala 1: 20.000.
- c) ANEXO III - Sistema Viário I - traçado, escala 1: 20.000.
- d) ANEXO IV - Sistema Viário II - dimensionamento, escala 1: 20.000.



# PREFEITURA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- e) ANEXO V - Turismo, escala. 1: 20.000
- f) ANEXO VI - Educação e Lazer, escala 1: 20.000.
- g) ANEXO VII - Saúde, escala 1: 20.000.
- h) ANEXO VIII - Ação Social, escala 1: 20.000.
- i) ANEXO IX - Aplicação do Estatuto da Cidade, escala 1: 20.000
- j) ANEXO X - Vegetação, Hidrografia, Declividades, escala 1: 20.000.
- k) ANEXO XI - Planta Geral do Município, escala 1:10.000.

**Art. 62-** Os anexos previstos no artigo 60 desta Lei Complementar continuam inalterados, permanecendo nos mesmos moldes da Lei Complementar nº 014 de 12 de dezembro de 2003, devendo ser revisto de acordo com o desenvolvimento econômico social e cultural do Município através de lei própria, previsto no artigo 55.

**Art. 63.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal Ari Bigarelli, aos dezesseis dias do mês de dezembro de dois mil e treze.

**ROBERTO ROCHA**  
PREFEITO

**P. e R. na Secretaria de Governo**  
Em, 16 de dezembro de 2013.

**CLAUDIO LUIS DE GODOY**  
Secretário de Governo