

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VARGEM

RELATÓRIO SÍNTESE - PROPOSTA TÉCNICA

Contrato 36/2022
Agosto de 2023



PREFEITURA MUNICIPAL
DE VARGEM



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VARGEM

RELATÓRIO SÍNTESE - PROPOSTA TÉCNICA

Contrato 36/2022
Agosto de 2023

EQUIPE PREFEITURA

Leodecio Alves de Lima
PREFEITO

Denise Rodrigues
VICE-PREFEITO

Miguel Cardoso Pinto Neto
CHEFE DE GABINETE

Alexandro de Souza Morais
DIRETOR DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Katia Cristina Belisario Solis
DIRETORA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Natalino A. B. de Oliveira
DIRETOR DE OBRAS E SERVIÇOS

Edvaldo Cardoso de Lima
DIRETOR DE SAÚDE

Reginaldo Aparecido de Godoi
DIRETOR DE MEIO AMBIENTE E AGRICULTURA

Gisele Corredor
DIRETORA DE FINANÇAS

Viviane Pinto de Souza
DIRETORA DE ESPORTE E TURISMO

Claudio Donizeti Tavella Filho
DIRETOR DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Ester Pereira de Melo
DIRETORA DE ADMINISTRAÇÃO

EQUIPE FUNCLAR

CONSELHO CURADOR
Thiago Alexandre Hayakawa
PRESIDENTE

Vitório Mazzuco Filho
VICE-PRESIDENTE

Mário Luiz Tagliari
SECRETÁRIO

Gustavo Wayanda Medella
Robson Luiz Scudella
Alvací Mendes Luz
Volney José Berkenbrock
Gilberto Gonçalves Garcia
Pedro da Silva Pinheiro
MEMBROS

DIRETORIA EXECUTIVA
Gilberto Gonçalves Garcia
DIRETOR-PRESIDENTE

Alvací Mendes Luz
DIRETOR-VICE-PRESIDENTE

Volney José Berkenbrock
DIRETOR-SECRETÁRIO

Mário Luiz Tagliari
DIRETOR-ADMINISTRATIVO

EQUIPE TÉCNICA

Décio Luiz Pinheiro Pradella
SUPERVISOR GERAL

Elaine Pereira da Silva
COORDENADORA TÉCNICA

Fabiana Bueno de Araújo
GESTORA ADMINISTRATIVA

Carolina Gonçalves Nunes
PROFESSORA ESPECIALISTA FORMAÇÃO DO
TERRITÓRIO

Joaquim Gilberto de Oliveira
PROFESSOR ESPECIALISTA MEIO AMBIENTE

Marcelo da Silva
PROFESSOR ESPECIALISTA INFRAESTRUTURA

Renata Lima Moretto
PROFESSORA ESPECIALISTA SANEAMENTO
AMBIENTAL

Gisele Laus da Silva Pereira Lima
ADVOGADA

Isabella Bocaletto
ARQUITETA JÚNIOR

Mateus Cruz
ESTAGIÁRIO EM ECONOMIA

Larissa Dias Ribeiro da Luz
ESTAGIÁRIA EM URBANISMO

Rita de Cássia Mariana Faria
ESTAGIÁRIA EM URBANISMO

Bragança Paulista, 09 de agosto de 2023.

**Prefeitura do Município de Vargem
A/C Sr. Alexandro de Souza Moraes
GESTOR DO CONTRATO**

Referência: Proposta Técnica de Revisão do Plano Diretor Municipal de Vargem.

Encaminhamos a V.S.^a, a proposta técnica de revisão do Plano Diretor do Município de Vargem, construída a partir da leitura técnica da situação atual do município, bem como do prognóstico comunitário desenvolvido entre agosto de 2022 e junho de 2023.

Sustentados na gestão democrática da cidade, deverá ser realizada audiência pública aberta à participação de qualquer munícipe, visando à divulgação e o debate dos temas propostos, com a divulgação do presente material de apoio.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Equipe Funclar

Apresentação

Nos termos do Contrato 36/2022, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Vargem e a Fundação Clara de Assis – Funclar, que tem como escopo a elaboração da Revisão do Plano Diretor da Cidade de Vargem, Estado de São Paulo, em janeiro de 2023, a Prefeitura Municipal de Vargem deu início a revisão do Plano Diretor, o principal instrumento legal de planejamento urbano.

O Plano Diretor é uma lei municipal específica que estabelece regras, parâmetros, incentivos e instrumentos para o desenvolvimento da cidade. Entre outros, ele estabelece diretrizes para a adequada ocupação territorial do município e serve de orientação a ação do poder público e à iniciativa privada na construção dos espaços urbanos e rurais como forma de garantir o bem-estar coletivo, a preservação ambiental e a função social da propriedade, bem como na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

O processo de elaboração deste importante dispositivo legal de política municipal de desenvolvimento e ordenamento territorial, prevê métodos que garantam a participação da população em todas as etapas decisórias.

A participação popular no Plano Diretor, baseada nos dispositivos da legislação federal, especialmente no Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/2001 e nas resoluções do Conselho Nacional da Cidade, visa assegurar o direito de todos os habitantes de usufruir dos benefícios da vida urbana com equidade e sustentabilidade, e contribui para a elaboração de um Plano Diretor mais adequado à realidade local, mais legítimo e mais eficaz na solução dos problemas urbanos, promovendo o comprometimento e a responsabilidade de todos no seu processo de construção e implementação.

Assim, a partir da percepção atual do município e na análise dos instrumentos de política urbana vigentes, o presente relatório objetiva apresentar nos respectivos capítulos:

Capítulo 1: síntese do diagnóstico técnico-comunitário que serviu de base para os estabelecimentos dos Eixos de Desenvolvimento Municipal, compostos por um conjunto de estratégias orientadoras para o planejamento do município, se constituindo como a matriz central da proposta de revisão do Plano Diretor de Vargem.

Capítulo 2: as propostas para a Produção e o (re)Ordenamento Territorial de Vargem a partir da construção do Macrozoneamento e Zoneamento.

Capítulo 3: Parcelamento do Solo na área urbana, visando ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo, suas modalidades e parâmetros, bem como a integração com áreas livres de uso público, de equipamentos urbanos e comunitários, destinadas ao sistema viário e a cota de solidariedade.

Capítulo 4: o Uso do Solo apresentando a definição de regras e os parâmetros para o uso do solo do território de Vargem, de uso residencial, rural, não residencial, comércio, serviços e indústrias.

Capítulo 5: a Ocupação do Solo retratando os aspectos de densidade, altura, recuo, permeabilidade e a volumetria dos imóveis e das áreas de preservação.

Capítulo 6: os Instrumentos Urbanísticos que compõem as estratégias de ordenamento territorial, respeitando a realidade institucional e socioespacial do município.

Capítulo 7: os Instrumentos de Gestão Urbana alinhados às premissas básicas do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), que regulamenta as funções sociais da cidade e da propriedade, bem como a democratização da gestão urbana.

Capítulo 8: o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática.

SUMÁRIO

Sumário

| | |
|--|------------------|
| <i>Apresentação</i> | <i>7</i> |
| <i>Capítulo 1. Síntese do Diagnóstico Técnico Participativo</i> | <i>10</i> |
| <i>Capítulo 2. Ordenamento Territorial</i> | <i>24</i> |
| <i>Capítulo 3. Parcelamento do Solo</i> | <i>35</i> |
| <i>Capítulo 4. Uso do Solo</i> | <i>39</i> |
| <i>Capítulo 5. Ocupação do Solo</i> | <i>44</i> |
| <i>Capítulo 6. Instrumentos Urbanísticos</i> | <i>46</i> |
| <i>Capítulo 7. Instrumentos de Gestão Urbana.....</i> | <i>50</i> |
| <i>Capítulo 8. Sistema Municipal de Planejamento e Gestão</i> | <i>54</i> |
| <i>Listas de Imagens, Mapas e Tabelas</i> | <i>61</i> |

Capítulo 1. Síntese do Diagnóstico Técnico Participativo

Os relatórios de levantamento e diagnóstico completo de Vargem, considerando a identificação e a análise dos aspectos técnicos e a leitura do município a partir da visão da sociedade civil, evidenciou as questões estratégicas que o município deverá enfrentar nos próximos 10 anos, antecipando posicionamentos para garantir a consecução dos objetivos do Plano Diretor.

Ambos os relatórios, completos e acompanhados de fotos, relatos e do Caderno de Mapas, estão disponíveis no site da Prefeitura Municipal de Vargem, no item Revisão do Plano Diretor no link: <https://vargem.sp.gov.br/pagina/1/revisao-do-plano-diretor>.

Com objetivo de tornar transparente o processo de tomada de decisão da gestão pública, ao promover a publicidade de determinados temas de interesse público, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação e à participação popular na revisão do Plano Diretor de Vargem, foi fomentada através de um plano de comunicação.

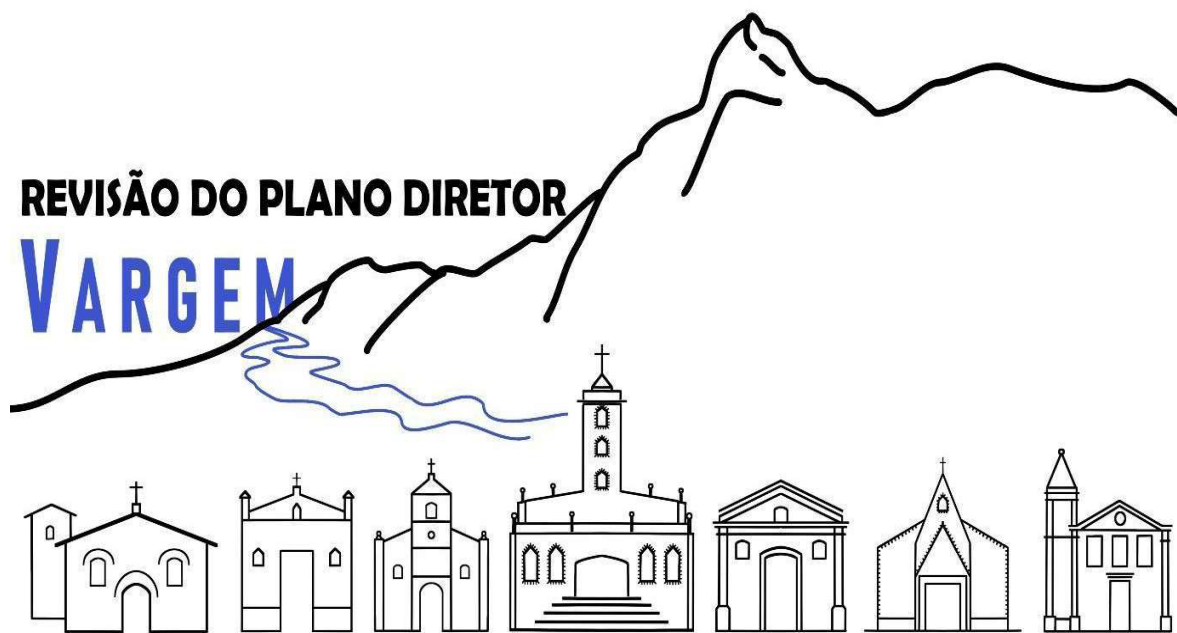
IMAGEM 1. Plano de Comunicação: Identificação dos Veículos de Comunicação.



Fonte: Elaborado pela equipe Funclar.

A criação de uma identidade de comunicação visual para convidar a população para a participação da Revisão do Plano Diretor, buscou valorizar a cidade para incentivar um olhar mais atento a sua história, as belezas naturais e a presença da represa pouco explorada. Partindo desses elementos, utilizou a paisagem montanhosa e Pedra do Lopo, a presença da água que forma a represa e um conjunto de pequenas capelas espalhadas pelas primeiras vias do território que juntamente com a Paróquia de Santo Antônio remetem a história da cidade.

IMAGEM 2. Identidade Visual desenvolvida.



Fonte: Elaborado pela equipe Funclar.

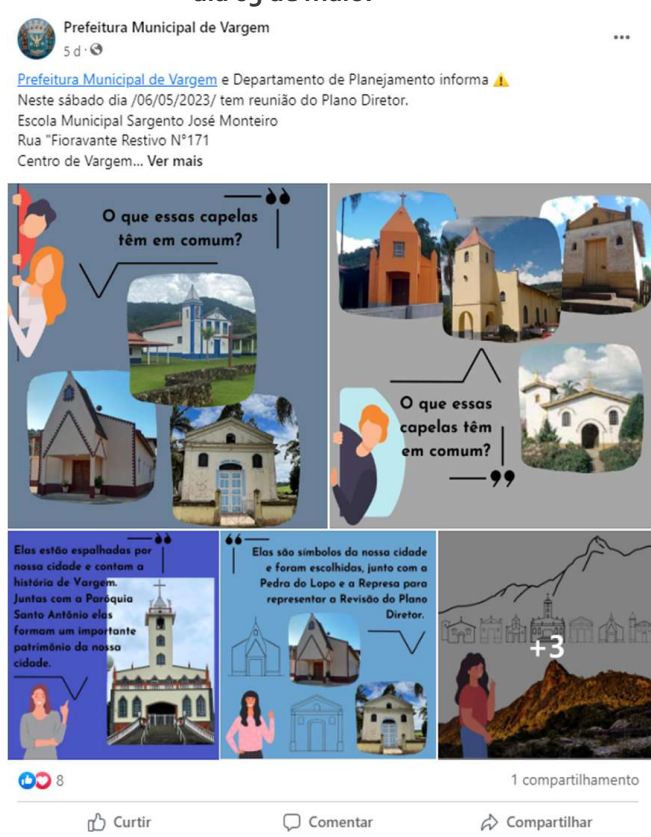
A sistematização dos métodos de divulgação do processo participativo envolve postagens em redes sociais, pois o Município possui redes sociais oficiais bastante ativas, como Facebook com mais de 2.300 seguidores e Instagram com mais de 1.200 seguidores, comunicação por meio de grupos de WhatsApp e exibição de materiais no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal, destacando enfaticamente o papel fundamental da participação social na definição das propostas de Lei.

IMAGEM 3. Material para divulgação da Revisão do Plano Diretor.



Fonte: Elaborado pela Equipe Funclar.

IMAGEM 4. Registro da publicação feita no Facebook oficial da Prefeitura Municipal de Vargem no dia 05 de maio.



Fonte: Instagram da Prefeitura Municipal de Vargem.

IMAGEM 5. Registro da publicação feita no Facebook oficial da Prefeitura Municipal de Vargem do dia 04 de maio de 2023, informando da Oficina e do transporte gratuito.



Fonte: Facebook da Prefeitura Municipal de Vargem.

IMAGEM 6. Registro da reportagem feita no jornal “A cidade” no dia 14 de abril de 2023.



Fonte: Jornal Local.

IMAGEM 7. Convite de reunião do Núcleo Gestor



Fonte: Elaborado pela equipe Funclar.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001) versa enfaticamente sobre a importância da participação social nos processos de elaboração e/ou revisão dos Planos Diretores, de modo a contemplar a contribuição da população e de associações representativas dos vários segmentos da sociedade civil. As reuniões realizadas e previstas têm como finalidade aproximar a Política Urbana da realidade e da expectativa dos seus cidadãos.

Reconhecidamente, no processo de revisão do Plano Diretor de Vargem, tencionou-se o envolvimento dos mais diversos grupos (moradores, produtores rurais, incorporadores, organizações não governamentais, setor privado, funcionários públicos, membros do legislativo e afins) na discussão sobre o território, oferecendo abertura para que todos os agentes envolvidos tenham a oportunidade de expressar seus anseios, opiniões e propostas sobre o futuro do município. As duas oficinas realizadas foram balizadas por uma metodologia que contemplou momentos de capacitação e, posteriormente, criação de grupos de discussão. Todos os participantes foram introduzidos aos conceitos básicos do Plano Diretor e tiveram contato com os levantamentos e diagnósticos preliminares elaborados, além de contarem com espaço de fala, garantindo que o andamento do trabalho técnico contemplasse as discussões suscitadas entre os envolvidos.

IMAGEM 8. Banner de Divulgação da Oficina de Participação Social de 2023.



Fonte: Prefeitura Municipal de Vargem.

A primeira oficina pública foi realizada no dia 22 de abril de 2023 (sábado), às 14h, nas dependências da Escola Municipal Sargento Sebastião José Monteiro e contou com 52 participantes. No evento, foi realizada uma apresentação temática pela equipe Funclar, tratando dos conceitos básicos de um Plano Diretor:

- O que um Plano Diretor abrange?
- O que é macrozoneamento?
- O que são usos do solo?
- O que são Instrumentos de política urbana?

A oficina teve como objetivo qualificar os agentes envolvidos e direcionar as futuras discussões. Além disso, foram apresentados alguns resultados do levantamento e diagnóstico, de maneira didática, para que a população pudesse desenvolver suas perspectivas sobre o município, bem como identificar suas problemáticas e potencialidades, especialmente no âmbito da produção de água. O sentido de continuidade da revisão do Plano Diretor foi também destacado, uma vez que foram apresentados os dados levantados junto à população anteriormente à contratação da Funclar. A Fundação colocou três perguntas como norteadoras das discussões:

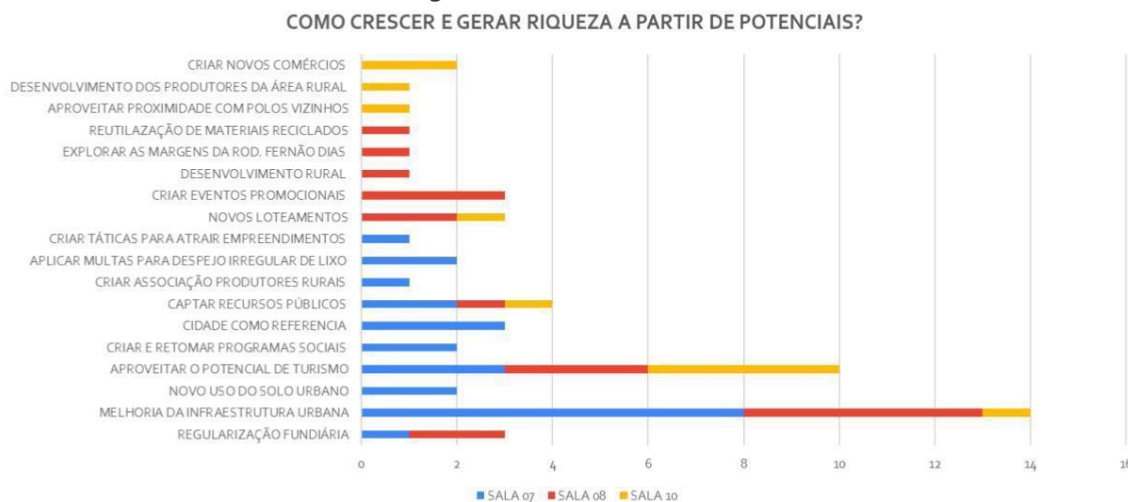
- “Como crescer e gerar riqueza a partir das potências de Vargem?”;
- “Como e onde devemos ocupar o solo?”; e
- “O que não podemos deixar acontecer?”.

IMAGEM 9. Atividade preparatória para a Oficina de Participação Social de 22 de abril de 2023.



Fonte: Equipe Funclar.

IMAGEM 10. Gráfico de pesquisa com base nas respostas obtidas na Oficina 01 de Participação Social de 22 de abril de 2023.



Fonte: Elaborado pela Equipe Funclar

A segunda oficina pública foi realizada no dia 06 de maio de 2023 (sábado), às 14h, também nas dependências da Escola Municipal Sargento Sebastião José Monteiro. O evento contou com 36 participantes e teve como objeto principal trabalhar o assunto do uso e o parcelamento do solo, de modo a conduzir um desenho de zoneamento e uma discussão sobre índices urbanísticos. Uma vez que Vargem é um município em que a água é um fator determinante para o planejamento, a apresentação foi pautada pela introdução aos conceitos de permeabilidade do solo e configurações de uso e parcelamento, conduzindo a uma frase-síntese da discussão: "O Plano Diretor é equilibrar os interesses para garantir uma boa cidade no futuro". A equipe da Funclar utilizou material impresso (adesivos e fichas com modelos de densidade urbana) para dinamizar as discussões sobre o mapa. O objetivo foi provocar os participantes a pensarem quais tipos de loteamentos e os usos mais interessantes para o município nos diferentes bairros, considerando os aspectos ambientais, a infraestrutura instalada e necessária, possibilidades de desenvolvimento econômico e turístico a partir da paisagem privilegiada da cidade.

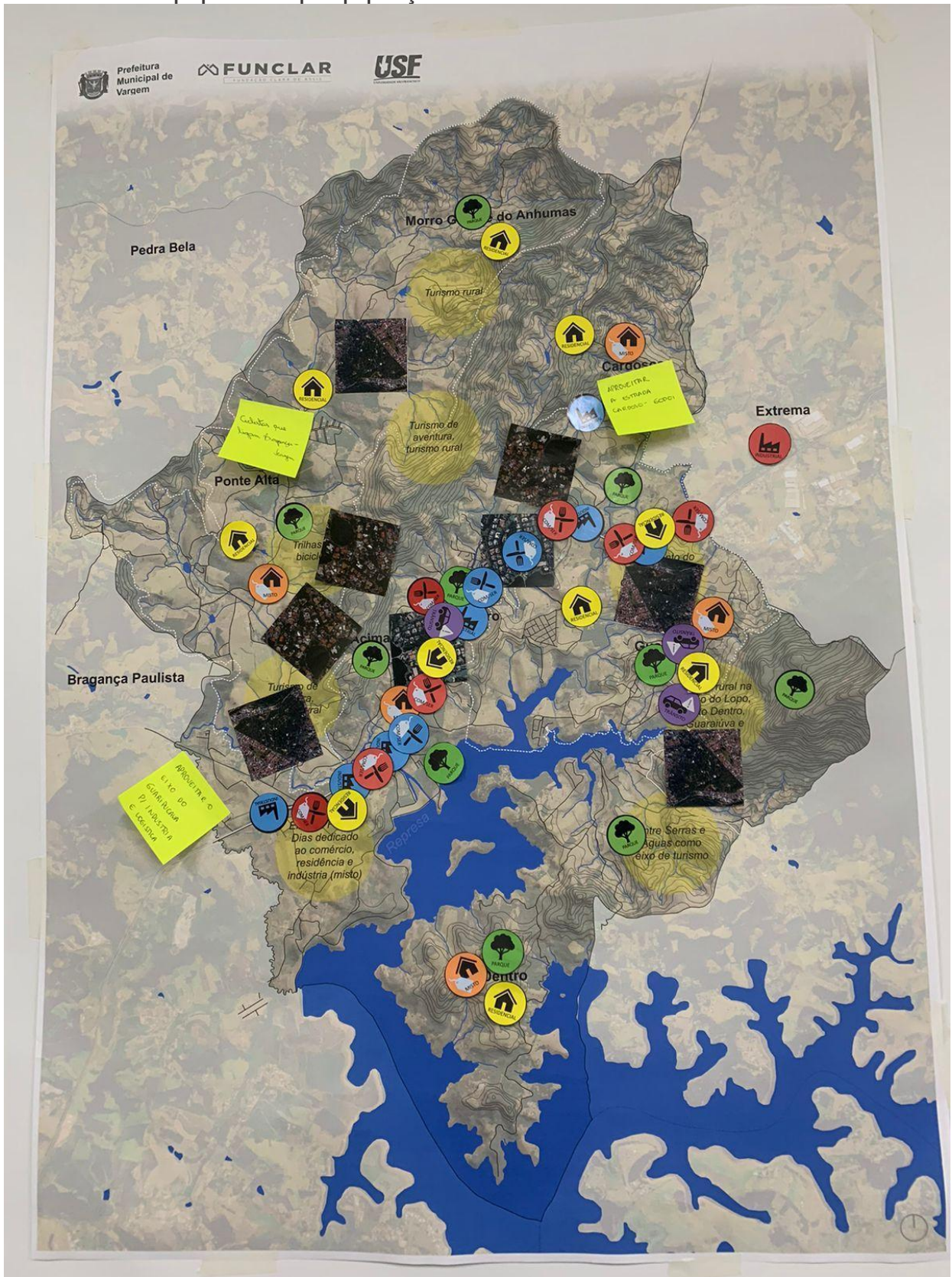
IMAGEM 11. Oficina Participação Social de 06 de maio de 2023. Sala 02.



Fonte: Equipe Funclar.

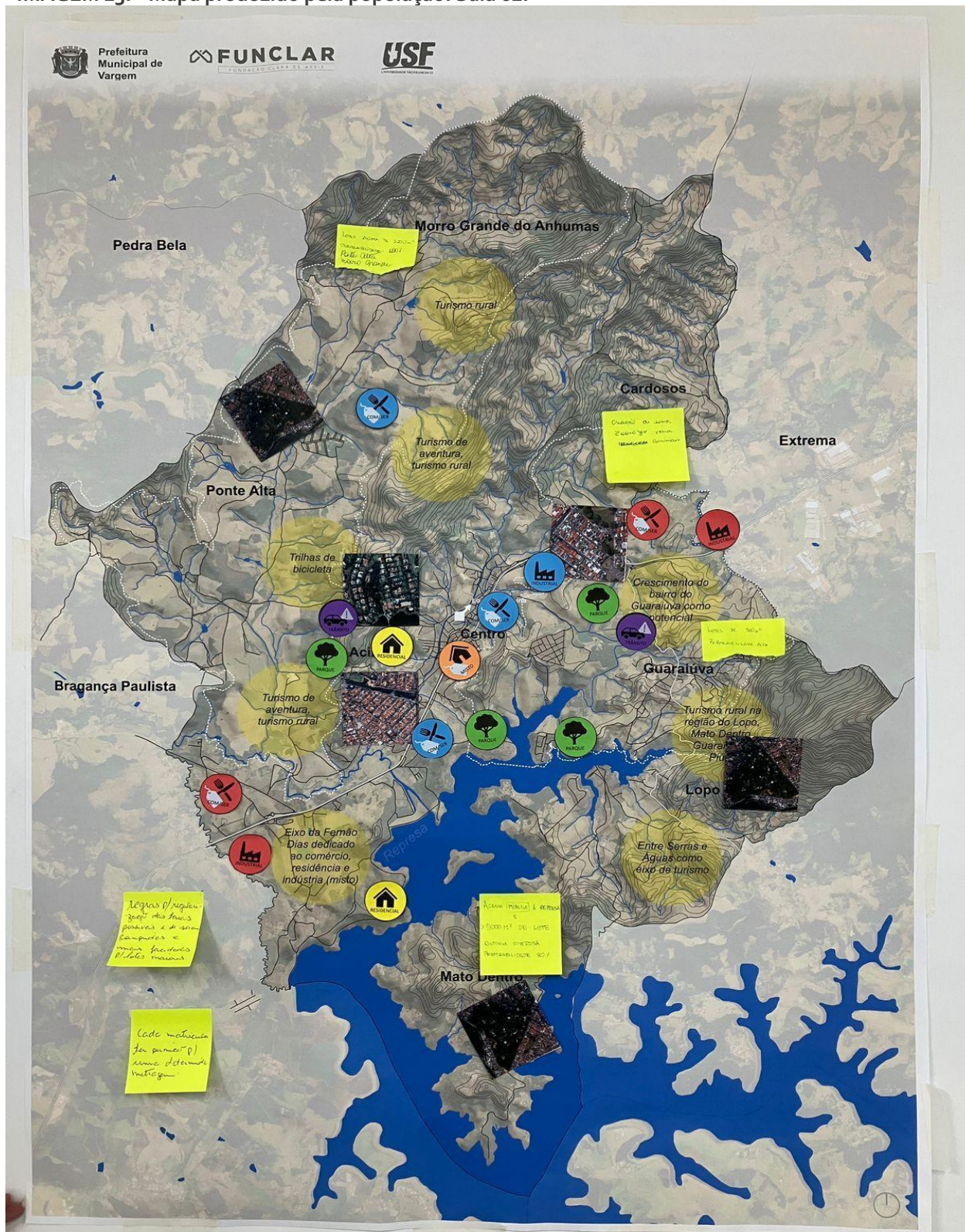
Como resultado da oficina, a população elaborou os mapas a seguir.

IMAGEM 12. Mapa produzido pela população. Sala 01.



Fonte: Equipe Funclar.

IMAGEM 13. Mapa produzido pela população. Sala 02.



Fonte: Equipe Funclar.

Assim, a formação do prognóstico técnico-comunitário, foi resultado de diferentes ferramentas de consulta, da criação do Núcleo Gestor e de nomeação da equipe técnica da municipalidade, e reuniões técnicas-comunitárias, entre outros como:

- Oficina de Participação Social realizada em 20 e 27 de agosto de 2022.
- Pesquisa de Participação Social realizada com moradores de junho a dezembro de 2022 através de formulários online disponibilizados.
- Reunião com o Núcleo Gestor para discussão sobre o Plano de Comunicação da Revisão Plano Diretor de Vargem em 02 de fevereiro de 2023.
- Reunião com Equipe Técnica da Prefeitura para apresentação do Levantamento Ambiental e Econômico da Revisão do Plano Diretor de Vargem, 15 de fevereiro de 2023.
- Reunião com o Núcleo Gestor do Plano Diretor em 23 de março de 2023.
- Reunião com o Ministério Público do Estado de São Paulo e a Prefeitura Municipal de Vargem em 04 de abril de 2023.
- Oficina Comunitária em 22 de abril de 2023.
- Oficina Comunitária em 06 de maio de 2023.
- Apresentação dos Estudos Realizados para os Vereadores da Prefeitura Municipal de Vargem em 30 de maio de 2023.
- Audiência Pública em 06 de junho de 2023 para apresentação do Diagnóstico para a população de Vargem

A primeira Audiência Pública ocorreu no dia 06/07 (terça-feira), às 19h. Além da possibilidade da população se dirigir até à Câmara Municipal, o evento foi transmitido sincronicamente na plataforma YouTube - e sua gravação foi registrada no perfil da Câmara de Vargem.

IMAGEM 14. Audiência pública realizada no dia 06/07/2023.



Fonte: Equipe Funclar.

IMAGEM 15. Transmissão síncrona da primeira Audiência Pública na plataforma Youtube.

Fonte: Equipe Funclar.

O resultado desses eventos subsidiou a consolidação da proposta de revisão do Plano Diretor, e a Participação Social está amplamente detalhada no Relatório Participação Social.

Neste cenário, o levantamento e diagnóstico das problemáticas que permeiam o desenvolvimento do município e seus desdobramentos no território, constituíram como premissas a construção dos Eixos de Desenvolvimento Municipal que consolidam a visão de futuro para a cidade de Vargem. São eles:

- Eixo I - Equilíbrio entre as atividades urbanas e rurais;
- Eixo II - Inserção Regional do Município e suas principais conexões;
- Eixo III - Desenvolvimento econômico aliado à preservação ambiental;
- Eixo IV - Estruturação para o ordenamento territorial; e
- Eixo V - Controle da ocupação da Bacia do Jaguari e bordas dos reservatórios Jaguari e Jacaréi.

1.1. Eixo I - Equilíbrio entre as Atividades Urbanas e Rurais

O município precisa encontrar o equilíbrio do uso rural sustentável, da sua expansão urbana inevitável com a proteção das suas áreas de florestas, de sua paisagem serrana e natural, potencializando as interligações através dos corredores ecológicos, de parques lineares em suas APPs e no uso do capital inteligente onde cada novo empreendimento possa colaborar com parte de seus lucros no auxílio ao executivo municipal na execução de suas políticas ambientais.

O viés ambiental deve ser visto como potencial de desenvolvimento. O pagamento por serviços ecossistêmicos, o incentivo à agroecologia e ao cooperativismo dos pequenos produtores e produtores familiares deve estar constantemente presente na agenda pública como forma de impulsionar o desenvolvimento econômico da pequena propriedade e proteger o importante ambiente de Vargem e região.

A cidade de Vargem tem uma importância ambiental para a região que vem sendo desenhada pelo Governo no Estado de São Paulo desde a década de 1960 com a criação de represas que formam o Sistema Cantareira. O fato da cidade ser a responsável por parte da produção de água da maior metrópole brasileira, a Região Metropolitana de São Paulo, que possui movimentações importantes numa Rede de Cidades que engloba todo o país, principalmente no que diz respeito a movimentações econômicas, não deve ser percebida como desvantagem pela municipalidade, mas deve gerar valor e ser explorada estruturalmente pela cidade, com vistas a definição da qualidade de ocupação do seu território, gerando qualidade de vida para quem o ocupa.

O município de Vargem encontra-se totalmente inserido em duas Áreas de Proteção Ambiental (APA) estadual, a APA do Sistema Cantareira e a APA Piracicaba/Juqueri-Mirim - Área II. O Decreto nº 26.882, de 11/03/87 declara Área de Proteção Ambiental as regiões das Bacias Hidrográficas do Rio Piracicaba e do Rio Juqueri-Mirim e dá providências correlatas. A Lei nº 10.111 de 1998 declara Área de Proteção Ambiental o "Sistema Cantareira". A APA Piracicaba/Juqueri-Mirim - Área II carece de regulamentação, enquanto a APA do Sistema Cantareira conta com o Decreto 65.244 de 14 de outubro de 2020 que aprovou seu Plano de Manejo, portanto, trata-se de Área de Proteção Ambiental regulamentada, devendo o novo plano diretor do município se atentar aos usos permitidos e proibidos no seu território, e observar as condicionantes e medidas mitigadoras necessárias para a aprovação de novos empreendimentos.

1.2. Eixo II - Inserção Regional do Município e suas principais conexões

O município de Vargem tem uma localização privilegiada, sendo cortado pela Rodovia Fernão Dias - responsável pela ligação entre duas importantes Regiões Metropolitanas, a Grande São Paulo e a Grande Belo Horizonte e importante rota comercial do país; e está entre as duas cidades mais economicamente ativas da região, Bragança Paulista no estado de São Paulo e Extrema em Minas Gerais.

Essas conexões se fazem na atualidade de forma independente de Vargem, apesar de cruzar o seu território, pois a troca de serviços e comércios é muito incipiente.

Fortalecer essas conexões com um sistema viário adequado, meios de transporte público, sinalização e oferta de serviços e produtos alavancam o desenvolvimento econômico e social da cidade, sempre com a preocupação de manter o equilíbrio ambiental.

1.3. Eixo III - Desenvolvimento econômico aliado à preservação ambiental

No Município de Vargem algumas das atividades econômicas são mais ativas do que as outras, existindo a possibilidade de os setores econômicos alternarem as posições produtivas conforme a necessidade de cada tempo. Para auxiliar essa mudança é importante que o território tenha a percepção para abraçar a oportunidade e potencializar sua vocação econômica.

O turismo é uma potencialidade. Fomentar o turismo tem impacto em outras cadeias produtivas e agentes municipais com retorno positivo para um público muito maior.

A participação antes esquecida perante aos eventos culturais da região precisa ser reconsiderada com um fator benéfico para a economia vargense. Há, no território urbano do município de Vargem, a possibilidade de adequação dos usos e funcionalidades, visto que não é uma localidade com um crescimento que acontece de forma desordenada e intensa. É passível de um planejamento, inclusive de expansão urbana coerente aos dados do município.

Entre múltiplos olhares para o território, o turismo é sem dúvida um importante aliado para fomentar economicamente as diferentes áreas do município, já consolidadas. São elas:

- Urbano: patrimônio cultural, festas, eventos, feiras, gastronomia, esporte entre outros.
- Rural: gastronomia, cervejaria, alambique, hospedagem, trilhas, esportes, religiosidade, eventos entre outros.
- Represa: marina, pesca, *day use*, esportes, lazer, gastronomia, hospedagem, cultura entre outros.

O turismo gera uma relação das pessoas com os produtos e serviços de uma localidade, que podem ser exploradas de diversas maneiras e em consonância com as legislações em vigor.

Para tanto, a criação de um Conselho Municipal de Turismo e de um Plano Municipal de Turismo com a participação da comunidade na sua elaboração, permitirá a estruturação e ordenamento do turismo local sustentável e qualificado, com a valorização de patrimônio material histórico das capelinhas, com o resgate da cultura caipira, turismo religioso, bem como a paisagem rural do campo interligado ao turismo rural, a paisagem entre serras e águas interligado ao turismo náutico, ecoturismo e assim, pode valer-se das estratégias e metas do Plano para alcançar seus objetivos.

1.4. Eixo IV - Estruturação para o ordenamento territorial

Alguns elementos estruturadores podem contribuir com o ordenamento territorial, direcionando o tipo de ocupação e uso do solo, incentivando a ocupação de áreas prioritárias e auxiliando no controle do uso e ocupação de áreas não prioritárias, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e interesse em preservação da paisagem. Tem se como premissa a estruturação do território através de um sistema viário e um sistema de áreas verdes.

O Sistema Viário Estruturador é formado por um conjunto de vias existentes e propostas localizadas na área urbana e rural, responsável por conexões estratégicas que visam o desenvolvimento econômico e turístico, e auxilia na definição do tipo de ocupação e uso do solo.

O Sistema de Áreas Verdes Estruturadoras é formado por um conjunto de áreas verdes que devem ser protegidas, equilibrando sua importância ambiental e o uso de fruição e lazer da população, de propriedade pública ou privada, visando ordenar e direcionar a ocupação do território, caracterizando o tipo de uso e ocupação, criando conexões

estratégicas para o desenvolvimento econômico e turístico e agregando valor paisagístico à cidade.

1.5. Eixo V - Controle da ocupação da Bacia do Jaguari e bordas dos reservatórios Jaguari e Jacareí

A implantação do Sistema Cantareira a partir da década de 1960 demarca a importância da cidade de Vargem para a economia do Estado de São Paulo por fornecer o produto base para a existência humana e produção de produtos - a água. A partir desse entendimento, e entendendo a responsabilidade do município em manter a permeabilidade do solo e ampliar a sua cobertura arbórea, é preciso olhar com atenção à ocupação das áreas de mananciais de abastecimento público, principalmente a porção da Bacia Hidrográfica do Rio Jaguari - responsável por grande parte do abastecimento da Região Metropolitana de São Paulo, demarcada como Área de Interesse para Recuperação.

Nessas áreas, assim como as bordas dos Reservatórios, são áreas cuja urbanização deve ser gradual e controlada, de forma compatível com sua função principal de produção e manutenção da água, tendo em vista sua fragilidade ambiental e interesse paisagístico que contribuirão com o desenvolvimento econômico da cidade.

Capítulo 2. Ordenamento Territorial

Com o objetivo de revisar e atualizar o ordenamento territorial do Município de Vargem, a partir do reconhecimento das características, problemas e potencialidades de cada região do Município, a estruturação proposta a seguir buscará (re)orientar a política de ordenamento territorial, considerando conceitos difundidos nacionalmente para promover modelos de cidades mais sustentáveis.

Para tanto, serão apresentadas as descrições e os objetivos específicos de cada macrozona e zoneamento, refletindo no território as estratégias da revisão Plano Diretor.

1.6. Macrozoneamento

O Macrozoneamento é o primeiro nível de aproximação e caracterização do território, compreendendo a divisão espacial de todo o município. Constitui-se como referência espacial para a definição de áreas destinadas aos usos urbanos e rurais, delimitadas a partir da percepção das características tendências de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios e objetivos estabelecidos pela Política Urbana proposta para o município.

O Macrozoneamento de Vargem foi definido com base em seis elementos centrais, quais sejam:

- A busca pelo equilíbrio sustentável entre a área rural e urbana;
- A delimitação entre as cidades de Bragança Paulista, no Estado de São Paulo, e a cidade de Extrema, na divisa com o Estado de Minas Gerais, para gerar potencialidades de desenvolvimento econômico, incluindo atividades turísticas;
- A Rodovia Fernão Dias e a Rodovia João Hermenegildo de Oliveira (Guaripocaba), como elementos estruturadores do território e seu potencial de desenvolvimento econômico;
- As Estradas Municipais Mauro Mendes de Oliveira e Ageu Mariano de Lima ("da Serrinha") e Rodovia Entre Serras e Águas como elementos estruturais para o desenvolvimento Turístico;
- A Represa do Jaguari/Jacareí como elemento estrutural para a proteção ambiental e o desenvolvimento turístico; e
- O Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental Sistema Cantareira (APA Sistema Cantareira), principalmente no que diz respeito às Zonas de Proteção dos Atributos e de Uso Sustentável, e as Áreas de Interesse para Recuperação (AIR) delimitadas pelas sub-bacias que abastecem o Sistema Cantareira, de significativa importância estadual e nacional.

Dessa forma, propõe-se que o território de Vargem seja dividido em:

- Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico (MDRT)
- Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)

- Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC)

O parcelamento do solo para fins urbanos é permitido apenas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) e será permitido na Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS).

Na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico (MDRT) é vedado o parcelamento do solo de caráter urbano e em módulos inferiores ao estabelecido pelo INCRA.

1.6.1. Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico (MDRT)

A **Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico (MDRT)** abrange toda a porção rural da cidade de Vargem e as áreas ambientalmente frágeis que devem ser protegidas do uso intenso do solo para fins urbanos, sendo constituída pelas áreas de produção agrícola e pecuária, e mananciais de abastecimento público, sendo:

- Grande parte ao norte da Bacia Hidrográfica do Ribeirão Anhumas, fazendo divisa com os municípios de Bragança Paulista e Pedra Bela, área responsável pelo abastecimento da Região Metropolitana de Campinas e demarcada como Área de Interesse para Recuperação no Plano de Manejo da APA Sistema Cantareira; e
- Porção norte da Bacia Hidrográfica do Rio Jaguari, que faz divisa com a cidade de Extrema no Estado de Minas Gerais – Bacia responsável pelo abastecimento de grande parte da Região Metropolitana de São Paulo, demarcada como Área de Interesse para Recuperação no Plano de Manejo da APA Sistema Cantareira, e área na porção sudoeste da Bacia junto à barragem da Represa do Jaguari com vocação e aspectos físicos para implantação de Parque de Uso Público;
- Serra do Lopo, presente no território de Vargem, delimitada a partir da cota altimétrica de 1.000 metros;
- Principais remanescentes florestais nas porções do território entre os reservatórios do Jaguari e Jacaré;
- Principais remanescentes florestais localizados em regiões de declividades superiores a 30% (trinta por cento), e
- Presença de atrativos e roteiros turísticos baseados na produção rural, em aspectos do patrimônio cultural edificado, da cultura religiosa e da prática esportiva, da paisagem, e dos corredores ecológicos.

Ficam definidos os seguintes objetivos e funções social, ambiental e econômica para a Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico (MDRT):

- Ampliar e adequar a rede de equipamentos e políticas públicas de apoio à geração de trabalho e renda, voltados à manutenção da população no campo e ao desenvolvimento do turismo rural;

- Preservar os recursos naturais, em especial aqueles relacionados à proteção do solo, dos cursos d'água, dos fragmentos de vegetação nativa e da paisagem;
- Garantir boas condições de segurança e trafegabilidade nas estradas rurais e nas rotas turísticas sob responsabilidade do município;
- Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação no meio ambiente natural;
- Promover intensa fiscalização coibindo a instalação de ocupações ou parcelamentos do solo ilegais e/ou irregulares;
- Respeitar as determinações da legislação ambiental previstas nas diversas esferas públicas;
- Incentivar a preservação de bens materiais e imateriais - bem como áreas de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico ou paisagístico na área rural;
- Proteger a porção da Serra do Lopo presente no território de Vargem utilizando os instrumentos previstos na Lei 9.985 de 2000 que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC); e
- Conter a expansão horizontal da área urbana sobre áreas ambientalmente frágeis, proibindo o parcelamento do solo com características urbanas.

1.6.2. Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)

A **Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)** corresponde às áreas cuja urbanização está consolidada, em consolidação, ou que a futura ocupação visa o desenvolvimento urbano para intensificar o uso da infraestrutura instalada, o uso de áreas topograficamente favoráveis a ocupação de maior adensamento e o desenvolvimento econômico através das fronteiras com o Rodovia Fernão Dias, a cidade de Extrema em Minas Gerais e a cidade de Bragança Paulista em São Paulo; sendo constituídas pelas áreas:

- Da região do núcleo de fundação da cidade de Vargem, que se espraia ao longo do Ribeirão da Limeira;
- Dos vetores de expansão urbana, ao longo da Rodovia Federal Fernão Dias - BR 381, e a Rodovia João Hermenegildo de Oliveira (Guaripocaba) SPA 09/010, divisa com o município de Bragança Paulista-SP;
- De ocupação recente na divisa com o município de Extrema – MG, entre a Rodovia Fernão Dias e a cota altimétrica de 1.000m da Serra do Lopo.

A **Macrozona de Desenvolvimento Urbano – MDU**, será subdividida em Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) e Zona de Proteção à Paisagem (ZPP).

Ficam definidos os seguintes objetivos e funções social, ambiental e econômica para a Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU):

- Estruturar e organizar os espaços da cidade, respeitando as diferentes formas de ocupação do solo e estimulando centralidades multifuncionais e a diversidade de uso, com articulação e integração dos bairros e núcleos urbanos existentes, consolidando uma cidade compacta com sustentabilidade ambiental;
- Garantir a função social da propriedade urbana, evitando a formação de vazios urbanos não utilizados ou subutilizados;
- Estruturar e ordenar a ocupação da cidade a partir de diretrizes viárias e implantação de Parques Lineares;
- Orientar os processos de qualificação urbana, melhorando as condições e a distribuição da infraestrutura, notadamente de saneamento ambiental, e da oferta de equipamentos sociais e de áreas verdes disponíveis, com objetivo de diminuir a desigualdade sócio-territorial;
- Vincular o adensamento construtivo e habitacional à capacidade da infraestrutura urbana, à existência de equipamentos sociais e às estruturas de transporte coletivo e ativo;
- Condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infraestrutura urbana, orientando o processo de expansão urbana;
- Proteger e melhorar a qualidade ambiental nas áreas urbanizadas, notadamente os corpos hídricos e as áreas de mata, mitigando e prevenindo os processos de inundação e erosão e coibindo a ocupação de áreas verdes e de preservação ambiental;
- Proteger a paisagem dos morros e a vista das montanhas da região;
- Incentivar a ocupação dos vazios urbanos de modo qualificado e integrado aos núcleos urbanos já consolidados, estimulando uma ocupação menos espraiada e mais coesa e evitando a ociosidade ou a sobrecarga dos investimentos públicos;
- Incentivar a preservação de bens e áreas de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico ou paisagístico na área urbana;
- Promover a justa distribuição, em todo território, dos ganhos gerados a partir da produção urbana, recuperando a valorização imobiliária resultante da ação do poder público para a coletividade e promovendo a melhoria da qualidade de vida a população; e
- Conter a expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e paisagístico e de áreas de produção agrícola sustentável.

1.6.3. Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC)

A **Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC)** corresponde às áreas cuja urbanização deve ser gradual e controlada por tratar-se de área de manancial, pela fragilidade ambiental e interesse paisagístico, sendo constituídas pelas áreas:

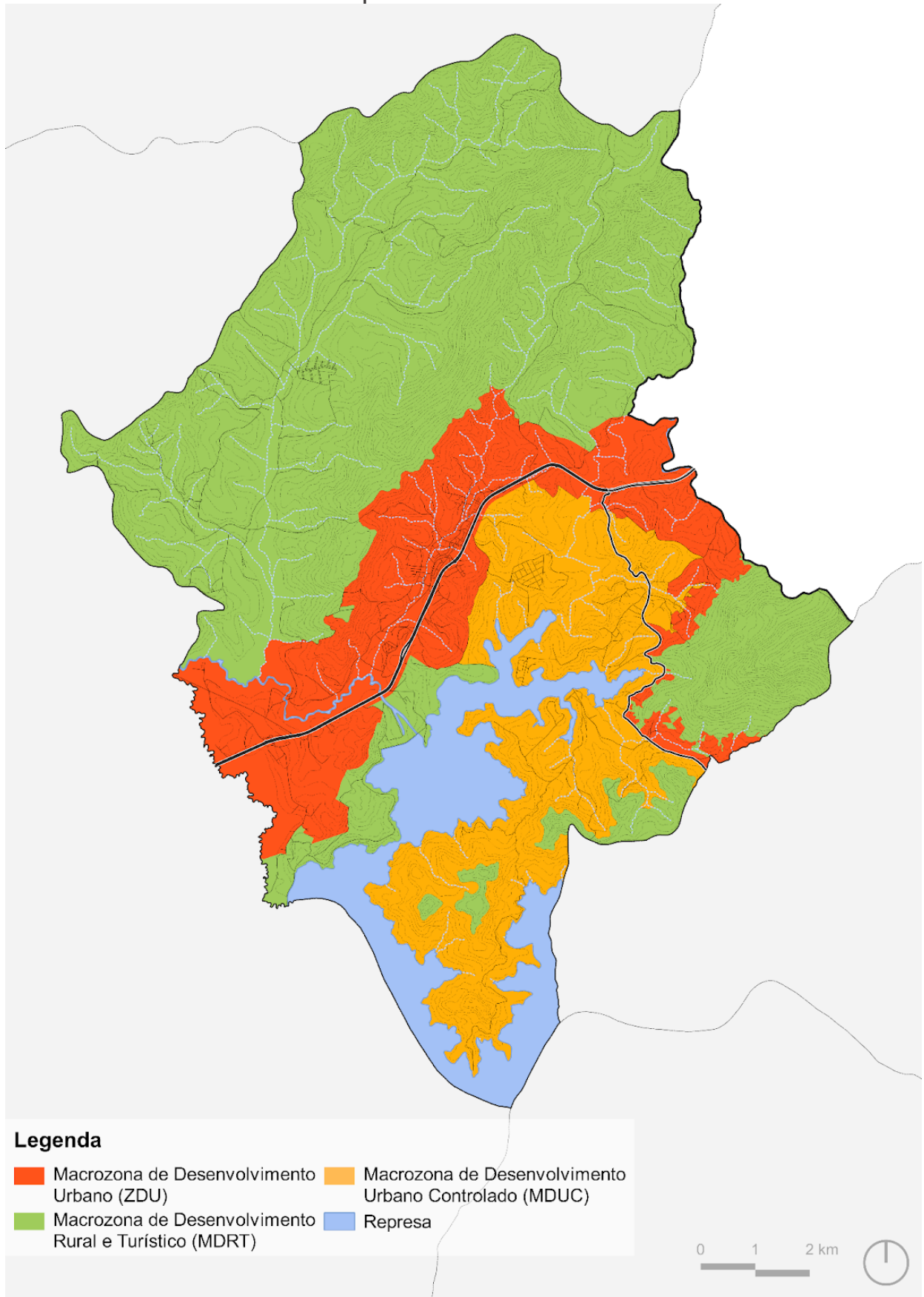
- De mananciais de abastecimento público, sendo parte da Bacia Hidrográfica do Rio Jaguari – bacia responsável por parte do abastecimento da Região Metropolitana de São Paulo, demarcada como Área de Interesse para Recuperação no Plano de Manejo da APA Sistema Cantareira; e
- Adjacentes aos reservatórios Jaguari e Jacaré que compõem o Sistema Cantareira, responsável pela captação e tratamento de água de parte da Região Metropolitana de São Paulo.

A **Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado – MDUC**, é subdividida em Zona de Controle I (ZCo-I), Zona de Controle II (ZCo-II) e Zona de Controle III (ZCo-III)

Ficam definidos os seguintes objetivos e funções social, ambiental e econômica para a Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC):

- Proteger a biodiversidade, os recursos hídricos e mananciais das bacias hidrográficas do Rio Jaguari e Córrego da Extrema;
- Controlar a ocupação das margens da Rodovia Entre Serras e Águas, incentivando o uso que valorize a paisagem e o turismo da cidade;
- Proteger e preservar o patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arquitetônico;
- Desenvolver o turismo sustentável;
- Controlar a ocupação irregular e ilegal;
- Promover a melhoria da qualidade de vida a população; e
- Recuperar os passivos ambientais decorrentes dos processos de degradação.

MAPA 1. Macrozoneamento Proposto



Fonte: Elaborado pela Equipe Funclar.

1.7. Zoneamento

O Zoneamento de Vargem implica na definição de regras gerais de uso e ocupação do solo, por meio da compartimentação da Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico - MDRT, Macrozona de Desenvolvimento Urbano – MDU e da Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado – MDUC, estabelecendo os parâmetros e os instrumentos aplicáveis para cada porção do território.

- **Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico (MDRT) é composta pela seguinte Zona:**
- **Zona de Desenvolvimento Rural e Turístico (ZDRT).**

A **Zona de Desenvolvimento Rural e Turístico (ZDRT)** corresponde às porções do território localizada majoritariamente na bacia hidrográfica do Ribeirão Anhumas e área norte da bacia hidrográfica do Rio Jaguari onde são desenvolvidas atividades agrícolas e de forma incipiente, atividades turísticas; área de propriedade da SABESP onde está instalada a barragem do Reservatório do Jaguari, primeiro do Sistema Cantareira.

A Zona de Desenvolvimento Rural e Turístico (ZDRT) tem como **objetivo** preservar as cabeceiras do Ribeirão Anhumas em virtude de seu potencial de manancial hídrico de grande importância para o abastecimento da Região Metropolitana de Campinas; garantindo a permanência do uso agrícola e incentivando o desenvolvimento econômico a partir de sua produção e seu potencial para o turismo rural, religioso, cultural e esportivo, com atividades compatíveis com a preservação ambiental.

A **Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)**, é composta pelas seguintes Zonas:

- **Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU);**
- **Zona de Desenvolvimento Urbano da Fernão Dias (ZDUF); e**
- **Zona de Proteção à Paisagem (ZPP).**

A **Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU)** corresponde à área de início de formação do território que se estende ao longo do Ribeirão da Limeira, correspondendo à principal centralidade urbana de Vargem, apresentando diversificação de usos, e onde estão localizados os principais estabelecimentos de comércio e serviços urbanos e vários equipamentos públicos e comunitários. Corresponde ainda à área com diversos vazios urbanos e terrenos subutilizados, área de expansão ao longo da Rodovia Fernão Dias – SP 381, e a Rodovia João Hermenegildo de Oliveira (Guaripocaba) SPA 09/010, onde estão as áreas com a topografia mais propícia à ocupação urbana do município.

A Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) tem como **objetivo** geral valorizar a área central do município, por meio de ações de requalificação urbana e induzir a ocupação de forma prioritária, de modo a estruturar uma centralidade de maior porte, promovendo um desenvolvimento urbano orientado e contínuo a fim de consolidar uma ocupação compacta em densidade compatível com a capacidade de suporte do território.

A **Zona de Desenvolvimento Urbano da Fernão Dias (ZDUF)** corresponde à faixa de 100 (cem) metros de profundidade ao longo da Rodovia Fernão Dias – BR 381, e Rodovia João Hermenegildo de Oliveira - SPA 09/10, que apresenta pontos com potencial de instalação de equipamentos industriais, de comércio e de serviços de caráter regional, que

podem apoiar o desenvolvimento econômico e turístico do município. Nesta faixa é vedado o parcelamento do solo para uso residencial.

A Zona de Desenvolvimento Urbano da Fernão Dias (ZDUF) tem como **objetivo** geral incentivar o desenvolvimento econômico através de equipamentos de alcance regional e dar visibilidade à produção rural e ao turismo da região.

A Zona de Proteção à Paisagem (ZPP) corresponde a duas áreas distintas dentro do Município,

- a. São áreas que permitem a urbanização e estão acima da cota altimétrica de 880 metros, próxima ao perímetro urbano consolidado;
- b. Área do perímetro compreendido entre a cota 1000 da Serra do Lopo, bem como os fragmentos vegetais contíguos a esta, fazendo limite com a Rodovia Entre Serras e Águas, núcleos urbanizados já estabelecidos do Bairro Guaraiúva e toda a extensão da Estrada Municipal Geraldo Benedito de Azevedo,

A Zona de Proteção à Paisagem (ZPP) tem como **objetivo** a preservação da paisagem das encostas com declividade média, a fim de assegurar a permeabilidade do solo e maior arborização, preservando a paisagem de morros vegetados da cidade.

A Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC), é composta pelas seguintes Zonas:

- **Zona de Controle I (ZCo-I);**
- **Zona de Controle II (ZCo-II); e**
- **Zona de Controle III (ZCo-III).**

A Zona de Controle I (ZCo-I) corresponde à região de Ocupação Controlada de menor restrição, localizada na Bacia Hidrográfica do Rio Jaguari, demarcada no Plano de Manejo da APA Cantareira como Área de Interesse para Recuperação Ambiental, possuindo declividades acentuadas e expressivos fragmentos florestais, que sofre pressão à ocupação devido à proximidade com o Município de Extrema, em Minas Gerais.

A Zona de Controle I (ZCo-I) tem como **objetivo** geral o controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e seu potencial como manancial hídrico.

A Zona de Controle II (ZCo-II) corresponde à região de Ocupação Controlada de restrição intermediária, localizada na Bacia Hidrográfica do Rio Jaguari, demarcada no Plano de Manejo da APA Sistema Cantareira como Área de Interesse para Recuperação Ambiental, possuindo declividades acentuadas e expressivos fragmentos florestais, mas que sofre pressão à ocupação devido à proximidade com o Reservatório do Jaguari do Sistema Cantareira.

A Zona de Controle II (ZCo-II) tem como **objetivo** geral o controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e em função de seu potencial como manancial hídrico

A Zona de Controle III (ZCo-III) corresponde à região de Ocupação Controlada de maior restrição, localizada na Bacia Hidrográfica do Rio Jaguari, demarcada no Plano de Manejo da APA Sistema Cantareira como Área de Interesse para Recuperação Ambiental,

que sofre pressão a ocupação devido à proximidade com os Reservatórios do Jaguari e do Jacaréi do Sistema Cantareira.

A Zona de Controle III (ZCo-III) tem como **objetivo** geral o maior controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e em função de seu potencial como manancial hídrico da Região Metropolitana de São Paulo.

Zonas Especiais

Com vistas a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o zoneamento proposto se constituirá como importante ferramenta para induzir e incentivar transformações significativas e desejadas para o município, instituindo o Zoneamento e as Zonas Especiais, compreendendo a totalidade do território municipal.

As Zonas Especiais se sobrepõem ao zoneamento e vão impor parâmetros específicos próprios aos locais onde se projetam, independentemente do limite de zonas e macrozonas, e serão delimitadas no Plano Municipal de Política Habitacional e Regularização Fundiária a ser elaborado pela municipalidade.

As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna da população de baixa renda, classificando-se em:

- **Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1);**
- **Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2); e**
- **Zona Especial de Regularização Fundiária (ZERF).**

A Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I) corresponde às áreas caracterizadas como assentamentos precários, ilegais e irregulares, tais como favelas e loteamentos irregulares ou ilegais habitados por população de baixa renda, situados em áreas públicas ou particulares, passíveis de regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental.

A Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I) tem como **objetivo** promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, proporcionando aos seus habitantes melhor qualidade de vida, realizando obras de infraestrutura e melhorias habitacionais, quando necessário.

A Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II) corresponde às áreas constituídas por glebas ou lotes não edificadas, ou subutilizadas, adequadas à urbanização, reservadas para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) promovida pela prefeitura municipal, localizadas preferencialmente em áreas urbanizadas, dotadas de infraestrutura e com fácil acesso a equipamentos sociais.

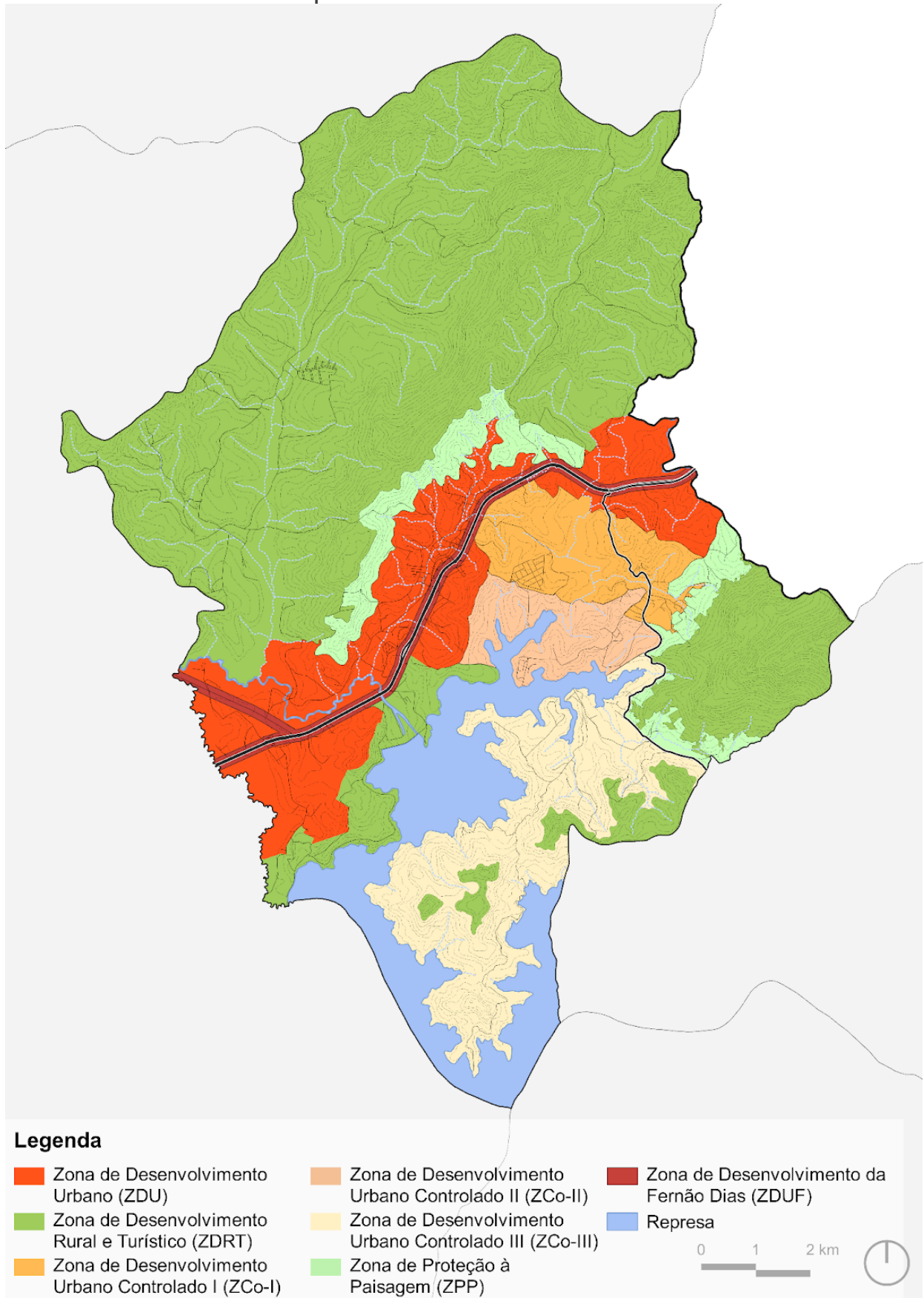
A Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II) tem como **objetivo** garantir áreas para possibilitar a implantação de novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura e inseridos na malha urbana, para atendimento da população cadastrada nos programas habitacionais municipais e o reassentamento de famílias a serem removidas, preferencialmente em áreas próximas aos seus núcleos de origem.

A Zona de Regularização Fundiária (ZERF) corresponde às áreas constituídas por núcleos urbanos informais consolidados, a serem identificados, caracterizados e

mapeados em plano específico de regularização fundiária, a ser elaborado pela Prefeitura Municipal de Vargem.

A Zona de Regularização Fundiária (ZERF) tem como **objetivo** a permitir as ações de natureza jurídica, urbanística, ambiental e social a fim de regularizar os núcleos urbanos informais, incorporando-o ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, garantindo o direito social à moradia e ao meio ambiente.

MAPA 2. Zoneamento Proposto



Fonte: Elaborado pela Equipe Funclar.

Capítulo 3. Parcelamento do Solo

O parcelamento do solo que regula a divisão e a redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico será regulado pela presente lei, observadas, no que couber, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

O parcelamento do solo para fins urbanos será somente permitido nas zonas inseridas no perímetro urbano definido pelo Plano Diretor Municipal.

1.8. Modalidades de Parcelamento do Solo

O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser aprovado e implantado somente nas modalidades loteamento, desmembramento, reparcelamento, desdobro ou condomínio de lotes, sendo:

- **Loteamento:** a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas, ou logradouros públicos existentes;
- **Desmembramento:** divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, desde que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- **Reparcelamento:** o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes, com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original, implicando ou não na abertura de novas vias públicas, ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas, ou logradouros públicos existentes;
- **Desdobro de Lote:** a subdivisão de lote em duas partes, sem abertura de via; e
- **Condomínio de Lotes:** empreendimentos constituídos de partes designadas de lotes destinados à edificação e são de propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

O **parcelamento do solo de lote ou gleba com área superior a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados)** somente poderá ser realizado na modalidade loteamento.

Com exceção do **desdobro**, as demais modalidades de parcelamento do solo devem preceder de Diretrizes Urbanísticas, a ser solicitada pelo empreendedor ao órgão competente de licenciamento de parcelamento do solo.

1.9. Parâmetros para o Parcelamento do Solo

Serão parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

- Área mínima e máxima e frente mínimas do lote;

- Área máxima da quadra;
- Comprimento máximo da face de quadra;
- Largura mínima e declividade mínima e máxima das vias;
- Largura mínima e superfície permeável das calçadas;
- Percentual mínimo da área total da gleba a ser doada à municipalidade, destinado a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público;

1.10. **Áreas Públicas**

Os projetos de parcelamento do solo urbano deverão destinar ao uso público um percentual mínimo da área total do empreendimento, objeto de doação à municipalidade com os seguintes fins:

- Área Livre de Uso Público – ALUP, constituída por áreas verdes e sistema de lazer;
- Área de Equipamentos Urbanos e Comunitários – AEUC; e
- Área destinada a sistema viário público.

1.11. **Áreas Livres de Uso Público**

A localização do percentual exigido para áreas verdes que compõem as Áreas Livres de Uso Público - ALUP será definida pelas Diretrizes Urbanísticas, ouvido o órgão ambiental competente, devendo tal espaço ter as características mínimas de:

- As Áreas livres de uso público – ALUP, compreendendo as áreas verdes e o sistema de lazer, no percentual de 20% (vinte por cento) da área total a ser parcelada, dos quais no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba deverão ser destinados ao sistema de lazer.
- Ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação;
- Ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço);
- O percentual de no mínimo 5% da área destinada a Sistema de Lazer não poderá incidir sobre áreas de APP, com declividades iguais ou superiores a 30% e com demais restrições ambientais e deverá possuir frente mínima de 10 m (dez metros) para a via pública, viabilizando a implantação de área de lazer urbanizável.

Os projetos de parcelamento do solo deverão respeitar a localização e a configuração das áreas que compõem as ALUP definidas nas Diretrizes Urbanísticas pelo órgão municipal licenciador, obedecido ao disposto nesta Lei.

1.12. Áreas de Equipamentos Urbanos e Comunitários

A localização exigida para as áreas de equipamentos urbanos e comunitários será definida pelas Diretrizes Urbanísticas, devendo tal espaço ter as características mínimas:

- Percentual de 5% (cinco por cento) da área total a ser parcelada;
- Estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e, preferencialmente, contidas em um único perímetro;
- Ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação;
- Ter relação de no máximo 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais faces; e
- Estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento).

Os loteamentos e os Condomínios de Lotes destinados ao uso não residencial ficam dispensados da doação de AEUC, mantidas as áreas necessárias aos serviços e equipamentos públicos de água, esgotos e águas pluviais para atender ao empreendimento, conforme definição das Diretrizes Urbanísticas.

1.13. Áreas Destinadas ao Sistema Viário

O sistema viário público deverá respeitar as disposições e dimensões estabelecidos nesta Lei e às exigências complementares definidas pelas Diretrizes Urbanísticas.

1.14. Cota de Solidariedade

Dos loteamentos implantados em área de terreno superior a 20.000m² será exigida a doação de área pública destinada à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e a equipamentos públicos sociais complementares à moradia, denominada Cota de Solidariedade.

O percentual mínimo de doação será:

- 5% (cinco por cento) para terrenos com área superior a 20.000m² até 40.000m²; e
- 10% (dez por cento) para os terrenos com área superior a 40.000m².

Alternativamente à doação no próprio empreendimento, a critério das Diretrizes Urbanísticas, a doação poderá ser:

- Realizada em outra localização, em terreno de valor equivalente;
- Transformada em pecúnia para o Fundo de Habitação de Interesse Social, em valor equivalente.

Para aplicação das alternativas previstas no parágrafo anterior, os procedimentos de cálculo do valor do terreno a ser doado serão definidos e regulamentados em Decreto Municipal.

A doação sob a forma da Cota de Solidariedade não exige a necessidade de destinação das áreas públicas devidas no parcelamento do solo.

Capítulo 4. Uso do Solo

Uso Residencial (R)

A categoria Uso Residencial – R, unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

R1: uma unidade habitacional por lote;

R2h: Multifamiliar horizontal, sendo o conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, todas com frente e acesso independente para a via oficial ou particular de circulação, sendo subdividida nas seguintes subcategorias:

R2-h1: Casas sobrepostas, sendo duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

R2- h2: Conjunto habitacional horizontal: Condomínio de casas isoladas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

R2 V: Multifamiliar vertical, conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:

R2-v1: Edifício vertical único de apartamentos;

R2-v2: Conjunto habitacional vertical, condomínio formado por dois ou mais edifícios de apartamentos com acesso independente a cada edifício por via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.

As subcategorias de uso R1, R2-h1 e R2- h2 poderão ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos e altura de até 6 metros. Utilizando o Instrumento de Financiamento da Política Urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir, será permitido 4 (quatro) pavimentos e altura máxima de até 12m (doze metros) na Zona de Desenvolvimento Urbano.

Uso Rural (RU)

A categoria de Uso Rural (RU) abrange as atividades desenvolvidas no meio rural de natureza agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.

Uso Não Residencial

O detalhamento dos usos não residenciais por grupos e subgrupos de atividades será regulamentado com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

Após instruído, o pedido será encaminhado aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

O Uso Não Residencial (NR) compreende diferentes atividades, organizadas em categorias conforme sua natureza e grau de incomodidade em relação ao Uso Residencial. Quanto à natureza da atividade, os usos não residenciais são classificados em:

- Rural (R);
- Não Residencial Especial (NRE);
- Comercial e de Serviços (CS);
- Industrial (IND); e
- Infraestrutura Urbana Específica (INFRA)

Grupos de Atividades Comércio, Serviços e Indústria

A combinação de natureza de uso das categorias CS e IND aos níveis de incomodidade gera os seguintes grupos de atividades:

Comercial e de Serviços:

CS1: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, de apoio à vizinhança residencial;

CS2: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, tolerável à vizinhança residencial;

CS3: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, tolerável, que podem causar incômodo à vizinhança residencial;

CS4: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço correlatos e complementares ao uso industrial e empreendimentos comerciais de grande porte

Industrial:

IND-1: atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial, com baixo, ou muito baixo, impacto ambiental no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de localização, de tráfego, aos níveis de ruído, vibração, odor e poluição atmosférica;

IND-2: atividade industrial caracterizada pelo baixo ou médio potencial de impacto ambiental, que implica na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: ruído, odor e poluição atmosférica;

IND-3: atividade industrial incômoda ao uso residencial, geradora de impactos médio e alto urbanísticos e ambientais médios e altos, caracteriza-se pelo incômodo ao uso residencial, que implica na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: ruído, odor e poluição atmosférica, volume e características dos resíduos sólidos e tratamento e destinação de efluentes industriais gerados. Considera-se também o perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, e

IND-4: estabelecimento industrial cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, proibido no Município de Vargem.

Grupos de Atividades Infraestrutura Urbana Específica e Não Residencial Especial:

O grupo de atividade Infraestrutura Urbana Específica (INFRA), conforme Quadros de Atividades, desta Lei, diz respeito à edificação, equipamento ou instalação, acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados:

- Ao saneamento básico;
- Gestão de resíduos sólidos;
- Transporte de passageiros e de carga;
- Distribuição de gás;
- Produção e distribuição de energia elétrica;
- Rede de telecomunicação;
- Rede de dados e fibra ótica, e
- Outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

O grupo de atividades Não Residencial Especial (NRE) compreende os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental.

1.15. Funcionamento de Empresas em Residências

Ficam permitidos o estabelecimento e o funcionamento de empresas em residências de seus titulares e sócios, em qualquer das categorias de Uso Residencial (R), admitindo-se a utilização do mesmo acesso da unidade residencial, desde que:

- As atividades econômicas desenvolvidas pela empresa sejam compatíveis com o Uso R, limitando-se às atividades CS₁;
- O estabelecimento não possua estoque de mercadoria;
- As atividades econômicas exercidas pela empresa não gerem circulação de pessoas;
- Não sejam exercidas atividades poluentes e que possam causar riscos ou incômodos à vizinhança;
- Exista previsão específica para tal na convenção de condomínio ou consentimento unânime dos demais condôminos, quando se tratar de R2-h e R2-v.

Da Admissibilidade dos Usos e Atividades

As categorias de uso admitidas no Município são determinadas em função do zoneamento.

Dos Usos não Conformes

Os usos e atividades regulares preexistentes que se encontrem em desacordo com esta Lei serão considerados não conformes e tolerados até que ocorra encerramento ou alteração do uso, ou da atividade, admitindo-se:

- A alteração da atividade não residencial dentro do mesmo subgrupo de atividades, e
- A reforma da edificação com acréscimo de, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída existente.

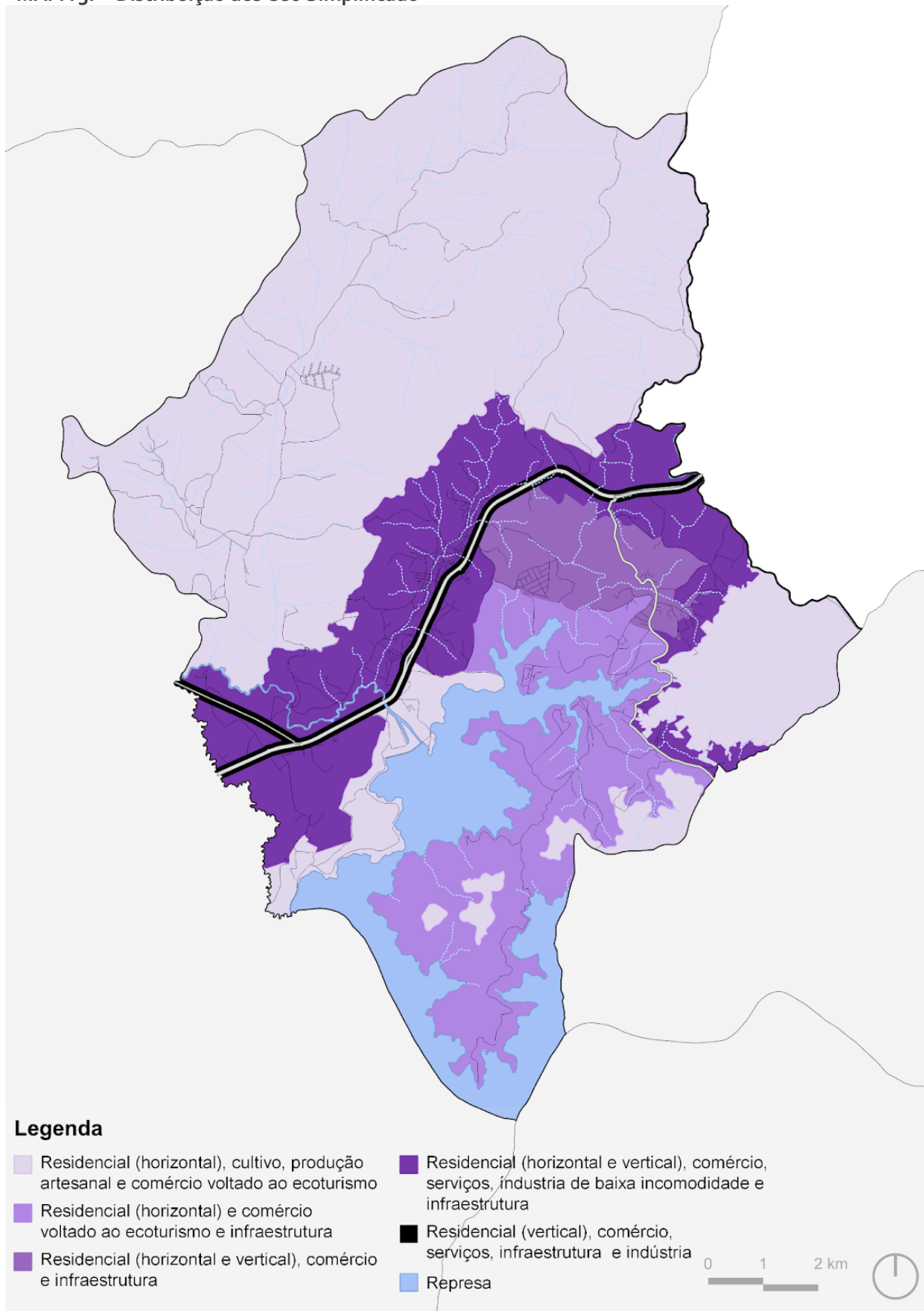
Para a instalação dos usos e atividades devem ser atendidas, no mínimo, as seguintes condições:

- Avaliação do impacto da atividade, empreendimento ou intervenção urbanística, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando for o caso;
- Condições relacionadas à acessibilidade e ao tráfego de pessoas e cargas, com a previsão de:
 1. vagas de estacionamento de automóveis, motocicletas e bicicletas;
 2. vagas de carga e descarga;
 3. vagas de embarque e desembarque;
 4. vagas para pessoas com deficiência;
 5. circulação interna ao empreendimento;
 6. regras de acesso ao lote;
 7. condições especiais para empreendimentos e atividades que se caracterizem como polos geradores de tráfego.
- Condições relativas ao horário de funcionamento dos usos NR, na forma do regulamento.
- Condições relativas à emissão de ruídos na forma do regulamento ou, na ausência, da NBR 10151 /2019.

As condições de instalações dos usos e atividades não dispensam o licenciamento ambiental nos termos definidos pela legislação ambiental e segundo a regulamentação municipal.

Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.

MAPA 3. Distribuição dos Uso Simplificado



Fonte: Elaborado pela Equipe Funclar.

Capítulo 5. Ocupação do Solo

A ocupação do solo do município de Vargem terá os seguintes parâmetros:

- **Coefficiente de Aproveitamento (CA)**, correspondente ao potencial construtivo do imóvel em função de sua área total, subdividido em:

Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin), que indica a área mínima a ser construída para que o imóvel não seja considerado subutilizado;

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAb), que indica a área máxima que poderá ser construída em função da área total do imóvel, sem contrapartidas;

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax), que indica a área máxima que poderá ser construída, mediante pagamento de contrapartida financeira.

- **Taxa de Ocupação (TO)**, que representa o percentual máximo da área do terreno que poderá ser ocupado pela projeção das edificações;
- **Taxa de Permeabilidade (TP)**, que determina o percentual mínimo da área do terreno a ser preservado com solo permeável;
- **Índice de Área Vegetada (IAV)**, ou relação entre a área com vegetação arbórea, ou arbustiva, e a área total do terreno;
- **Recuos Mínimos**, que correspondem à distância entre a face externa da edificação e o limite do terreno, subdivididos em:

Recuo Frontal (R.Fr);

Recuo Lateral (R.L);

Recuo de Fundo (R.Fu);

- **Gabarito da Edificação (G)**, que corresponde à altura máxima que a edificação pode alcançar, independentemente das dimensões do lote; e
- **Vagas de estacionamento.**

TABELA 1. Quadro de Índices Urbanísticos do Zoneamento

| ANEXO X - QUADRO 01 ÍNDICES URBANÍSTICOS DO ZONEAMENTO | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------|------------|------------------------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|------------------------------|--------------------------------|
| ZONAS | CA Coeficiente de Aproveitamento | | | TO Taxa de Ocupação | Lote | Frente | Recuo | | | Gabarito | | TP Taxa de Permeabilidade | IAV Índice de Área Vegetada |
| | Mínimo | Básico | Máximo (1) | Máximo (%) | Mínimo (m²) | Mínimo (m) | Fr Frente | L Lateral | Fu Fundos | Básico | Máximo (1) | Mínimo (%) | Mínimo (%) |
| ZDRT Desenvolvimento Rural e Turístico | - | 0,3 | - | 10 | - | - | 10 | 5 | 8 | 2 | - | 80 | - |
| ZDU Desenvolvimento Urbano | - | 1 | 2 | 70 | 200 | 10 | 5* | 1,5** | - | 2 | 4 | 20 | - |
| | Módulo Mínimo | 1 | 2 | 70 | 125 | - | - | - | - | 2 | 4 | - | - |
| ZDUF Desenvolvimento Forno Dias | - | 1 | - | 50 | 2000 | 40 | 5 | 2 | - | 2 | - | 30 | - |
| ZPP Proteção Paisagem | - | 0,3 | - | 20 | 2000 | 40 | 5 | 3 | - | 2 | - | 70 | 60 |
| ZCo-I (2) Controle | - | 0,8 | - | 40 | 600 | 20 | 6 | 1,5** | - | 2 | - | 50 | - |
| ZCo-II (2) Controle | (A) | 0,6 | - | 30 | 1000 | 25 | 6 | 2 | - | 2 | - | 60 | - |
| | (B) | 0,3 | - | 15 | 5000 | 50 | 10 | 5 | 10 | 2 | - | 80 | - |
| ZCo-III (2) Controle | (C) | 0,6 | - | 30 | 2000 | 40 | 8 | 3 | - | 2 | - | 60 | - |
| | (B) | 0,3 | - | 15 | 5000 | 50 | 10 | 5 | 10 | 2 | - | 80 | - |

LEGENDA
 (1) A diferença entre o CA básico para o CA máximo e o Gabarito Base para o Gabarito Máximo se atinge com o pagamento de outorga onerosa do direito de construir.
 (2) Quando da aprovação/implantação do loteamento nas Zonas de Controle I, II e III será utilizado o instrumento de Outorga Onerosa de Mudança de Uso.
 (A) Refere-se à parcela da ZCo-II fora da faixa de 100 metros delimitada a partir da cota *maximum* da represa Jaguari
 (B) Refere-se à parcela da ZCo-II e ZCo-III dentro da faixa de 100 metros delimitada a partir da cota *maximum* da represa Jaguari
 (C) Refere-se à parcela da ZCo-III fora da faixa de 100 metros delimitada a partir da cota *maximum* da represa Jaguari
 * Isento de recuo frontal no Perímetro de Desenvolvimento Econômico (perímetro urbano consolidado)
 **Recuo lateral obrigatório somente nos casos em que houver abertura para o lote vizinho.

Fonte: Elaborado pela Equipe Funclar.

Capítulo 6. Instrumentos Urbanísticos

Os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade têm por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano da cidade.

Com base no artigo 182 da Constituição Federal e na Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), os Instrumentos Urbanísticos propostos para Vargem compõem as estratégias de ordenamento territorial, respeitando as premissas indicadas pela revisão do Plano Diretor, complementando este quanto às seguintes finalidades, detalhados na sequência:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos; e
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

6.1. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

O Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória (PEUC) do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado visa promover o adequado aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas, garantindo o cumprimento da função social da propriedade, conforme a determinação do artigo 5º da Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e alterações posteriores.

Assim, o Município de Vargem poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC). Serão considerados não edificados e não utilizados e passíveis de notificação os imóveis que possuem as seguintes características: os imóveis com áreas superiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) localizados na Zona Urbana, assim como qualquer imóvel que contenha edificações em ruínas ou em estado de abandono.

Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

- Mantenham ou contribuam para a manutenção de atividade agrícola ou que apresentem valores históricos e paisagísticos
- Mantenham ou contribuam para a manutenção das funções ambientais, inclusive os que fazem parte do sistema de espaços livres e áreas verdes,
- Não podem ser aproveitados em função de disputa judicial que impeça o cumprimento da obrigação pela simples conduta do proprietário.
- A partir da data de recebimento da notificação:
- As edificações não utilizadas ou subutilizadas enquadrados neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;

- Os proprietários de lotes ou glebas não edificados e subutilizados notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação;
- Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até quatro anos; e
- Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos.

O não cumprimento dos prazos estabelecidos enquadra automaticamente o imóvel no instrumento do IPTU Progressivo no Tempo, objeto do item seguinte.

6.2. Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo

O IPTU Progressivo no Tempo, conforme apresentado no Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001), é decorrente do PEUC, caso os prazos estabelecidos não sejam cumpridos, e deve respeitar as seguintes diretrizes:

- A majoração sobre a alíquota do imposto deve ser realizada anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos;
- A alíquota a ser aplicada a cada ano sobre o IPTU será igual ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, iniciando-se em 2% (dois por cento), com limite máximo da majoração de 15% (quinze por cento), que deverá ser alcançada em quatro anos;
- O limite máximo da majoração é de 15% (quinze por cento), conforme artigo 6º do Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001);
- Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação;
- É vedada, como previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001), a concessão de isenções, anistias ou outros benefícios fiscais relativas ao IPTU progressivo no tempo;
- O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal n.º 10.257/2001;
- Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a qualquer tempo, o lançamento do IPTU do exercício não constará a aplicação das alíquotas progressivas;

- Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos da PEUC considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação; e
- O instrumento aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

Em caso de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, pelo prazo de cinco anos, e existindo a intenção de desapropriação para fins de reforma urbana, poderá ser aplicada a Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa.

6.3. Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa

A Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa poderá ser aplicada após findados os prazos legais garantidos pelos instrumentos anteriormente descritos e mediante interesse público no imóvel em questão. Neste caso, a indenização ao proprietário deve ser realizada através de títulos da dívida ativa, podendo ser resgatáveis em até dez anos (Ministério das Cidades, 2010).

Este instrumento será somente utilizado nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo, com base nas seguintes diretrizes estabelecidas pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade:

- O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que desse montante deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel.
- Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados tenham cumprido as obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsória, conforme o caso, o Município poderá desapropriar esses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal, sem poder liberatório para pagamento de tributos.
- A Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa poderá ser aplicada após findos os prazos legais garantidos pelos instrumentos anteriormente descritos e mediante interesse público no imóvel em questão, e neste caso, a indenização ao proprietário deve ser realizada através de Títulos da Dívida Ativa, podendo ser resgatáveis em até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.
- Uma vez concluído o processo de desapropriação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado com pagamentos em títulos da dívida pública, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a partir da sua incorporação ao patrimônio público, o Município deverá determinar sua destinação urbanística em consonância com os objetivos deste Plano Diretor, diretamente ou por meio de alienação, ou concessão a terceiros, observando-se o procedimento licitatório e a legislação relacionada à concessão de uso de bens públicos.

Caso não seja cumprido o prazo previsto neste artigo pelo adquirente, será retomada a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo sobre o imóvel.

Capítulo 7. Instrumentos de Gestão Urbana

Os Instrumentos de Gestão Urbana têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano de forma qualificada, respeitando a ambiência característica do município, sendo eles:

- Direito de preempção; e
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
- Outorga Onerosa do Direito de Construir

7.1. Direito de Preempção

Conforme a Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), o direito de preempção confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de futura compra e venda entre particulares.

A aplicação deste instrumento no Município de Vargem objetivará a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, e criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, e será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- regularização fundiária;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos, livres, áreas verdes e espaços de cultura e de lazer;
- instituição de unidades de conservação;
- preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental, em especial as situadas na faixa de 100 (cem) metros ao redor das represas de abastecimento público, a fim de assegurar a proteção de suas margens;
- proteção, recuperação e criação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

O Plano Municipal de Habitação, a ser elaborado pelo executivo, irá demarcar os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do Direito de Preempção.

7.2. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um instrumento que permite avaliar os efeitos decorrentes da implantação de um determinado empreendimento, sendo capaz de identificar e mediar os possíveis conflitos com o entorno, visando à qualidade

de vida na cidade, em conformidade ao que estabelece a Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV têm como objetivos:

- permitir a avaliação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou operação de atividade, adequando-o ao local;
- definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;
- definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;
- definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis; e
- definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.

O EIV será requerido para os projetos que possuam características que poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo eles:

- Loteamentos e conjuntos habitacionais (vertical ou horizontal) ou similares, acima de 200 (duzentos) lotes e/ou unidades, ou 30 (trinta) ha de área total, ou quando qualquer de seus lados seja maior que 1.000 (mil) metros lineares;
- Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente ou em curto espaço de tempo em caráter permanente ou não, ainda que transitoriamente;
- Atividades não Residenciais classificadas como "Incompatível" pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;
- Aqueles sujeitos ao EIA, sendo esses condicionados pela legislação ambiental;
- Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento;
- Causadores de modificações estruturais no sistema viário;
- Equipamentos urbanos:
 - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem;
 - Autódromos;
 - Matadouros e Abatedouros;

- Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;
- Terminais de Carga;
- Empreendimentos que tiveram acréscimo de potencial construtivo por Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou Transferência do Direito de Construir (TDC), quando esse acréscimo for igual ao dobro da metragem quadrada do empreendimento, considerando todos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona;
- Demais usos a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

O relatório do EIV deverá respeitar a seguinte estrutura e conteúdo mínimo caracterização do imóvel, do empreendimento e das fases de implantação e operação. Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do EIV/RIV, sendo de responsabilidade do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

- apresentar o EIV/RIV em formato digital e no respectivo processo junto ao órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial do Município;
- disponibilizar no local de implantação do empreendimento e/ou atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do protocolo, placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade, e os números dos respectivos processos administrativos que tratam das análises do EIV/RIV.

7.3. Outorga Onerosa.

O Estatuto da Cidade - Lei Federal n.º10.257 de 2001 - regulamentou as bases dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo e a Transferência do Direito de Construir (TDC), os quais guardam fundamentos comuns, baseados na ideia de Solo Criado¹.

7.3.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir

A OODC Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento através do qual o poder público concede ao particular, mediante contrapartida, o direito de construir acima de um patamar comum de construção atribuído aos terrenos urbanos, o coeficiente de aproveitamento (CA) básico, até os limites urbanísticos máximos.

Passível na Macrozona de Desenvolvimento Urbano.

¹ O Solo Criado corresponde ao Potencial Construtivo Adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes da Lei Federal n.º 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, e conforme os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.

7.3.2. Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

A (OOAUS) Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo consiste na cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de permitir a alteração do uso do solo, das categorias e subcategorias de uso, coeficientes urbanísticos, assim como de parcelamento do solo, na efetivação da alteração do uso rural para o urbano

Passível na Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado.

7.4. Transferência do Direito de Construir

A TDC Transferência do Direito de Construir consiste em um mecanismo pelo qual o poder público municipal faculta ao proprietário do imóvel urbano, mediante lei específica, a exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir até um parâmetro básico definido por lei urbanística que não possa ser exercido no terreno de origem, total ou parcialmente, em face de interesses públicos legalmente definidos.

Passível na Macrozona de Desenvolvimento Urbano.

Capítulo 8. Sistema Municipal de Planejamento e Gestão

Os Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, sendo eles:

- Órgãos colegiados de política urbana;
- Debates, audiências e consultas públicas;
- Conferências sobre assuntos de interesse urbano; e
- Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

A inclusão e a qualificação da população a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, será feita pelos conselhos e fundos municipais já atuantes e pela regulamentação de:

- Conselho e Fundo Municipal de Meio Ambiente
- Conselho e Fundo Municipal de Habitação
- Conselho e Fundo Desenvolvimento Rural e Turismo
- Conselho e Fundo Desenvolvimento Urbano
- Ferramentas de Participação Popular.

A composição dos Conselhos será definida por Decreto Municipal sendo assegurada a proporção de $\frac{1}{4}$ (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares que tenham por objetivo principal viabilizar soluções para os problemas habitacionais do Município.

Os Instrumentos de Planejamento têm, em âmbito municipal, a premissa de integrar as frentes setoriais quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos.

Assim, o Poder Executivo Municipal, como atividade fundamental para aplicação deste Plano Diretor deverá revisar o Plano de Saneamento e elaborar, conforme diretrizes definidas nesta lei, os seguintes planos

- Plano Municipal de Habitação
- Plano de Regularização Fundiária
- Plano de Desenvolvimento Econômico da Área Central
- Plano de Mobilidade Urbana
- Plano de Desenvolvimento Turístico
- Código de Edificações e Obras

8.1. Fundo Municipal do Meio Ambiente (FMMA)

Fica criado o Fundo Municipal do Meio Ambiente - FMMA, cuja finalidade é concentrar os recursos na construção de políticas ambientais sólidas e permanentes.

O Fundo Municipal do Meio Ambiente tem por objetivo fomentar o desenvolvimento ambiental sustentável, mediante captação de recursos materiais, humanos e financeiros, por meio de parcerias, convênios, participações, apoios e patrocínios do Poder Público, da iniciativa privada e das organizações civis.

O Fundo Municipal do Meio Ambiente constituir-se-á dos recursos provenientes de:

- arrecadação de tarifas e/ou preços públicos dos serviços de licenciamento ambiental;
- multas aplicadas às infrações contra o meio ambiente, conforme disposto em legislação própria;
- contribuições, subvenções e auxílios da União, dos Estados e do Município e instituições públicas e privadas, cuja execução seja de competência da Administração Municipal, observadas as obrigações contidas nos respectivos instrumentos;
- doações de importâncias, valores, bens imóveis, que venha a receber de pessoas físicas ou jurídicas, de organismos públicos e privados;
- rendimentos de quaisquer naturezas, decorrentes de aplicação de seu patrimônio;
- taxas sobre a implantação de serviços públicos, recursos oriundos de condenações judiciais de empreendimentos sediados no município e/ou afetem o território municipal, decorrentes de crimes praticados contra o meio ambiente;
- créditos provenientes do ICMS ecológico; e
- outros recursos que, por sua natureza, possam ser destinados ao Fundo Municipal do Meio Ambiente.

Os saldos financeiros do FMMA, verificados no final de cada exercício, serão depositados em conta especial, em estabelecimento oficial de crédito.

O FMMA será administrado pela órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente, cujas atribuições serão:

- estabelecer políticas de aplicação dos seus recursos em conjunto com o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA;
- submeter ao COMDEMA o plano de aplicação a cargo do FMMA, em consonância com Lei Orgânica do Município, Plano Diretor e Zoneamentos Ambientais; e
- apresentar ao COMDEMA as demonstrações de receita e despesa e as prestações de conta do fundo.

8.2. Fundo Municipal de Habitação (FMH)

Fica criado o Fundo Municipal de Habitação (FMH), cuja finalidade é centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implantar políticas habitacionais direcionadas à população de baixa renda.

O FMH é constituído por:

- dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;
- outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMH;
- recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMH;
- recebimento de prestações decorrentes de financiamento de programas habitacionais desenvolvidos com recursos do FMH;
- recursos financeiros ou econômicos oriundos do Governo Federal, Estadual ou de outros órgãos públicos, recebidos diretamente ou por meio de convênios;
- rendas provenientes da aplicação de seus recursos;
- recursos advindos da venda de todo e qualquer bem que tenha sido destinado ao FMH; e,
- outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

As receitas descritas neste artigo serão depositadas em instituição bancária e em conta especial a ser movimentada por representante do Conselho Municipal de Habitação.

8.3. Fundo Desenvolvimento Rural e Turismo (FDRT)

Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Rural e Turismo - FDRT, vinculado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural e Turismo, cuja finalidade consiste na prestação de apoio financeiro a projetos que visem fomentar e estimular políticas públicas destinadas ao Desenvolvimento Rural e ao Turismo, tais como:

- Programas de Formação Turística, com realização de cursos, oficinas e workshop;
- Manutenção e reformas de patrimônios históricos;
- Projetos de difusão das demandas turísticas, podendo tratar-se de eventos de fomento ao Turismo Rural, Turismo Cultural e Turismo Religioso.

- Pesquisa acerca do desenvolvimento do turismo, difusão e identificação de bens materiais e imateriais como demanda turística.

Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural e Turismo a fiscalização e o acompanhamento da aplicação dos recursos oriundos do Fundo.

O Fundo Municipal de Turismo tem por objetivo criar condições financeiras e de gerência dos recursos destinados ao desenvolvimento das ações de âmbito turístico, executados ou gerenciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural e Turismo de Vargem.

São Receitas do Fundo:

- Repasses do Governo Federal;
- Repasses do Governo Estadual;
- Repasses do Poder Público Municipal;
- Receitas provenientes de ações turísticas no Município de Vargem
- O produto de Convênio firmado com outras entidades financiadoras;
- Os rendimentos e os juros provenientes de aplicações financeiras;
- Dotações da legislação orçamentária municipal;
- Dotações, auxílios, contribuições, subvenções, transferências e legados de entidades nacionais e internacionais, governamentais e não governamentais;
- Doação de pessoas físicas e jurídicas;
- Receitas de eventos, atividades ou promoções realizadas com patrocínio do Fundo;
- Receitas provenientes da comercialização de espaços publicitários em equipamentos de Turismo;
- Receitas provenientes de ações realizadas com patrocínio do Fundo;
- Percentual da receita da arrecadação proveniente da cobrança de venda de ingresso em eventos turísticos.

Os recursos do Fundo Municipal serão depositados em instituição financeira oficial, em conta específica, sob a denominação de Fundo Municipal de Desenvolvimento Rural e Turismo.

8.4. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU)

Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor e da Política Urbana de Vargem em obediência às prioridades nele estabelecidas.

O FMDU será administrado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - ConCidade, conforme Regimento Interno do referido Conselho, sendo a aplicação dos recursos financeiros deste fundo definidos e debatidos juntamente ao ConCidade para encaminhamento anual à Câmara Municipal, anexo à lei orçamentária.

O FMDU será constituído de recursos provenientes de:

- Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado a ele destinados;
- Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base no Plano Diretor;
- Receitas provenientes de concessão urbanística;
- Retornos e resultados de suas aplicações;
- Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- Instrumentos da Política Urbana, indicados no Estatuto da Cidade e regulamentados por lei municipal específica; e
- Demais receitas aprovadas pelo CMDU, decorrentes desta lei e dela correlatas.

8.5. Ferramentas de Participação Popular

A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/01), e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a Política Urbana e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente.

As ferramentas utilizadas para garantir a participação popular em Vargem são apresentadas e descritas a seguir, sendo elas:

- Audiência Pública;
- Iniciativa Popular, de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- Gestão Orçamentária Participativa; e
- Conferência Municipal da Cidade.

8.6. Audiência Pública

A Audiência Pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos seus objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação.

Serão realizadas no âmbito do Executivo, Audiências Públicas referentes a empreendimentos ou atividades públicas e/ou privadas em processo de implantação, de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança no seu entorno, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e de vizinhança nos termos que forem especificados em lei municipal.

A Audiência Pública deve respeitar os seguintes requisitos:

- Ser convocada por edital, com no mínimo 15 dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- Ser registrada através de gravação e, após a sua realização, lavrada a respectiva ata, cujo documento deverá ser disponibilizado para amplo conhecimento e acesso.

8.7. Iniciativa Popular

As proposições de Iniciativa Popular permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao Poder Legislativo. Sua inclusão como instrumento de gestão democrática possibilita a atuação popular através de um canal mais representativo e direto ao exercício da democracia, sendo vinculada a uma porcentagem mínima de 2% (dois por cento) do eleitorado para que seja efetivamente submetida à apreciação da Câmara Municipal.

Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 dias a partir de sua apresentação, podendo o prazo ser prorrogado desde que solicitado com a devida justificativa, ao qual deve ser dada publicidade.

8.8. Gestão Orçamentária Participativa

A gestão orçamentária participativa é prevista pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) como item obrigatório à aprovação pela Câmara Municipal das proposições feitas para o Plano Plurianual (PPA), para a Lei de Diretrizes Orçamentárias

(LDO) e para a Lei de Orçamento Anual (LOA) e deve ser garantida por meio a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas.

O Orçamento Participativo é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervir diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas, devendo:

- Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário - financeiras;
- Ser apresentada ao Conselho de Desenvolvimento Urbano o qual poderá sugerir e solicitar ao Executivo a complementação, suplementação ou esclarecimento acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários; e
- O Executivo encaminhar ao Conselho de Desenvolvimento Urbano o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Diretor.

8.9. Conferência Municipal da Cidade

A Conferência Municipal da Cidade é um espaço destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial, devendo ser realizada a cada dois anos, e convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, observando o calendário nacional, quando existente.

Caberá à conferência:

- Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana;
- Sugerir propostas de alteração do Plano Diretor e leis complementares, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- Indicar os delegados para Conferência Estadual da Cidade, ou outras que vierem a existir, conforme legislação pertinente; e
- Analisar e propor instrumentos de participação popular na concretização de diretrizes e na discussão orçamentária.

Listas de Imagens, Mapas e Tabelas

IMAGENS

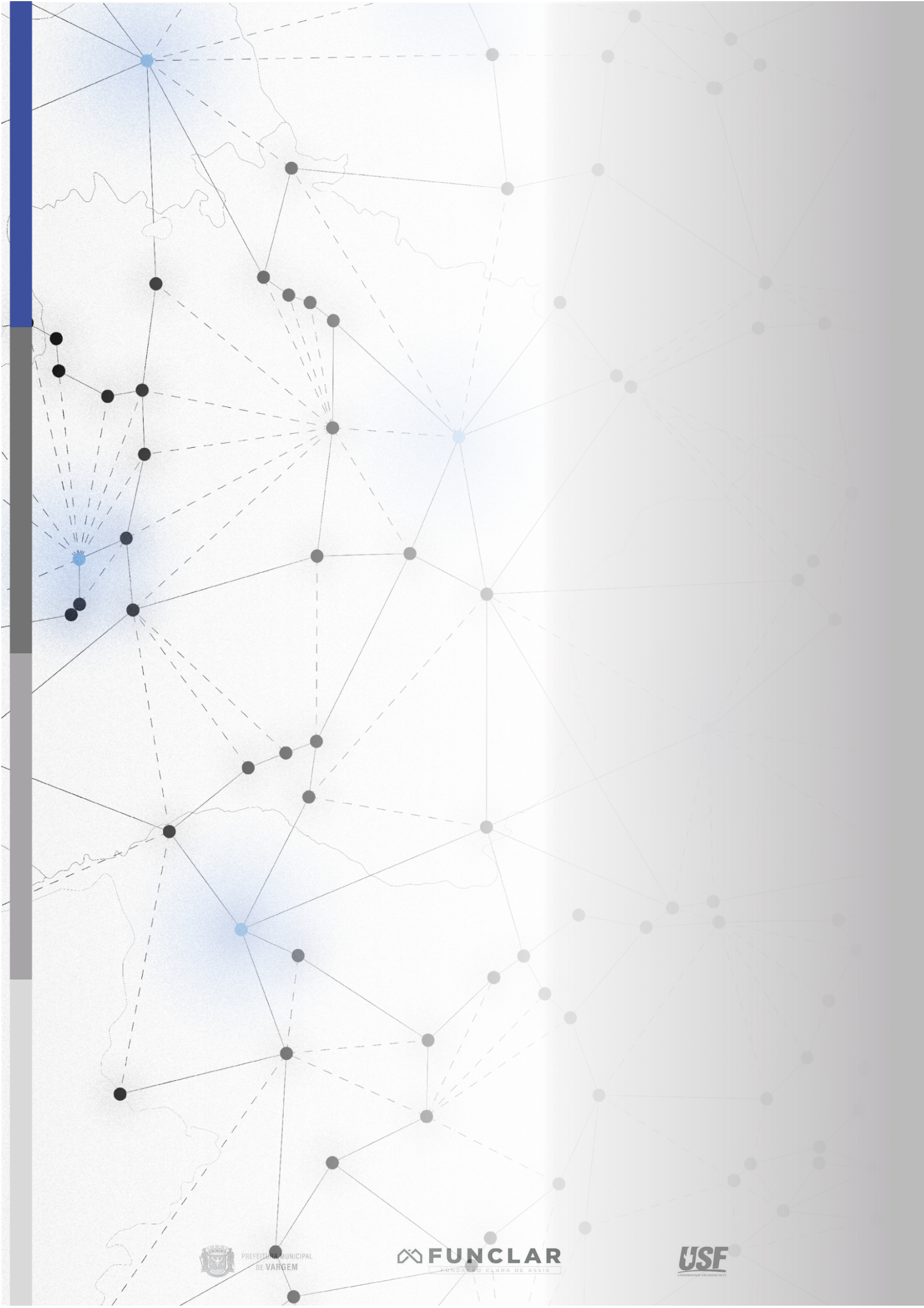
| | | |
|-----------|---|----|
| IMAGEM 01 | Plano de Comunicação: Identificação dos Veículos de Comunicação..... | 10 |
| IMAGEM 02 | Identidade Visual desenvolvida..... | 11 |
| IMAGEM 03 | Material para divulgação da Revisão do Plano Diretor..... | 11 |
| IMAGEM 04 | Registro da publicação feita no Facebook oficial da Prefeitura Municipal de Vargem no dia 05 de maio..... | 12 |
| IMAGEM 05 | Registro da publicação feita no Facebook oficial da Prefeitura Municipal de Vargem do dia 04 de maio de 2023, informando da Oficina e do transporte gratuito..... | 12 |
| IMAGEM 06 | Registro da reportagem feita no jornal "A cidade" no dia 14 de abril de 2023..... | 13 |
| IMAGEM 07 | Convite de reunião do Núcleo Gestor..... | 13 |
| IMAGEM 08 | Banner de Divulgação da Oficina de Participação Social de 2023..... | 14 |
| IMAGEM 09 | Atividade preparatória para a Oficina de Participação Social de 22 de abril de 2023..... | 15 |
| IMAGEM 10 | Gráfico de pesquisa com base nas respostas obtidas na Oficina 01 de Participação Social de 22 de abril de 2023..... | 16 |
| IMAGEM 11 | Oficina Participação Social de 06 de maio de 2023. Sala 02..... | 16 |
| IMAGEM 12 | Mapa produzido pela população. Sala 01..... | 17 |
| IMAGEM 13 | Mapa produzido pela população. Sala 02..... | 18 |
| IMAGEM 14 | Audiência pública realizada no dia 06/07/2023..... | 19 |
| IMAGEM 15 | Transmissão síncrona da primeira Audiência Pública na plataforma Youtube..... | 20 |

MAPAS

| | | |
|---------|---------------------------------------|----|
| MAPA 01 | Mapa do Macrozoneamento Proposto..... | 29 |
| MAPA 02 | Mapa do Zoneamento Proposto..... | 34 |
| MAPA 03 | Mapa Simplificado de Uso..... | 43 |

TABELAS

| | | |
|-----------|-------------------------------------|----|
| TABELA 01 | Quadro de Índices Urbanísticos..... | 45 |
|-----------|-------------------------------------|----|



PREFEITURA MUNICIPAL
DE VARGEM



FUNCLAR

PROCESSO CLARA DE ACESSO

USF

UNIVERSIDADE SAULO BASTOS