

Vargem - SP  
26 de agosto de 2023



# AUDIÊNCIA PÚBLICA II

## REVISÃO DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DE VARGEM – SP



# Equipe



**DÉCIO PRADELLA**  
SUPERVISOR GERAL



**ELAINE PEREIRA**  
COORDENADORA TÉCNICA



**CAROLINA NUNES**  
FORMAÇÃO DO TERRITÓRIO



**FABIANA BUENO**  
GESTORA ADMINISTRATIVA



**JOAQUIM GILBERTO**  
MEIO AMBIENTE



**GISELE LAUS**  
LEGISLAÇÃO



**MARCELO DA SILVA**  
INFRAESTRUTURA



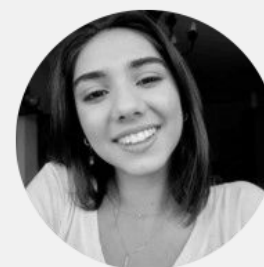
**RENATA BARRETO**  
MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO



**ISABELLA BOCALETTO**  
ARQUITETA JUNIOR



**MATEUS CRUZ**  
ESTAGIÁRIO ECONOMIA



**LARISSA DIAS**  
ESTAGIÁRIA ARQUITETURA



**RITA DE CÁSSIA**  
ESTAGIÁRIA ARQUITETURA



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS



USE



# PAUTA

## BASES DA PROPOSTA

B1. Potenciais e vocações

B2. Fragilidades e pontos de atenção

B3. Prioridades da cidade e demandas dos moradores

B4. Promoção do crescimento econômico

## PROPOSTA

P1. Elementos Estruturadores e Hierarquia Viária

P2. Índices Urbanísticos, Usos e outros Regramentos

P3. Macrozoneamento, Zoneamento e seus usos e índices

P4. Zonas Especiais

P5. Instrumentos Urbanísticos, Definição e Regulamentação

P6. Planos e Prazos

P7. Sistema de Gestão e Estrutura

P8. Ferramentas de Participação Popular



PREFEITURA  
DE VARGEM

**USF**  **FUNCLAR**  
FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS

# BASES DA PROPOSTA





# B1. POTENCIAIS E VOCAÇÕES

## Paisagem

Produção Rural

Turismo

Conexão

Produção de Água



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS





# B1. POTENCIAIS E VOCAÇÕES

Paisagem

**Produção Rural**

Turismo

Conexão

Produção de Água



# B1. POTENCIAIS E VOCAÇÕES

Paisagem

Produção Rural

**Turismo**

Conexão

Produção de Água



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS





# B1. POTENCIAIS E VOCAÇÕES

Paisagem

Produção Rural

Turismo

**Conexão**

Produção de Água



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS



USE

UNIVERSIDADE SÃO FRANCISCO





# B1. POTENCIAIS E VOCAÇÕES

Paisagem

Produção Rural

Turismo

Conexão

**Produção de Água**



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS





## B2. FRAGILIDADES E PONTOS DE ATENÇÃO

**Abastecimento de Água**

Esgotamento Sanitário



PMV



**FUNCLAR**

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS





## B2. FRAGILIDADES E PONTOS DE ATENÇÃO

Abastecimento de Água  
Esgotamento Sanitário



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS





## B2. PONTOS DE ATENÇÃO

- Ocupação das áreas de mananciais de abastecimento público
- Parcelamento irregular e/ou ilegal do solo
- Equilíbrio entre as atividades urbanas e rurais
- Valorização da história e das belezas naturais do município
- Área de Preservação Ambiental (APA) do Sistema Cantareira



## B3. PRIORIDADES DA CIDADE

explorar fronteira com Extrema novos loteamentos

Incentivar turismo reciclar

**infraestrutura**

transporte público turismo rural, ecoturismo,

**criar áreas de** turismo náutico

**lazer pública** pagamento por  
serviço ambiental

receber contrapartida pela multas

produção de água explorar a Fernão Dias

**regularização fundiária**



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS





## B3. DEMANDAS DOS MORADORES

- Melhoria da infraestrutura;
- Desenvolvimento do Turismo Rural;
- **Preservação das áreas verdes;**
- Receber contrapartida pela produção de água e serviços ambientais;
- Explorar as margens da Rod. Fernão Dias;
- **Desenvolvimento econômico da cidade;**
- Criação de novas Zonas;
- Lotes com maior índice de permeabilidade;
- Novo parcelamento do solo;
- Ampliar acesso a represa e criação de áreas públicas de lazer;



## B4. PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- Implantação de Indústrias
- Incentivo ao Turismo Rural
- Explorar as margens da Rod. Fernão Dias com usos comerciais e industriais



PMV



FUNCLAR

FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS





PREFEITURA  
DE VARGEM

**USF**  **FUNCLAR**  
FUNDAÇÃO CLARA DE ASSIS

# PROPOSTA

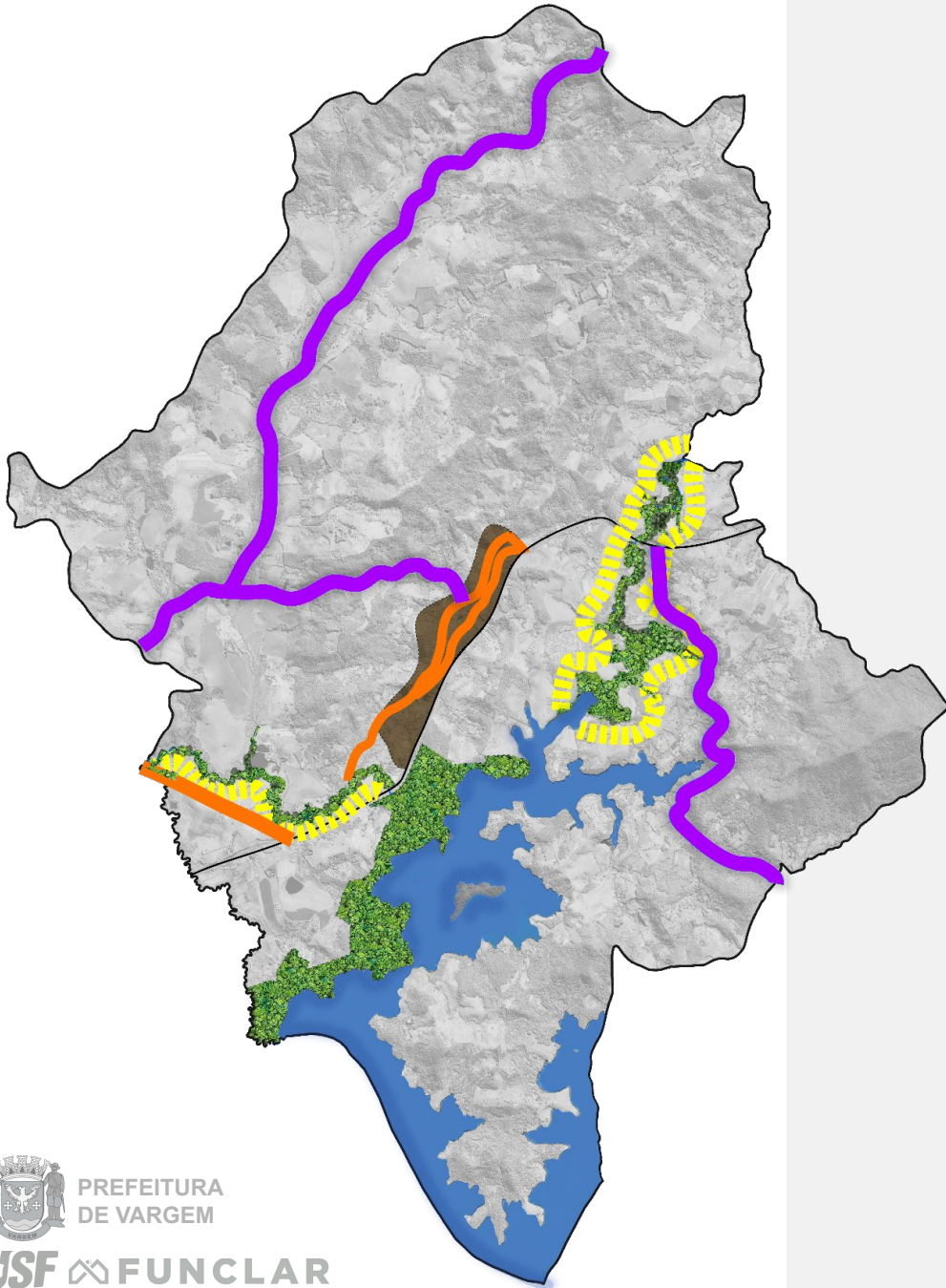




# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

Os elementos estruturadores são constituídos por:

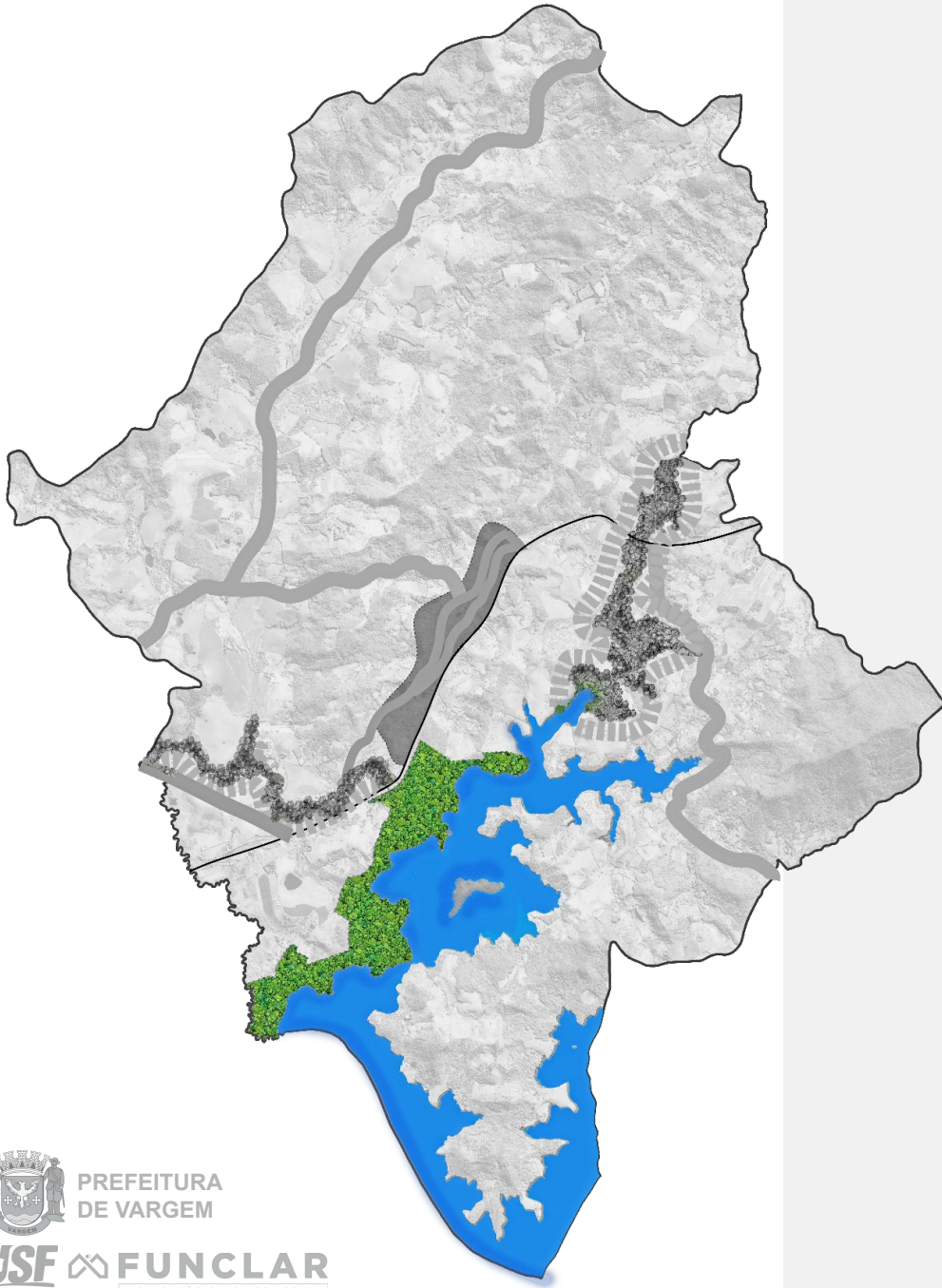
- **Sistema de Áreas Verdes**, formado por um conjunto de áreas verdes que devem ser protegidas, equilibrando sua importância ambiental e o uso de fruição e lazer da população, de propriedade pública ou privada, visando ordenar e direcionar a ocupação do território, caracterizando o tipo de uso e ocupação, criando conexões estratégicas para o desenvolvimento econômico e turístico e agregando valor paisagístico à cidade.
- **Sistema Viário Principal**, 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;



# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## SISTEMA DE ÁREAS VERDES

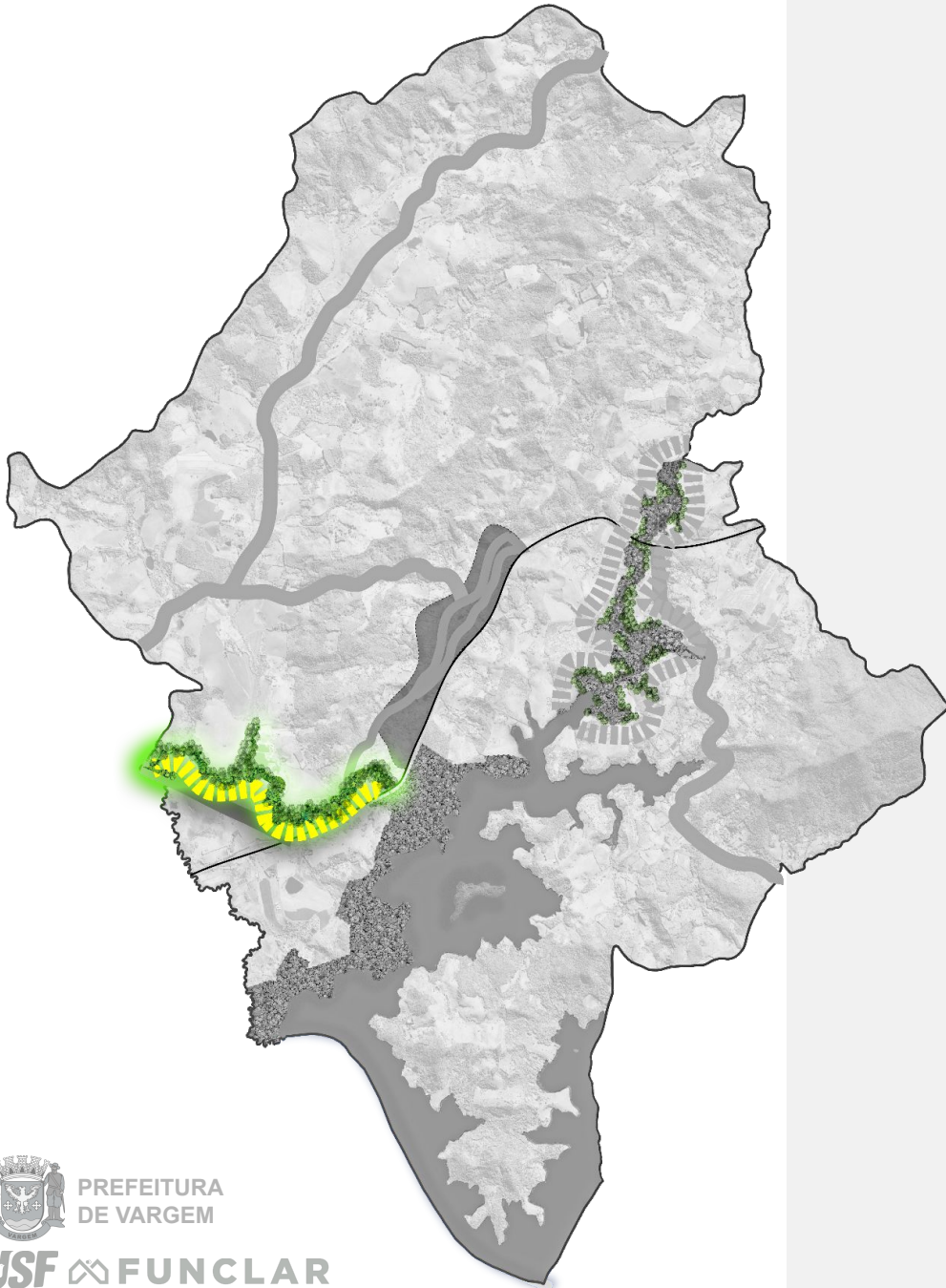
- **Parque da Barragem**
- Área: **3,90km<sup>2</sup>** sendo **8.800m** de margem da represa
- Importante e desejável contrapartida do Governo do Estado: percentual de contribuição hídrica para o **abastecimento das Regiões Metropolitanas** de São Paulo e Campinas.
- **Objetivo principal:**
  - I - Valorização e democratização da paisagem da Represa, equipamento de conscientização da questão hídrica do Estado de São Paulo e importância de sua compatibilização com a ocupação e uso do solo;
  - II - Educação Ambiental para as escolas da região;
  - III - Recreação e lazer da população;
  - IV - Potencial para a produção de mudas: recuperação de áreas degradadas e arborização urbana.



# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## SISTEMA DE ÁREAS VERDES

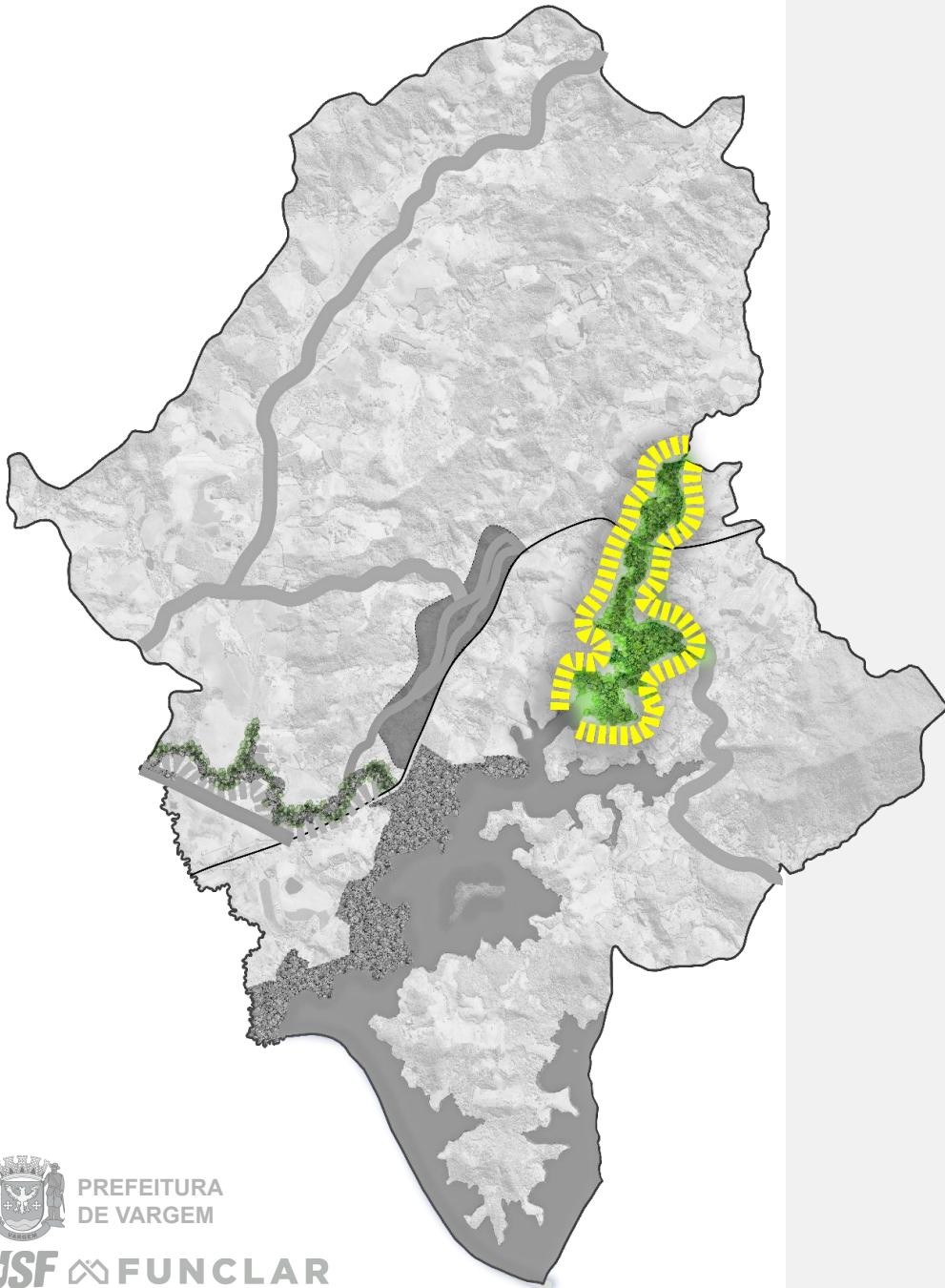
- **Parque Linear do Rio Jaguari I**
- **Áreas:** Porção Oeste das áreas de Proteção Permanente (APP) do Rio Jaguari + Fragmentos Florestais adjacentes.
- **Objetivo principal:**
  - I - Preservação do elemento natural e suas funções ecológicas;
  - II - Valorização do território impulsionando a sua ocupação de forma compatível a presença do corpo d'água;
  - III - Ter função de fruição e lazer, com equipamentos compatíveis com a permeabilidade do solo exigida nas APPs
  - IV - Possuir viário de hierarquia arterial em todo o seu limite com ciclovia e pista de corrida, permitindo o amplo acesso ao Parque.



# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## SISTEMA DE ÁREAS VERDES

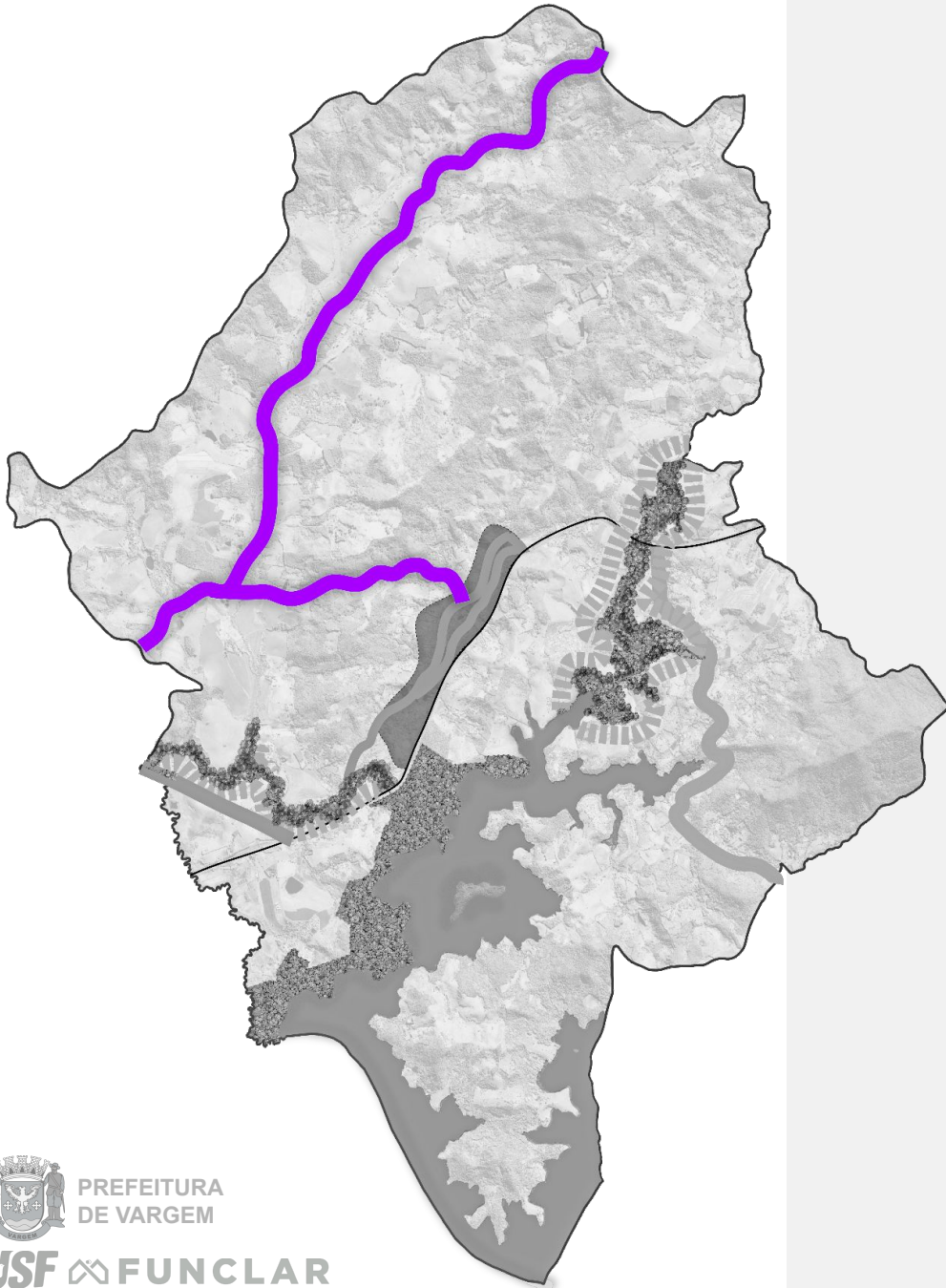
- **Parque Linear do Rio Jaguari II**
- Áreas: Porção Leste das áreas de Proteção Permanente (APP) do Rio Jaguari e seus contribuintes, em sua + áreas de Fragmentos Florestais adjacentes.
- **Objetivo principal:**
  - I - Preservação das funções ecológicas do recurso hídrico e a valorização da paisagem natural;
  - II - Ter função ambiental de preservação, com equipamentos de fruição;
  - III - Possuir viário de hierarquia coletora em parte de seu limite com ciclovia e pista de corrida, sendo este o principal viário das Zonas de Amortecimento juntamente com a Rodovia Entre Serras e Águas.



# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## SISTEMA VIÁRIO

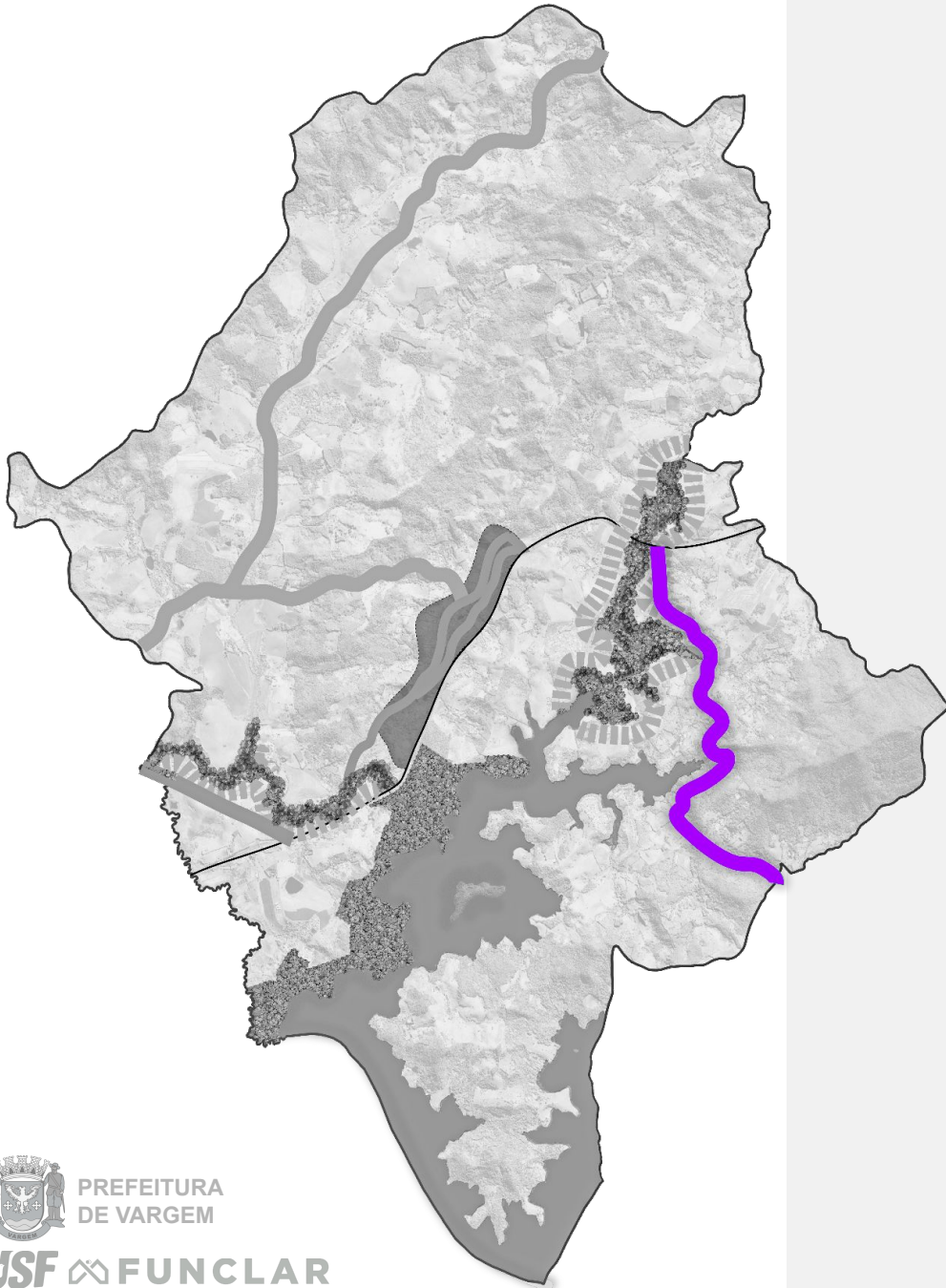
- Estrada Mauro Mendes de Oliveira e Estrada Municipal Ageu Mariano de Lima (“Estrada da Serrinha”)
- Acesso principal e estruturador da Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico,
- Intervenções de melhoria em seu leito a fim de:
  - I - receber adequação de piso e sistema de drenagem compatível com seu carácter ambiental;
  - II - facilitar o acesso às estruturas de produção agrícola e equipamentos turísticos; e
  - III - receber sistema de sinalização padronizado e adequado que auxilie na identificação e divulgação das atividades turísticas;



# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## SISTEMA VIÁRIO

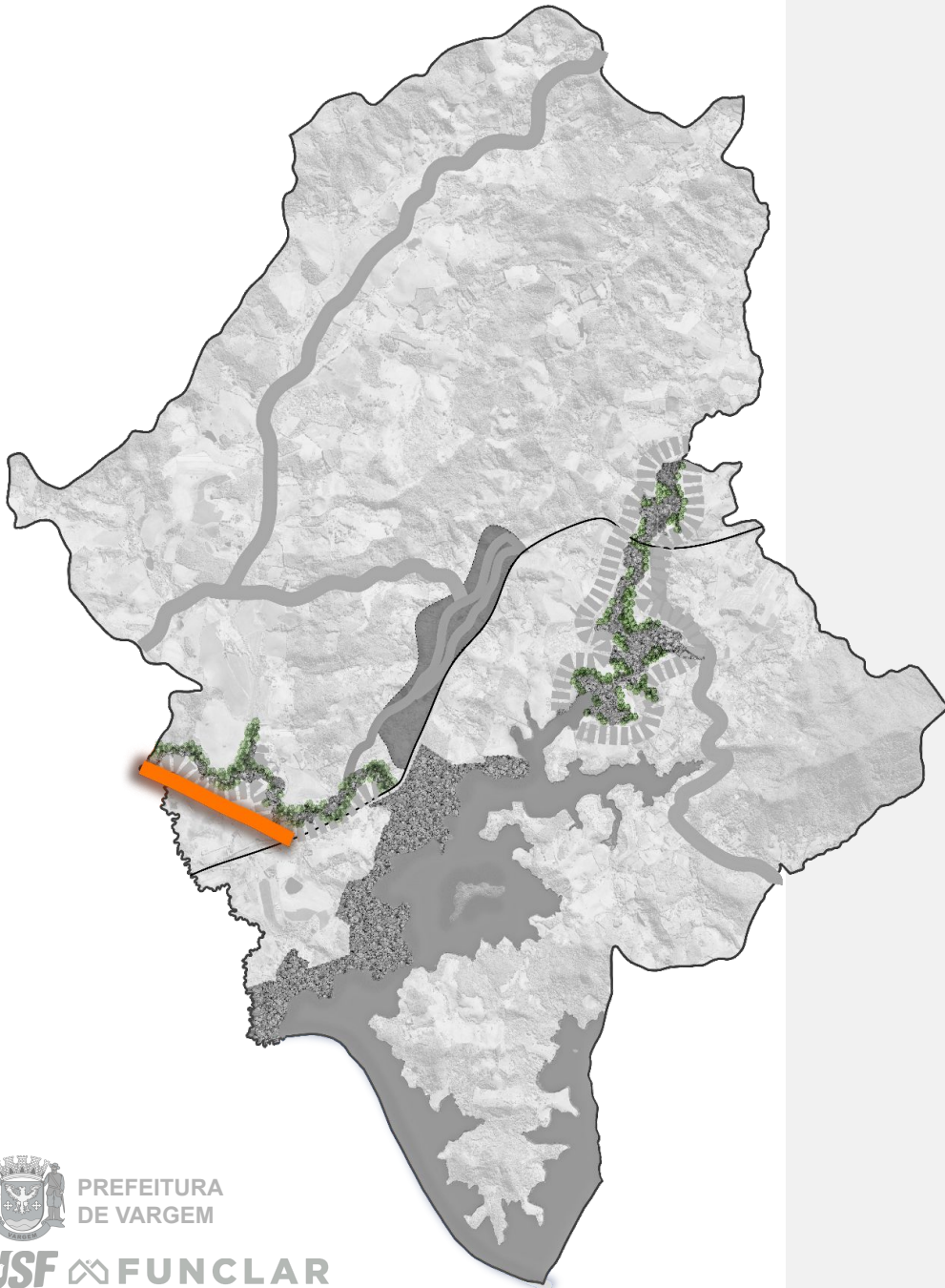
- **Rodovia Entre Serra e Águas**
- Potencial turístico e conexão com o município de Joanópolis;
- Intervenções de melhoria em seu leito a fim de:
  - I - Receber adequação de piso e sistema de drenagem compatível com o seu caráter ambiental de potencial hídrico;
  - II - Facilitar o acesso aos serviços de turismo
  - III - Receber sistema de sinalização padronizado e adequado que auxilie na identificação e divulgação das atividades turísticas;



# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## SISTEMA VIÁRIO

- **Rodovia João Hermenegildo de Oliveira**
- Potencial de desenvolvimento econômico com atividades industriais, conexão com o município de Bragança Paulista e a continuidade do Parque Linear Jaguari.
- Intervenções de melhoria em seu leito a fim de:
  - I - receber adequação de piso e sistema de drenagem compatível com o seu caráter ambiental e de desenvolvimento urbano;
  - II - facilitar o acesso aos serviços, potencializando as atividades de desenvolvimento econômico, sobretudo as atividades industriais na região; e
  - III - receber sistema de sinalização padronizado e adequado que auxilie na identificação do município indicando suas atividades turísticas;



# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

## SISTEMA VIÁRIO

### ■ Área Urbana Consolidada

- Executar melhorias nas vias existentes elencadas abaixo a fim de melhorar o fluxo nas áreas de centralidade fortalecendo a diversidade de uso, e dar suporte ao desenvolvimento econômico:

I - Estrada Municipal Olímpia Cardoso Pinto;

II - Estrada Municipal Sebastião Barrionuevo Vega;

III - Rua José Aparecido Pieroti;

IV - Avenida Marginal;

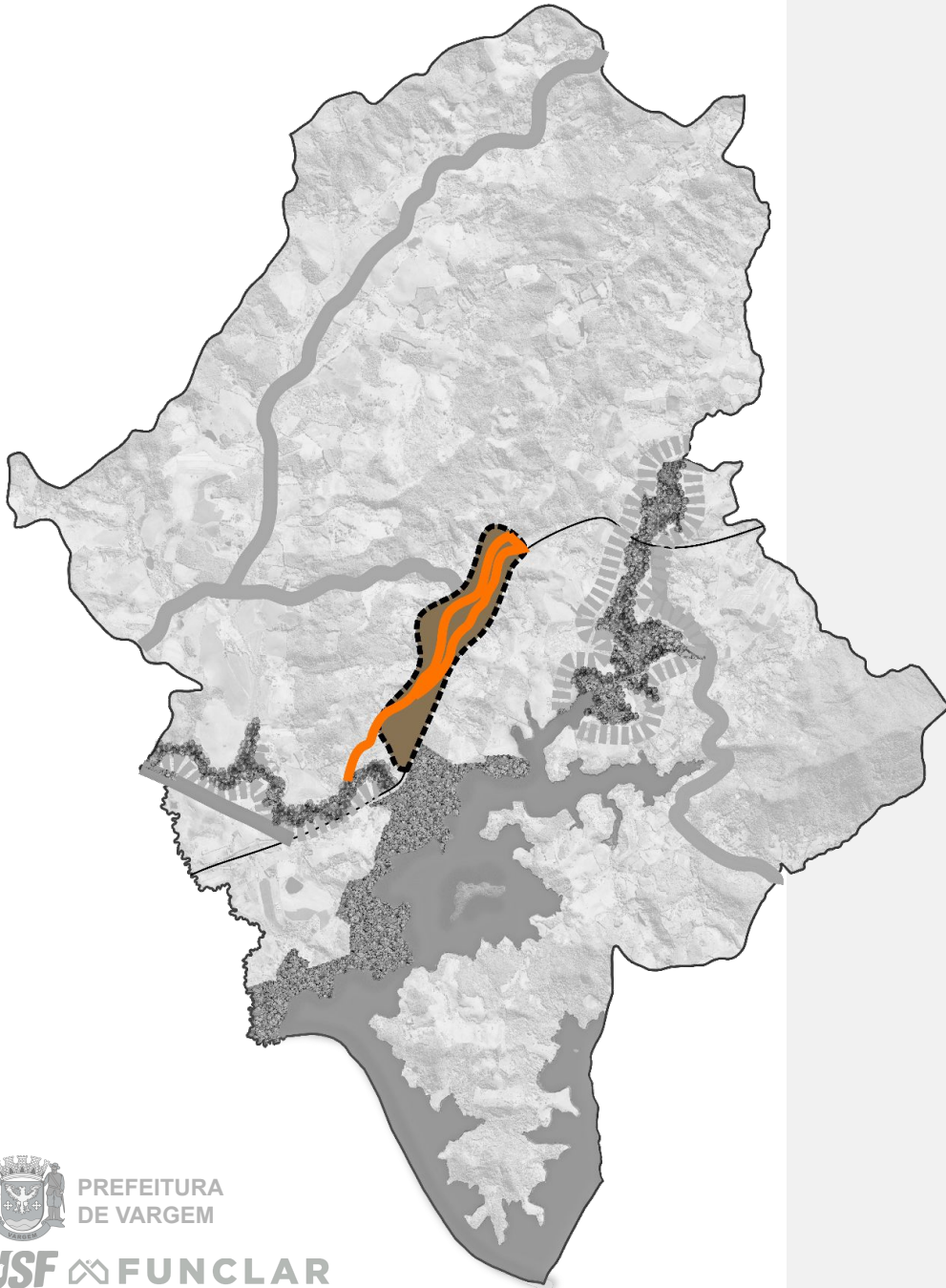
V - Avenida Luiz Scorbaioli;

VI - Rua Julieta Panezza Bartholo;

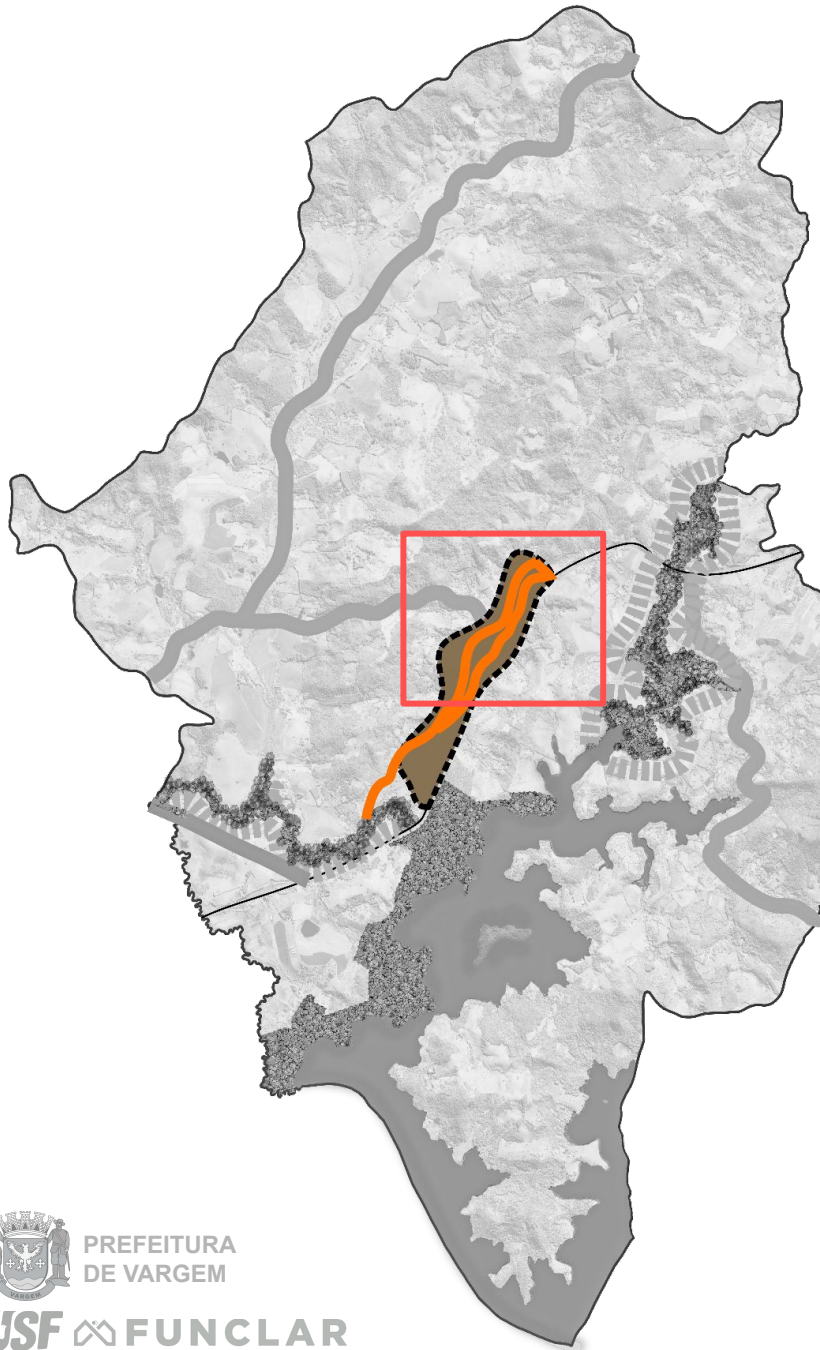
VII - Rua Nicolau Chede;

VIII - Rua Armando Salles de Oliveira; e

IX - Rua Geraldino de Oliveira.



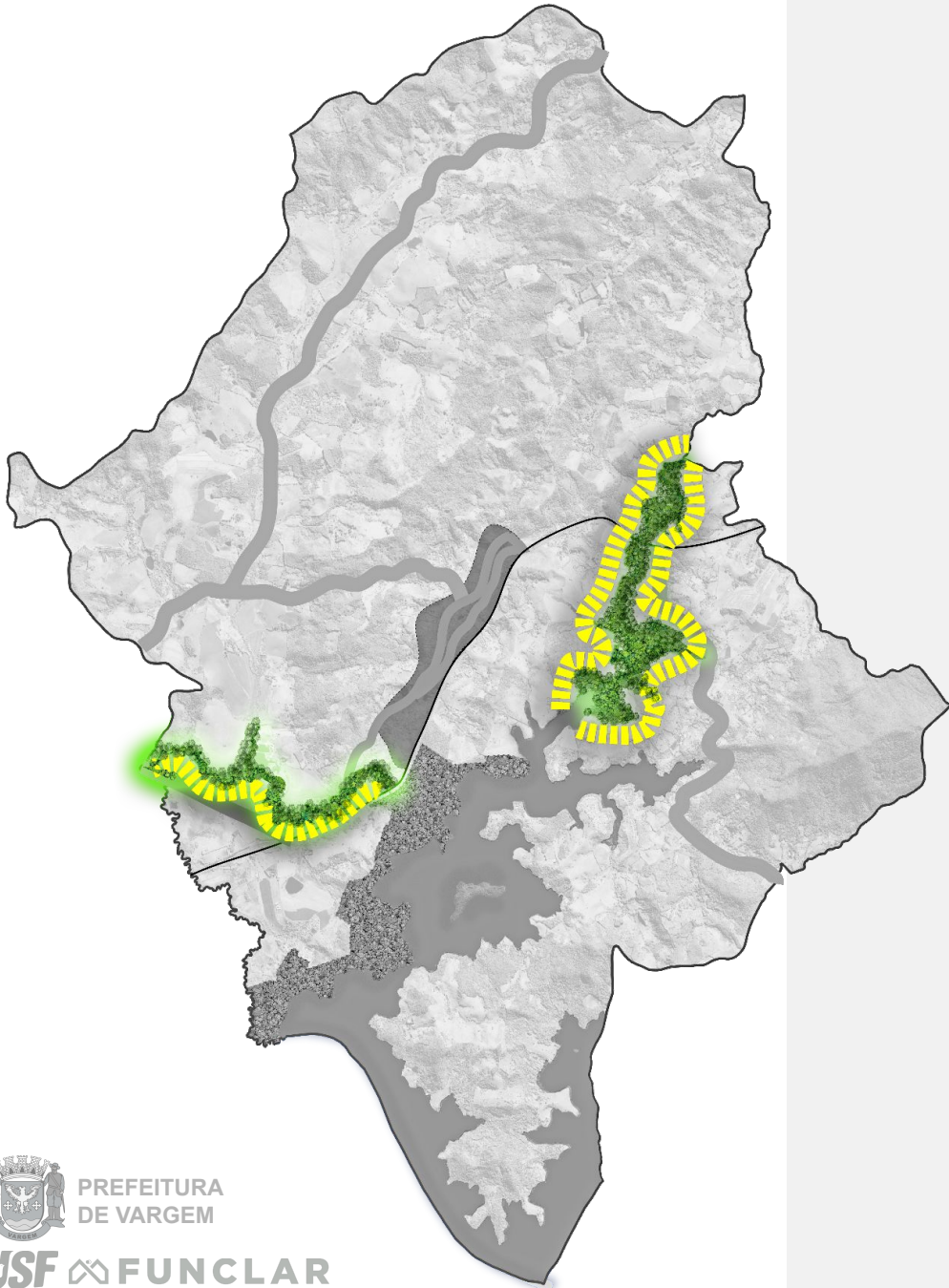




# P1. ELEMENTOS ESTRUTURADORES

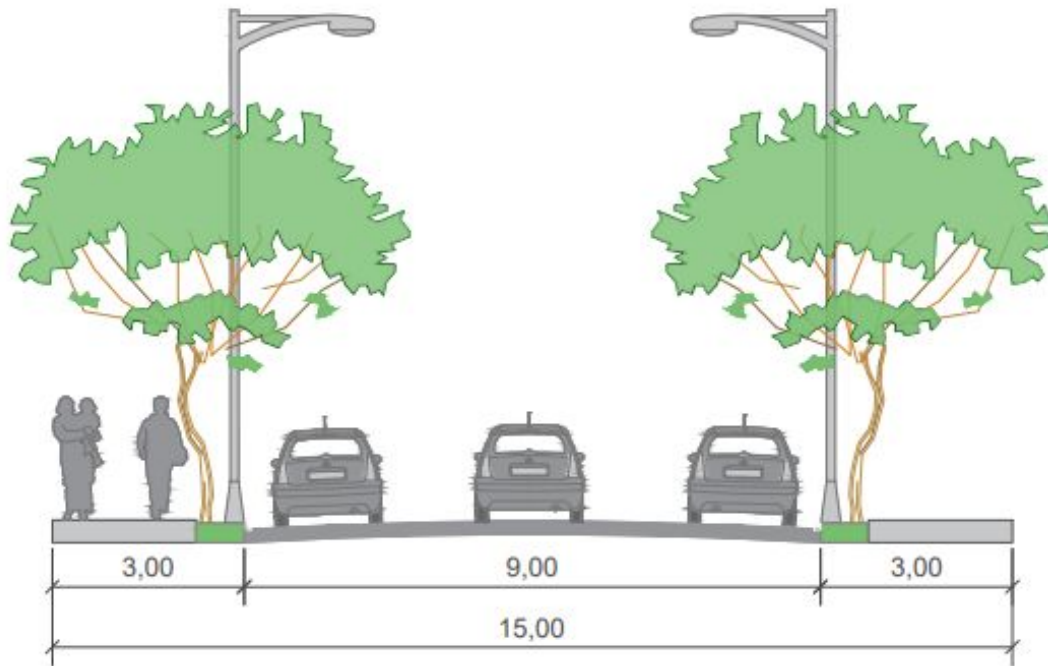
## SISTEMA VIÁRIO

- **Via do Parque Linear do Rio Jaguari**
- Estrutura viária arterial e deve conter a pista de caminhada e ciclovia, que deverá fazer a conexão entre a Estrada Parque do Município de Bragança Paulista e o centro consolidado do município de Vargem, desejável ligação com a Rod. Fernão Dias
- **Objetivos:**
  - I - Proteger os limites do Parque Linear, preservando o elemento natural e suas funções ecológicas
  - II - Dar acesso ao Parque Linear como estrutura de fruição e lazer
  - III - Valorizar o território impulsionando a sua ocupação de forma compatível com a presença do corpo d'água.



# P1. HIERARQUIA VIÁRIA

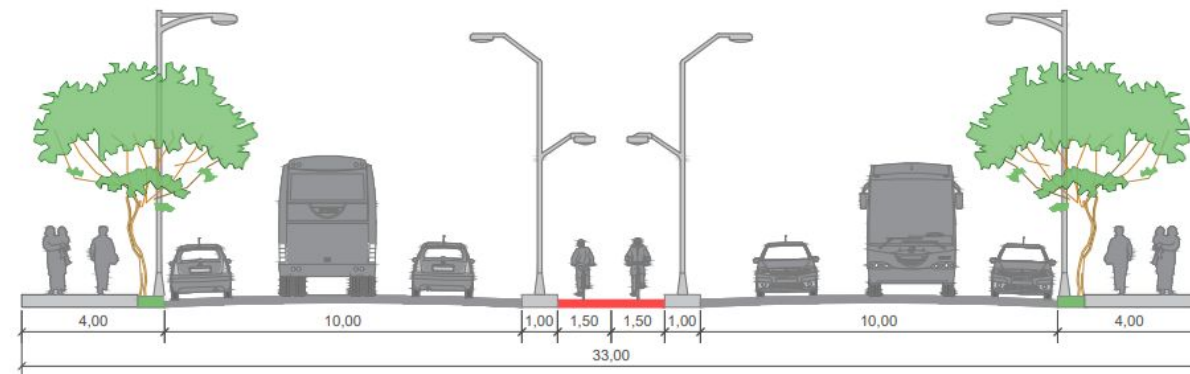
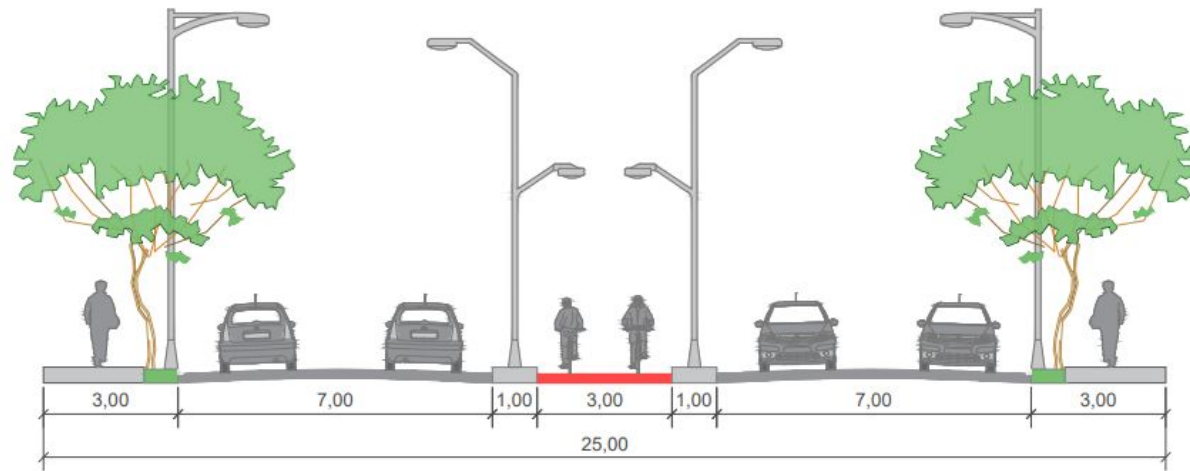
## VIAS URBANAS



CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO	LARGURA MÍN. (M)	QUANT .	
<b>VIAS LOCAIS E VIAS LOCAIS SEM SAÍDA</b>	CALÇADA	3,00	2
	CALÇADA NA PRAÇA DE RETORNO	2,00	1
	PISTA DE ROLAMENTO	9,00	1
	RAIO INTERNO PRAÇA DE RETORNO	9,00	1
	RAIO EXTERNO PRAÇA DE RETORNO	11,00	1

# P1. HIERARQUIA VIÁRIA

## VIAS URBANAS



### CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

LARGURA  
MÍN. (M)

QUANT  
.

#### VIAS COLETORAS

CALÇADA

3,00

2

CICLOVIA/CICLOFAIXA

1,50

2

CANTEIRO CENTRAL

1,00

2

PISTA DE ROLAMENTO

7,00

2

### CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

LARGURA  
MÍN. (M)

QUANT  
.

#### VIAS ARTERIAIS

CALÇADA

4,00

2

CANTEIRO CENTRAL

5,00

2

CICLOVIA (POR FAIXA)

1,50

2

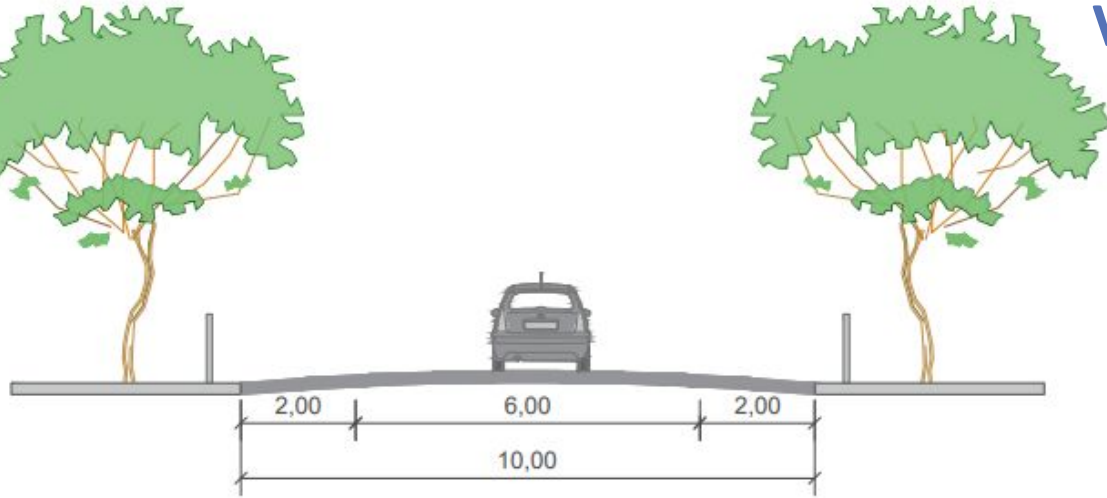
PISTA DE ROLAMENTO

10,00

2

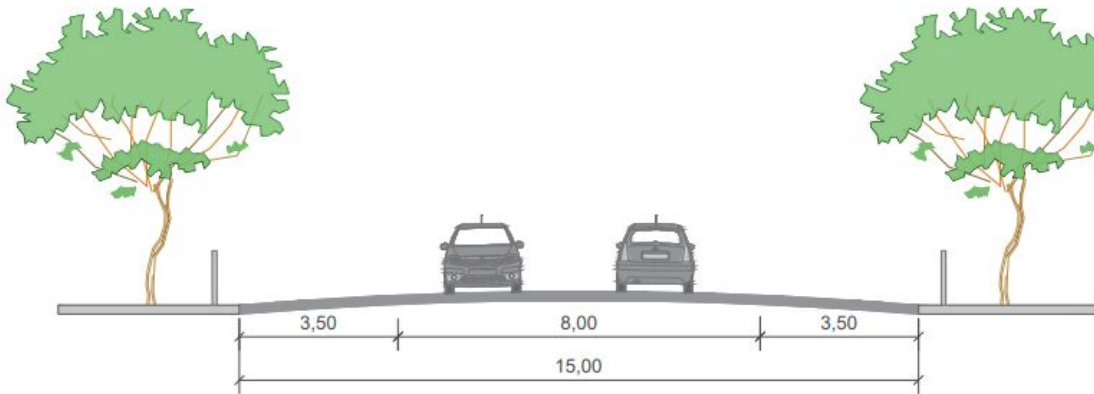
# P1. HIERARQUIA VIÁRIA

## VIAS RURAIS



CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO		LARGURA MÍN. (M)	QUANT.
VIAS LOCAIS	LEITO CARROÇÁVEL	6,00	1
	ACOSTAMENTO	2,00	2
VIAS COLETORAS	LEITO CARROÇÁVEL	8,00	1
	ACOSTAMENTO	3,50	2

## VIAS EXPRESSAS



SEGUEM OS PARÂMETROS ESPECÍFICOS DOS ÓRGÃOS RODOVIÁRIOS CORRESPONDENTES.

## P2. ÍNDICES URBANÍSTICOS

Os índices urbanísticos determinam a ocupação do uso do solo, e podem ser diferentes em cada zona.

- Taxa de Ocupação;
- Coeficiente de Aproveitamento;
- Recuos;
- Gabarito da edificação;
- Taxa de permeabilidade;
- Índice de Área Vegetada.



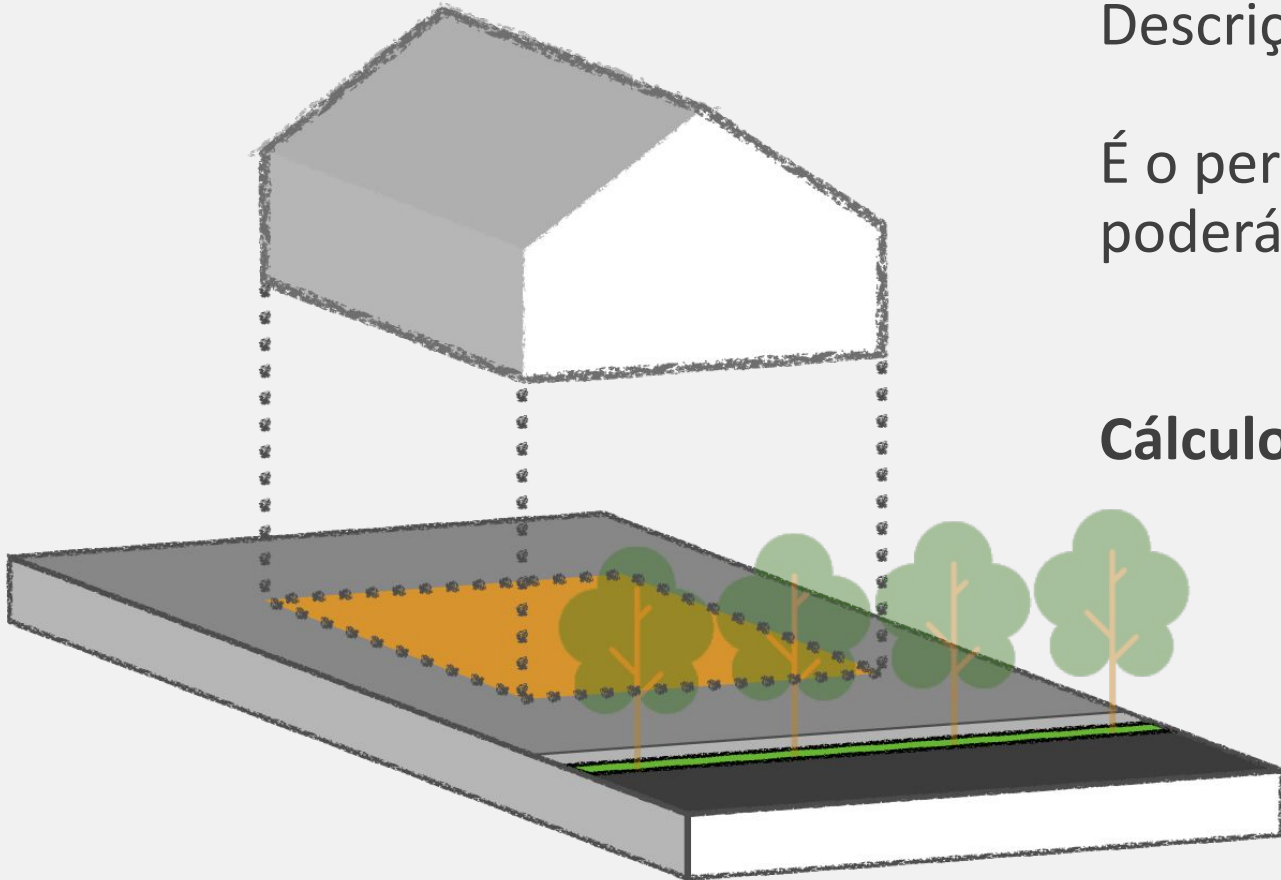
## P2. ÍNDICES URBANÍSTICOS

### Taxa de Ocupação (TO)

Descrição:

É o percentual máximo da área do terreno que poderá ser ocupado pela projeção das edificações.

Cálculo:



Área de projeção da edificação *divisão*

Área total do lote

70m<sup>2</sup>

100m<sup>2</sup>

70%

# P2. ÍNDICES URBANÍSTICOS

## Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Descrição:

Potencial construtivo do imóvel em função de sua área total.

Cálculo:

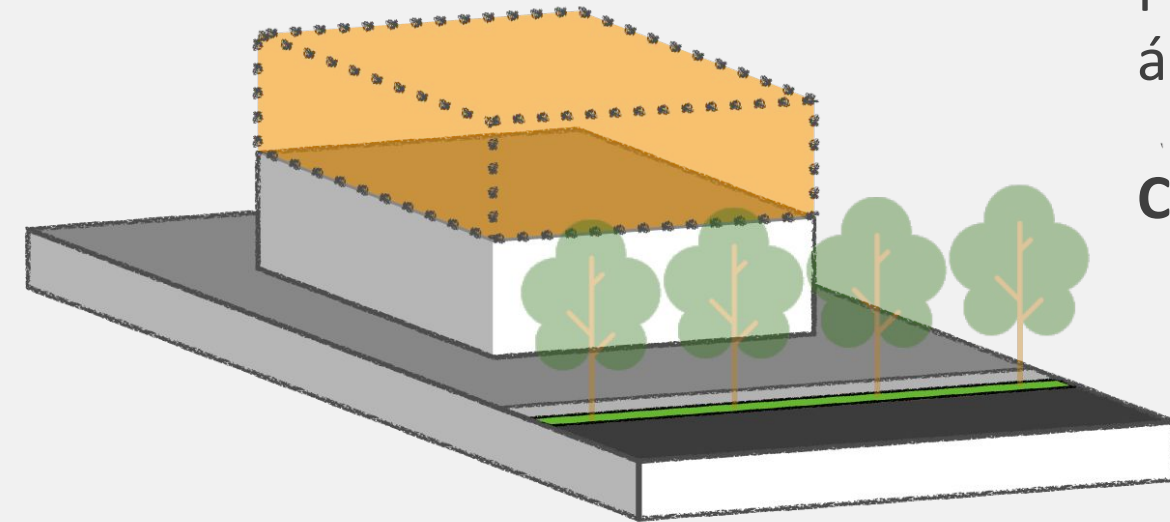
$$\frac{\text{Área total construída}}{\text{Área total do lote}} \text{ divisão}$$
$$\frac{100\text{m}^2}{100\text{m}^2} = 1$$

Subdividido em:

**C<sub>Amin</sub>**: que indica a **área mínima a ser construída** para que o imóvel **não seja considerado subutilizado**.

**C<sub>Ab</sub>**: que indica a **área máxima que poderá ser construída** em função da área total do imóvel, **sem contrapartidas**.

**C<sub>Amax</sub>**: que indica a **área máxima que poderá ser construída**, mediante **pagamento de contrapartida financeira**.



PREFEITURA  
DE VARGEM



# P2. ÍNDICES URBANÍSTICOS

## Recuos

Descrição:

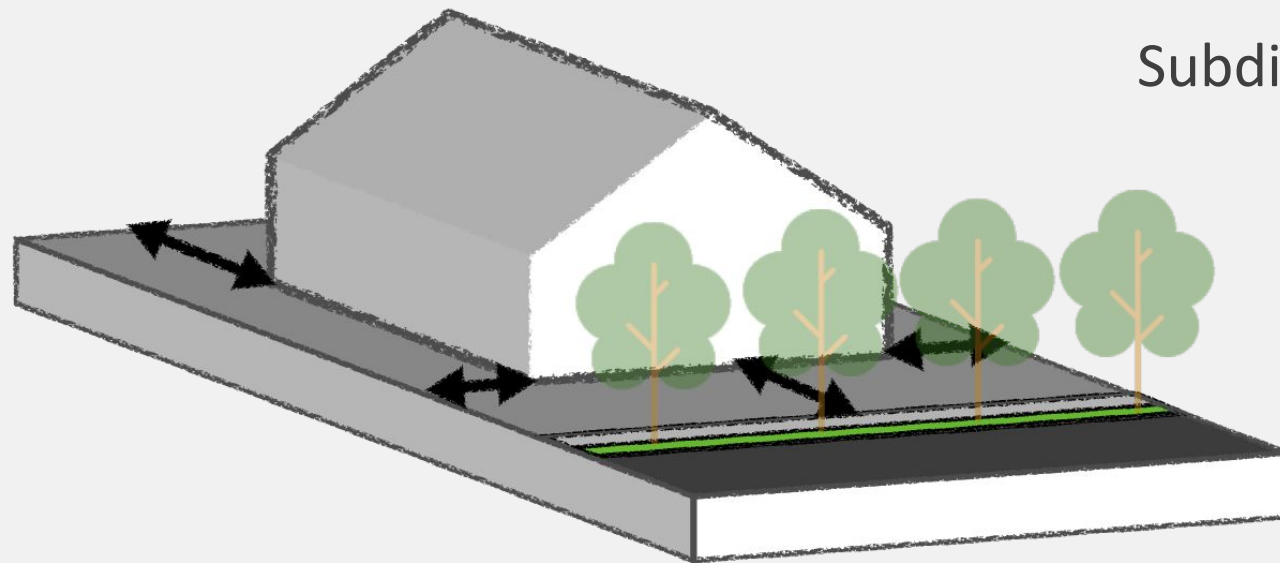
Correspondem à distância entre a face externa da edificação e o limite do terreno.

Subdivididos em:

**Recuo Frontal (R.Fr);**

**Recuo Lateral (R.L);**

**Recuo de Fundo (R.Fu);**

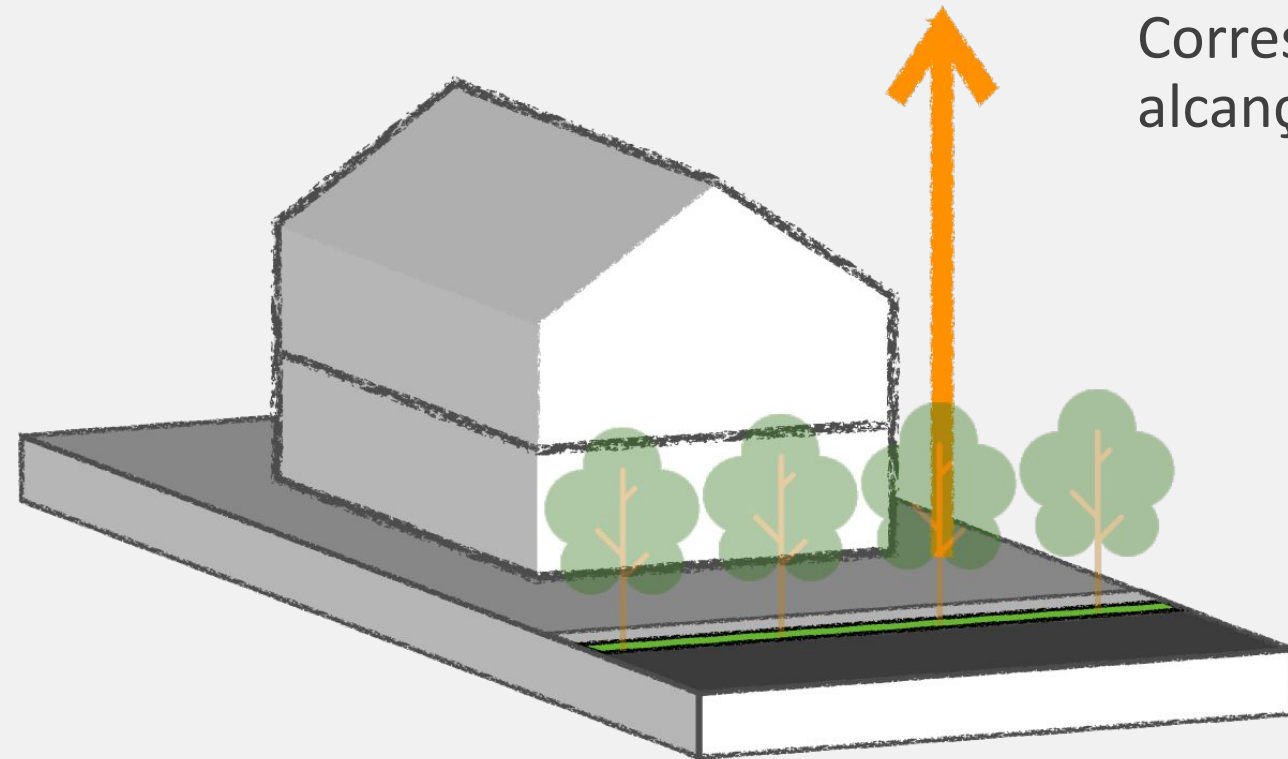


## P2. ÍNDICES URBANÍSTICOS

### Gabarito da Edificação (G)

Descrição:

Corresponde à altura máxima que a edificação pode alcançar, independentemente das dimensões do lote.



# P2. ÍNDICES URBANÍSTICOS

## Taxa de Permeabilidade (TP)

Descrição:

Determina o percentual mínimo da área do terreno a ser preservado com solo permeável.

Cálculo:

Taxa de Permeabilidade (%)

Área permeável x 100

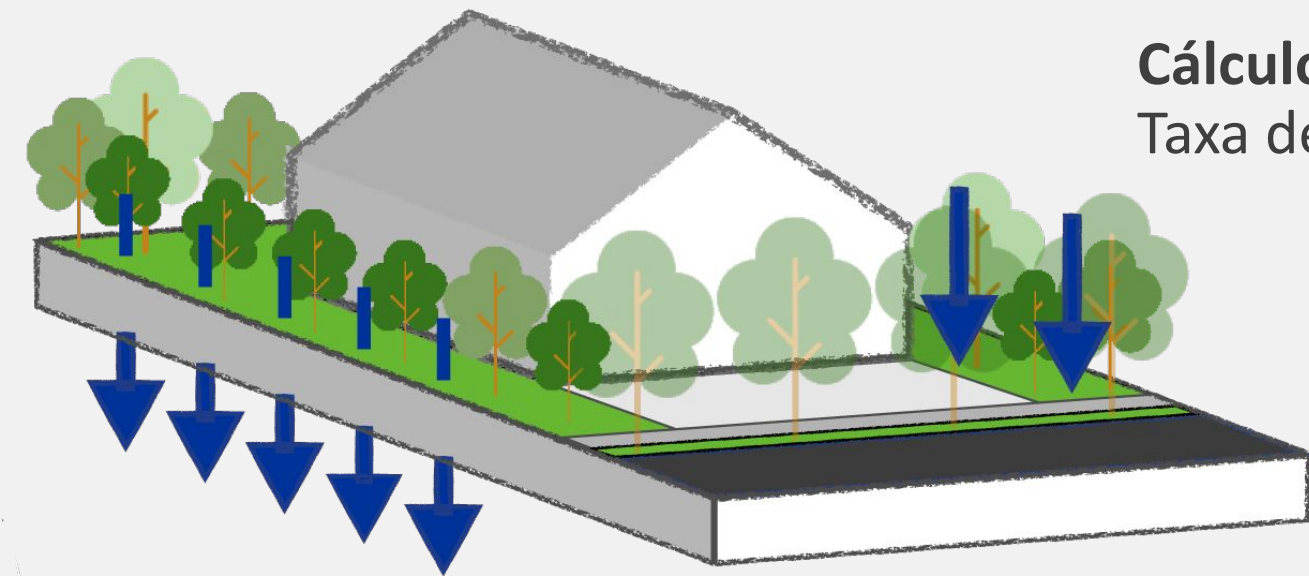
Área total do lote

*divisão*

20m<sup>2</sup>

100m<sup>2</sup>

20%



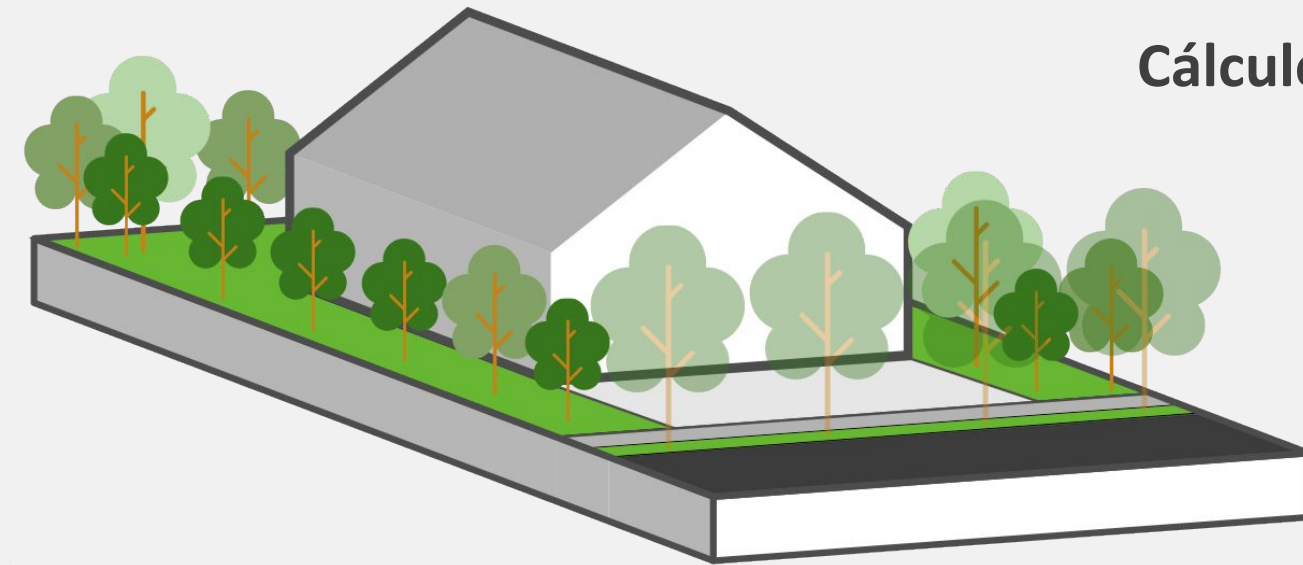
## P2. ÍNDICES URBANÍSTICOS

### Índice de Área Vegetada (IAV)

Descrição:

Relação entre a área com vegetação arbórea, ou arbustiva, e a área total do terreno;

Cálculo:



$$\frac{\text{Área com vegetação arbórea ou arbustiva}}{\text{Área total do terreno}} \text{ divisão}$$

50m<sup>2</sup>

100m<sup>2</sup>

0,5

# USO RESIDENCIAL (R)



**R1**



**R2h1**



**R2h2**



**R2v1**



**R2v2**



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

**R1:** Uma unidade habitacional por lote.

**R2h1:** Casas sobrepostas, sendo duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.

**R2h2:** 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-v1:** Condomínio de apartamentos formado por um único edifício.

**R2v2:** Conjunto habitacional vertical, condomínio formado por dois ou mais edifícios de apartamentos.



**RUR**



**NRE**



**CS1**



**CS2**



**CS3**



**CS4**



**IND1**



**IND2**



**IND3**



**INFRA**

## USO NÃO RESIDENCIAL (NR)

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:

**RUR:** Rural

**NRE:** Não Residencial Especial

**CS:** Comercial e de Serviços (Níveis de Incomodidade)

**IND:** Industrial (Níveis de Incomodidade)

**INFRA:** Infraestrutura Urbana Específica

# USO NÃO RESIDENCIAL (NR)

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

## Rural



NÃO  
INCÔMODO

## Não Residencial Especial



NÃO  
INCÔMODO

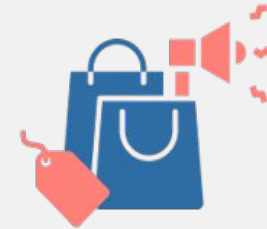
## Comercial e de Serviços



BAIXO  
INCÔMODO



MÉDIO  
INCÔMODO



ALTO  
INCÔMODO



INCÔMODO  
PREJUDICIAL

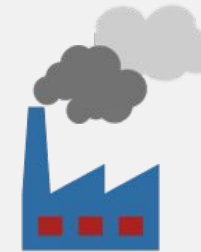
## Industrial



BAIXO  
INCÔMODO



MÉDIO  
INCÔMODO



ALTO  
INCÔMODO

# P3. MACROZONEAMENTO

## Represa

**Objetivo:** Abastecer a maior parte da RMSP e potencial paisagístico.

O município terá **3 macrozonas:**

## Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico

**Objetivo:** Preservação dos recursos naturais

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano

**Objetivo:** Estruturar e ordenar a ocupação da cidade.

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado

**Objetivo:** Controlar a ocupação e proteger a biodiversidade.

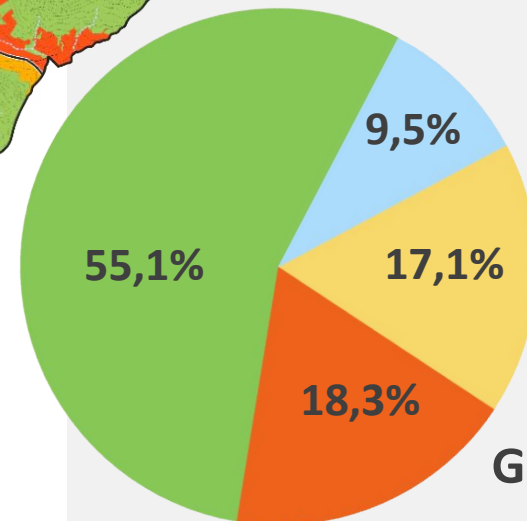
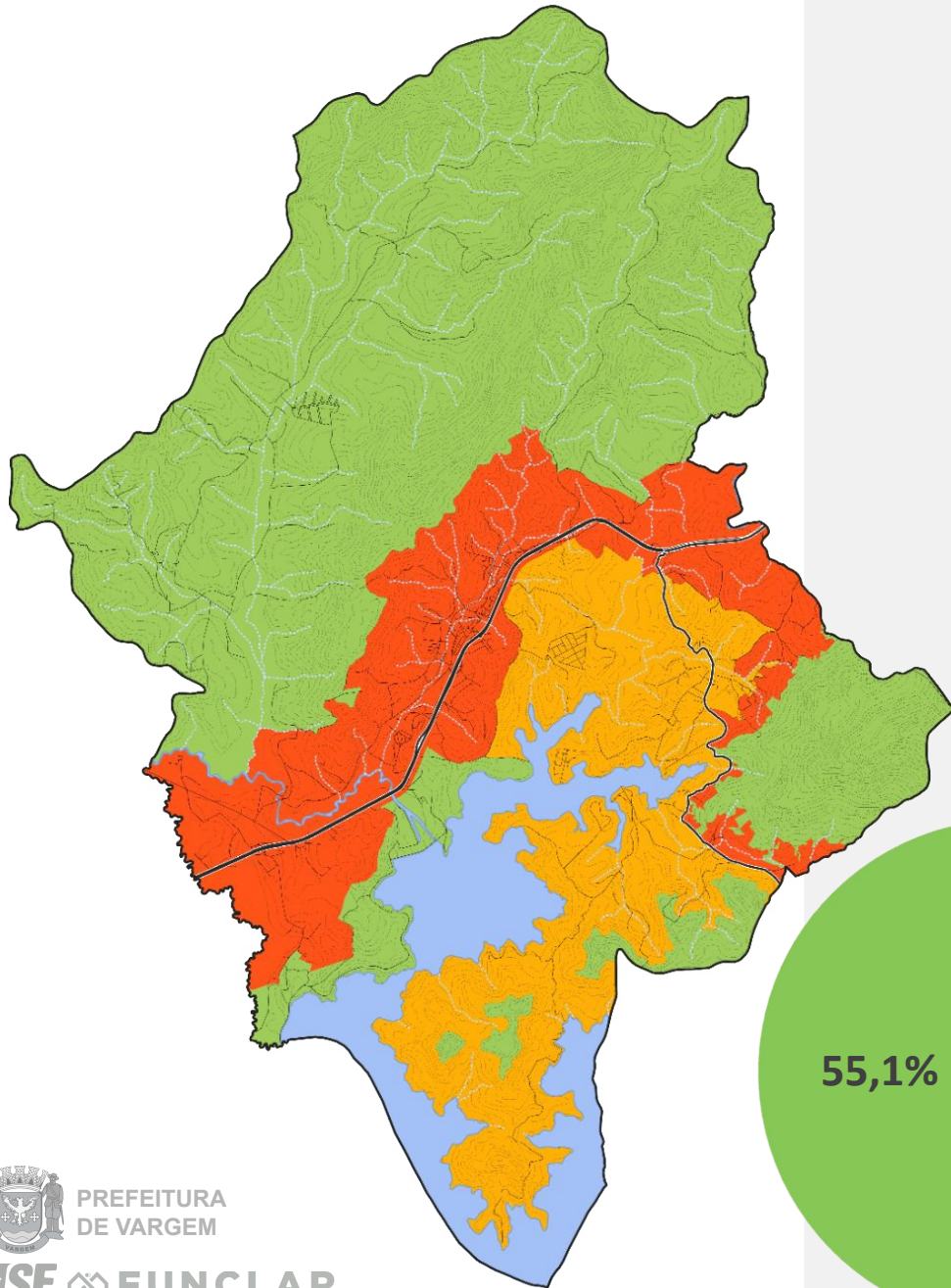


Gráfico de Relação de Áreas por Macrozona

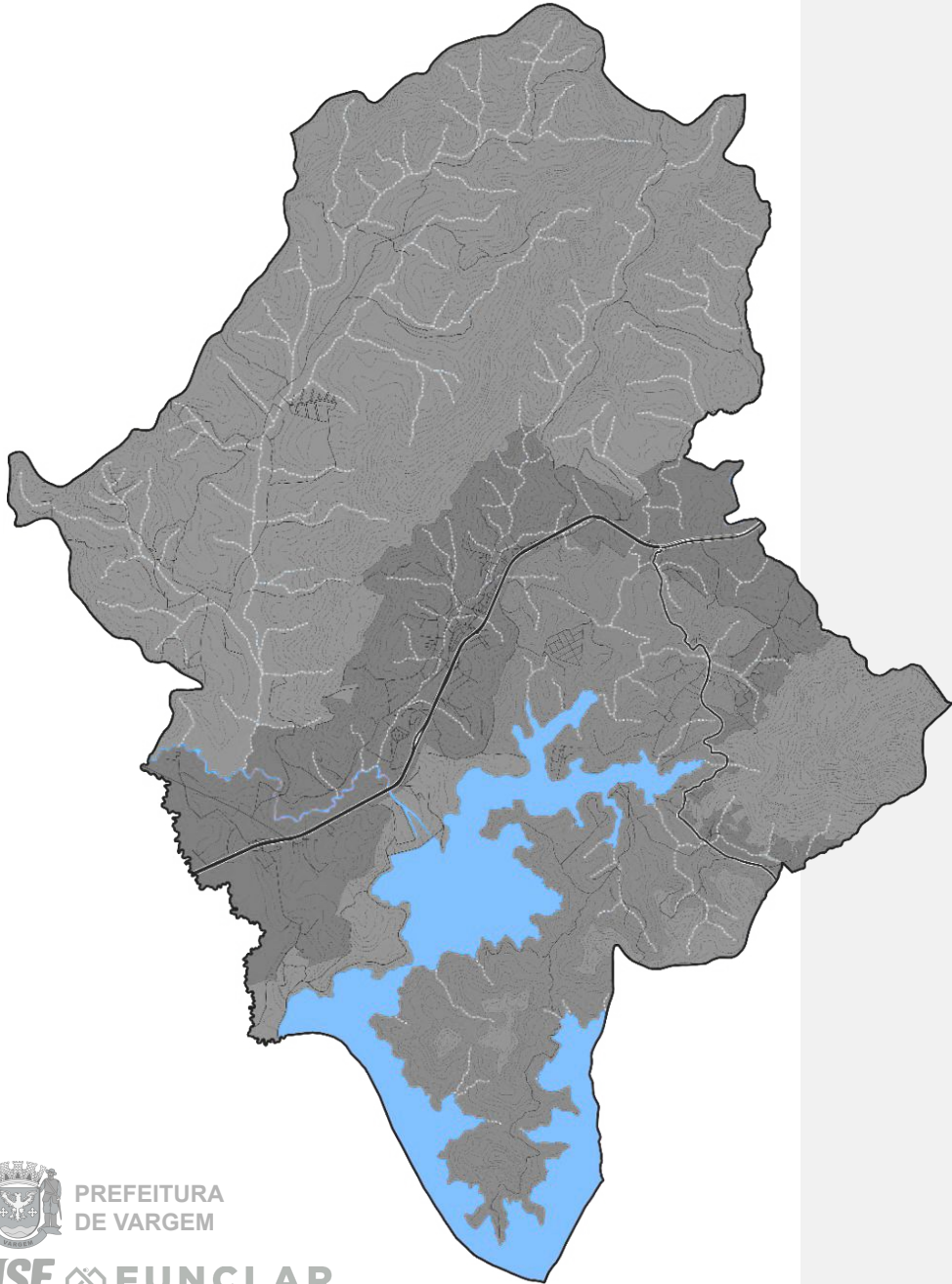


## P3. MACROZONEAMENTO

### Represa

Elemento estrutural para a proteção ambiental e o desenvolvimento turístico, com vocação para estruturar Parque de Uso Público em sua barragem.

Manifesta grande importância no abastecimento da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e Região Metropolitana de Campinas (RMC), portanto, deve ser protegida.



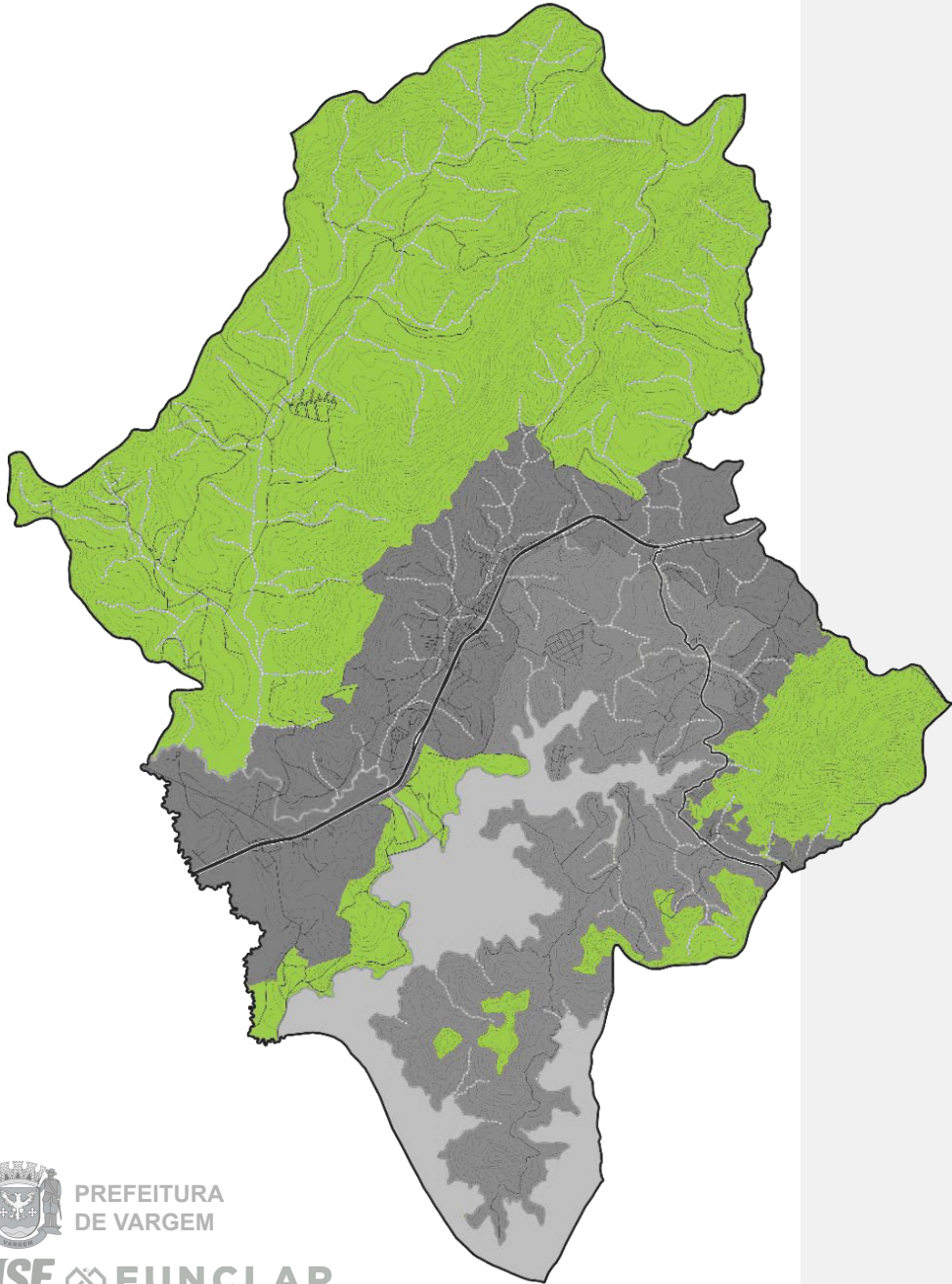
## P3. MACROZONEAMENTO

### Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico

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, portanto, não permite o parcelamento.

#### Zoneamento:

- Zona de Desenvolvimento Rural e Turístico (ZDRT)



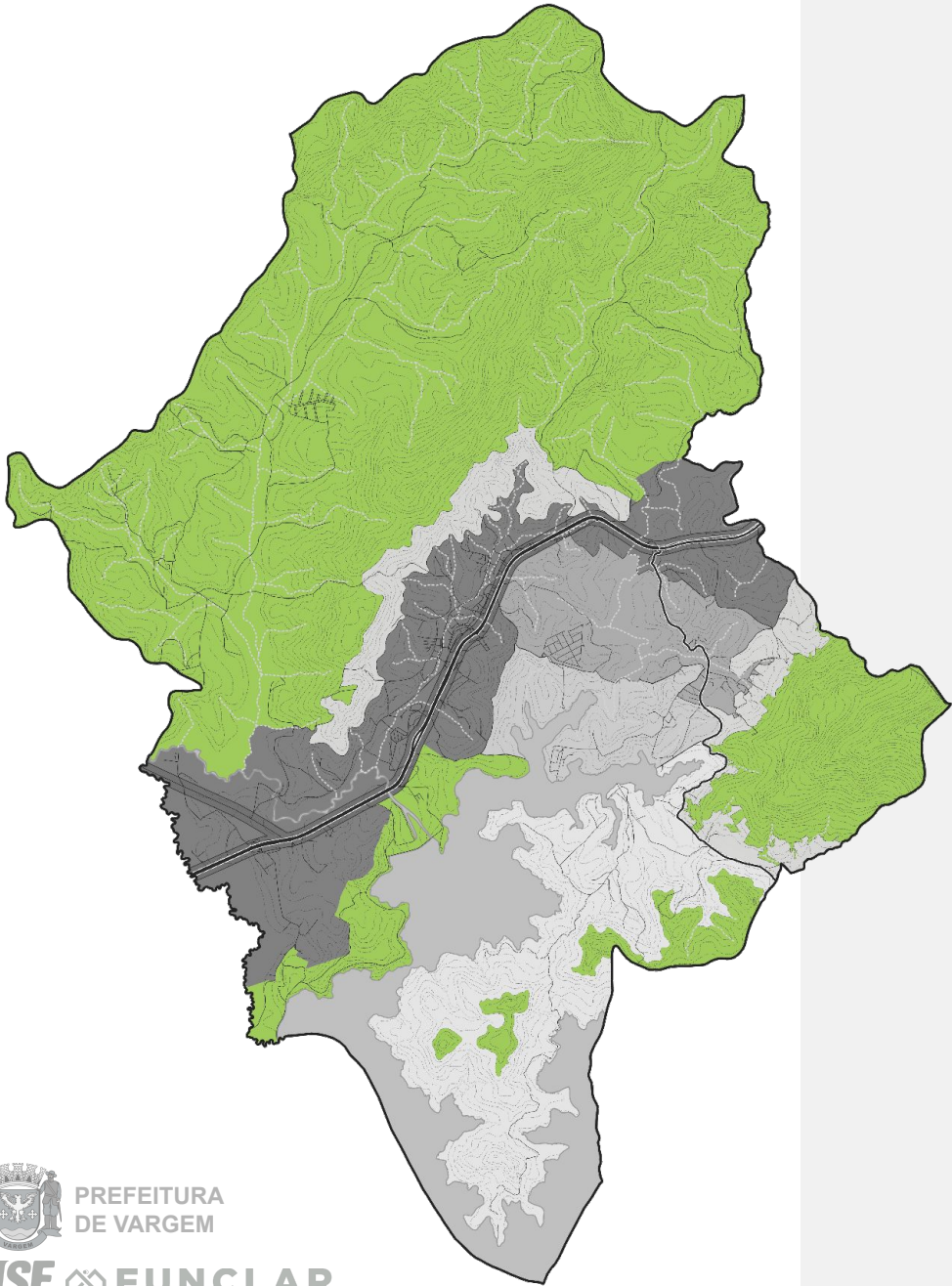
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico

### Zona de Desenvolvimento Rural e Turístico

Objetivo:

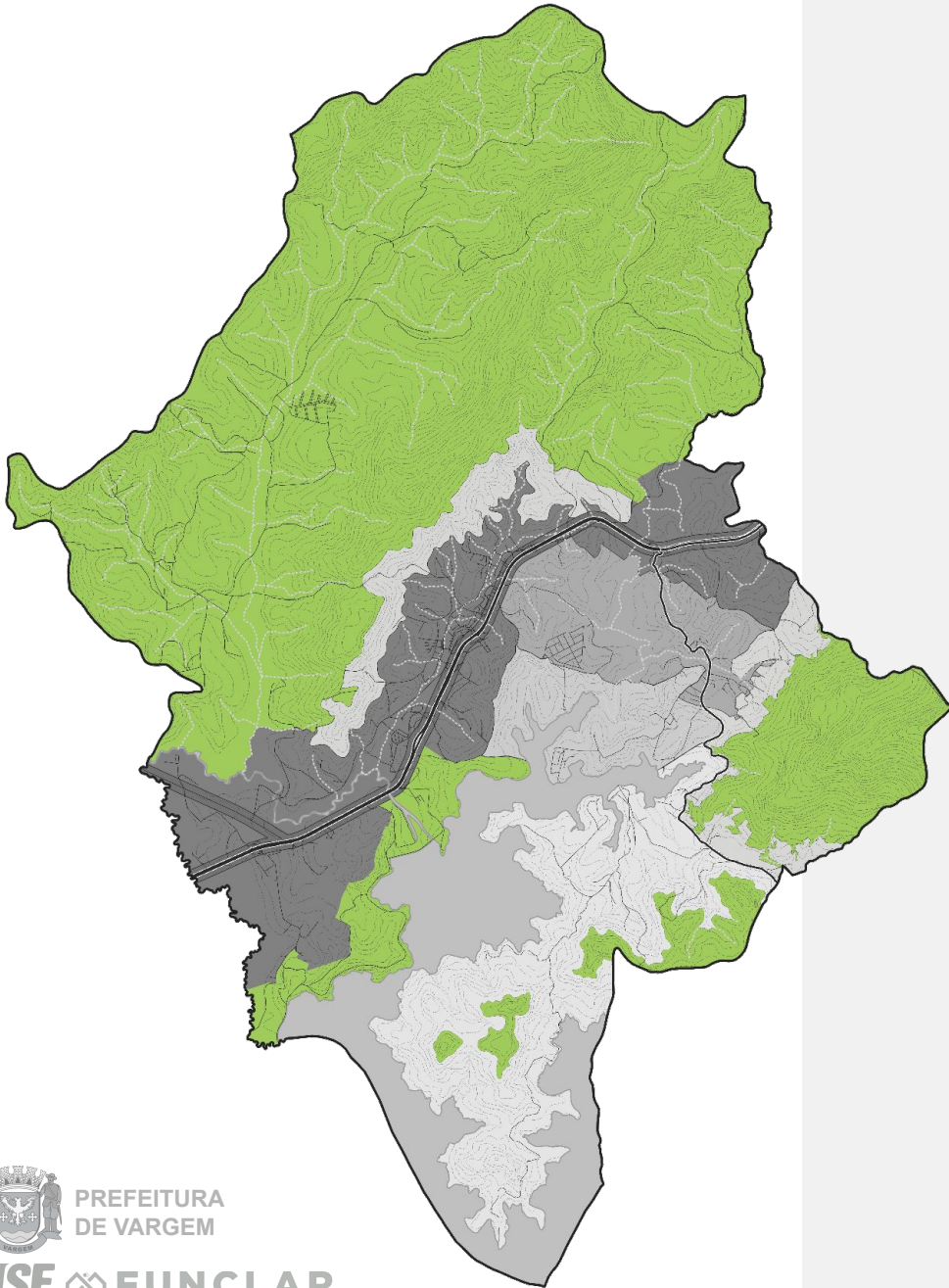
Preservar as cabeceiras do Ribeirão Anhumas, tendo em vista seu potencial de manancial hídrico de grande importância para o abastecimento da Região Metropolitana de Campinas; garantindo a permanência do uso agrícola e incentivando o desenvolvimento econômico a partir de sua produção e seu potencial para o turismo rural, religioso, cultural e esportivo, com atividades compatíveis com a preservação ambiental.



# P3. ZONAS USOS

## Zona de Desenvolvimento Rural Turístico

Usos não residenciais ligados às atividades desenvolvidas no meio rural de natureza agrosilvopastoril e agroindústria artesanal, compreendendo atividades que atuam na produção artesanal de produtos de origem agro e silvo pastoril. Permitem-se também **atividades destinadas ao turismo**; com baixo impacto de incomodidade e baixo potencial poluidor.



### USO RESIDENCIAL

Não é permitido parcelamento



R1



R2h1



R2v1

ATÉ 4 EDIFICAÇÕES DE  
USO HABITACIONAL POR  
MÓDULO DE 20.000M<sup>2</sup>



R2h2



R2v2

### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



IND2



IND3

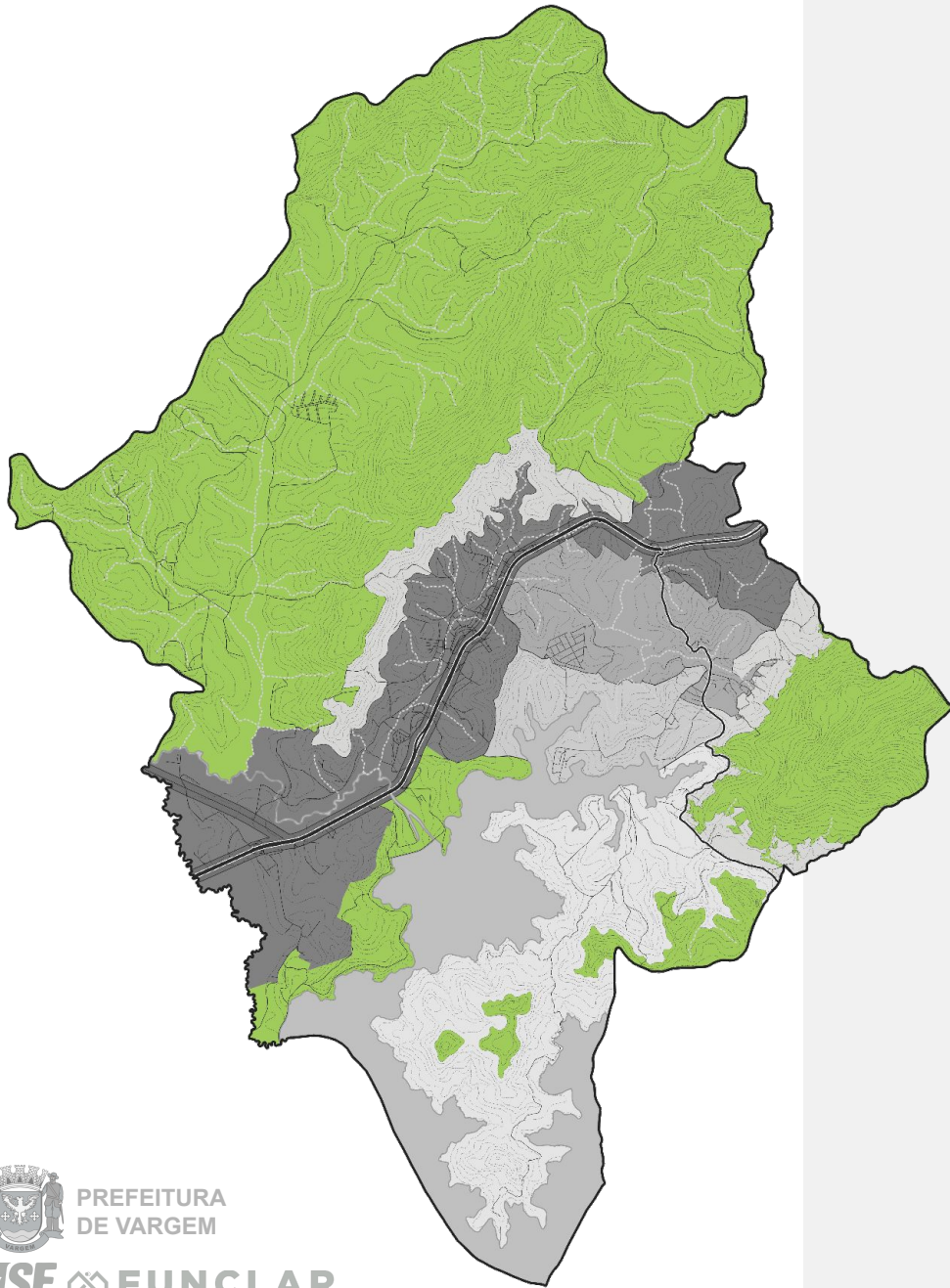


INFRA

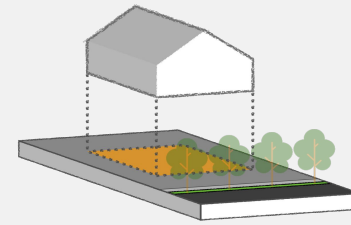
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Desenvolvimento Rural Turístico

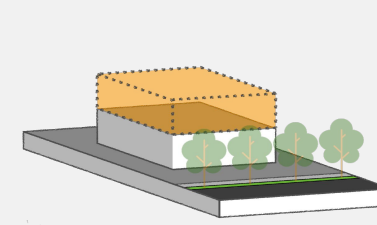
Índices Urbanísticos:



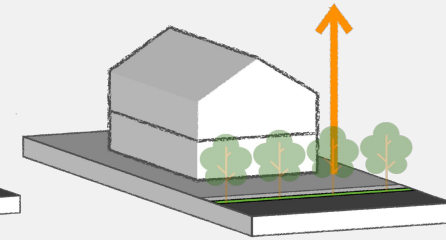
**não permite parcelamento**



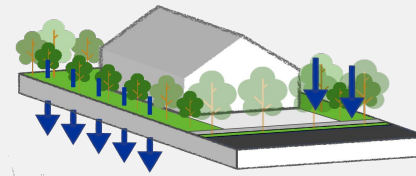
**Taxa de Ocupação:  
10%**



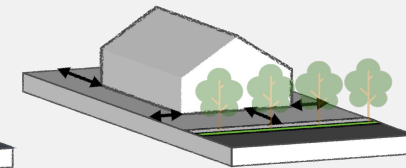
**Coeficiente de Aproveitamento:  
0,3**



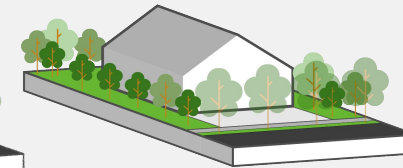
**Gabarito:  
2**



**Taxa Permeabilidade:  
80%**



**Recuos:  
Frente: 10m  
Lateral: 5m  
Fundo: 8m**



**Índice de área vegetada: --**

**Frente:  
-**

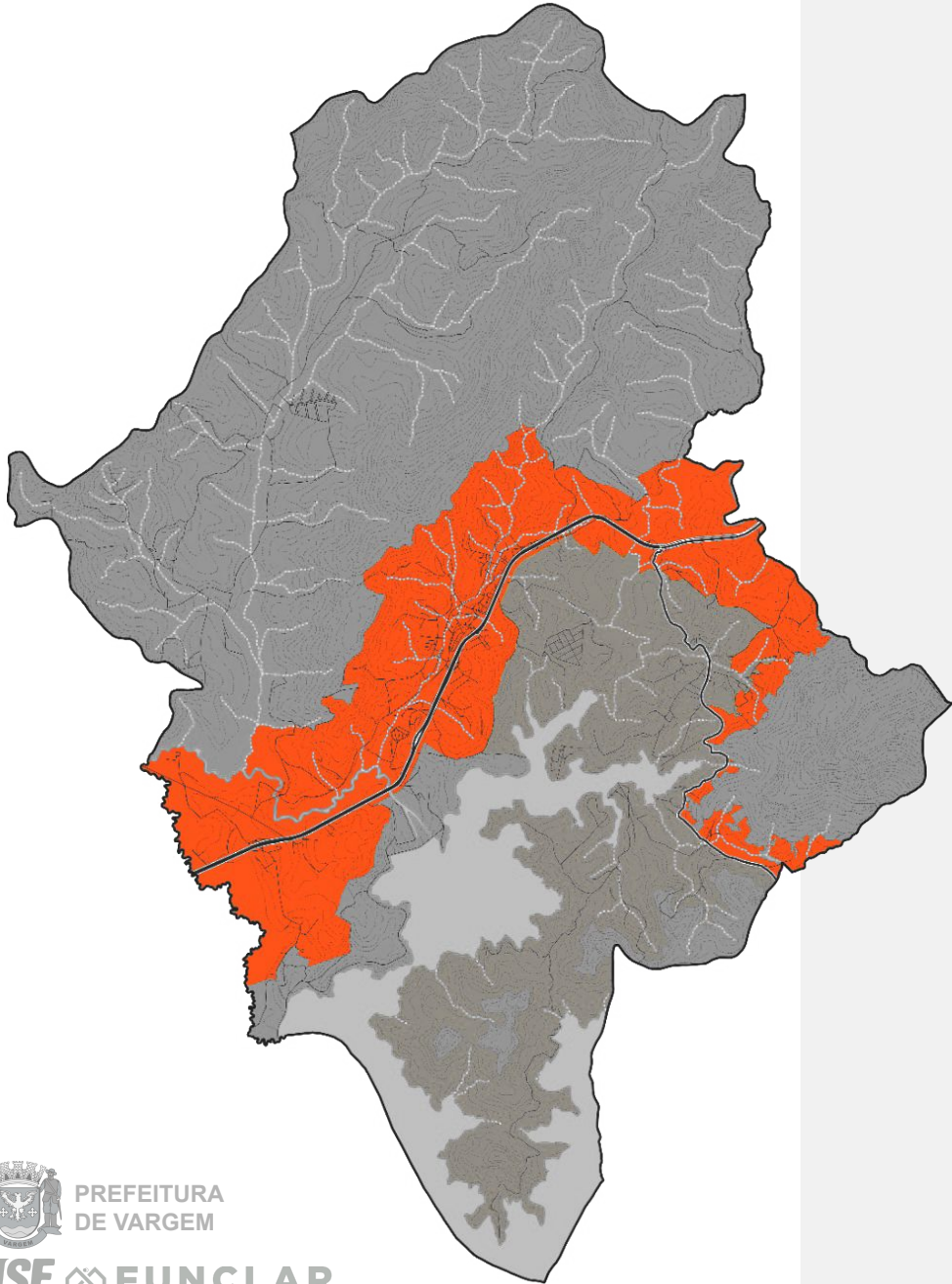
# P3. MACROZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano

Corresponde às áreas cuja urbanização está consolidada, em consolidação, ou que a futura ocupação visa o desenvolvimento urbano de forma a intensificar o uso da infraestrutura instalada.

### Zoneamento:

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



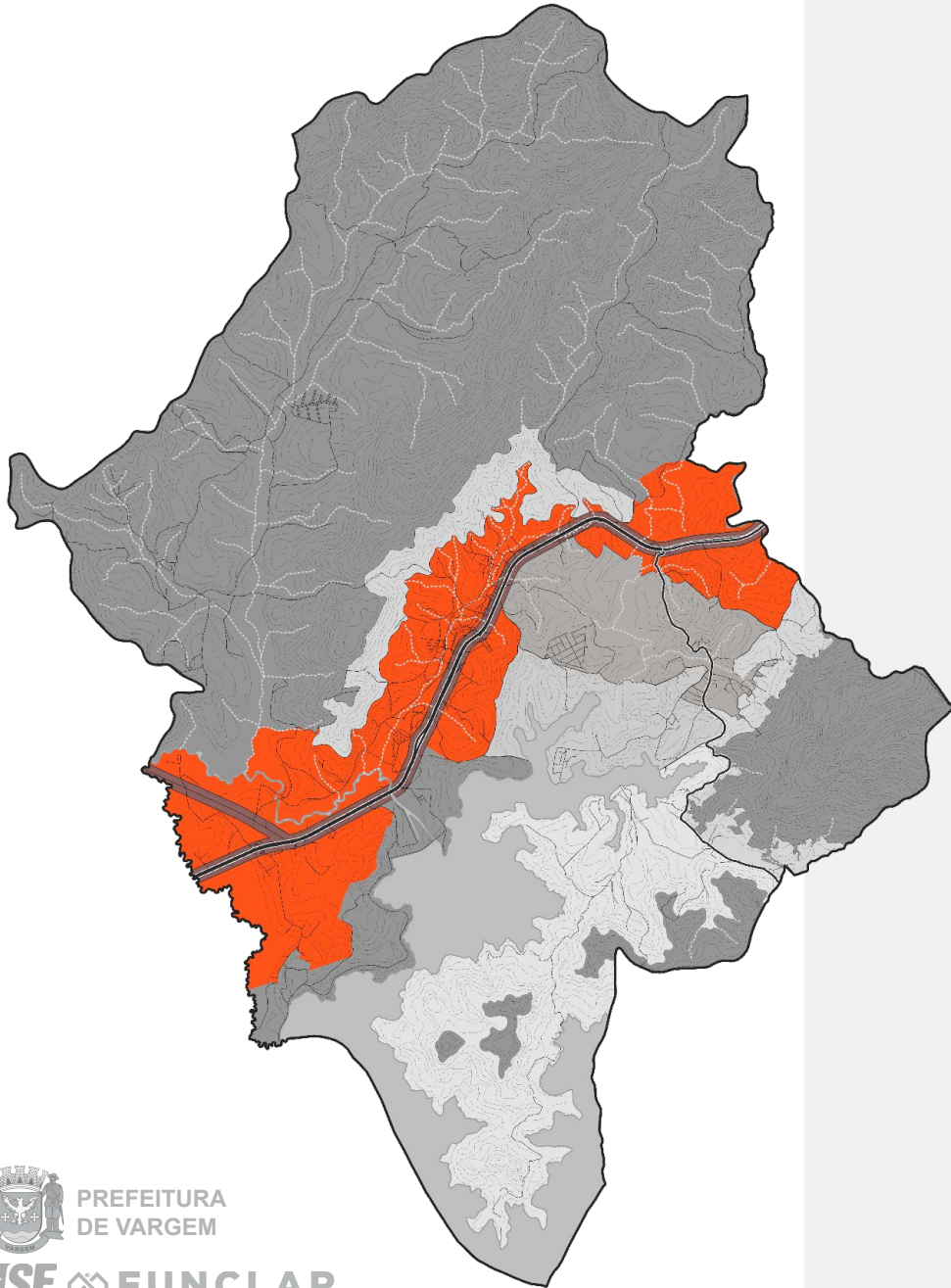
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano

### Zona de Desenvolvimento Urbano

Objetivo:

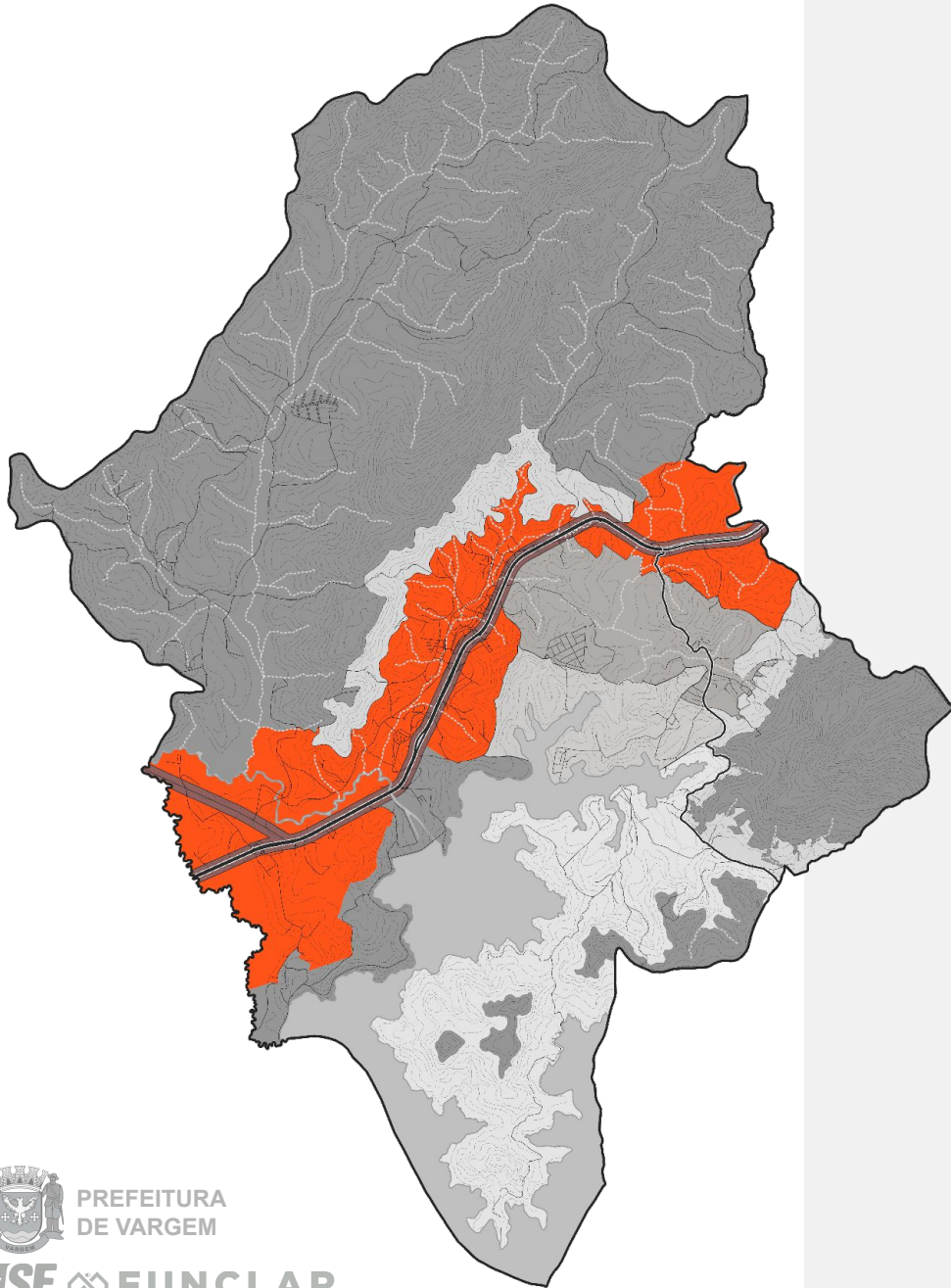
Valorizar a área central do município, por meio de ações de requalificação urbana e induzir a ocupação de forma prioritária, de modo a estruturar uma centralidade de maior porte, promovendo um desenvolvimento urbano orientado e contínuo a fim de consolidar uma ocupação compacta em densidade compatível com a capacidade de suporte do território.



# P3. ZONAS USOS

## Zona de Desenvolvimento Urbano

Estabelecimentos de comércio e/ou serviço correlatos e complementares ao uso industrial e empreendimentos comerciais de grande porte; **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.



### USO RESIDENCIAL

É permitido parcelamento



R1



R2h1



R2v1



R2h2



R2v2

### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



IND2



IND3



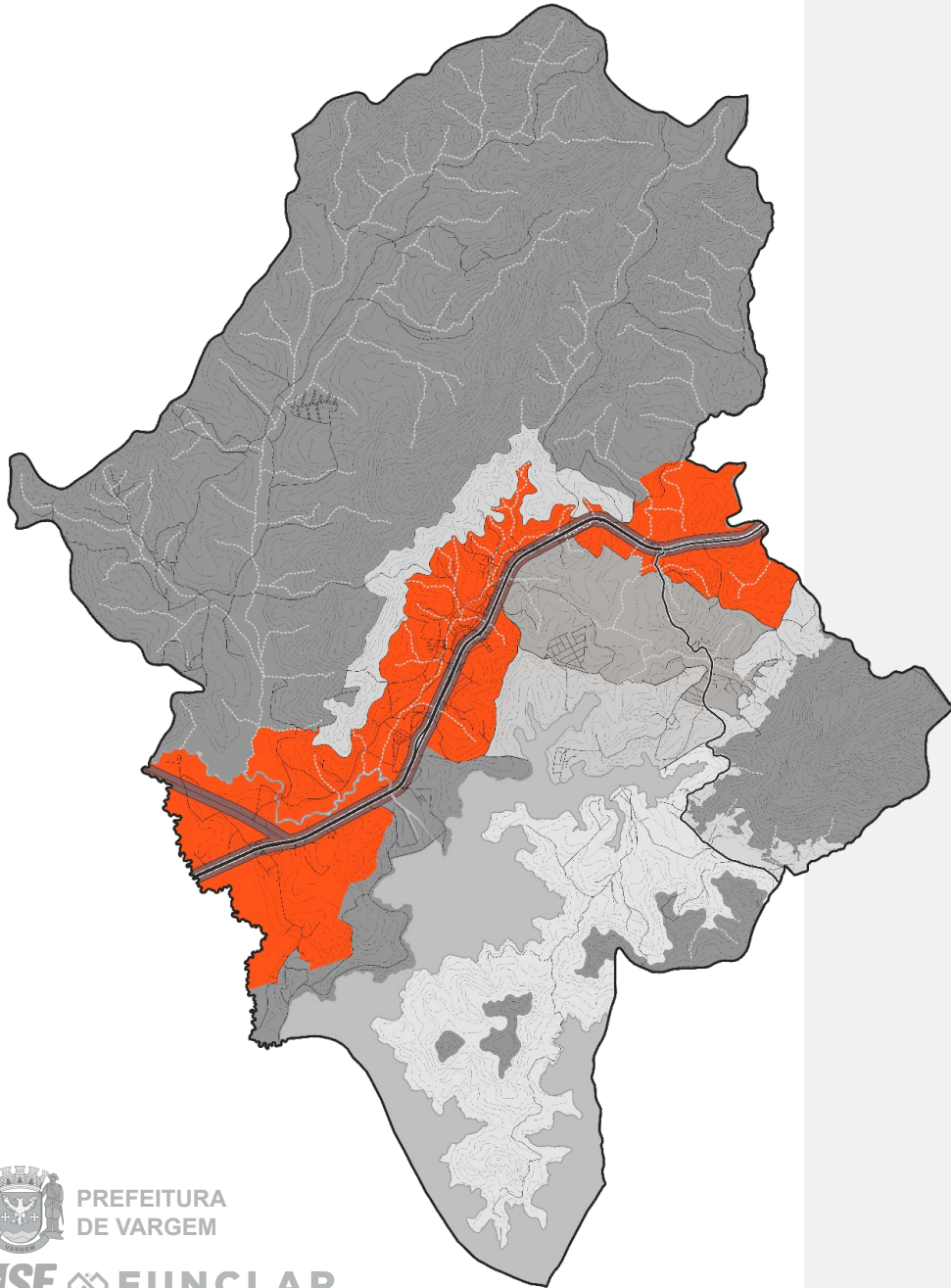
INFRA



# P3. ZONAS USOS

## Zona de Desenvolvimento Urbano

Atividades de lazer, educação, e comércios de diferentes portes; **Infraestrutura** relacionada à edificação, equipamento ou instalação, acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública; **Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço**, de pequeno porte, de apoio à vizinhança residencial, que podem causar incômodo à vizinhança residencial.



### USO RESIDENCIAL

É permitido parcelamento



R1



R2h1



R2v1



R2h2



R2v2

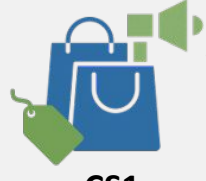
### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



IND2



IND3

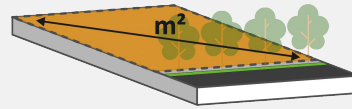
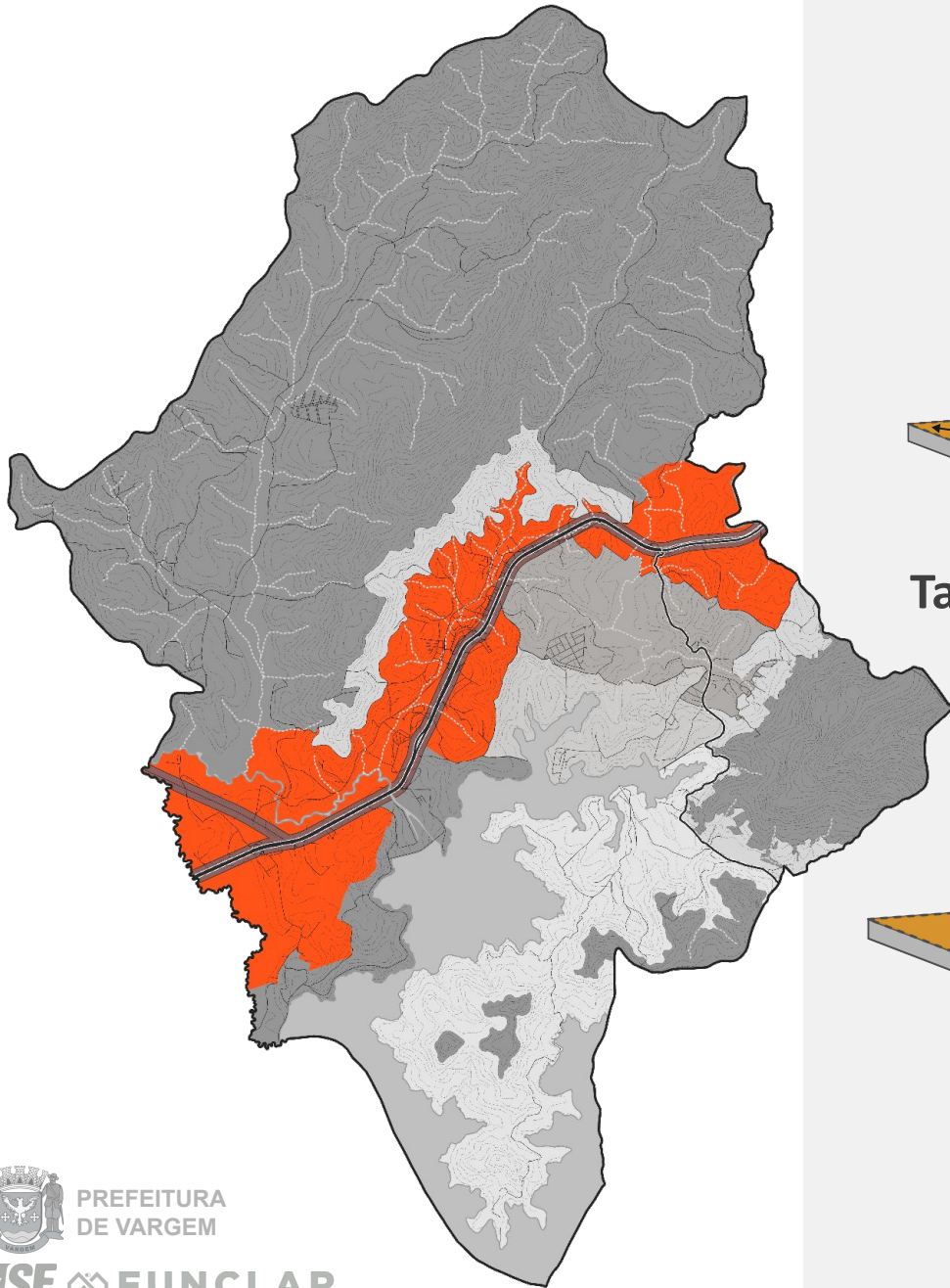


INFRA

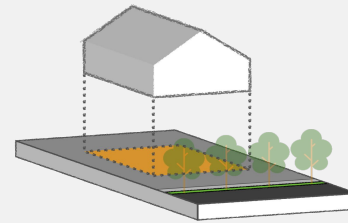
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Desenvolvimento Urbano

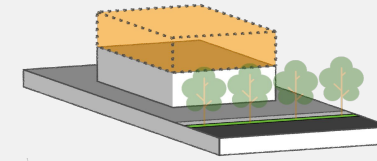
Índices Urbanísticos:



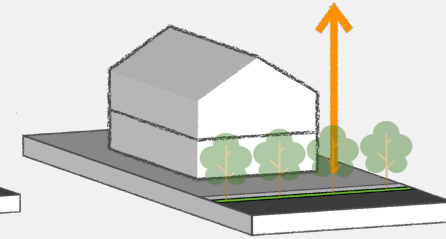
Tamanho de lote mínimo:  
125m<sup>2</sup>



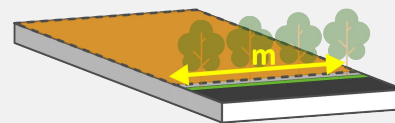
Taxa de Ocupação:  
70%



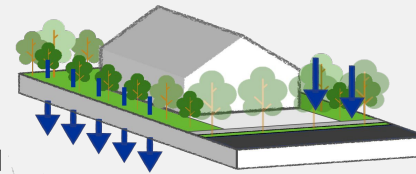
Coefficiente de Aproveitamento:  
1



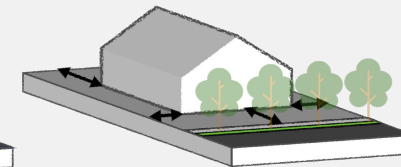
Gabarito:  
2



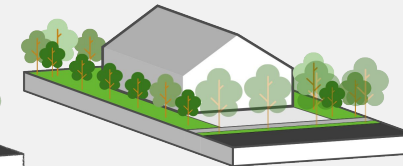
Frente:  
10



Taxa Permeabilidade:  
20%



Recuos:  
Frente: 5\*  
Lateral: 1,5m  
Fundo: -



Índice de área vegetada: --

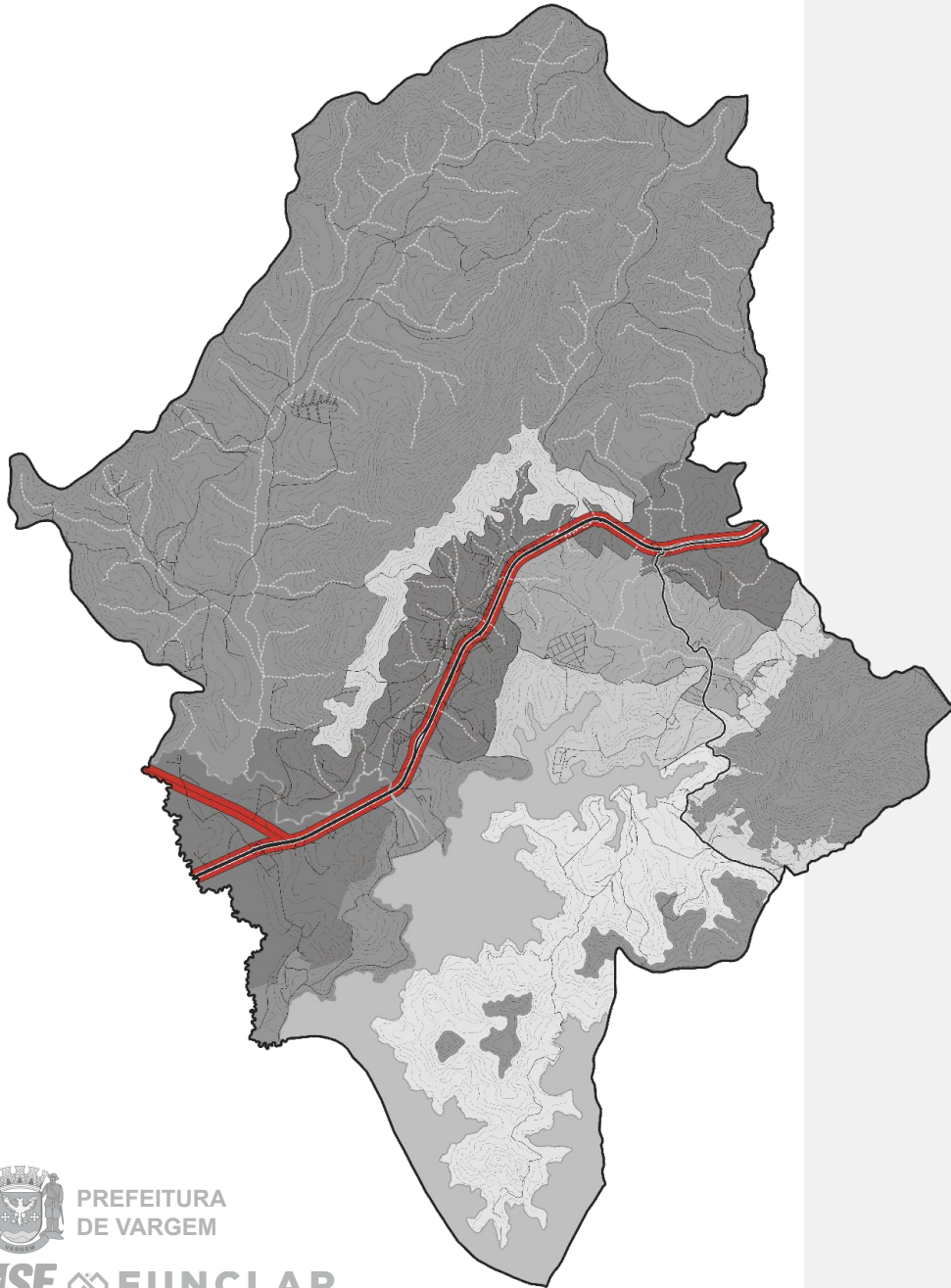
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano

### Zona de Desenvolvimento Urbano da Fernão Dias

Objetivo:

Delimitada a partir de um raio de 100 metros da Rodovia Fernão Dias. Seu objetivo é incentivar o desenvolvimento econômico através de equipamentos de alcance regional e dar visibilidade à produção rural e ao turismo da região.

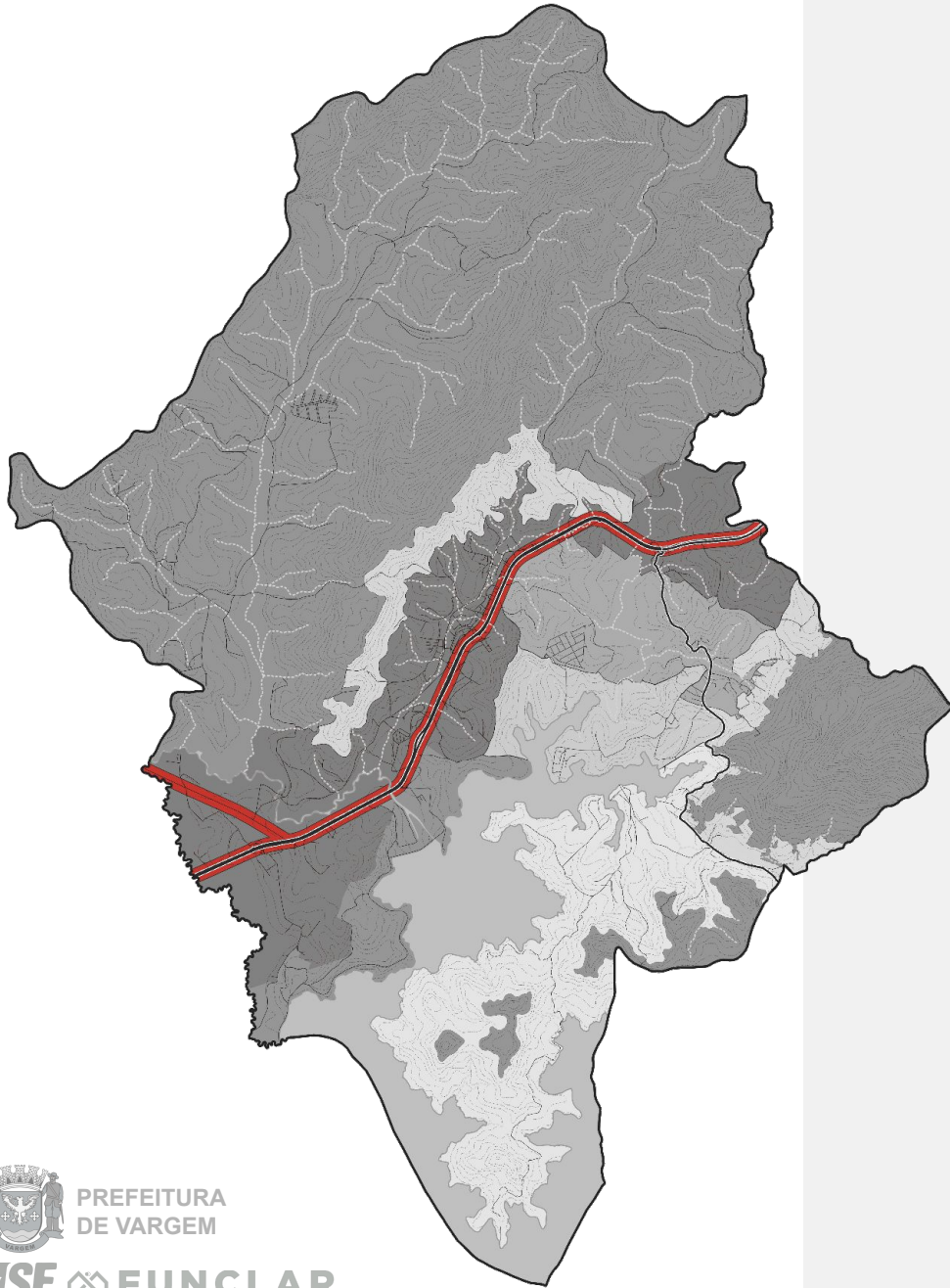


# P3. ZONAS USOS

## Zona de Desenvolvimento Urbano da Fernão Dias

Não são permitidos lotes unifamiliares e usos residenciais.

Zona de grande permissividade para usos não-residenciais, inclusive comércios e indústrias de diversos portes. Não são permitidas indústrias poluidoras, geradoras de ruídos.



### USO RESIDENCIAL



R1



R2h1



R2h2



R2v1



R2v2

### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



IND2



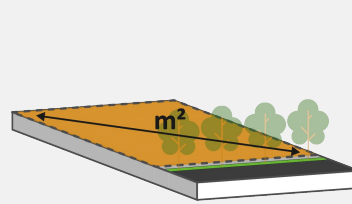
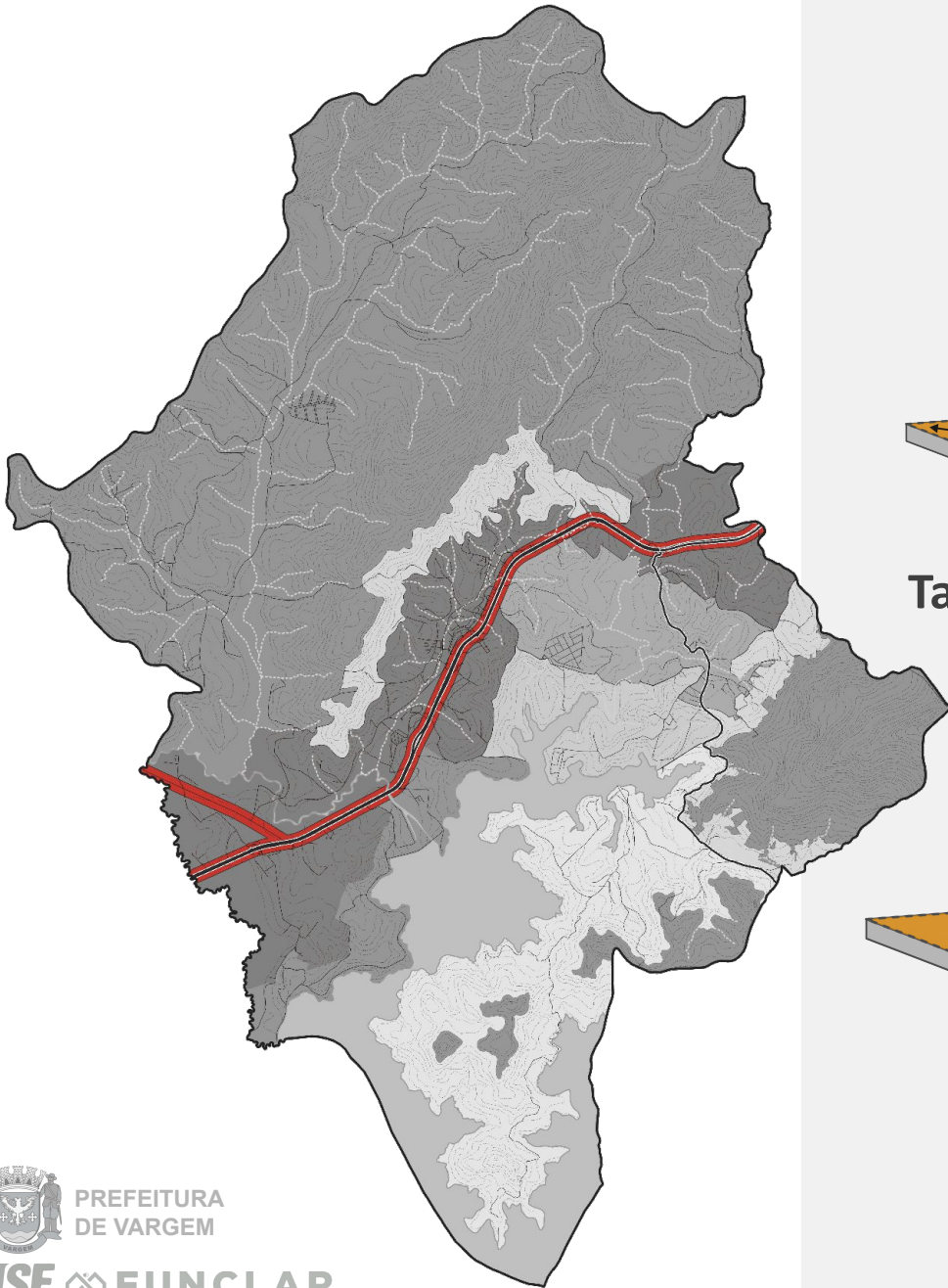
IND3



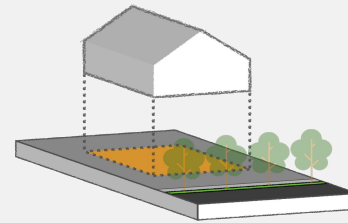
INFRA

# P3. ZONAS ÍNDICES

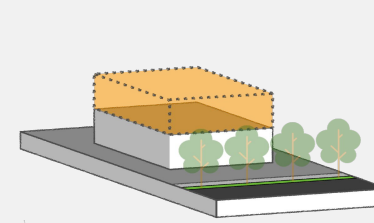
## Zona de Desenvolvimento Urbano da Fernão Dias Índices Urbanísticos:



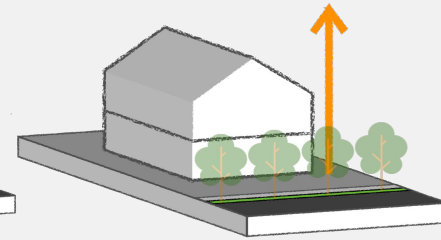
Tamanho de lote  
mínimo:  
2000m<sup>2</sup>



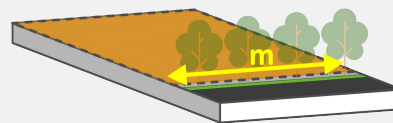
Taxa de  
Ocupação:  
50%



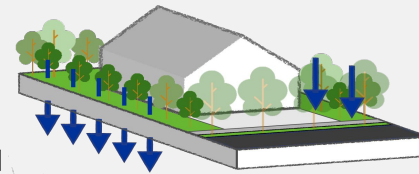
Coefficiente de  
Aproveitamento:  
1



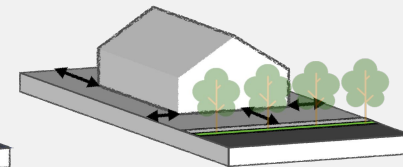
Gabarito:  
2



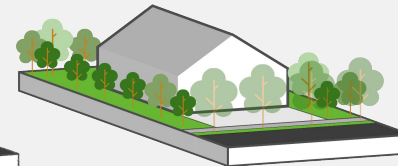
Frente:  
40



Taxa  
Permeabilidade:  
30



Recuos:  
Frente: 5m  
Lateral: 2m  
Fundo: -



Índice de área  
vegetada: --

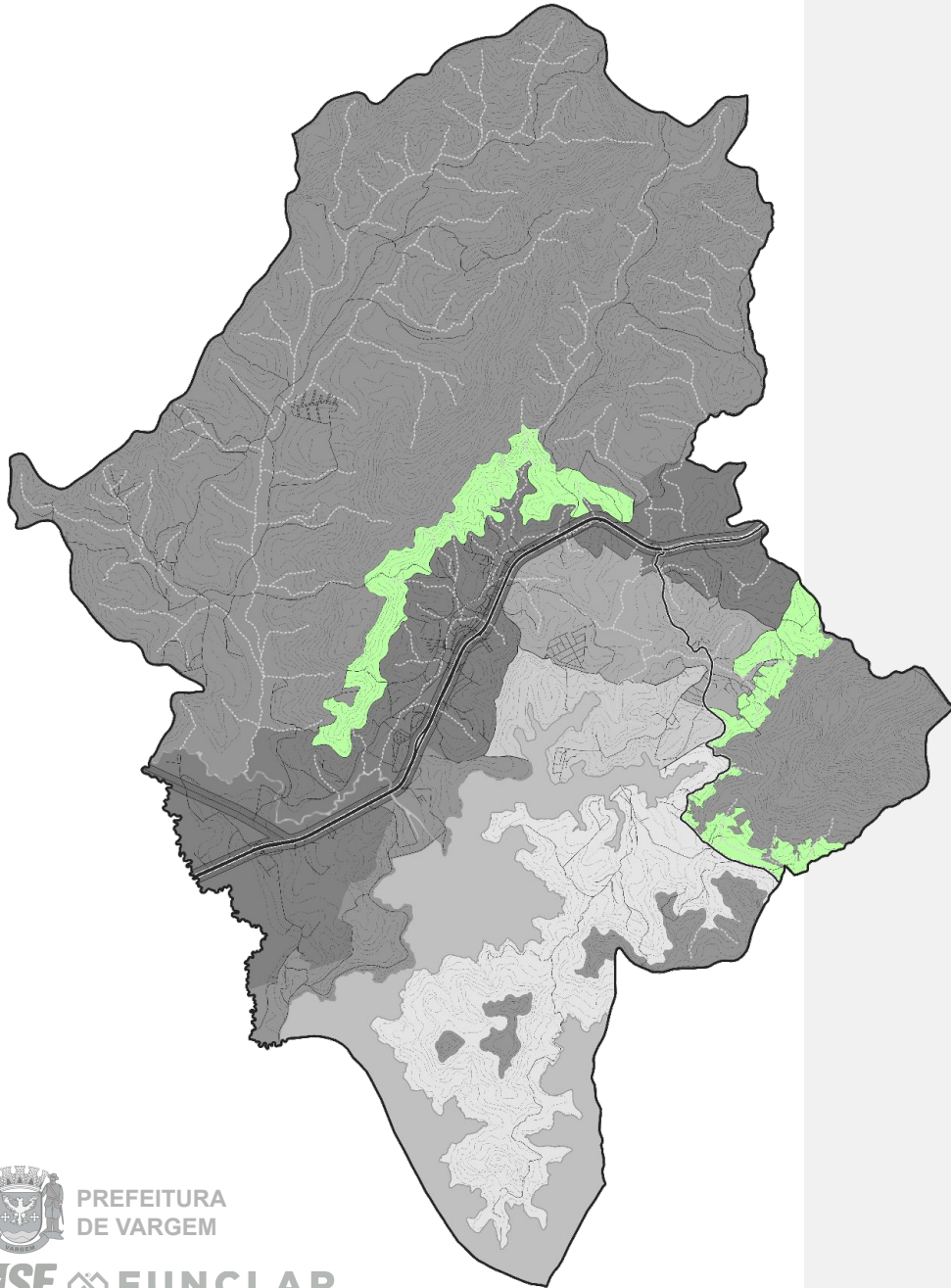
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano

### Zona de Proteção à Paisagem

Objetivo:

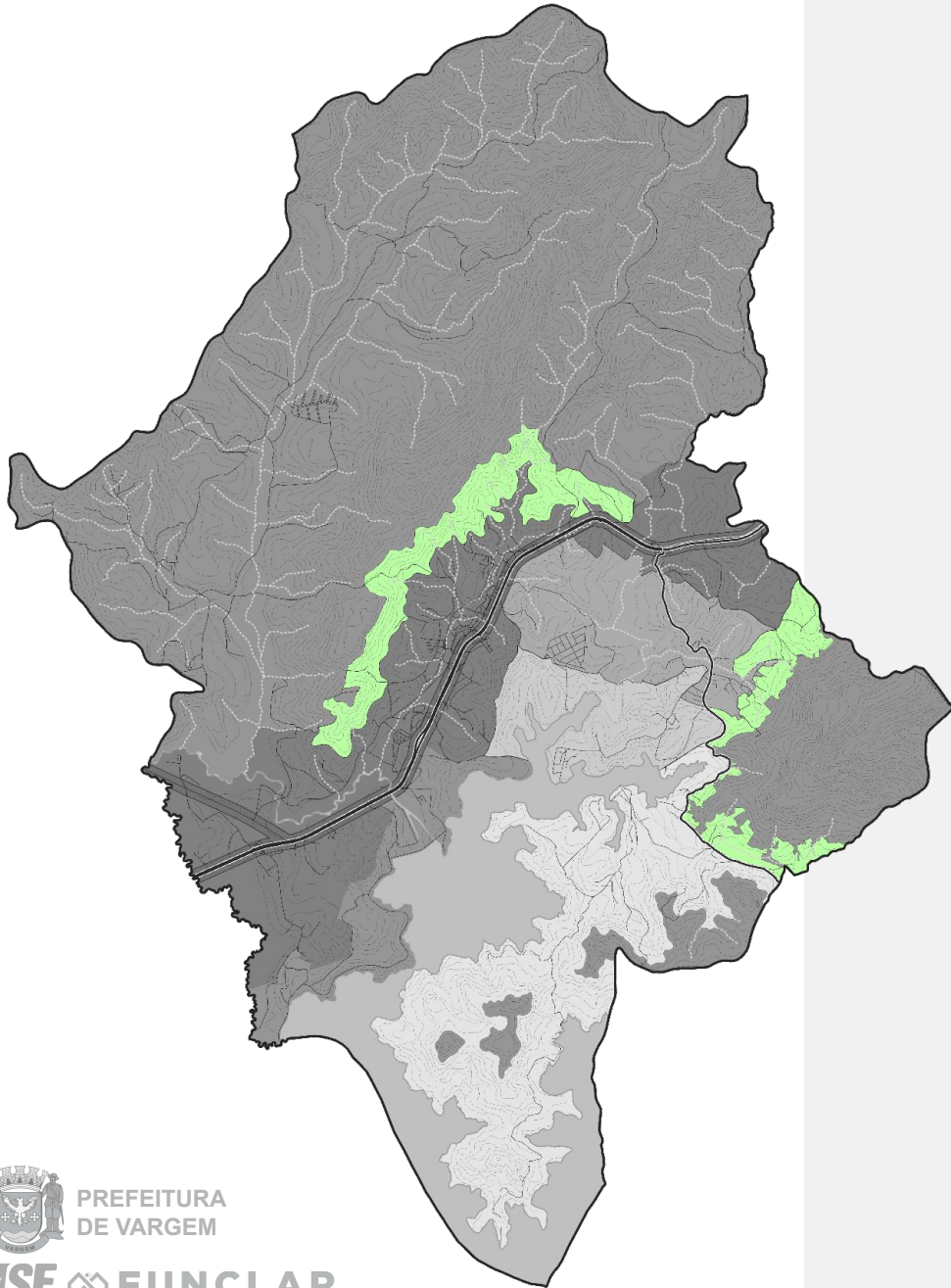
A preservação da paisagem das encostas com declividade média, a fim de assegurar a permeabilidade do solo e maior arborização, preservando a paisagem de morros vegetados da cidade.



# P3. ZONAS USOS

## Zona de Proteção à Paisagem

Atividades de lazer, educação, e comércios de diferentes portes e atividades relacionadas à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como: **ecoturismo, clubes, pousadas** que atendem os índices urbanísticos.



### USO RESIDENCIAL

É permitido parcelamento



R1



R2h1



R2v1



R2h2



R2v2

### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



IND2



IND3

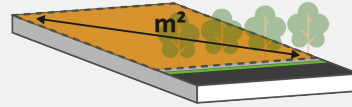
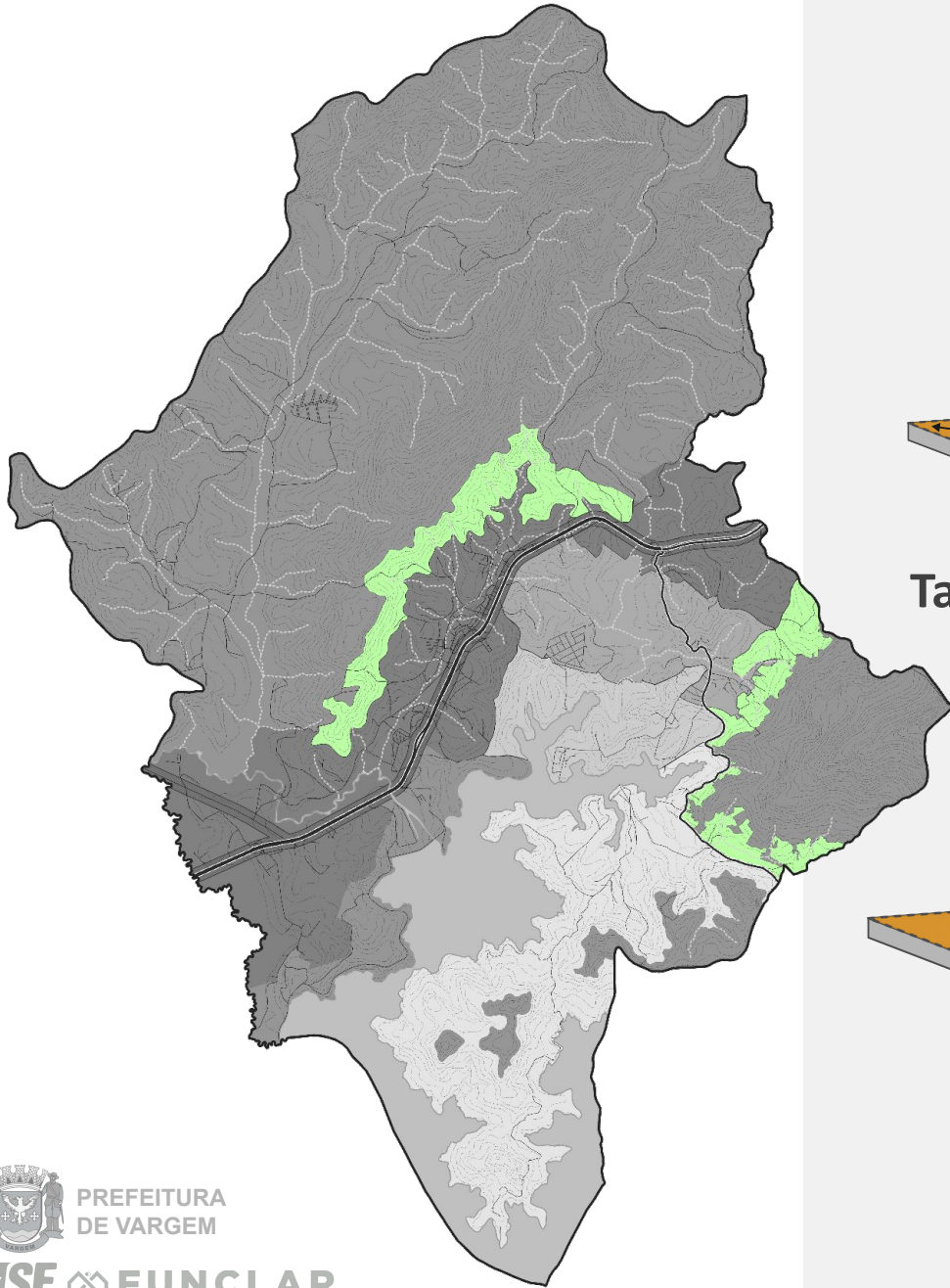


INFRA

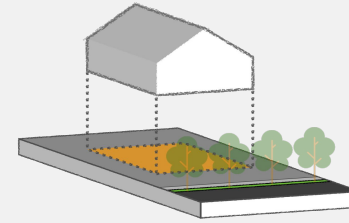
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Proteção à Paisagem

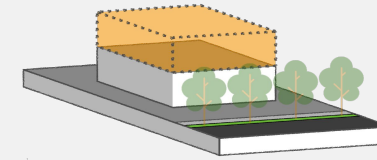
Índices Urbanísticos:



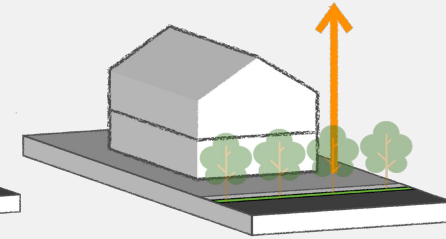
Tamanho de lote  
mínimo:  
2000m<sup>2</sup>



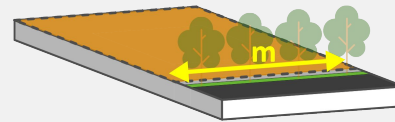
Taxa de  
Ocupação:  
20%



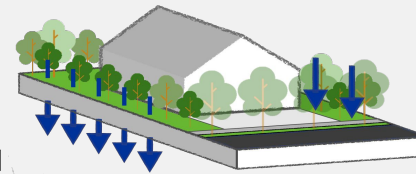
Coefficiente de  
Aproveitamento:  
0,3



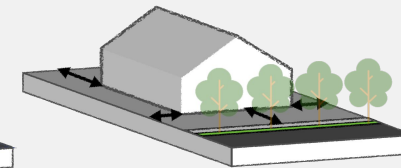
Gabarito:  
2



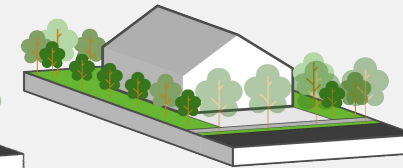
Frente:  
40



Taxa  
Permeabilidade:  
70



Recuos:  
Frente: 5m  
Lateral: 3m  
Fundo: -



Índice de área  
vegetada: 60





IGREJA EVANGÉLICA MISSÃO NACIONAL

Presentes  
CONFECÇÃO DE DOCE

IMPRESARIA  
&  
AFIX

Bar do Rosendo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DE SIQUEIRA - SP  
ESCOLAR

ESCOLAR

ESCOLAR

ESCOLAR



IGREJA EVANGÉLICA MISSÃO NACIONAL

Presentes  
COP 11715 32719-0

PAPELARIA  
&  
AFIOS

Marla Saramita

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA - SP  
ESCOLAR

ESCOLAR

ESCOLAR

ESCOLAR

## P3. MACROZONEAMENTO

### Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado

Corresponde às áreas cuja urbanização deve ser gradual e controlada por tratar-se de área de manancial, pela fragilidade ambiental, interesse paisagístico e vocação para uso turístico de baixo impacto.

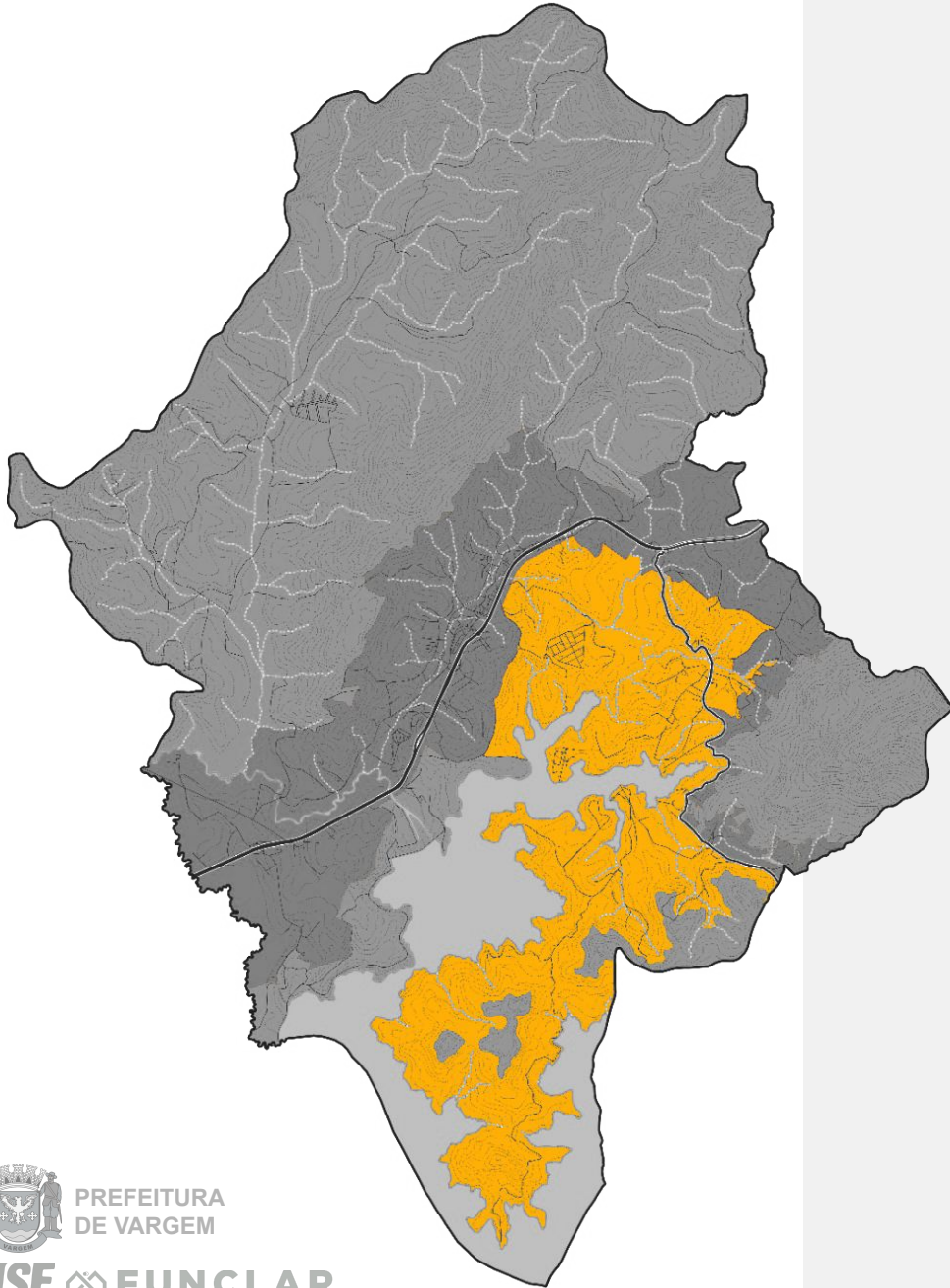
#### Zoneamento:

- Zona de Controle I (ZCo-I)
- Zona de Controle II (ZCo-II)
- Zona de Controle III (ZCo-III)

As zonas II e III são subdivididas em A, B e C - em uma classificação balizada pela cota *maximorum* da represa Jaguari/Jacareí.

A e C = Fora da faixa de 100 metros a partir da cota *maximorum* e parcelas contíguas

B = Dentro da faixa de 100 metros a partir da cota *maximorum* e parcelas contíguas



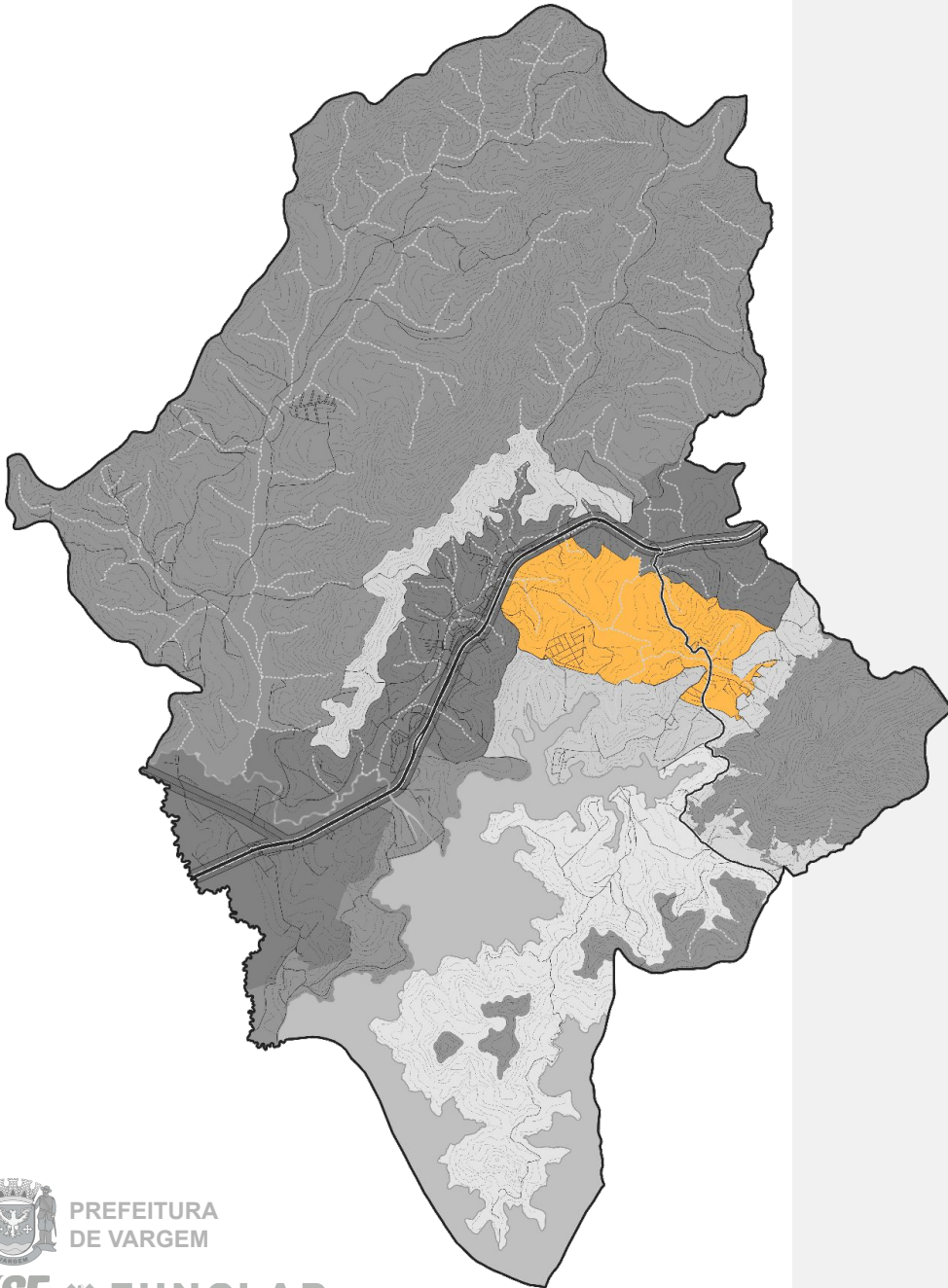
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado

### Zona de Controle I

Objetivo:

Controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e seu potencial como manancial hídrico.



# P3. ZONAS USOS

## Zona de Controle I

Atividades de lazer, educação e comércios de diferentes portes; **Infraestrutura** relacionada à edificação, equipamento ou instalação, acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública; **Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço**, de pequeno ou médio porte, de apoio à vizinhança residencial, **tolerável à vizinhança residencial**.

### USO RESIDENCIAL

É permitido parcelamento



R1



R2h1



R2v1



R2h2



R2v2



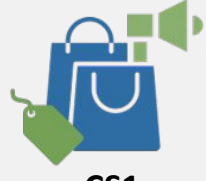
### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



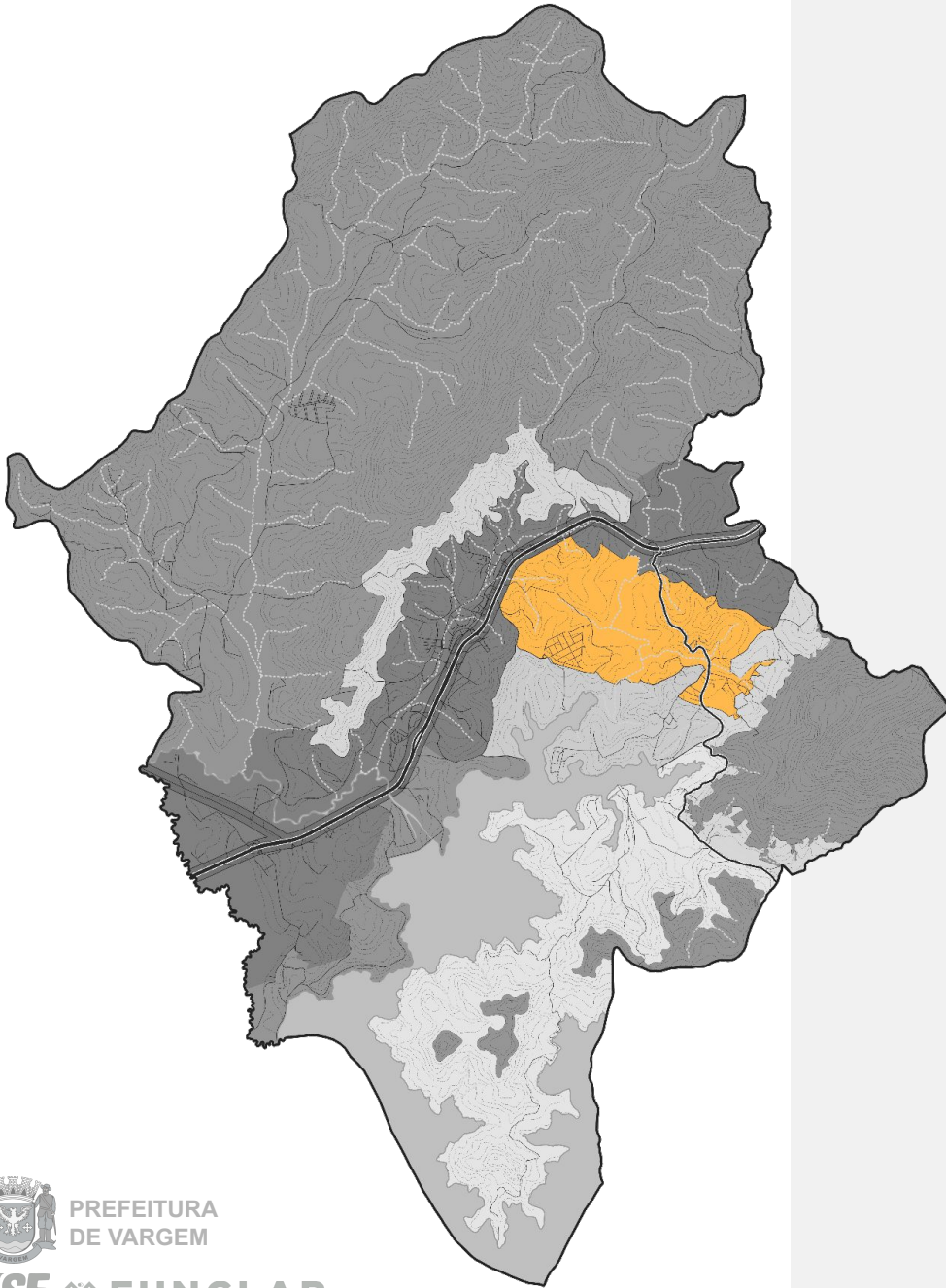
IND2



IND3



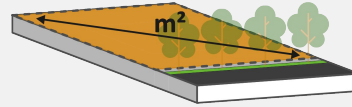
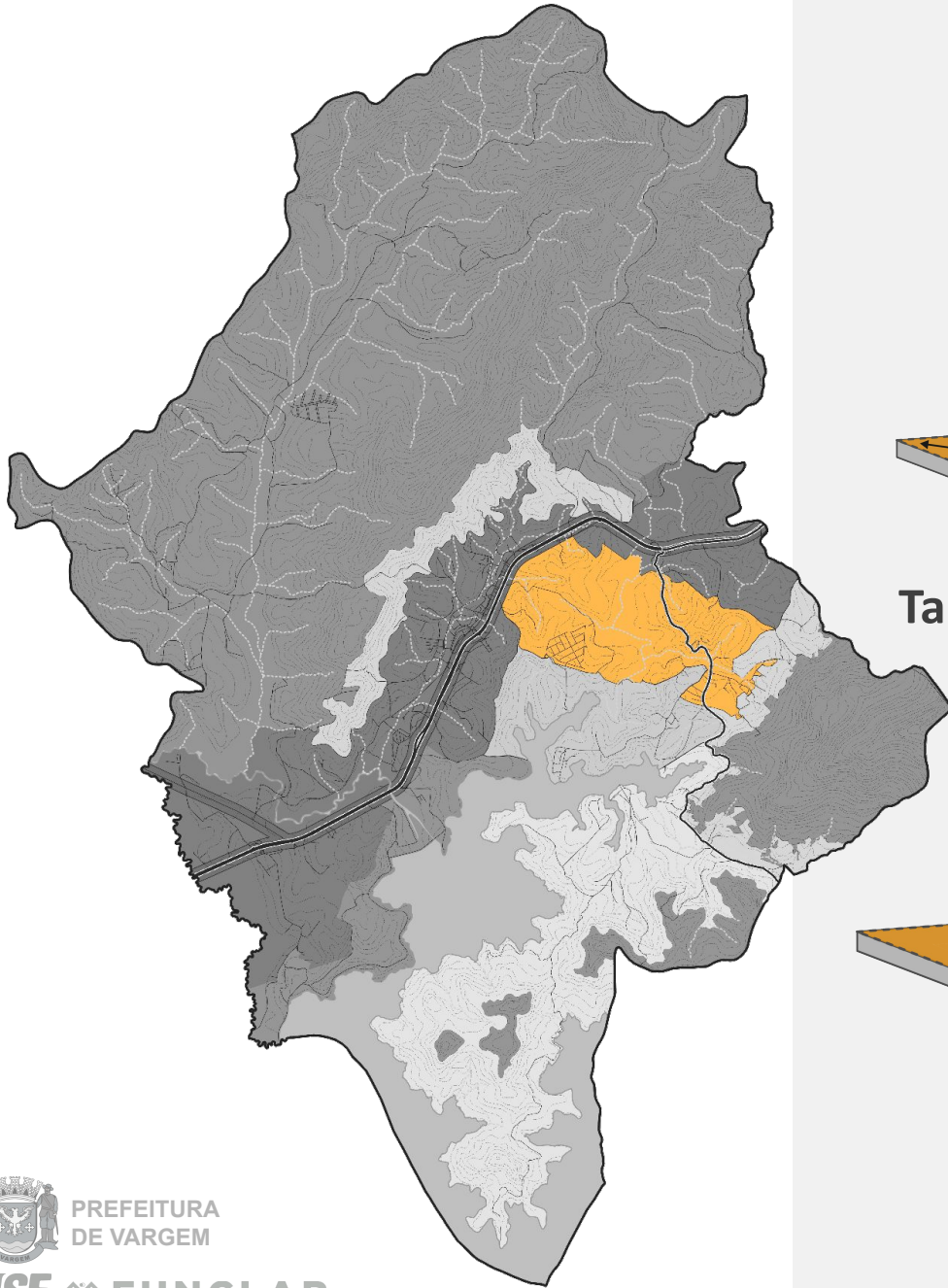
INFRA



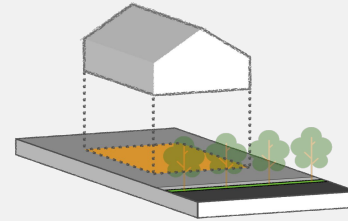
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Controle I

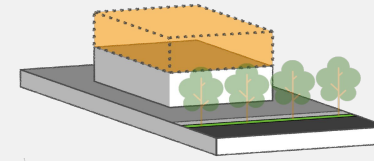
Índices Urbanísticos:



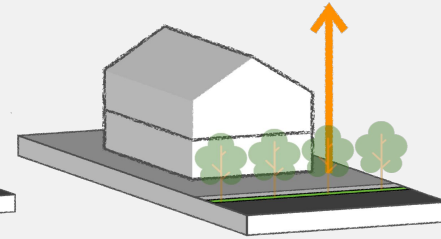
Tamanho de lote mínimo:  
600m<sup>2</sup>



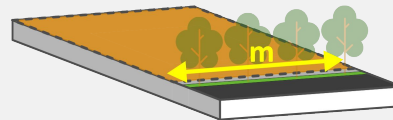
Taxa de Ocupação:  
40%



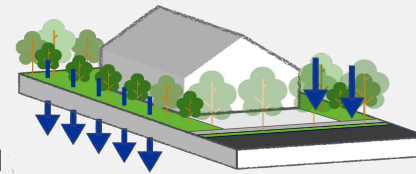
Coefficiente de Aproveitamento:  
0,8



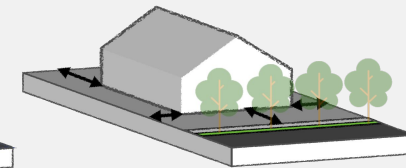
Gabarito:  
2



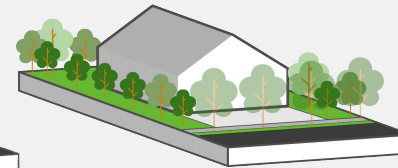
Frente:  
20



Taxa Permeabilidade:  
50



Recuos:  
Frente: 6m  
Lateral: 1,5m  
Fundo: -



Índice de área vegetada: --

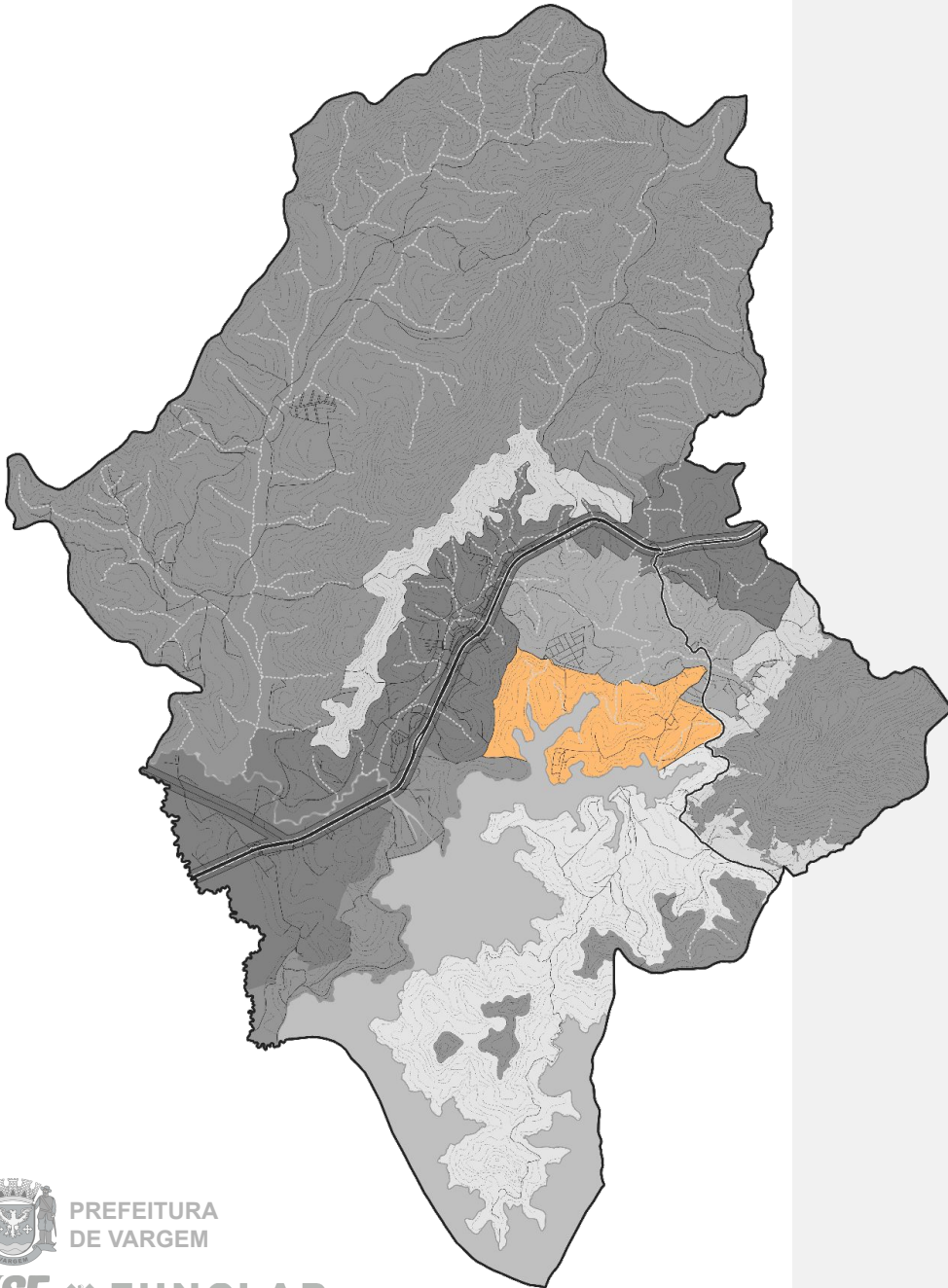
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado

### Zona de Controle II (A)

Objetivo:

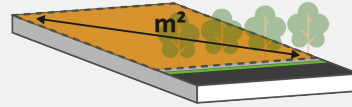
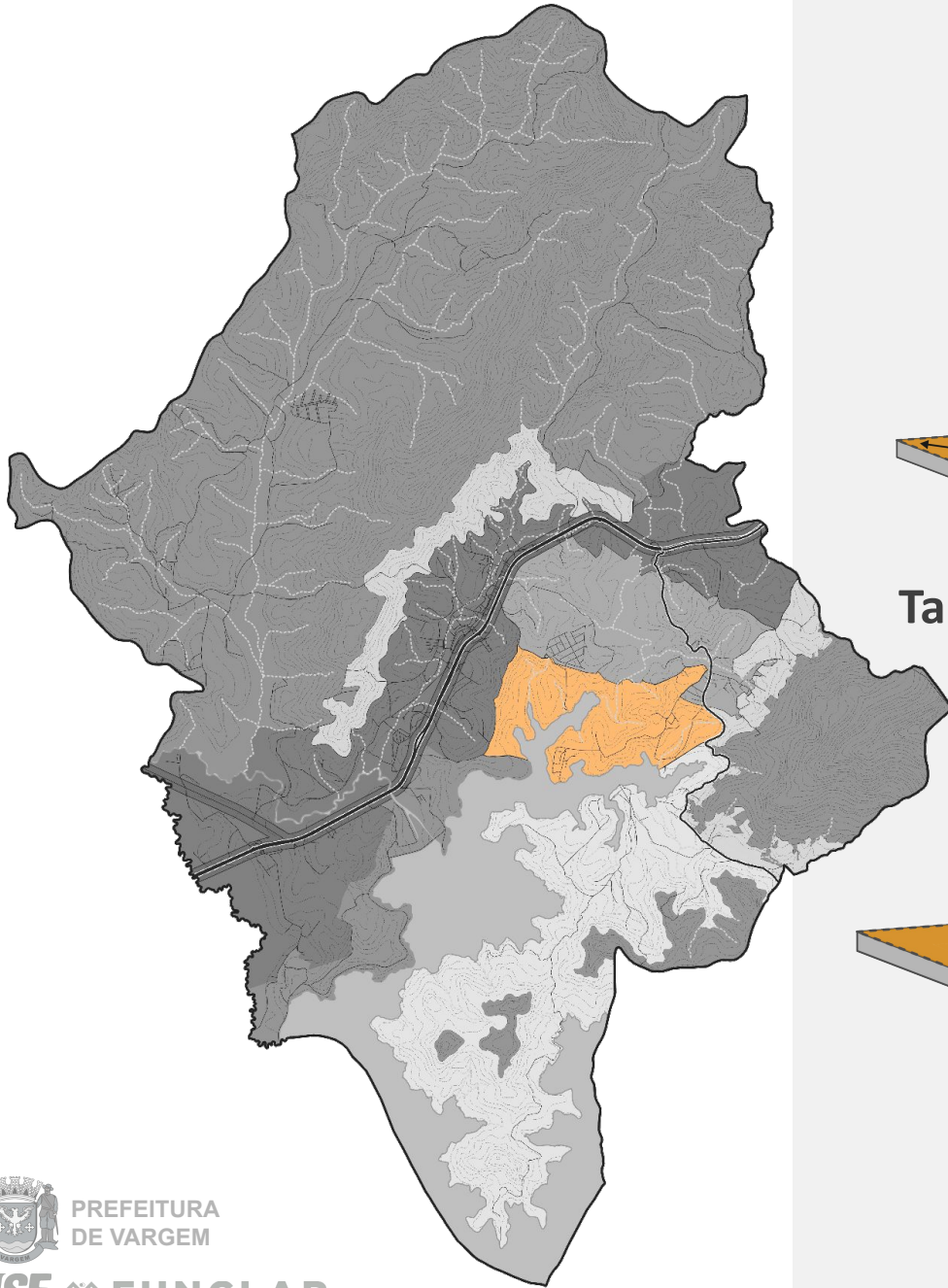
Controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e em função de seu potencial como manancial hídrico.



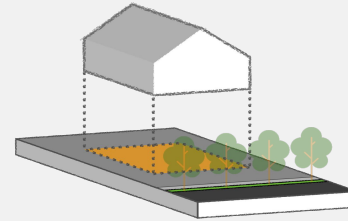
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Controle II (A)

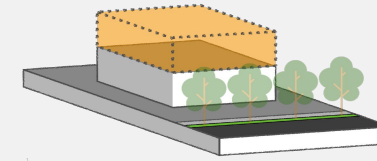
Índices Urbanísticos:



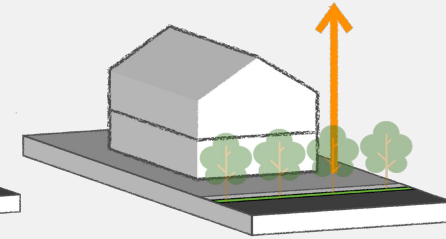
Tamanho de lote  
mínimo:  
1000m<sup>2</sup>



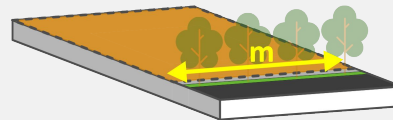
Taxa de  
Ocupação:  
30



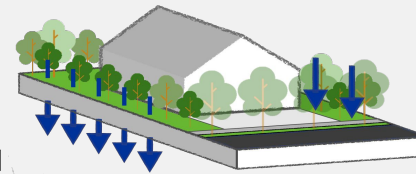
Coefficiente de  
Aproveitamento:  
0,6



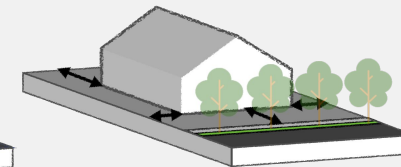
Gabarito:  
2



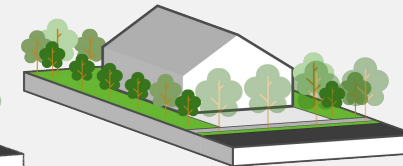
Frente:  
25



Taxa  
Permeabilidade:  
60



Recuos:  
Frente: 6m  
Lateral: 2m  
Fundo: -



Índice de área  
vegetada: --



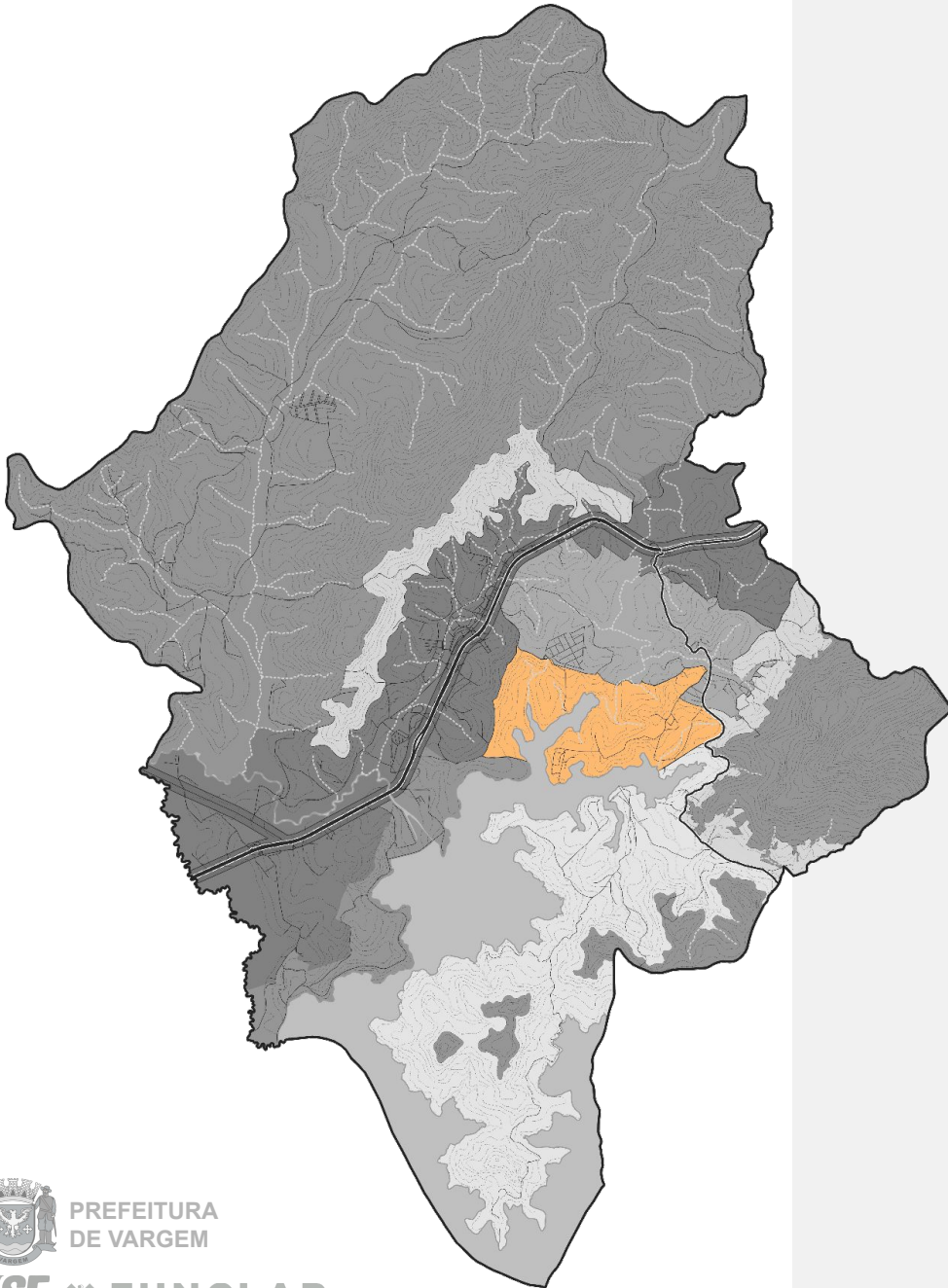
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado

### Zona de Controle II (B)

Objetivo:

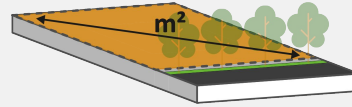
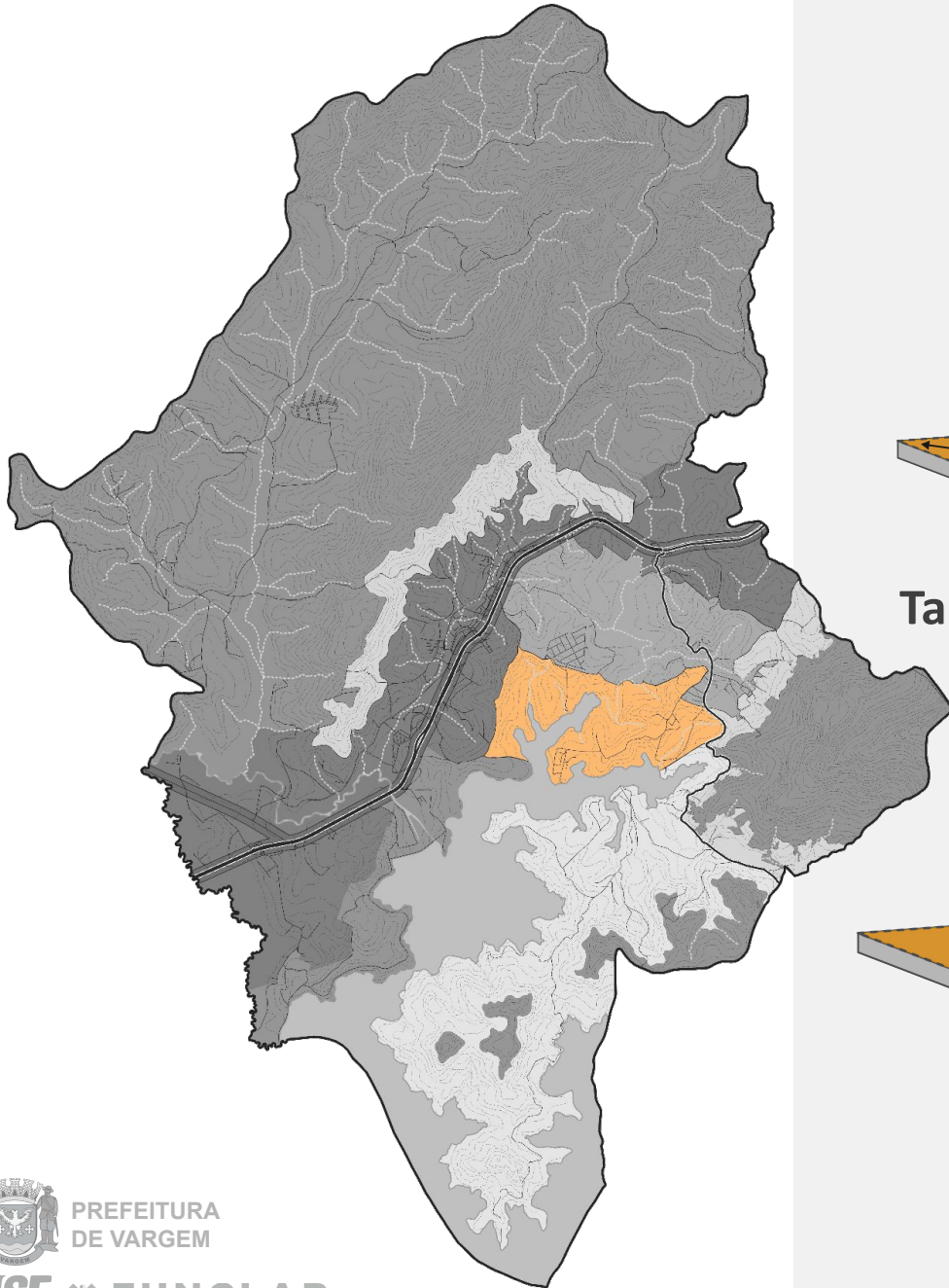
Controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e em função de seu potencial como manancial hídrico.



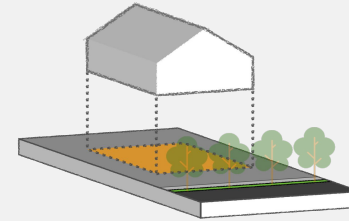
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Controle II (B)

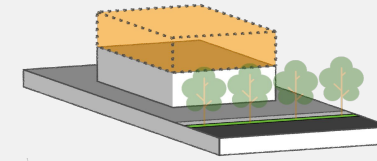
Índices Urbanísticos:



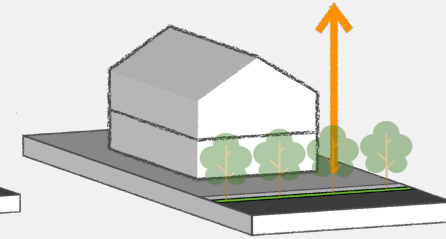
Tamanho de lote  
mínimo:  
5000m<sup>2</sup>



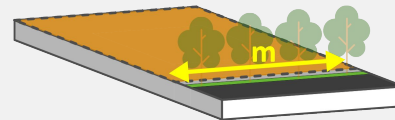
Taxa de  
Ocupação:  
15



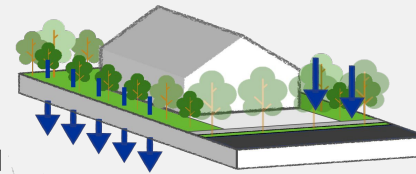
Coeficiente de  
Aproveitamento:  
0,3



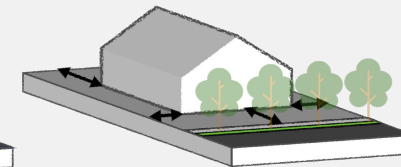
Gabarito:  
2



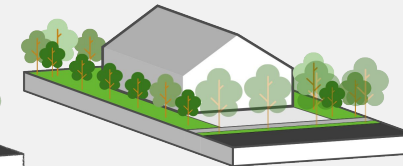
Frente:  
50



Taxa  
Permeabilidade:  
80



Recuos:  
Frente: 10m  
Lateral: 5m  
Fundo: 10m

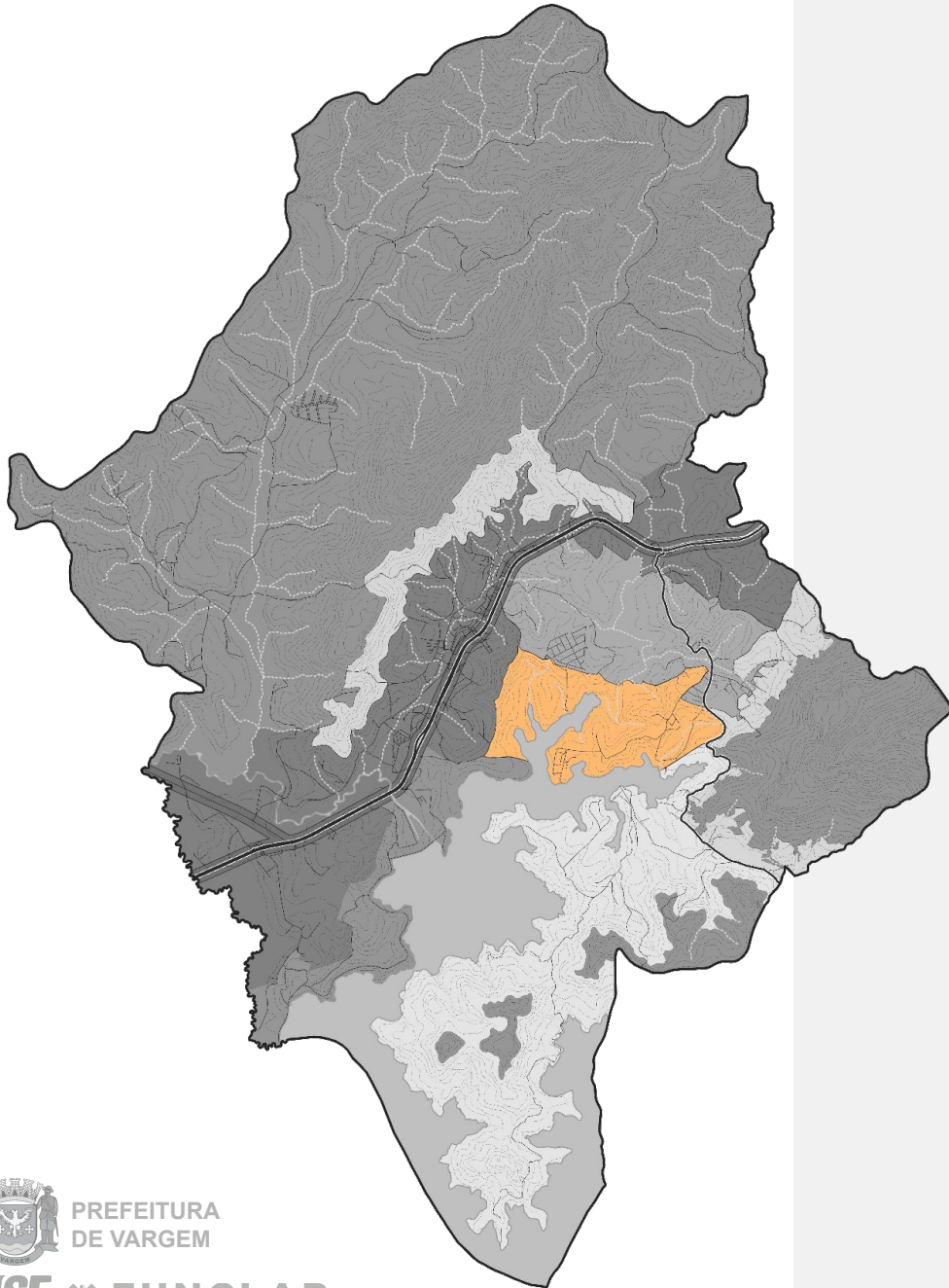


Índice de área  
vegetada: --

# P3. ZONAS USOS

## Zona de Controle II (A e B)

Atividades de lazer, educação, e comércios de diferentes portes e atividades de infraestrutura como auxiliares de transporte terrestre, geração e distribuição de energia, telecomunicação e gestão de resíduo.



### USO RESIDENCIAL

É permitido parcelamento



R1



R2h1



R2v1



R2h2



R2v2

### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



IND2



IND3



INFRA

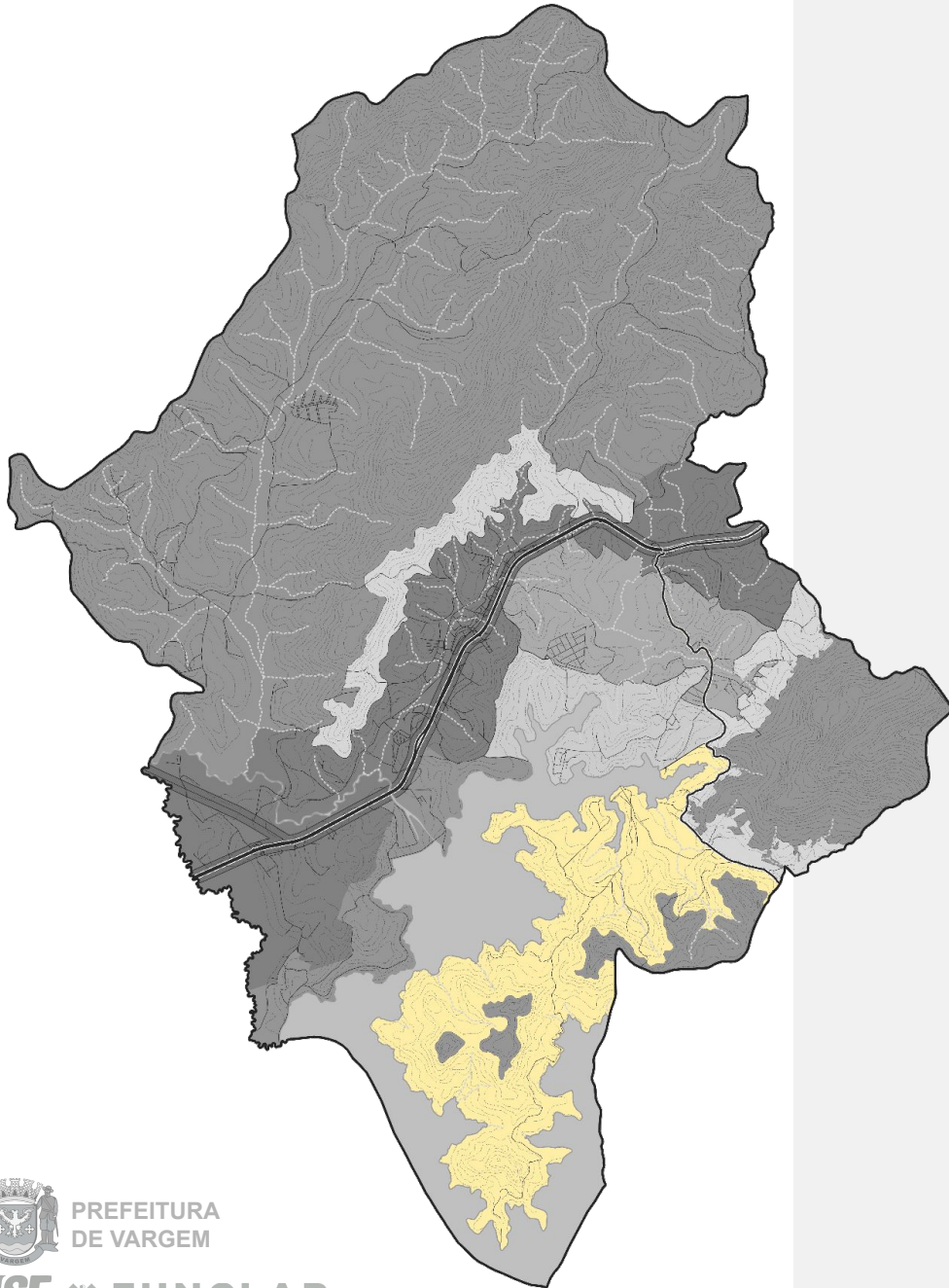
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado

### Zona de Controle III (C)

Objetivo:

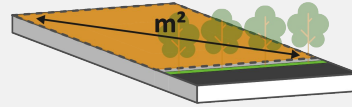
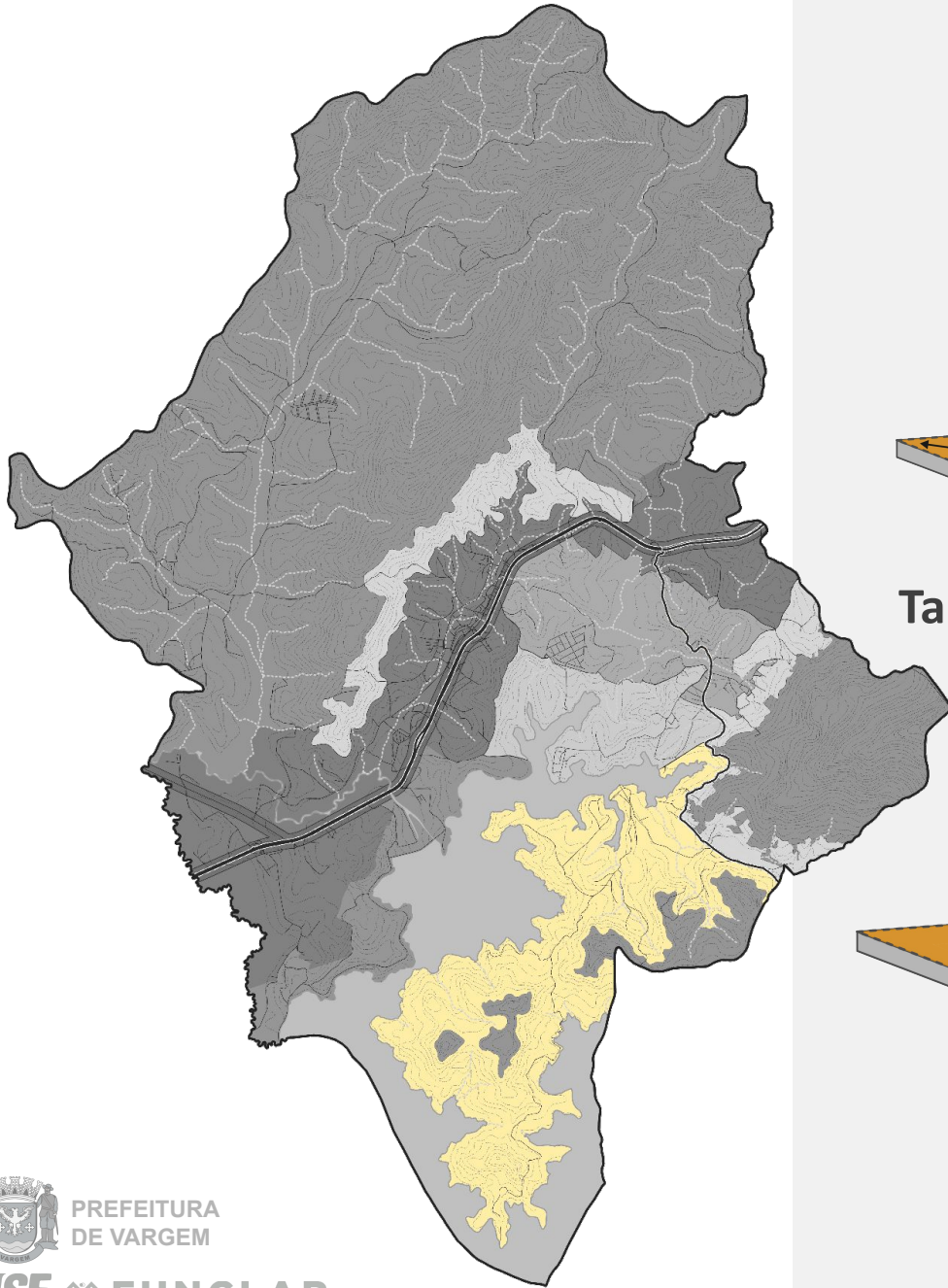
Maior controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e em função de seu potencial como manancial hídrico da Região Metropolitana de São Paulo.



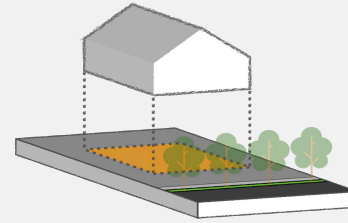
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Controle III (C)

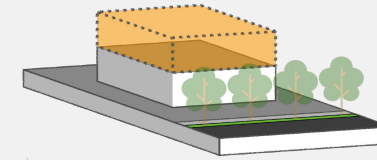
Índices Urbanísticos:



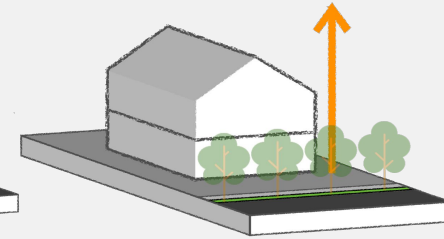
Tamanho de lote  
mínimo:  
 $2000\text{m}^2$



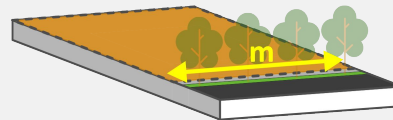
Taxa de  
Ocupação:  
30



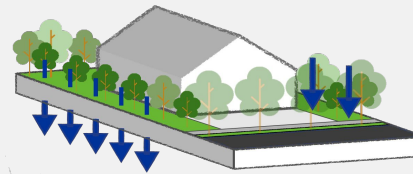
Coefficiente de  
Aproveitamento:  
0,6



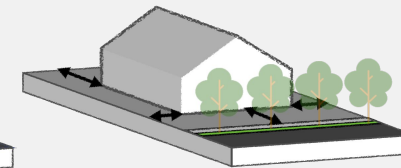
Gabarito:  
2



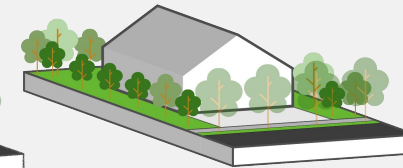
Frente:  
40



Taxa  
Permeabilidade:  
60



Recuos:  
Frente: 8m  
Lateral: 3m  
Fundo: -



Índice de área  
vegetada: --

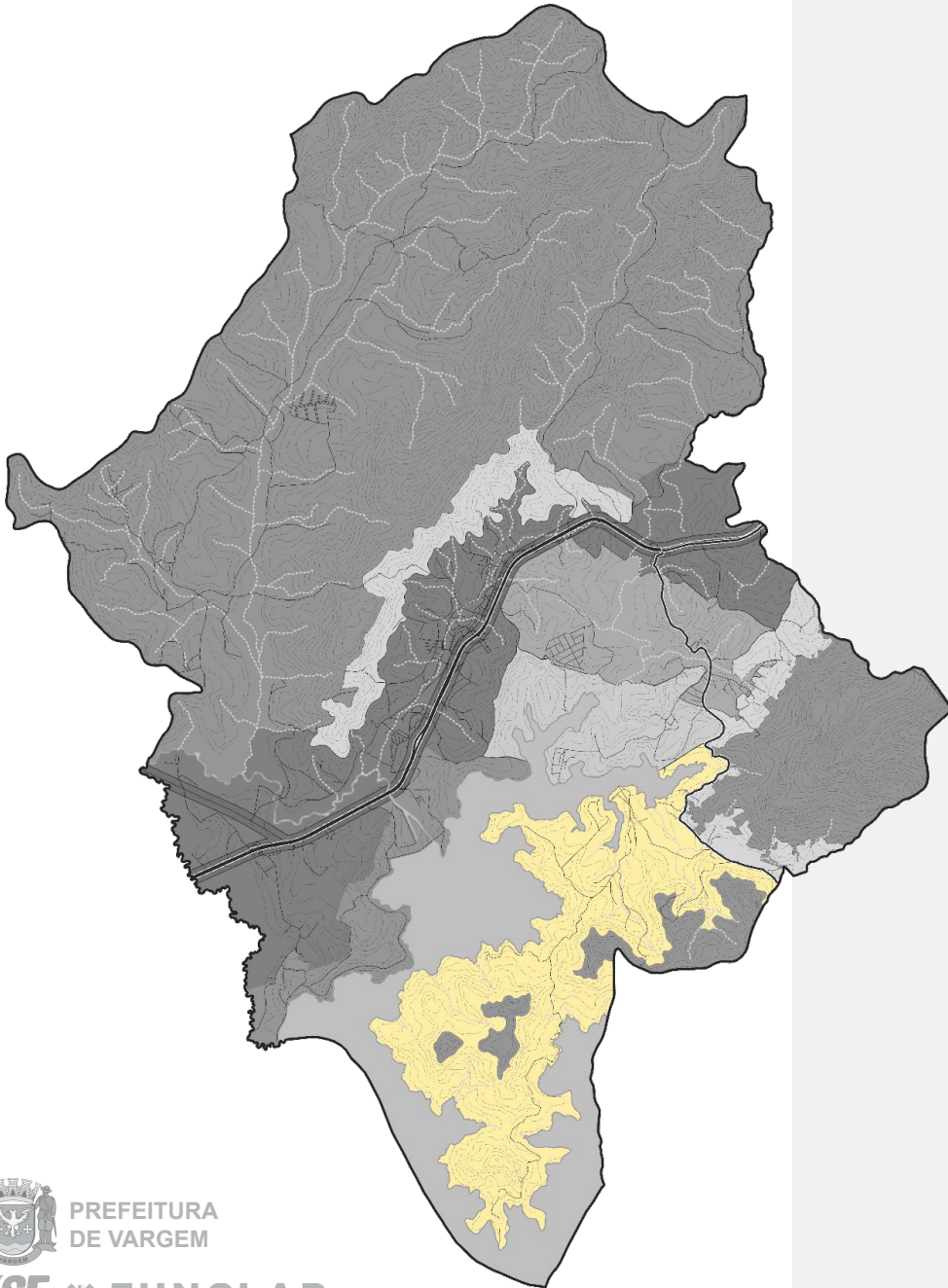
# P3. ZONEAMENTO

## Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado

### Zona de Controle III (B)

Objetivo:

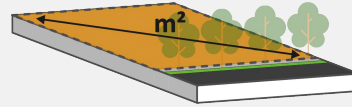
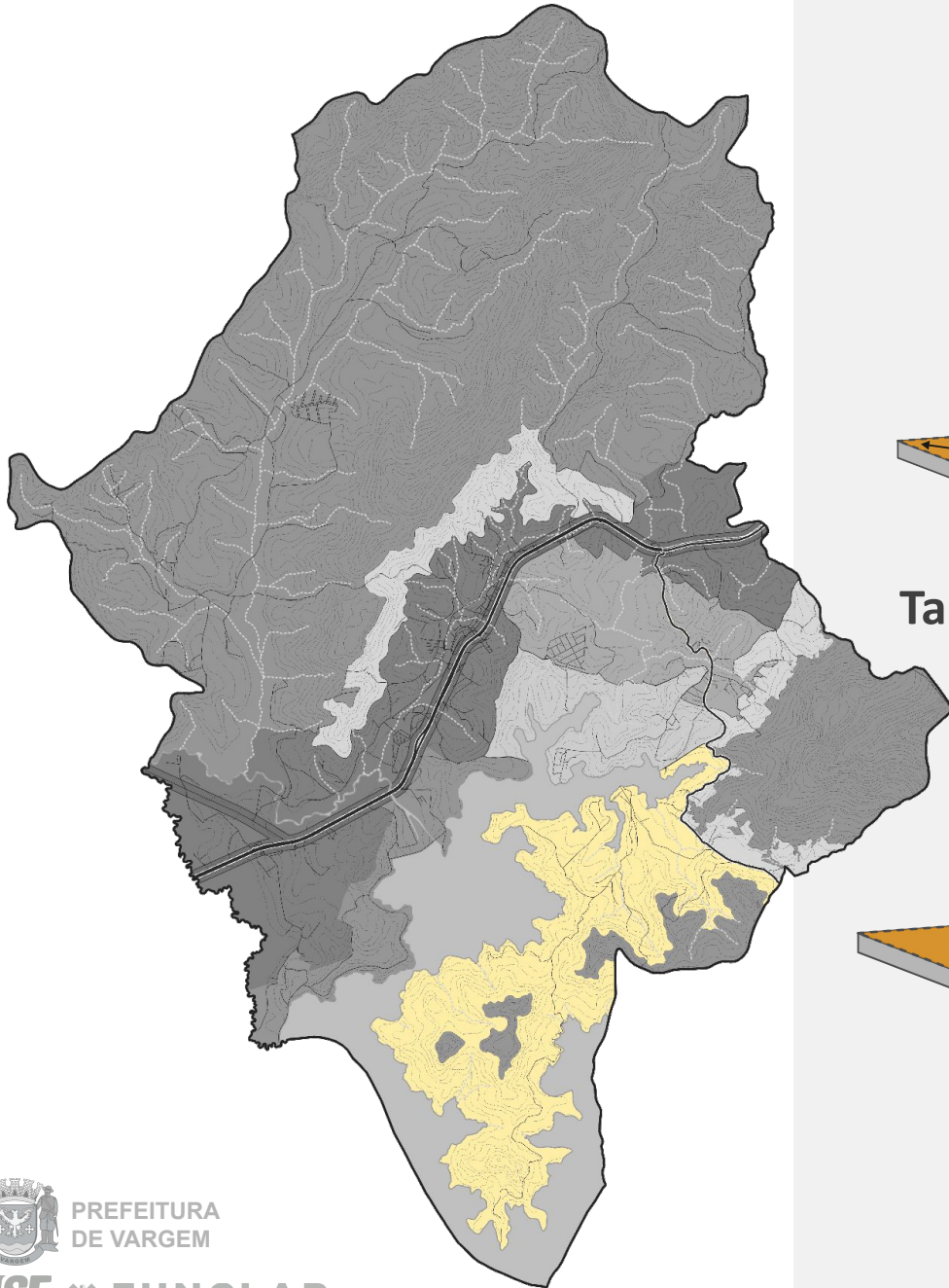
Maior controle da ocupação do solo, tendo em vista as características do meio físico-ambiental e em função de seu potencial como manancial hídrico da Região Metropolitana de São Paulo.



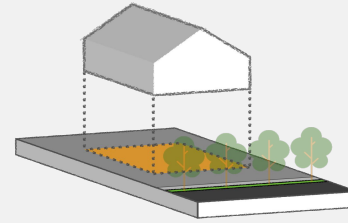
# P3. ZONAS ÍNDICES

## Zona de Controle III (B)

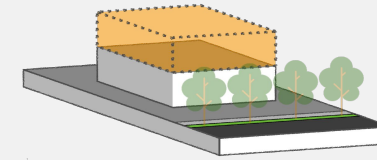
Índices Urbanísticos:



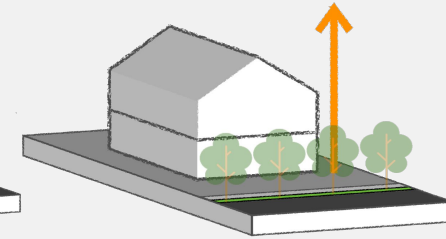
Tamanho de lote  
mínimo:  
5000m<sup>2</sup>



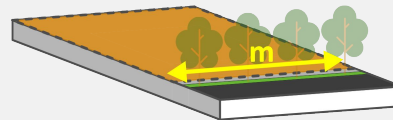
Taxa de  
Ocupação:  
15



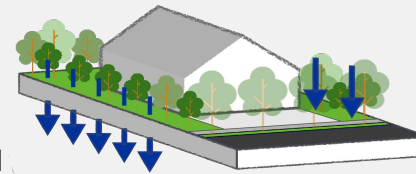
Coefficiente de  
Aproveitamento:  
0,3



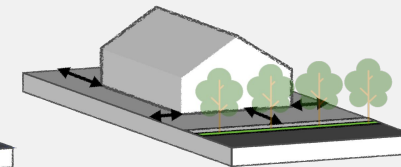
Gabarito:  
2



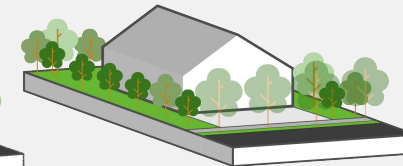
Frente:  
50



Taxa  
Permeabilidade:  
80



Recuos:  
Frente: 10m  
Lateral: 5m  
Fundo: 10m

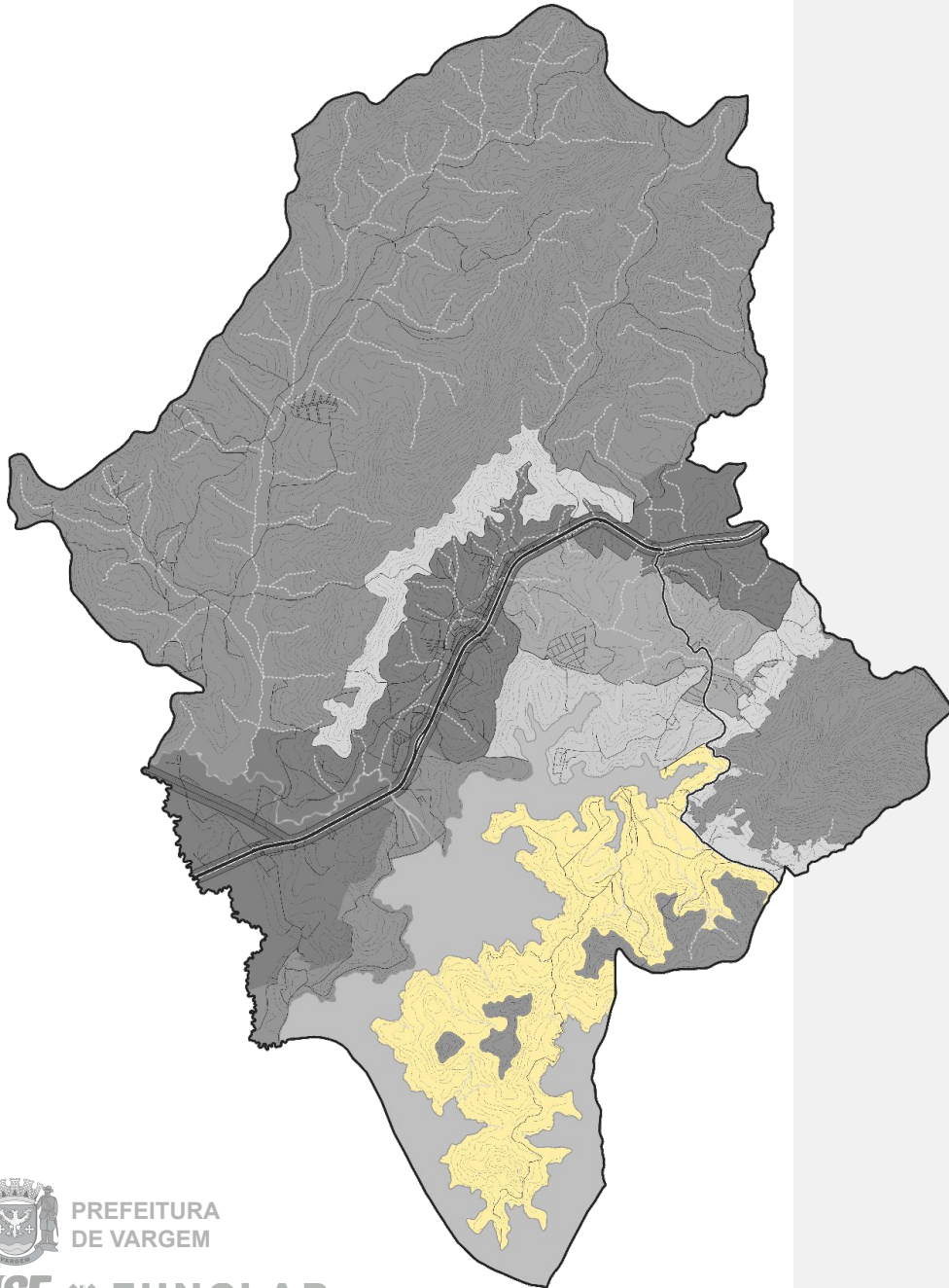


Índice de área  
vegetada: --

# P3. ZONAS USOS

## Zona de Controle III (C e B)

Atividades de lazer, educação, e comércios de diferentes portes e atividades de infraestrutura como auxiliares de transporte terrestre, geração e distribuição de energia, telecomunicação e gestão de resíduo.



### USO RESIDENCIAL

É permitido parcelamento



R1



R2h1



R2v1



R2h2



R2v2

### USO NÃO RESIDENCIAL



RUR



NRE



CS1



CS2



CS3



CS4



IND1



IND2



IND3

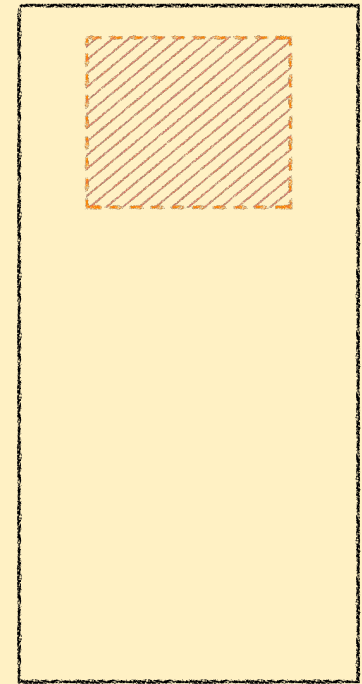
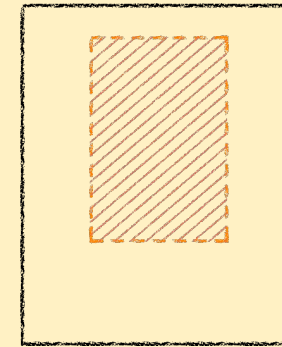
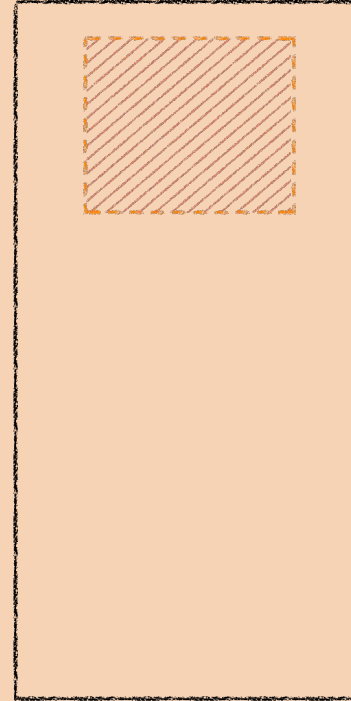
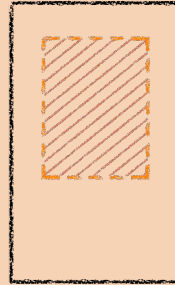
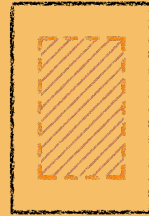
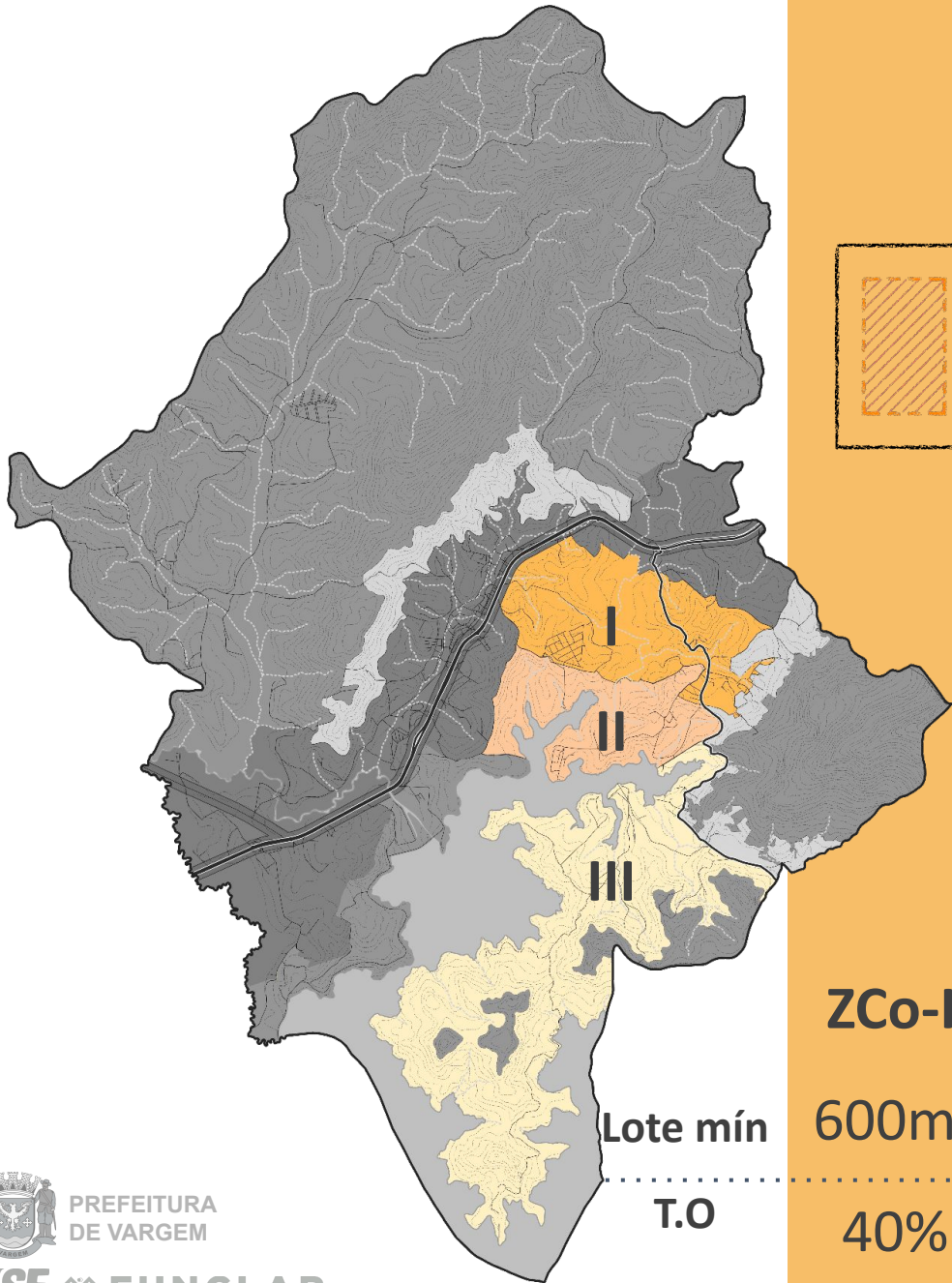


INFRA



# P3. ZONAS ÍNDICES

RELAÇÃO TAMANHO DE LOTE POR ZONA DE CONTROLE:



ZCo-I

ZCo-II (A)

ZCo-II (B)

ZCo-III (C)

ZCo-III (B)

Lote mín

600m<sup>2</sup>

1000m<sup>2</sup>

5000m<sup>2</sup>

2000m<sup>2</sup>

5000m<sup>2</sup>

T.O

40%

30%

15%

30%

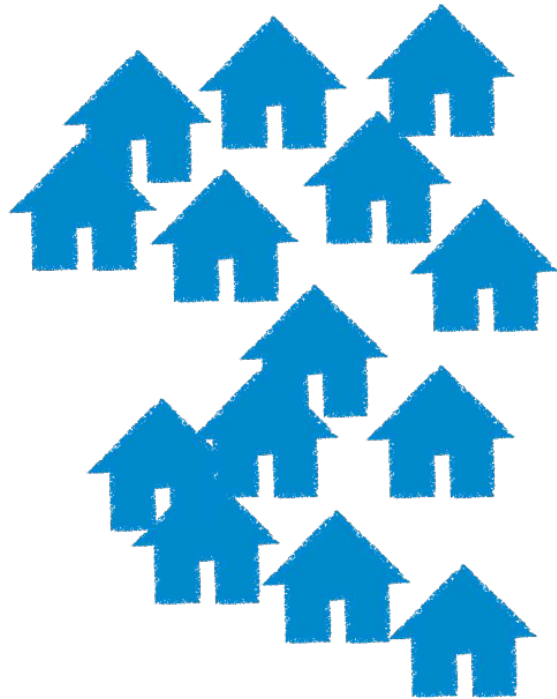
15%

# P4. ZONAS ESPECIAIS

## Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS

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.



**24 MESES**  
(2 anos)

- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária



# P4. ZONAS ESPECIAIS

## Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS

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.



**24 MESES**  
(2 anos)

- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária

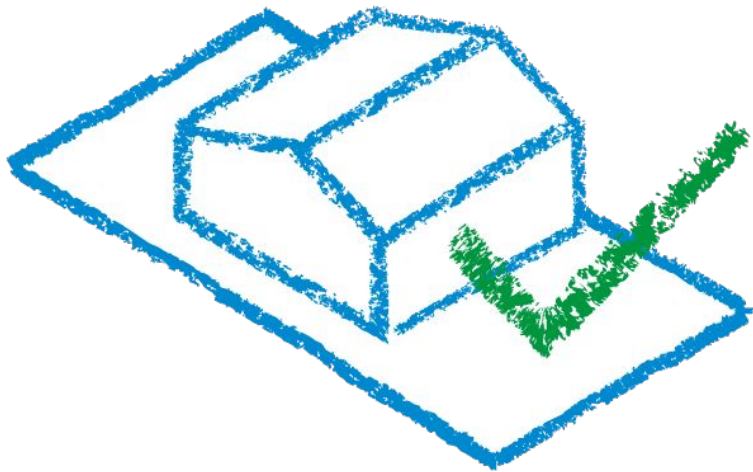


# P4. ZONAS ESPECIAIS

## Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF

Objetivo:

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.



**24 MESES**  
(2 anos)

- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária



# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## **Instrumentos de Financiamento da Política Urbana**

- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Outorga Onerosa de Mudança de Uso
- Transferência do Direito de Construir

## **Instrumentos de cumprimento da Função Social da Propriedade**

- Parcelamento, Edificação e Compulsória
- IPTU Progressivo no Tempo
- Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa

## **Instrumentos de Gestão Urbana**

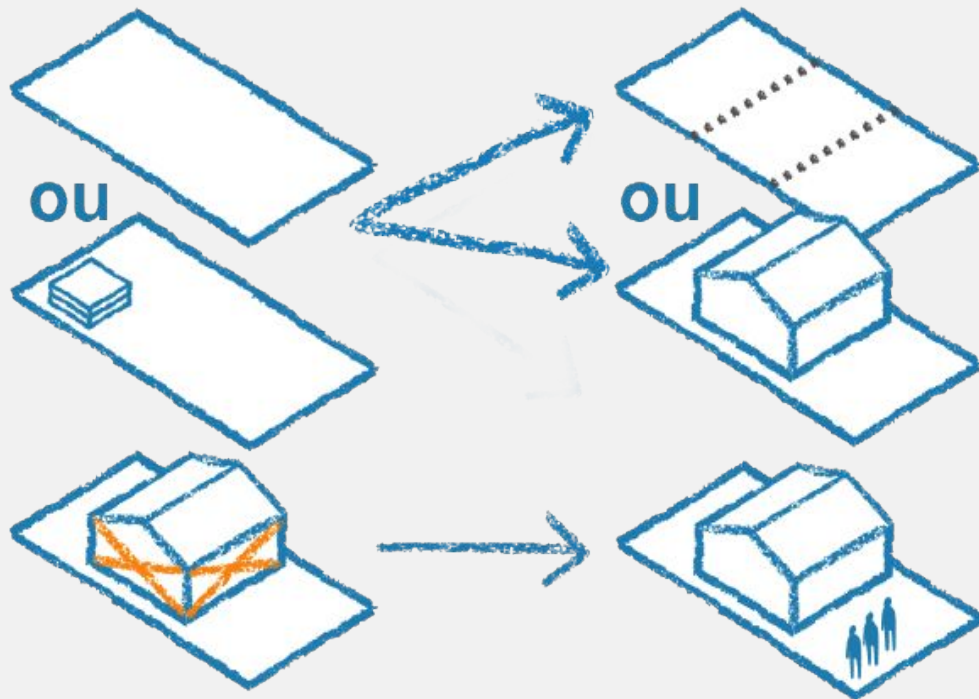
- Direito de Preempção
- Estudo de Impacto de Vizinhança

# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade

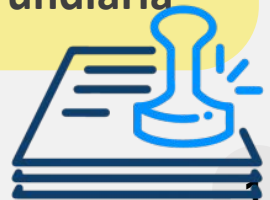
## Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Promover o adequado **aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas**, garantindo o **cumprimento da função social da propriedade**.



**24 MESES**  
(2 anos)

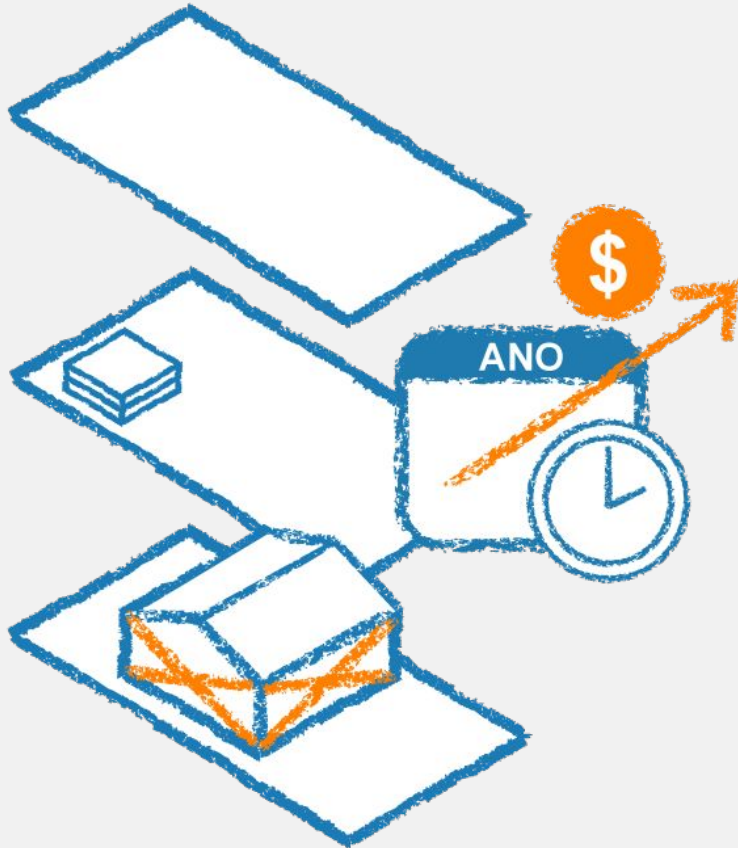
- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária



# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade

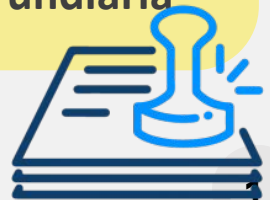
### IPTU Progressivo no Tempo



**Aumento do valor cobrado de um imóvel, como sanção pelo descumprimento de condições e prazos para o parcelamento, edificação e utilização compulsória.**

**24 MESES**  
(2 anos)

- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária

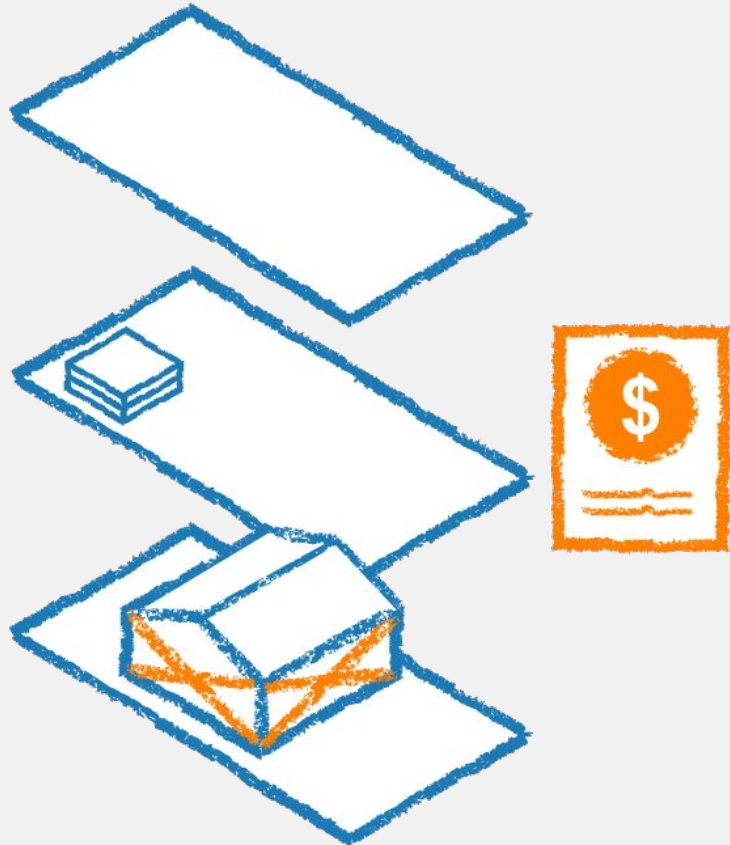


# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade

### Desapropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública

Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos, o município poderá **desapropriar os imóveis que foram notificados** para o cumprimento da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo e as obrigações da PEUC.



**24 MESES**  
(2 anos)

- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária





# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade

### Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Se sobrepõem ao zoneamento e vão impor parâmetros específicos próprios aos locais onde se projetam, e serão delimitadas no Plano Municipal de Política Habitacional e Regularização Fundiária a ser elaborado pela municipalidade. 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).



**24 MESES**  
(2 anos)

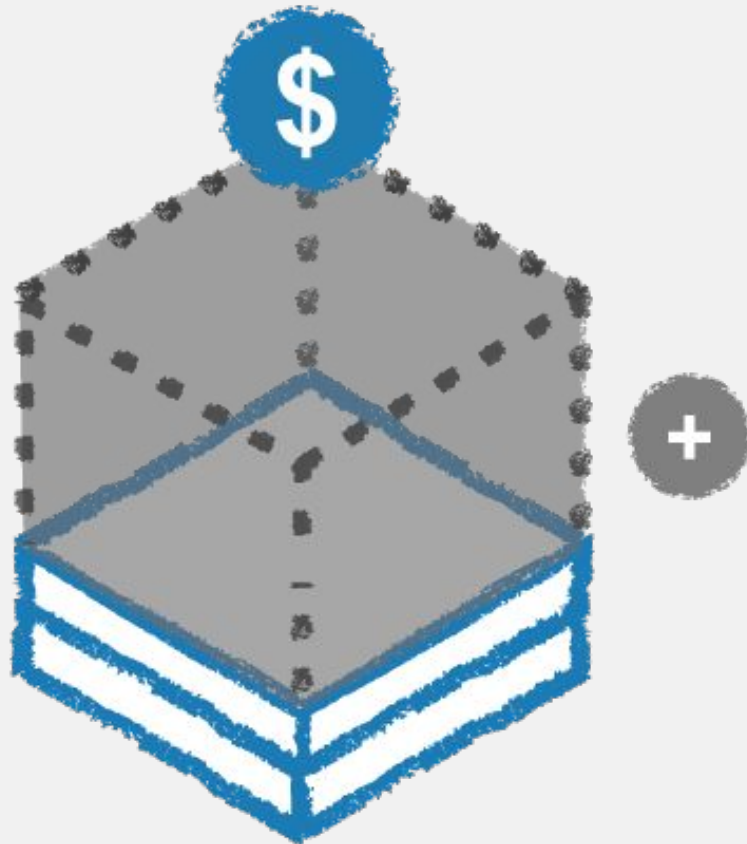
- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária



# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

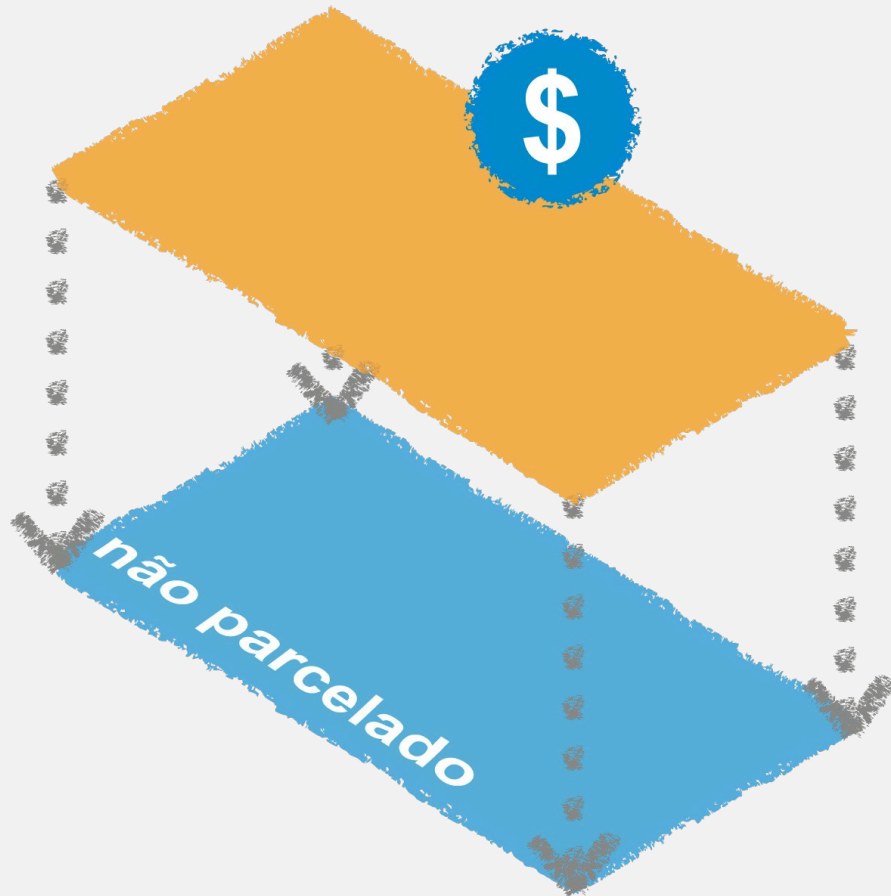


O Poder público concede ao Particular, **mediante contrapartida**, o **direito de construir acima de um patamar comum de construção** atribuído aos terrenos urbanos, o **coeficiente de aproveitamento (CA) básico**, até os limites urbanísticos máximos.

# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

### Outorga Onerosa de Alteração de Uso

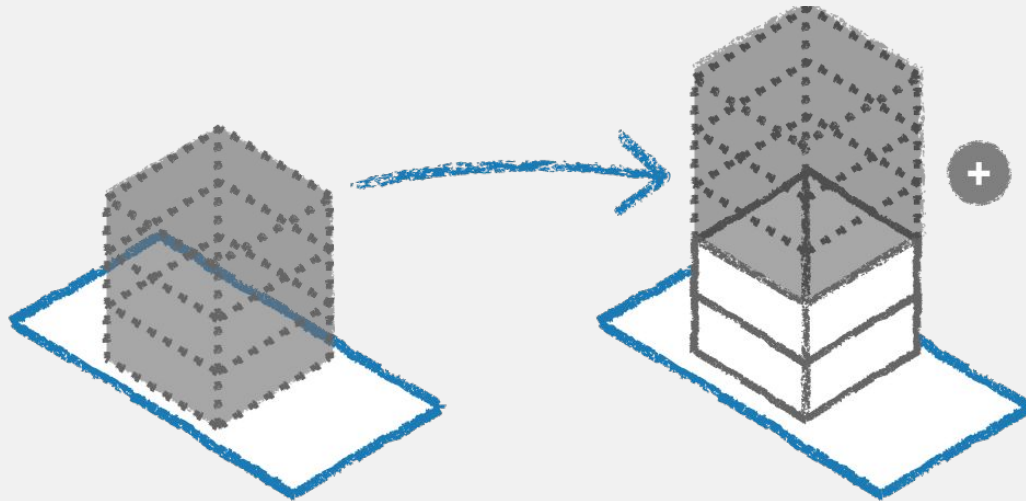


Cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de permitir a **alteração do uso do solo**, das categorias e subcategorias de uso, coeficientes urbanísticos, assim como de parcelamento do solo, na efetivação da alteração do uso rural para o urbano.

# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

## Transferência do Direito de Construir



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.

# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

## Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

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.




# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

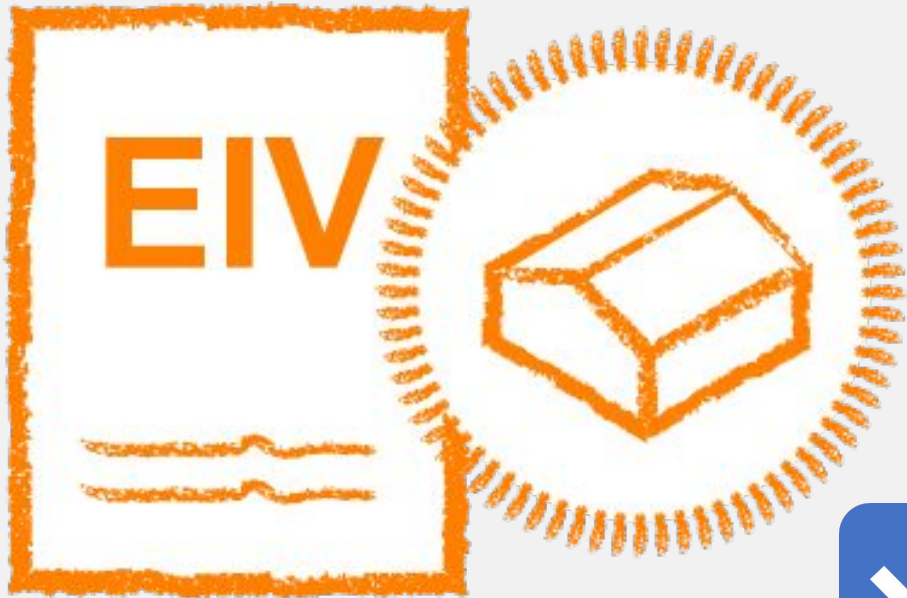
Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

## Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

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.



As medidas somadas, não poderão gerar ao empreendedor gastos superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade, exceto nos casos de ações ofertadas pelo empreendedor.

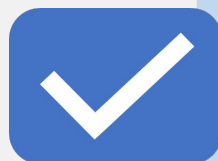


# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

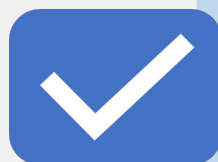
## Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

### Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

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.



As medidas somadas, não poderão gerar ao empreendedor gastos superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade, exceto nos casos de ações ofertadas pelo empreendedor.



É de responsabilidade do interessado a implementação das medidas mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras conforme Termo de Compromisso estabelecido nesta Lei.

# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

## Direito de Preempção



Confere ao Poder Público municipal a **preferência para aquisição de imóvel urbano** objeto de futura compra e venda entre particulares.



# P5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Instrumentos de Gestão e Financiamento da Política Urbana

## Sistema de Informações Territoriais Municipal - SIT



Agregar, gerenciar e disponibilizar **dados geoespaciais** existentes, bem como o de **produzir materiais** referentes ao planejamento urbano e rural, assegurando transparência de sua gestão através do acompanhamento das transformações do território e sua compatibilidade com o Plano Diretor, permitindo monitoramento e avaliação contínuos

# P6. PLANOS E PRAZOS

Considerando  
aprovação do Plano  
Diretor em 2023:

(2024)

**12 MESES**  
(1 ano)

- Revisão e Implementação do Plano Municipal de Saneamento e
- Código de Obras

(2025)

**18 MESES**  
(1 ano e meio)

- Elaboração do Plano Municipal de Turismo

**24 MESES**  
(2 anos)

- Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária

(2026)

**36 MESES**  
(3 anos)

- Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana Municipal; e
- Plano Urbanístico de Requalificação e Desenvolvimento Econômico da Área Central

# P7. SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

## Objetivo:

- Coordenar as ações do setor público, privado e da sociedade em geral, para integração entre os diversos programas setoriais, e para a dinamização e modernização da ação governamental;

## Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial

**(COMDEMA)**  
Conselho  
Municipal de  
Meio Ambiente

**(COMHabit)**  
Conselho  
Municipal de  
Habitação de  
Interesse Social

**(COMDRTur)**  
Conselho  
Desenvolvimento  
Rural e Turismo

**(COMDUV)**  
Conselho  
Desenvolvimento  
Urbano

**(ConCidade)**  
Conferência  
Municipal da  
Cidade

- Formação paritária

- Regimento Interno

- Eleições

**(FMDUV)**  
Fundo Municipal  
Desenvolvimento  
Urbano de Vargem

**(FMDRTur)**  
Fundo Municipal de  
Desenvolvimento Rural e  
Turismo

**(FUMDEMA)**  
Fundo Municipal  
do Meio Ambiente

**(FMHabit)**  
Fundo Municipal da  
Habitação de  
Interesse Social

- Instrumentos Fiscais: Conselhos Municipais
- Instrumentos Financeiros: Fundo Municipal

# P7. SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

## Objetivo:

- Fortalecer a sociedade civil e os canais de participação; por meio de incentivo e suporte à ação comunitária;

## Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial

**(COMDEMA)**  
Conselho  
Municipal de  
Meio Ambiente

**(COMHabit)**  
Conselho  
Municipal de  
Habitação de  
Interesse Social

**(COMDRTur)**  
Conselho  
Desenvolvimento  
Rural e Turismo

**(COMDUV)**  
Conselho  
Desenvolvimento  
Urbano

**(ConCidade)**  
Conferência  
Municipal da  
Cidade

- Formação paritária

- Regimento Interno

- Eleições

**(FMDUV)**  
Fundo Municipal  
Desenvolvimento  
Urbano de Vargem

**(FMDRTur)**  
Fundo Municipal de  
Desenvolvimento Rural e  
Turismo

**(FUMDEMA)**  
Fundo Municipal  
do Meio Ambiente

**(FMHabit)**  
Fundo Municipal da  
Habitação de  
Interesse Social

- Instrumentos Fiscais: Conselhos Municipais
- Instrumentos Financeiros: Fundo Municipal

# P7. SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

## Objetivo:

- Estabelecer uma relação entre governo e população, construída com base na democracia participativa e na cidadania, garantindo a necessária transparência e a participação de cidadãos e entidades representativas;

## Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial

**(COMDEMA)**  
Conselho  
Municipal de  
Meio Ambiente

**(COMHabit)**  
Conselho  
Municipal de  
Habitação de  
Interesse Social

**(COMDRTur)**  
Conselho  
Desenvolvimento  
Rural e Turismo

**(COMDUV)**  
Conselho  
Desenvolvimento  
Urbano

**(ConCidade)**  
Conferência  
Municipal da  
Cidade

- Formação paritária

- Regimento Interno

- Eleições

**(FMDUV)**  
Fundo Municipal  
Desenvolvimento  
Urbano de Vargem

**(FMDRTur)**  
Fundo Municipal de  
Desenvolvimento Rural e  
Turismo

**(FUMDEMA)**  
Fundo Municipal  
do Meio Ambiente

**(FMHabit)**  
Fundo Municipal da  
Habitação de  
Interesse Social

- Instrumentos Fiscais: Conselhos Municipais
- Instrumentos Financeiros: Fundo Municipal

# P8. FERRAMENTAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

## Objetivo:

- A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 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.

## Ferramentas utilizadas para garantir a participação popular em Vargem

**Audiência Pública**

**Iniciativa Popular**

**Gestão orçamentária participativa**

**Conferência Municipal da Cidade**



Vargem - SP  
26 de agosto de 2023



# AUDIÊNCIA PÚBLICA II

## REVISÃO DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DE VARGEM – SP



# ÍNDICES URBANÍSTICOS DO ZONEAMENTO

ZONAS		CA coeficiente aproveitamento			Taxa Ocupação	LOTE	FRENTE	RECUO			GABARITO		Taxa Permeabilidade	Índice de Área Vegetada
		MIN.	BÁSICO	MÁX	max (%)	min. (m²)	min. (m)	FRENTE	LATERAL	FUNDO	BÁSICO	MAX	MIN (%)	MIN (%)
ZDRT rural e turístico		-	0,3	-	10	-	-	10	5	8	2	-	80	-
ZDU rural	-	-	1	2	70	200	10	5*	1,5 c/ JANELA	-	2	4	20	-
	Mód. Min.	-	1	2	70	125	-	-	-	-	2	4	-	-
ZDUF Fernão Dias		-	1	-	50	2000	40	5	2	-	2	-	30	-
ZPP Proteção Paisagem		-	0,3	-	20	2000	40	5	3	-	2	-	70	60
ZCO - I Controle		-	0,8	-	40	600	20	6	1,5 c/ JANELA	-	2	-	50	-
ZCO - II Controle	A	-	0,6	-	30	1000	25	6	2	-	2	-	60	-
	B	-	0,3	-	15	5000	50	10	5	10	2	-	80	-
ZCO - III Controle	C	-	0,6	-	30	2000	40	8	3	-	2	-	60	-
	B	-	0,3	-	15	5000	50	10	5	10	2	-	80	-



**Contribuições até 01/09**  
**Respostas e-mail até 11/09**

**[planejamento@vargem.sp.gov.br](mailto:planejamento@vargem.sp.gov.br)**

# PRÓXIMOS PASSOS

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DA PARTICIPAÇÃO POPULAR PARA INCORPORAÇÃO AO PROJETO DE LEI**

**ELABORAÇÃO E PUBLICAÇÃO DA REDAÇÃO FINAL NO SITE DA PREFEITURA**

**DISPONIBILIZAÇÃO IMPRESSA DA REDAÇÃO FINAL NO ESPAÇO DEDICADO À REVISÃO DO PLANO DIRETOR NA ANTIGA ESTAÇÃO (SALA DO SEBRAE)**

**VOTAÇÃO NA CÂMARA MUNICIPAL**

**APROVAÇÃO**

**VIGÊNCIA DO NOVO PLANO DIRETOR**