

Relatório de Mapeamento - Várzea Paulista

O Plano Diretor de Várzea Paulista é a Lei Complementar nº 167, de 9 de outubro 2006, cuja última alteração é a Lei Complementar nº 221/2011. A Lei de Uso e Ocupação do Solo é a Lei Complementar nº 168/2006.

Ordenamento Territorial

O Plano Diretor estabelece o macrozoneamento, que divide o território do Município em duas Macrozonas: uma de estruturação e qualificação urbana e outra de proteção ambiental. A primeira é formada por áreas urbanizadas ou em processo de urbanização, e por áreas que apresentam potencial de expansão dos usos urbanos. A segunda corresponde às áreas de significativo valor paisagístico e ambiental para o município e para região, compreendendo a região do Morro do Mursa, que deverá estar em consonância com as diretrizes estabelecidas para a Área de Proteção Ambiental (APA) de Jundiaí e Cabreúva, e os núcleos urbanizados, já existentes, formados basicamente por sítios ou chácaras, olarias, pesqueiros e áreas com vegetação arbórea e estradas de características rurais.

No Plano também são definidas as zonas de uso, que apresentam funções mais específicas para cada porção do território, e são compostas por: zona central, zona de qualificação, zona de estruturação, zona de proteção do rio Jundiaí, zona industrial, zona de proteção ambiental e de recursos hídricos e zona de preservação ambiental. As áreas especiais de interesse social são definidas pelo plano diretor, porém sua delimitação fica prevista em futuro ato do Executivo. A lei complementar 221/2011 altera o artigo 19 do plano acrescentando a zona de estruturação ampliada, "caracterizada pela ocupação predominantemente residencial, com baixa densidade populacional, destinada, exclusivamente, à implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais, de uso exclusivamente residencial unifamiliar."

A Lei de Uso e Ocupação do Solo dispõe sobre os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo nas zonas instituídas pelo Plano Diretor.

Mapeamento

Foram mapeados macrozoneamento (incluindo a zona de estruturação ampliada) e zoneamento (sem a nova zona), através dos arquivos do plano diretor "LC221-11 MACROZONEAMENTO mapa" e "zoneamento mapa". Por se tratar de mapeamento por imagem (pdf), alguns ajustes de desenho foram necessários.

Compatibilização

Para se chegar à leitura unificada do ordenamento territorial da aglomeração, foi necessária uma compatibilização entre as nomenclaturas e conceitos adotados pelo município, resultando em uma legenda única de macrozonas que representam as principais funções territoriais para a AUJ. Para o município de Várzea Paulista, as zonas dispostas pelo Plano Diretor foram classificadas conforme suas funções predominantes urbanas e ambientais, sendo necessário validar a pertinência desta classificação.