

PDV-REGISTRO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA II

Pauta/Objetivo: Apresentação da Proposta Técnica do Plano Diretor de Vargem.

Data: 26 de agosto de 2023

Participantes:

Pela Prefeitura de Vargem: Alexandro de Souza Morais, gestor do contrato; Leodecio Alves de Lima, Prefeito; Roberta de Souza Bueno de Oliveira, Presidente da Câmara Municipal.

Pela Funclar: Décio Luiz Pinheiro Pradella, Supervisor Geral; Carolina Gonçalves Nunes, urbanista da equipe; Gisele Laus, advogada; Isabella Bocaletto, arquiteta e urbanista junior; Larissa Dias Ribeiro da Luz, Estagiária de Arquitetura; Rita de Cassia Mariana Faria, estagiária de arquitetura.

Tratativas:

A audiência teve início às 9:41, com transmissão via *Youtube*, no seguinte *link*: <<https://www.youtube.com/live/RhGPo41VfDU?si=g3iuG2xjOKUgFaVJ>> (Acesso em 26 de agosto de 2023).

O gestor da prefeitura Alexandro Morais declarou aberta a segunda e última audiência pública do Plano Diretor pelo poder executivo, referente à apresentação da Proposta Técnica, agradecendo a presença de todos, especialmente à do Prefeito Leodecio Alves. Convidou-o assim a fazer parte da tribuna, assim como a Presidente da Câmara Municipal, Roberta de Souza. Logo após, a palavra foi passada para a Presidente e então ao Prefeito, que agradeceram a presença de todos e a todo o trabalho feito.

Foi passada então a palavra para a Carolina Nunes e para a Gisele Laus que apresentaram a proposta técnica feita pela equipe da FUNCLAR, com explicação didática dos instrumentos urbanísticos utilizados, bem como dos índices aplicados. Na mesma apresentação, foram expostos os mapa de Macrozoneamento, Zoneamento e Elementos Estruturadores. Finalizada a apresentação, iniciou um momento em que foi dada a palavra para a população fazer suas contribuições mediante a solicitação da palavra.

Ivan Caribé da Rocha

Morador de Vargem, citou a dimensão da frente dos lotes, que é um pouco rígida, citou o exemplo de um lote de 4 mil metros quadrados, onde determina uma frente de 40 metros, a



qual se cria uma rigidez enorme. Nas Zonas de Controle 1, 2 e 3, ele cita que se tem terrenos com áreas disformes, com características peculiares como a topografia. Ele diz que se exige uma frente de lote de 50 metros e 100 metros de profundidade, ele expressa que haverá uma interferência na área, no caso terraplanagem, assim ele enfatiza que os empreendedores terão que fazer terraplanagens enormes para se obter vias retas. Ele enfatiza que se deve ter flexibilização a respeito dessas medidas, ele cita o formato de áreas trapezóides onde o limite de frente é menor, assim como era na legislação anterior, permitindo assim menor interferência no relevo dessas áreas. Por fim ele cita a importância da preservação do solo nas Zonas de Controle 1, 2 e 3.

José Evaristo dos Santos

Empreendedor imobiliário, inicia citando que nas audiências anteriores ocorridas o município se tem um interesse em se desenvolver economicamente com o turismo e as vias que ligam Vargem a Bragança e Extrema. Enfatiza que a cidade não deve competir com Bragança e Extrema, ela deve ter sua própria característica de destaque, como o turismo, e também ser uma cidade que possa oferecer aos cidadãos de Vargem qualidade de vida.

Cita que algumas questões do Relatório Técnico Propositivo, devem ser revistas por serem incompatíveis com a ideia de crescimento e desenvolvimento econômico do município.

A primeira questão a ser levantada é do condomínio de lotes, onde o limite proposto é de 60 mil metros quadrados, e ele diz que não conseguiu compreender essa limitação, e cita que poderia haver possibilidade de 500 mil metros quadrados.

A segunda questão levantada é a respeito que além da taxa de permeabilidade de 35%, se tem mais 20% de áreas livres para o poder público, ele enfatiza que isso é ônus para os empreendedores, o que é acima (mais do dobro) do que muitos municípios determinam, de acordo com ele. Ele diz que se deve repensar a respeito desse percentual.

A terceira e última questão é a respeito da cota de solidariedade, que ele diz que não conhecia, e que somando com a taxa de permeabilidade, porcentagem das áreas livres, ele enfatiza que metade da área parcelada vai para o poder público e que isso gera um ônus não compatível.

Por fim ele cita que essas questões devem ser revistas, para que os empreendedores tenham interesse no município e assim ele se desenvolva.

Eduardo Corazzi Abib

Empreendedor, cita que o município deve ter uma contrapartida, como a EIV/RIV, um estudo para que viabilize a classe menos favorecida.

Ele enfatiza que a proposta de taxa de permeabilidade não condiz com a realidade do que se pode acontecer.

Cita que a taxa de permeabilidade de 50% na Zona de Controle 2, com um lote de 600 metros quadrados não é compatível, visto que se não houver uma fiscalização, o índice não será



seguido. Ele diz que aumentando o percentual de área verde, o empreendedor terá sua propriedade valorizada, visto que assim contribuirá para as pessoas que vivem ali, e também não haverá fiscalização, sendo que as áreas verdes estão sendo usadas pelas pessoas. Enfatiza que boas práticas agrícolas contribuem para permeabilidade do solo. Por fim cita a divisão das zonas, que não tem um padrão, um divisor de águas (microbacias). Ele diz que poderia ser dividido também pelas vias, como a Rodovia entre Serras e Águas.

Fabiano Antonio Sperandio

Morador de Vargem, cita que os corpos hídricos, o Ribeirão Guaraiuva, que separa Extrema de Vargem, é um ponto importante para a captação de água, visto que é um afluente do Rio Jaguari.

Enfatiza a proteção dos recursos hídricos, que contribuem para abastecer a represa e a dificuldade que o bairro Guaraiuva sofre com a falta de água.

Por fim, ele cita que gostaria de ver áreas rurais no Guaraiuva e que a zona rural vai além do que ter só maciços vegetais como característica.

Ivan Francisco Pinto

Morador de Vargem, cita que a relação do município com os empreendedores imobiliários deve ser feita de forma a trazer o bem estar de todos, e defende que se o morador não quer empreendimentos que afetem negativamente o município, isso deve ser respeitado.

Por fim ele cita a falta de um Parque na serra do Lopo, que poderia ser um potencial turístico e que as áreas de mananciais deveriam ser parâmetros. E que as ZEIS deveriam ficar de forma explícita no Plano Diretor e que a população deve ser ouvida quando se tratar da mesma, para que não ocorra irregularidades.

Gustavo Douglas

Morador do bairro dos Cunhas, questiona em relação ao projeto "Água para todos" que é aguardado pelos munícipes a muito tempo e também o saneamento básico nesta região da cidade, assim questiona quando será implementada a infraestrutura.

Andrea Ono

Jornalista moradora do Guaraiúva, solicita melhorias para as estradas municipais e não apenas estaduais e federais, e traz a atenção às diretrizes, como índice de permeabilidade, para os imóveis que já estão consolidados e como eles seriam afetados pelo novo Plano Diretor, garantindo mecanismos para quem já vive lá e não apenas para os novos empreendimentos. Além disso, Andrea ao falar sobre a preservação ambiental, defende a necessidade de trabalhar com espécies nativas e o cuidado com o Rio Jaguari e mananciais.

Marcio Pereira dos Santos



Morador de Vargem, fala sobre a necessidade de implementar acessibilidade nas ruas e calçadas do município, devido a dificuldade de alguns moradores se deslocarem, assim como a importância da comunicação e participação popular.

Lucilene Ap. de Moraes

Moradora de Vargem, traz a pauta da causa animal e fala sobre a necessidade de existir um apoio da prefeitura, como o castramóvel e local para zoonose, por exemplo, para com aqueles que fomentam a causa animal dentro do município.

Luiz Fernando Brasil

Empresário do ramo de construção civil, mostra que a cidade tem grande potencial dentro do mercado imobiliário, mas fala sobre a inviabilidade comercial em algumas situações de divisão de lotes propostas no Plano Diretor.

Com todas as pautas levantadas pela população, Alexandre de Moraes finaliza a audiência esclarecendo que a população tem um prazo de até 01 de setembro, para enviar mais contribuições a respeito da proposta apresentada e também como se dará o processo de finalização do Plano Diretor e que eles têm acesso a todo o trabalho realizado e contribuições, disponíveis no site da Prefeitura Municipal de Vargem.

