

Assunto **Comissão 26/08/2023**
De Ivan Caribé Arantes <acirocha001@gmail.com>
Para planejamento@vargem.sp.gov.br
<planejamento@vargem.sp.gov.br>
Data 15.08.2023 18:11



Prezados Senhores,

Tenho por objetivo participar da audiência Pública a ser realizada em 26/08/2023. Assim sendo, gostaria de solicitar a oportunidade de fazer uma breve consideração a proposito da revisão do Plano Diretor.

Agradeço Antecipadamente

Ivan Caribe da Rocha
CPF 599.057.358-87

Peço gentilmente que confirmem o recebimento deste e-mail.

Assunto **Audiências Públicas**
De José Evaristo dos Santos <evaristotanesco@gmail.com>
Para planejamento@vargem.sp.gov.br
<planejamento@vargem.sp.gov.br>
Data 17.08.2023 14:53



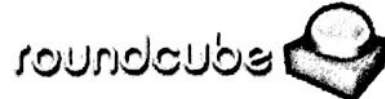
Boa tarde.

Gostaria de registrar meu interesse em participar da audiência pública sobre o novo Plano Diretor de Vargem, com sugestões e contribuições.

José Evaristo dos Santos

CPF nº 111.748.116-68

Assunto **CENC Loteamento - Plano Diretor Vargem**
De contato@verdenativo.com.br
<contato@verdenativo.com.br>
Para <planejamento@vargem.sp.gov.br>
Responder para <contato@verdenativo.com.br>
Data 24.08.2023 17:20



- Proposta de alteração plano diretor Vargem.pdf(~1,1 MB)

Prezados, boa tarde!

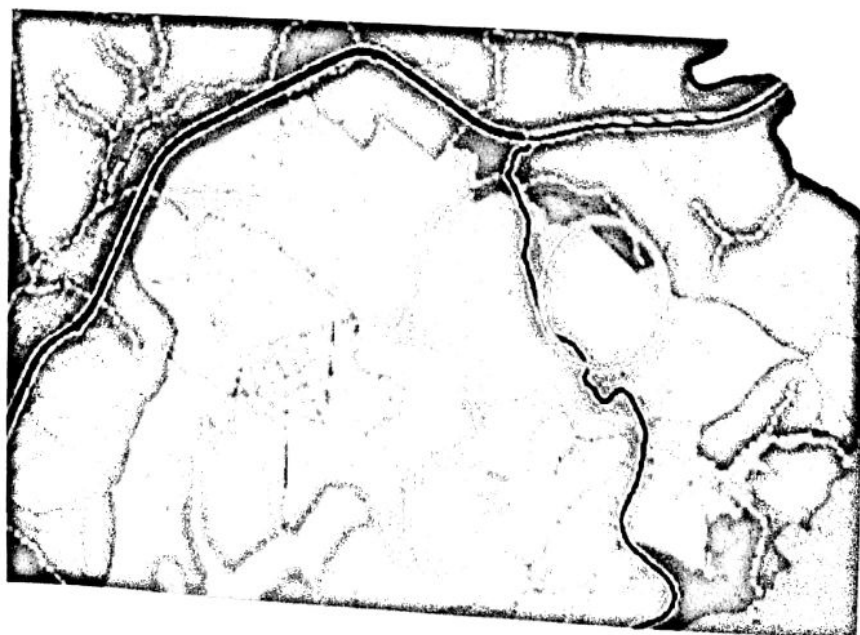
Eu, Eduardo Corazzi Abib, representante da CENC Loteamentos, proprietária de uma área no município de Vargem/SP, onde está sendo projetado um empreendimento imobiliário que trará inúmeros retornos positivos ao município, venho através deste, solicitar a minha inscrição para me manifestar na Audiência Pública para revisão do Plano Diretor que ocorrerá no dia 26 de agosto de 2023 na Câmara municipal de Vargem.

Além de me inscrever, manifesto aqui formalmente com relação à Proposta do Plano Diretor de Vargem publicada no site, no que diz respeito à exigência de se manter "áreas de permeabilidade" no interior de lotes particulares. Solicito a alteração deste dispositivo, sugerindo que as respectivas "áreas de permeabilidade", seja ampliada com relação ao percentual de áreas públicas em espaços verdes comunitários, mantendo o tamanho dos lotes em área mínima de 250 metros quadrados.

A análise e a formulação desta proposta, realizei, pois, como foi mencionado, estou com um projeto de parcelamento de solo em andamento na cidade de Vargem e pretendo continuar investindo de acordo com a viabilidade para manter a qualidade do empreendimento. A área que me refiro está localizada no bairro do Guaraiuva margeando a estrada **Entre Serras e Águas** próximo ao Km 1 da estrada.

Na nova proposta do plano diretor, a área de meu projeto, se encontra na Zona de Controle I (ZCo-I) e é descrito com seu objetivo desta forma:

“ ... 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. ”



Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC)



Zona de Desenvolvimento Urbano Controlado I (ZCo-I)

**ANEXO X - QUADRO 01
ÍNDICES URBANÍSTICOS DO ZONEAMENTO**

ZONAS	CA Coeficiente de Aproveitamento			TO Taxa de Ocupação	Lote	Frente	Recuos			Gabarito		TP Taxa de Permeabilidade	IAV Índice de Área Vegetada
	Mínimo	Básico	Máximo (1)				Máximo (%)	Mínimo (m²)	Mínimo (m)	Fr. Frente	L. Lateral		
ZDRT Desenvolvimento Rural e Turismo	-	0,3	-	10	-	-	10	5	8	2	-	60	-
ZDU Desenvolvimento Urbano	-	1	2	70	200	10	5*	1,5**	-	2	4	20	-
ZDUF Desenvolvimento Urbano Favelado	-	1	-	50	2000	40	5	2	-	2	-	30	-
ZPP Proteção Paisagem	-	0,3	-	20	2000	40	5	3	-	2	-	70	60
ZCo-I (2) Comunidade	-	0,6	-	40	600	20	6	1,5**	-	2	-	50	-
ZCo-II (2) Controlado	(A)	0,6	-	30	1000	25	6	2	-	2	-	60	-
	(B)	0,3	-	15	5000	50	10	5	10	2	-	60	-
ZCo-III (2) Controlado	(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 máxima da represa Jaguar.
 (B) Refere-se à parcela da ZCo-II e ZCo-III dentro da faixa de 100 metros delimitada a partir da cota máxima da represa Jaguar.

A cidade de Vargem tem experimentado um crescimento significativo nos últimos anos, resultando em um aumento na urbanização e na expansão dos empreendimentos residenciais. No entanto, o crescimento desordenado pode resultar em problemas de impermeabilização do solo, contribuindo para

enchentes, erosão e degradação ambiental. Esta proposta visa introduzir uma alteração no plano diretor da cidade, incentivando a criação de áreas de permeabilidade em espaços verdes comunitários, ao invés de dentro dos lotes. Isso não apenas reduzirá a necessidade de fiscalização e controle, mas também promoverá práticas sustentáveis de desenvolvimento urbano.

Justificativa:

A inclusão de áreas de permeabilidade nas áreas verdes do empreendimento, ao invés de dentro dos lotes, tem diversos benefícios:

Simplificação da Fiscalização: Ao centralizar as áreas de permeabilidade em espaços verdes maiores, a fiscalização se torna mais eficiente, uma vez que se trata de espaços públicos. Isso reduz a necessidade de fiscalização constante em cada lote individual, aliviando a carga de trabalho dos fiscais e da prefeitura.

Redução de Multas: Com áreas de permeabilidade concentradas em espaços verdes maiores, a probabilidade de não conformidade diminui, já que os empreendedores terão um espaço dedicado para as medidas de permeabilidade. Isso resultará em menos multas e disputas legais.

Estímulo à Sustentabilidade: O aumento das áreas verdes e permeáveis traz benefícios ambientais, como a absorção de água da chuva, redução do risco de enchentes e recarga de aquíferos. Isso contribui para a preservação dos recursos hídricos e da biodiversidade local.

Qualidade de Vida: Espaços verdes maiores oferecem áreas de lazer e recreação para os residentes, melhorando a qualidade de vida e bem-estar da comunidade. Isso também pode atrair investidores e novos moradores.

Viabilidade de Loteamento: A concentração das áreas de permeabilidade nas áreas verdes permite que os lotes individuais sejam reduzidos de tamanho, facilitando o loteamento e possibilitando um uso mais eficiente do espaço.

Engajamento da Comunidade: Espaços verdes comunitários são mais propensos a envolver a participação ativa da comunidade, promovendo um senso de pertencimento e responsabilidade pelo ambiente local.

Detalhes da Proposta:

Revisão do Plano Diretor: A presente sugestão visa uma revisão da nova proposta do plano diretor atual para incluir a integração de áreas de permeabilidade nas áreas verdes como um componente obrigatório para empreendimentos imobiliários, aumentando o percentual de áreas verdes públicas nos empreendimentos.

Definição de Parâmetros: A prefeitura deverá estabelecer parâmetros claros sobre a porcentagem mínima de área verde e permeável que cada empreendimento deve incorporar, com base na proporção estabelecida recomendamos que a área verde 20% deve ser acrescida mais mais 30% de área permeável dentro do empreendimento. Perfazendo uma área de 50% de área permeável.

Incentivos Fiscais: A prefeitura pode considerar a possibilidade de oferecer incentivos fiscais para empreendedores que adotarem práticas sustentáveis, como a criação de áreas de permeabilidade em conformidade com os requisitos.

Divulgação e Conscientização: Promover campanhas de conscientização junto aos empreendedores e à comunidade sobre os benefícios da proposta, enfatizando a importância da sustentabilidade e dos espaços verdes.

Acompanhamento e Fiscalização: Embora a fiscalização seja simplificada em comparação com a abordagem tradicional, é essencial que a prefeitura continue monitorando e garantindo a conformidade dos empreendimentos com os parâmetros estabelecidos.

Conclusão:

A integração de áreas de permeabilidade nas áreas verdes do empreendimento (50% da área total), ao invés de dentro dos lotes (mantendo os lotes com 250m²), oferece uma abordagem inovadora para o desenvolvimento urbano em Vargem. Essa proposta alinha os interesses dos empreendedores viabilizando a sua execução, da prefeitura reduzindo a fiscalização, sendo mais eficiente e da comunidade com a obtenção de áreas verdes comuns para sua utilização. Promovendo uma cidade mais sustentável, eficiente e agradável para se viver.

Eduardo Corazzi Abib

Engenheiro Agrônomo

(11) 9.7320.9141

contato@verdenativo.com.br

clique aqui e visite nosso site



verdenativo

Assunto **Uso da palavra para Audiencia de 26/08/23**
De Fabiano A. Sperendio <fasperendio@gmail.com>
Para <planejamento@vargem.sp.gov.br>
Data 25.08.2023 16:40



Boa tarde Alex, desejo que esteja bem.
Venho através deste, solicitar o uso da palavra no dia de amanhã.

Fabiano Antonio Sperendio
CPF 113.077.608-56

Obrigado

--

Fabiano A. Sperendio
Gestor Ambiental
Whats 11 9 9704 6265

Assunto **Uso da palavra**
De Ivan Francisco Pinto <guarachico@gmail.com>
Para <planejamento@vargem.sp.gov.br>
Data 25.08.2023 19:01



Prezados, boa noite.

Seguem os dados para fazer uso da palavra no debate do dia 26/08/2023 sobre o Plano Diretor do município de Vargem-SP.

Nome: Ivan Francisco Pinto, CPF 27157773809.

At.te.

Ivan