

Prezados, boa tarde!

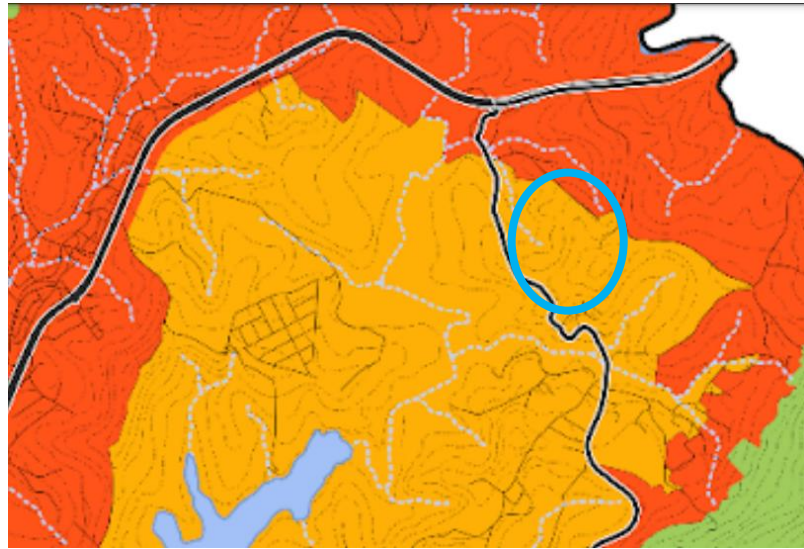
Eu, Eduardo Corazzi Abib, representante da CENC Loteamentos, proprietária de uma área no município de Vargem/SP, onde está sendo projetado um empreendimento imobiliário que trará inúmeros retornos positivos ao município, venho através deste, solicitar a minha inscrição para me manifestar na Audiência 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.

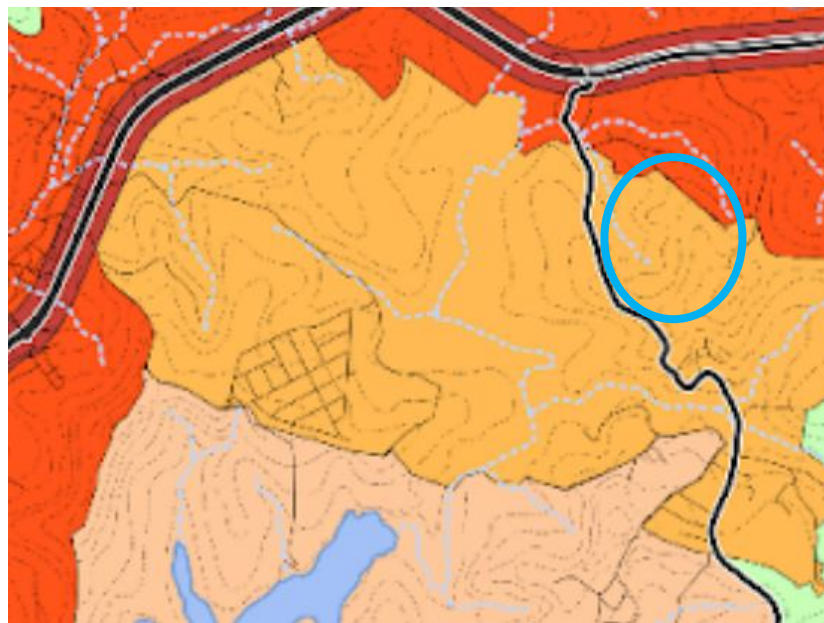
A análise e a formulação desta proposta, realizei, pois, como foi mencionado, estou com um projeto de parcelamento de solo em andamento na cidade de Vargem e pretendo continuar investindo de acordo com a viabilidade para manter a qualidade do empreendimento. A área que me refiro está localizada no bairro 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	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 Férreo e Urbanizado	-	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

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.

Assunto **Observações sobre Plano Diretor - Vargem**
De José Evaristo dos Santos <evaristotanesco@gmail.com>
Para <planejamento@vargem.sp.gov.br>
Data 18.08.2023 17:01



Boa tarde.

A título de contribuição, e usando o direito de livre manifestação, envio este email com observações sobre o "RELATÓRIO DE PROPOSTA" publicado no site da Prefeitura de Vargem.

Inicialmente, considero ter entendido que as aspirações do morador de Vargem, que compareceram nas "audiências públicas" havidas que participei, uma na Câmara Municipal em/..../.... e outra na Escola em/..../...., que o objetivo maior a se obter com o novo Plano Diretor, seria o desenvolvimento econômico e social da cidade. Partindo disto observo :

- a) Na folha 35/62 - item 1.8, limitar a nova modalidade de parcelamento do solo tipo "Condomínio de lotes" a uma área de 60.000 m², não estimula os empreendedores utilizar este tipo de urbanização em Vargem. É incompreensível esta limitação.
- b) Na folha 36/62 - item 1.11 , Estabelecer exigência de 20% como mínimo para "Área Livre de Uso Público" nos parcelamentos, muito desestimulante ao investimento por si só, além de ser muito acima da média que alguns municípios muito mais atrativos economicamente que Vargem pedem.
- c) Folha 37/62 - item 1.14 - Estabelecer "Cota de Solidariedade" , um custo adicional, para parcelamento, além das áreas públicas de 35% já exigidas pela lei federal (Lei 6766/79), com taxas de 5% a 10%, é incompatível com a busca de crescimento econômico que o município almeja. Cabe ressaltar, que ao final, quem arcará sozinho com o custo desta "solidariedade" será o comprador do lote. Não pode o governo em qualquer nível, transferir para o cidadão, umas das suas mais importantes atribuições que é o equilíbrio social.
- d) Folha 46/62 - Capítulo 6 . A propriedade privada é direito constitucional do cidadão. Não pode o governo, eliminar este Direito obrigando o cidadão a dar qualquer uso à sua propriedade que não queira dar.

Evaristo