



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VARGEM

Participação Popular: Contribuições, Propostas e Esclarecimentos

Contrato 36/2023
Setembro 2023

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VARGEM

Participação Popular: Contribuições, Propostas e Esclarecimentos

Contrato 36/2023
Setembro 2023

Vargem, 14 de setembro de 2023.

A Prefeitura de Vargem

Referência: Revisão do Plano Diretor - Participação Popular - Contribuições, Propostas e Esclarecimentos.

A participação popular no Plano Diretor, baseada nos dispositivos da legislação federal, especialmente no Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001) e nas resoluções do Conselho Nacional da Cidade, visa assegurar o direito de todos os habitantes de usufruir dos benefícios da vida urbana com equidade e sustentabilidade, e contribui para a elaboração de um Plano Diretor mais adequado à realidade local, mais legítimo e mais eficaz na solução dos problemas urbanos, promovendo o comprometimento e a responsabilidade de todos no seu processo de construção e implementação.

Neste cenário, seguindo a dinâmica de publicidade, o relatório de proposta técnica de revisão do Plano Diretor de Vargem foi divulgado no site da Prefeitura Municipal de Vargem, no item Revisão do Plano Diretor - link: <https://vargem.sp.gov.br/pagina/1/revisao-do-plano-diretor>, destacando o endereço de e-mail para envio de considerações ou dúvidas acerca da proposta técnica.

Na sequência, sustentados na gestão democrática da cidade, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação e à participação popular na revisão do Plano Diretor de Vargem, no dia 26 de agosto foi realizada audiência pública na Câmara dos Vereadores da Cidade de Vargem com ampla divulgação fomentado pelo plano de comunicação estruturado e sistematizado para essa fase.

Na audiência, conforme a previsão no Edital de realização, foi proporcionada nova oportunidade de inscrição e manifestação para participação da população, seja no dia da audiência com o uso da palavra ou através de e-mail, com transmissão ao vivo no canal do YouTube da Câmara de Vargem, como demonstra a gravação no link - <https://www.youtube.com/watch?v=RhGP041VfDU>

Apresentamos a seguir a relação das contribuições, propostas e dúvidas dos mais diversos grupos como moradores, produtores rurais, incorporadores, organizações não governamentais, setor privado e afins, na discussão sobre o território e o futuro do município.

Aproveitamos, antes de discorrer sobre os esclarecimentos, registrar o **agradecimento** pelas importantes observações, sugestões e dúvidas. Estivemos atentos a todas as colocações, buscamos atender às demandas e, principalmente, retornar de forma respeitosa a todos que utilizaram de seu direito de participar desse importante processo de revisão do Plano Diretor do município de Vargem.

Para tanto, em que pese as informações e o debate realizado em audiência pública, formalizamos os esclarecimentos técnicos aos temas apresentados que garantem a participação da população em todas as etapas decisórias, respeitando a ordem e transcrição do documento original, a saber:

1. E-mail enviado em 18 de agosto de 2023 pelo Sr. José Evaristo dos Santos:

Questionamento/Sugestão 1:

"a) Na folha 35/62 - item 1.8, limitar a nova modalidade de parcelamento do solo tipo "Condomínio de lotes" a uma área de 60.000m², não estimula os empreendedores utilizarem este tipo de urbanização em Vargem. É incompreensível esta limitação."

Resposta: Inicialmente esclarecemos que a proposta foi revisada e alterada para 100.000m². Para manter a limitação partimos da premissa que o fechamento de grandes glebas, especialmente para municípios com áreas territoriais reduzidas e com as características do território de Vargem (como a porção do território envolto pela represa, que é praticamente uma península), grandes fechamentos prejudicam de forma irreversível a mobilidade intra urbana.

Grandes condomínios murados, com áreas internas extensas, criam barreiras nas cidades, gerando segregação espacial e social. Seus limites externos murados e sem frente urbana criam espaços de insegurança. Outro ponto é a mobilidade urbana em áreas de grande declividade, que com a barreira formada por condomínios de grande extensão fica prejudicada.

A implantação de condomínios com áreas menores, não impede ou inibe o interesse do mercado imobiliário, que tem facilidade de adaptação às regras, criando condomínios menores que possuem aceitação de mercado.

Por último, um dos pontos mais relevantes trazidos pela população nas audiências públicas promovidas pela Funclar e, anteriormente, pela municipalidade, é a demanda da população, que manifestou com clareza o desejo em manter a paisagem bucólica de cidade pequena.

Questionamento/Sugestão 2:

"b) Na folha 36/62 - item 1.11, estabelece 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."

Resposta: Importante destacar que a cidade de Vargem encontra-se em área de manancial, entre duas Áreas de Preservação Ambiental, o que implica em uma cidade que tem um diferencial por ter uma represa, e a responsabilidade com o abastecimento de duas regiões metropolitanas importantes para o Estado e o País.

Isto não deve ser encarado como problema, mas como um potencial para cidade, e, neste cenário, ao mercado imobiliário cabe o comprometimento de colaborar com o desenvolvimento sustentável da cidade, e inclusive ampliar o interesse com um empreendimento qualificado por boas áreas de uso público e verdes e, divulgando como marketing de vendas a preservação do meio ambiente.

Não bastasse o próprio interesse de Vargem, que tem pequena população, somam-se as pessoas de cidades grandes que se mudam para Vargem para desfrutar da paisagem verde de uma cidade à beira de uma represa, o que deve ser assegurado.

A preservação ambiental e sustentabilidade são objetivos que nunca podemos nos afastar, assim para um planejamento e estruturação territorial deve-se exigir área de livre uso público para evitar uma cidade onde os espaços públicos e verdes se tornaram escassos, e dentro da legalidade, como o caso do percentual previsto, deve ser mantido.

Questionamento/Sugestão 3:

"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."

Resposta: A Cota de Solidariedade é um instrumento urbanístico de regulação pública da atividade imobiliária e de inclusão socioespacial.

Apesar de ser intuitivamente avaliada como um desincentivo aos empreendimentos de grande porte, este tem sido um meio eficiente da iniciativa privada cumprir o seu papel social descrito no artigo 2º da Lei do Estatuto da Cidade:

Art. 2.º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:(...)

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

Deste modo, ele pretende promover a produção de habitações de interesse social (HIS) para famílias de baixa renda, garantir a diversidade social nos empreendimentos imobiliários e cumprir as funções sociais da propriedade e da cidade, o que não pode ser abstraído de um plano diretor de uma cidade em expansão como Vargem.

Questionamento/Sugestão 4:

"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."

Resposta: Reconhecidamente, a propriedade privada é direito constitucional do cidadão no artigo 5º, inciso XXII, contudo, no inciso seguinte XXIII, condiciona que a propriedade atenderá a sua função social.

Dessa maneira, não se trata de um direito absoluto, ou seja, ele admite restrições, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5º, XXIII), legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria Constituição aquele que não cumprir a sua função social urbana, no artigo 182 §2º, e rural, no artigo 186, ambos na Constituição, a saber:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Desta forma, o Capítulo 6 refere-se a Instrumentos Urbanísticos que compõem as estratégias de ordenamento territorial, respeitando a realidade institucional e sócioespacial do município, previstos e assegurados constitucionalmente, e devem ser utilizados nos Planos Diretores.

2. E-mail enviado em 24 de agosto de 2023 pelo Sr. Eduardo Corazzi Abib:

Questionamento/Sugestão 1:

"A cidade de Vargem tem experimentado um crescimento significativo nos últimos anos, resultando em um aumento na urbanização e na expansão dos empreendimentos residenciais."

Resposta: A Revisão do Plano Diretor de Vargem foi iniciada com a elaboração de amplo diagnóstico dos aspectos físicos, econômicos, sociais e ambientais da cidade. Tal documento pode ser consultado no site da Prefeitura, página da Revisão do Plano Diretor.

Neste diagnóstico, foi identificado que a cidade não tem crescimento significativo nas últimas décadas. Sugerimos que consulte o Caderno de Mapas, e observe o Mapa de Evolução Urbana de Vargem.

Questionamento/Sugestão 1:

"O munícipe propõe a criação de áreas de permeabilidade associadas às áreas verdes a serem destinadas à municipalidade, no âmbito do licenciamento de parcelamentos do solo para fins urbanos, ao invés de contemplar essas áreas dentro dos lotes resultantes desses parcelamentos. Justifica principalmente em função da dificuldade da prefeitura em fiscalizar essas áreas internas aos lotes. Para isso, propõe a redução do tamanho do lote mínimo definido para a Zona de Control 1, de 600 m² para 250 m², onde se localiza a propriedade do requerente."

Resposta: A Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC) corresponde às áreas cuja urbanização deve ser gradual e controlada por tratar-se de área de manancial, pela fragilidade ambiental e interesse paisagístico e é subdividida em Zonas de Controle I, II e III, cujos parâmetros

definidos para cada uma preveem a urbanização gradual conforme a proximidade com a represa do Rio Jaguari.

Dentre os objetivos e funções social, ambiental e econômica definidos para a Macrozona de Desenvolvimento Urbano Controlado (MDUC) estão controlar a ocupação das margens da rodovia entre Serras e Águas, incentivando o uso que valorize a paisagem e o turismo da cidade, proteger e preservar o patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arquitetônico e desenvolver o turismo sustentável, prioritariamente.

O zoneamento reservado para os empreendimentos residenciais com maiores adensamentos populacionais e construtivos é a Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) a qual tem como objetivo geral 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.

A proposta apresentada pelo requerente, embora seja positiva com relação à incorporação de áreas de permeabilidade às áreas públicas a serem transferidas a municipalidade, considerando que estão relacionadas aos objetivos da macrozona e zona onde se insere sua propriedade, a diminuição do tamanho do lote mínimo definido na proposta, de 600 m² para 250 m², resultará em um aumento da densidade populacional e construtiva, o que contraria os objetivos da Zona conforme transcrita acima, principalmente a relacionada a rodovia Entre Serras e Águas, considerando que, conforme esboço de localização apresentado pelo requerente em sua mensagem, sua propriedade faz frente para a citada rodovia.

Como alternativa a proposta do requerente, e visando conciliar o aumento da permeabilidade da gleba com a manutenção da densidade, mesmo diminuindo o tamanho do lote como solicita, incluímos na minuta de texto da Lei do Plano Diretor a possibilidade de Projetos Especiais de Parcelamento em Lotes, os quais preveem a possibilidade de diminuição do tamanho do lote mínimo originalmente definido, sem que resulte em aumento da densidade populacional do empreendimento e prevendo a incorporação de áreas permeáveis às áreas verdes públicas que resultarão do projeto de parcelamento do solo.

3. E-mail enviado em 31 de agosto de 2023 pelo Sra. Andréa Ono:

Questionamento/Sugestão 1:

"A região tem vários pontos de topografia elevada, com nascentes. A versão apresentada no último dia 6 de agosto, na Câmara Municipal fala muito em permeabilidade. Contudo não fala de que maneira acontecerá o "escoamento de águas pluviais" provenientes das áreas elevadas, para evitar erosão e assoreamento das áreas baixas. Isto pode ser observado a descrição do plano com relação ao Bairro do Guaraiúva, onde está prevista implantação de área residencial de alta densidade na parte alta, próxima a uma nascente (de um lado) e córrego que marca a divisa do Estado de São Paulo com Minas Gerais, ambos na parte baixa. É necessário considerar a topografia da região INCLUIR estudo topográfico e considerar as questões de relevo para sugerir ou justificar medidas necessárias, autorizações ou restrições."

Resposta: Na proposta de Revisão do Plano Diretor de Vargem está prevista a regulação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e determina que é proibida a implantação de novos loteamentos, independentemente do zoneamento, em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes e observadas as disposições da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal Brasileiro, ou outra que a substitua, e em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não é aconselhável a edificação.

Também está previsto na Revisão do Plano Diretor os procedimentos para aprovação de parcelamento do solo, que consta o material mínimo que o empreendedor tem obrigatoriedade de apresentar à Prefeitura, antes mesmo de desenvolver o projeto, para que os órgãos públicos responsáveis pela aprovação (municipais e estaduais) apresentem Carta de Diretrizes com as condicionantes para a implantação do loteamento. Todo e qualquer projeto de loteamento deverá basear-se em Diretrizes Urbanísticas prévias expedidas pelo órgão municipal responsável.

Dentre os documentos obrigatórios que devem ser apresentados pelo empreendedor, está o levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado em formato DWG, com respectiva ART/RRT, contendo os limites do imóvel e as indicações da vegetação e dos cursos d'água eventualmente existente, com as respectivas Áreas de Proteção Permanente - APP, bem como a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal, e indicação das declividades superiores a 30% (trinta por cento), devidamente destacadas.

Questionamento/Sugestão 2:

"Não cita o Ribeirão do Guaraiúva (Microbacia do Guaraiúva) nem Córrego do Guaraiúva entre os cursos d'água. INCLUIR juntamente com mapa hidrológico."

Resposta: Anteriormente à elaboração da Revisão do Plano Diretor de Vargem foi elaborado um diagnóstico do município e produzido um Caderno de Mapas. No Mapa de Sub-bacias, consta os corpos d'água oficiais cadastrados na Agência Nacional de Águas - ANA, e as linhas de drenagem de corpos intermitentes, que constam na base oficial da Cetesb. Neste mapa está representado o conjunto de corpos d'água do município. O Caderno de Mapas pode ser acessado no site da Prefeitura, página da Revisão do Plano Diretor.

Nos mapas de macrozoneamento e zoneamento também consta a hidrografia da cidade, porém o Ribeirão Guaraiúva, por estar localizado junto a divisa do município, pode se confundir com a linha de limite municipal.

Questionamento/Sugestão 3:

"A versão apresentada, como deve ser, protege a região da Represa, mas não detalha como será a ocupação das margens do Rio Jaguari e demais mananciais do município que abastecem a Represa, onde os imóveis são de dimensões muito superiores às sugeridas para outras áreas. A versão apresentada, aparentemente, preserva a região da Represa da invasão e da pressão imobiliária, cedendo à mesma pressão em área mais próxima à divisa de Minas Gerais à área industrial mineira."

Resposta: Nas margens do Rio Jaguari e somadas às áreas de fragmentos florestais, está prevista a implantação do Parque Linear do Rio Jaguari, como um dos elementos estruturadores do território.

Todos os demais corpos d'água tem suas margens protegidas por lei federal, reafirmada pela Revisão do Plano Diretor.

A área mais próxima à divisa com Minas Gerais, foi classificada como Zona de Desenvolvimento Urbano, por ser entendimento da municipalidade que há grande demandas de habitação e comércio pela proximidade com o município de Extrema e é do interesse do município a exploração desta proximidade para o desenvolvimento econômico, o que foi confirmado pela população nas oficinas de participação e consulta pública.

Questionamento/Sugestão 4:

"A versão apresentada propõe limites para tamanhos de calçadas, recuos, área livres etc, para quem vai construir, mas não prevê providências que devem ser exigidas por parte da municipalidade.

É necessário: INCLUIR obras públicas mínimas necessárias antes de se fornecer autorização para as novas construções como: ruas de tal largura, com vias para pedestres com medidas mínimas, obras estruturais para escoamento de águas, lixeiras, posto de saúde (um posto de atendimento de saúde para cada x habitantes) Atrelar o crescimento de X habitações ao investimento prévio (custeado ou não pelo investidor previamente) nas ações e obras infra estruturais (ex: iluminação, abastecimento e tratamento de água e esgoto, pontos de ônibus) sem as quais o Gestor Municipal não poderá fornecer autorização para instalação de um condomínio, por exemplo."

Resposta: A Revisão do Plano Diretor contempla a estruturação viária do município, definindo a hierarquia viária conforme a Lei Federal nº 9,503, de 23 de setembro de 1997, com as dimensões mínimas do calçamento, leito carroçável, ciclovia, declividade máxima permitida e sistema de drenagem.

A implantação de infraestrutura viária, de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de energia elétrica são de responsabilidade do empreendedor e devem seguir a Carta de Diretrizes Urbanísticas apresentada pela Prefeitura, que também aponta a localização das áreas verdes e institucionais que devem ser repassadas à municipalidade.

A definição dos equipamentos a serem implantados, seguem as diretrizes das Secretarias de Educação, Saúde, Assistência Social e seus planos de esfera municipal, estadual e federal.

Questionamento/Sugestão 5:

"Incluir apenas espécies nativas quando se fala em restauração e arborização em Plano (Guia) de Arborização Urbana, contribuindo tanto com a paisagem, quanto com a valorização da flora e flora (restauração ecológica) e consequente recuperação dos mananciais (Vide experiência do Cerrado Mineiro)"

Resposta: Foi desenvolvido para a Revisão do Plano Diretor uma lista de espécies arbóreas nativas, que deverão ser utilizadas nos projetos de arborização urbana. Essa lista é um dos anexos do Projeto de Lei.

Os projetos de recuperação ambiental são mais complexos e devem ser elaborados por profissionais competentes a partir de diagnóstico específico da área que será recuperada, definindo as espécies, métodos e técnicas que devem ser implantadas.

Questionamento/Sugestão 6:

"Apresentar georeferência (shape) das zonas, macrozonas, cursos d'água, áreas de proteção, estradas etc. para que a proposta seja realmente plausível, para que cada cidadão ou profissional interessado possa saber exatamente o que está previsto para seu futuro, para que possa localizar-se com certeza. Até onde vai o quê?"

Resposta: Os arquivos serão disponibilizados pela municipalidade, na página do site destinada à Revisão do Plano Diretor, no link: <https://vargem.sp.gov.br/pagina/1/revisao-do-plano-diretor>

Questionamento/Sugestão 7:

"Incluir melhorias em estradas municipais (nomear as que já existem). O modelo apresentado cita apenas estradas federal e estaduais."

Resposta: As melhorias as estradas municipais identificadas como estruturadoras da área rural, Estrada Municipal Mauro Mendes de Oliveira e Estrada Municipal Ageu Mariano de Lima ("Estrada da Serrinha") incluindo a Rua João Salvador até a sua conexão com a Estrada Municipal Mauro Mendes de Oliveira, pelo caráter de acesso principal e estruturador da Macrozona de Desenvolvimento Rural e Turístico, deverão sofrer intervenções de melhoria em seu leito existente a fim de:

- I - receber adequação de piso e sistema de drenagem compatível com seu caráter 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;

A Revisão do Plano Diretor define ainda a obrigatoriedade de contratação pela municipalidade de um Plano Municipal de Mobilidade Urbana no prazo de 36 meses. Este Plano fará um diagnóstico mais completo e preciso do sistema viário do município, identificando a situação atual da mobilidade urbana, considerando o transporte público, o transporte individual, as ciclovias, as calçadas e outros modos de transporte existentes. Essa análise deve incluir a identificação de problemas, demandas e oportunidades para a melhoria do sistema de mobilidade, assim como as ações e obras prioritárias.

Questionamento/Sugestão 8:

"Prever mecanismos de proteção a quem já vive no local, diante do crescimento demográfico e suas consequências, como proteção contra erosões causadas pela redução de área permeável, pontos de atendimento em saúde, melhorias em estradas rurais, iluminação pública, área verde, de lazer, faixa para pedestres e ciclistas, segurança pública, escolas"

Resposta: O Plano Diretor traz proposta de implementação de procedimentos para análise e definição de Diretrizes Urbanísticas para empreendimentos imobiliários, onde será possível definir os mecanismos citados no questionamento, de acordo com a região e com a natureza do empreendimento.

Também está previsto a obrigatoriedade de apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança para os casos de construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de impactos urbanos, incômodos na vizinhança e alterações das características urbanas do seu entorno.

Questionamento/Sugestão 9:

"Convocar a população não apenas por meio das mídias digitais. Vargem é um município predominantemente rural."

Resposta: Para a divulgação das ações da Revisão do Plano Diretor foi elaborado um Plano de Comunicação e chamamento público, com participação dos técnicos da Funclar e da Prefeitura, que está disponível para conhecimento no site da Prefeitura, página da Revisão do Plano Diretor.

No Plano de Comunicação foram definidas diversas formas de divulgação que foram executadas pela Prefeitura com antecedência de 15 (quinze) dias, como cartazes nos postos de comércio e edifícios institucionais, banners em pontos estratégicos da cidade (como as diferentes entradas e praças públicas), publicação em jornal, e mídias sociais como Facebook e Instagram. Além disso, foi criado um ponto físico de divulgação das informações da Revisão do Plano Diretor, com todo o material impresso para consulta, no espaço do Sebrae na antiga Estação Ferroviária. Vale enfatizar que, para além da divulgação, a Prefeitura Municipal, preocupada com a efetiva participação da população, disponibilizou ônibus gratuito com itinerário e horário pré-estabelecido para a zona urbana e rural, divulgado através de cartazes e redes sociais.

O Plano Diretor prevê sistema de planejamento e participação popular, através de diversos canais como Conselhos e audiências públicas.

4. E-mail enviado em 01 de setembro de 2023 pelo Sr. Fabiano Antonio Sperendio:**Questionamento/Sugestão 1:**

"Proposta para passar as medidas dos lotes de 125 para 140m² e de 200 para 250m², que representa um crescimento de residências dentro do município de Vargem que impacta diretamente na quantidade de pessoas que no futuro precisarão de infraestrutura básica como saúde, educação, segurança, acesso à água e esgoto."

Resposta: Conforme estabelecido pela Lei Federal n.º 6766/79, a legislação prevê um tamanho mínimo de 125m² por lote, esses lotes são destinados para atender habitação de interesse social, para o caso da revisão do Plano Diretor, essa metragem somente é permitida na Zona de Desenvolvimento Urbano(ZDU), onde encontra-se a melhor infraestrutura do município. Tamanho mínimo não é obrigatoriedade para os empreendimentos, se a demanda for por lotes maiores é possível contemplar empreendimentos com outras metragens.

É previsto pela revisão do Plano Diretor do Município de Vargem o desenvolvimento do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social em 24 meses, que desenvolverá um estudo onde constará o déficit habitacional do município e onde esses lotes de 125m² poderão ser aplicados - mapeamento das ZEIS (zonas de interesse social). Quanto à questão de infraestrutura, é previsto na revisão do Plano Diretor a revisão do atual Plano Municipal de Saneamento em 18 meses, que identifica os instrumentos indispensáveis para a elaboração da política pública de saneamento e o monitoramento dos resultados alcançados.

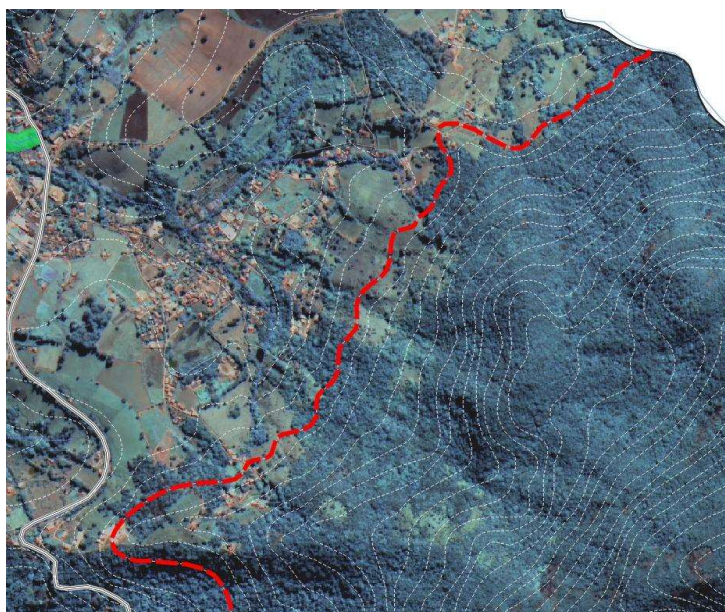
Questionamento/Sugestão 2:

"A proposta é elaborar um novo mapeamento para determinar assertivamente as áreas agrícolas de todo o município e separar as áreas para o turismo rural que, aliás, impacta menos do que a agricultura, tanto no solo quanto nos corpos hídricos. E diminuir a cota altimétrica da Serra do Lopo entre 800metros e 900metros."

Resposta: A solicitação de mapeamento das áreas agrícolas e turísticas estão contempladas na necessidade de se desenvolver um Plano Municipal de Turismo em 18 meses, onde não só as áreas serão mapeadas, como produtos e ações a favor da proteção das áreas rurais e incentivo ao turismo.

A cota da Zona de Proteção da Paisagem (ZPP) foi estipulada através de um estudo específico para a área da Serra do Lopo, que nos mostrou que já existiam áreas urbanizadas. Em busca da efetividade do objetivo proposto para essa zona especificou-se a cota 1000, onde nessa cota contempla fragmentos florestais, declividade e uma paisagem de relevância a ser protegida. Como é possível observar no levantamento abaixo, imediatamente após a cota 1000 existem consolidações urbanas.

Figura 01: Imagem aérea de trecho da delimitação da Zona de Proteção da Paisagem - ZPP, destacando a cota altimétrica de 1000m e área urbanizada abaixo dela.



Fonte: Elaborado pela equipe Funclar.

Questionamento/Sugestão 3:

"As áreas de mananciais também deveriam estar destacadas no mapa de macrozoneamento e zoneamento. Esse apontamento não é só para a proteção e recarga, mas, principalmente, para evitar que no futuro que, Vargem e Extrema se tornem cidades contíguas."

Resposta: Foi feito um mapeamento que é possível contemplar informações pertinentes a colocação do municípe, constam no Caderno de Mapas e são eles: Mapa hipsométrico, fragmentos florestais, silvicultura, APPs e áreas de proteção e o Mapa hipsométrico, fragmentos florestais e polígono de proteção.

Questionamento/Sugestão 4:

"A proposta é de revisão do macrozoneamento até porque, numa das áreas indicadas como desenvolvimento urbano (vermelho) temos uma grande voçoroca (36.000 mt²) que precisa ser protegida, recuperada e reflorestada, principalmente porque já está ocorrendo o fracionamento e a construção de moradias e galpões colocando mais pressão nessa área."

Resposta: A recuperação ambiental e proteção da citada voçoroca (e de qualquer outra) independe do macrozoneamento e zoneamento em que está situada, essas degradações ambientais precisam ter ações eficientes, por parte da Prefeitura Municipal fiscalizar e autuar, e cabe ao proprietário a recuperação.

Questionamento/Sugestão 5:

"Bairro do Guaraiúva onde foi proposto que seja área de controle urbano, também deveria ser revista principalmente nas áreas de topo de morro e próximas aos riachos e ribeirões para a reconstituição das APP's, em especial a do córrego do Guaraiúva que separa Vargem de Extrema (São Paulo de Minas)."

Resposta: A sugestão do munícipe foi acatada e na revisão do Plano Diretor foi proposto a implantação do Parque Linear no Córrego Guaraiúva. As áreas com declividade acima de 30% e os fragmentos florestais estão protegidos em todo o município.

5. E-mail enviado em 30 de agosto de 2023 pelo Sra. Kátia Ono:**Questionamento/Sugestão 1:**

"Gostaria de saber se podemos acessar os shapes com o macrozoneamento e zoneamento. Na resolução em que os mapas estão apresentados não conseguimos identificar os limites das zonas. Por favor, é possível a disponibilização dessas informações como devido georreferenciamento?"

Resposta: Os arquivos serão disponibilizados pela municipalidade, na página do site destinada à Revisão do Plano Diretor, no link: <https://vargem.sp.gov.br/pagina/1/revisao-do-plano-diretor>

Sendo o que nos apresentava, colocamo-nos à disposição para esclarecimentos adicionais; e, aproveitamos a oportunidade para agradecer a participação.

Atenciosamente,

Equipe Funclar - Fundação Clara de Assis

Arquiteto Urbanista: Décio Luiz Pinheiro Pradella

Arquiteta Urbanista: Elaine Pereira da Silva

Arquiteta Urbanista: Carolina Gonçalves Nunes

Advogada: Gisele Laus da Silva Pereira Lima

Arquiteta Urbanista: Isabella Pereira Bocalleto

Estagiária em Arquitetura e Urbanismo: Larissa Dias Ribeiro da Luz

Estagiária em Arquitetura e Urbanismo: Rita de Cássia Mariana Faria



