



PREFEITURA DE
ITANHAÉM

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

Etapa 2

Leitura Técnica e Comunitária

**Objeto: Atualização da Lei de Zoneamento, Uso e
Ocupação do Solo, Código de Edificações e
Verticalização**

Contrato nº 147/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

DEZEMBRO/2021

VERSÃO EM DISCUSSÃO



Prefeitura do Município de Itanhaém

A/C Vinicius Camba de Almeida

Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano

C/C Marcelo Gomes

Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano

Referência: Atualização da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações e Verticalização.

Encaminhamos à V.Sa. o diagnóstico técnico e comunitário de Itanhaém, com foco na caracterização dos aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo e atividades edilícias no município.

Esperamos que este documento, que configura o segundo produto do projeto, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

José Roberto dos Santos

Diretor

Geo Brasilis



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	13
2. ASPECTOS AMBIENTAIS	15
2.1. Clima e precipitação.....	15
2.2. Geomorfologia	16
2.3. Recursos hídricos.....	20
2.3.1. Recursos Hídricos Superficiais.....	20
2.3.2. Recursos hídricos subterrâneos	22
2.4. Cobertura vegetal.....	24
2.5. Áreas protegidas	26
2.5.1. Unidades de Conservação.....	26
2.5.2. Áreas de Proteção Permanente.....	28
2.5.3. Terras Indígenas.....	30
2.5.4. Bens Tombados.....	30
2.6. Zoneamento Ecológico Econômico	35
3. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS	39
3.1. Perfil da população.....	39
3.1.1. População residente.....	39
3.1.2. Perfil etário.....	40
3.1.3. Taxa de Natalidade.....	41
3.1.4. Taxa de Migração	41
3.1.5. Domicílios	42
3.1.6. Projeção populacional.....	43
3.2. Principais indicadores econômicos	44
3.2.1. Produto Interno Bruto.....	44
3.2.2. Valor Adicionado e Perfil Econômico	45



3.2.3.	Trabalho e rendimento	45
4.	ASPECTOS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	48
4.1.	Caracterização institucional e legal.....	48
4.1.1.	Plano Diretor 2015	48
4.1.2.	Lei de Uso e Ocupação do Solo 1977	53
4.1.2.1.	Alterações.....	55
4.1.2.1.1.	Alterações diretas.....	56
4.1.2.1.2.	Alterações indiretas - criação de corredores comerciais	60
4.1.2.1.3.	Alterações indiretas em leis posteriores.....	63
4.1.2.1.4.	Alterações mais impactantes	65
4.1.2.2.	Zoneamento Atual.....	65
4.1.2.2.1.	Corredores Comerciais	70
4.1.2.2.2.	Destaques quanto ao zoneamento	80
4.1.2.3.	Uso do Solo.....	81
4.1.2.3.1.	Uso Residencial	82
4.1.2.3.2.	Uso Comercial	85
4.1.2.3.3.	Uso de Serviços	86
4.1.2.3.4.	Uso Industrial	88
4.1.2.3.5.	Uso Institucional.....	89
4.1.2.4.	Ocupação do Solo.....	91
4.1.2.5.	Das conformidades e não conformidades.....	92
4.1.2.6.	Das disposições gerais.....	93
4.1.2.7.	Diretrizes para a revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo	94
4.1.2.7.1.	Diretrizes Gerais	94
4.1.2.7.2.	Diretrizes para revisão do zoneamento	95
4.1.2.7.3.	Diretrizes para revisão do Uso do Solo	98
4.1.3.	Lei de Parcelamento do Solo 1995.....	103
4.1.3.1.	Lei Municipal nº 2.162/1995	104



4.1.3.2.	Alterações.....	105
4.1.3.3.	O padrão de ocupação do território pelos parcelamentos.....	107
4.1.3.4.	Resultados obtidos com a lei de parcelamento do solo	109
4.1.3.5.	Irregularidades existentes quanto ao parcelamento do solo	109
4.1.3.5.1.	Loteamentos com sistemas de recreio ou áreas verdes ocupadas.....	110
4.1.3.5.2.	Loteamentos implantados sem licença.....	111
4.1.3.5.3.	Loteamentos com a infraestrutura não implantada.....	111
4.1.3.6.	Diretrizes para a revisão da Lei Municipal nº 2.162/95	113
4.1.4.	Lei de Verticalização 1997.....	114
4.1.4.1.	Alterações.....	119
4.1.4.2.	Os resultados da Lei Municipal nº 2.304/1997	119
4.1.4.3.	Diretrizes para a revisão da Lei Municipal nº 2.304/1997	120
4.2.	Caracterização do uso e ocupação do solo atual.....	122
4.3.	Distribuição dos equipamentos públicos	133
4.3.1.	Educação	135
4.3.2.	Saúde.....	136
4.3.3.	Assistência Social.....	137
4.3.4.	Cultura, Esporte e Lazer	138
4.3.5.	Segurança Pública	141
4.4.	Infraestrutura urbana.....	142
4.4.1.	Saneamento ambiental	142
4.4.2.	Mobilidade urbana	152
5.	ASPECTOS DA ATIVIDADE EDILÍCIA.....	159
5.1.	Caracterização institucional e legal.....	159
5.1.1.	Código de Edificações 2000.....	159
5.1.1.1.	Alterações.....	161
5.1.1.2.	A necessidade de regulamentação	162
5.1.1.3.	Diretrizes para a revisão da LC 31	164



5.1.2.	Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano nº 02/2019	165
4.1.1.1.	Diretrizes para a revisão da Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019	167
5.2.	Dinâmica imobiliária.....	168
6.	LEITURA COMUNITÁRIA.....	174
7.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	175
8.	ANEXO	178
	ANEXO 1 – TRECHOS DO PDDI 2015 COM IMPACTO NO PRESENTE ESTUDO	179



LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1-1: Regime pluviométrico de Itanhaém

Figura 2.5.2-1: Tipologias de Áreas de Preservação Permanente

Figura 2.6-1: ZEE no município de Itanhaém

Figura 3.1.1-1: Evolução da taxa de crescimento geométrico da população (%), em Itanhaém e RMBS, entre 1980 e 2021

Figura 3.1.1-2: Evolução da população total, urbana e rural, entre 1980 e 2021

Figura 3.1.6-1: Projeção da população e dos domicílios ocupados Itanhaém, entre 2021 e 2035

Figura 3.2.2-1: Participação do VA de Itanhaém, por setores econômicos, 2010 e 2018

Figura 3.2.3-1: Participação dos setores econômicos no total de empregos de Itanhaém, em 2019

Figura 4.1.2.2.1-1: Corredores comerciais mais restritivos (em rosa)

Figura 4.1.2.2.1-2: Corredores criados pela Lei Municipal nº 1.082/1977 até a década de 1980

Figura 4.1.2.2.1-3: Corredores criados na década de 1990 (em rosa)

Figura 4.1.2.2.1-4: Corredores criados na década de 2000 (em laranja)

Figura 4.1.2.2.1-5: Corredores criados entre 2010 e 2021 (em roxo)

Figura 4.1.2.3.1-1: Porções territoriais onde são permitidas casas geminadas - R.1 e R.2.2 (área hachurada)

Figura 4.1.2.4-1: Tipologias de conformação dos lotes e os recuos exigidos

Figura 4.1.3.2-1: Porções territoriais onde são permitidos os desdobramento de lotes sem a construção associada (área hachurada)

Figura 4.1.3.3-1: Modelo de ocupação de Itanhaém (bairro Gaivota)

Figura 4.1.3.3-2: Loteamentos aprovados na área urbana de Itanhaém

Figura 4.1.3.5.3-1: Localização dos loteamentos com restrições

Figura 4.1.4.2-1: Localização dos empreendimentos verticais aprovados no município de Itanhaém

Figura 4.2-1: Padrão de ocupação característico de Itanhaém, de baixo adensamento, no Parque Joia do Atlântico

Figura 4.2-2: Padrão de ocupação característico de Itanhaém – casa assobradada geminada e geminada, no bairro Suarão

Figura 4.2-3: Aeroporto Estadual Dr. Antônio Ribeiro Nogueira Júnior, no Jardim Laranjeiras



Figura 4.2-4: Localização da superfície cônica do Aeroporto Estadual Dr. Antônio Ribeiro Nogueira Júnior

Figura 4.2-5: Empreendimentos verticais na Av. Vicente de Carvalho, na Praia dos Sonhos

Figura 4.2-6: Empreendimentos verticais na Av. Presidente Getúlio Vargas, no Centro

Figura 4.2-7: Atividades comerciais Avenida Flacides Ferreira, Bairro Gaivota

Figura 4.2-8: Atividades comerciais na Avenida Jose Batista Campos, Jardim Laranjeiras

Figura 4.2-9: Destaque para o arruamento do loteamento Jardim Anchieta

Figura 4.2-10: Ruas internas do Loteamento Jardim Anchieta, demonstrando carência de infraestrutura básica

Figura 4.2-11: Áreas urbanas consolidadas e em consolidação, conforme Macrozoneamento

Figura 4.3.1-1: Escola Municipal Professora Maria Patrocina Condota, localizada no Bairro Guapurá, em área de interesse social

Figura 4.3.1-2: Entorno da Escola Municipal Professora Diva do Carmo Alves de Lima, localizada no Bairro Sabaúna, em área de interesse social

Figura 4.3.3-1: IPRS de Itanhaém, em 2014, 2016 e 2018

Figura 4.3.4-1: Posto de Atendimento Turístico, na Praia dos Sonhos

Figura 4.3.4-2: Letreiro turístico, na Praia dos Sonhos

Figura 4.3.4-3: Padronização da urbanização e mobiliário na orla da praia, no centro

Figura 4.3.4-4: Padronização da urbanização e do mobiliário, na orla da praia, no bairro Gaivota

Figura 4.3.5-1: Muros altos e cercas elétricas, observadas nos bairros de veraneio - no Bairro Cibratel I

Figura 4.3.5-2: Muros altos, em bairros situados ao norte da rodovia – no Bairro Savoy

Figura 4.4.4-1: ETA Mambu

Figura 4.4.4-2: Estação elevatório ETA Mambu

Figura 4.4.1-3: Cobertura do Sistema de Abastecimento de Água

Figura 4.4.1-4: Índice de cobertura de água atual e futura

Figura 4.4.1-5: Índice de cobertura de esgotos- atual e futura.

Figura 4.4.1-6: Cobertura do Sistema de Esgotamento Sanitário

Figura 4.4.1-7: Estimativa dos investimentos previstos em água e esgoto, em mil R\$, valores de dez/16



Figura 4.4-1: Rua lateral a ferrovia. Bairro Suarão

Figura 4.4-2: Antiga parada de estação ferroviária. Bairro Suarão.

Figura 4.4-3: Percentual de viagens, segundo sua natureza, em Itanhaém

Figura 4.4-4: Ciclofaixa implantada na Estrada Coronel Joaquim Branco, Bairro Guapurá

Figura 4.4-5: Cobertura do transporte coletivo no território de Itanhaém, em 2015

Figura 5.2-1: Casa Geminada na Rua Leão XIII, Bairro Suarão

Figura 5.2-2: Casas situadas no Bairro Nossa Senhora do Sion

Figura 5.2-4: Edifício Multifamiliar em construção, no Bairro Gaivotas

Figura 5.2-5: Conjunto residencial horizontal em construção, Avenida Mario Covas Júnior, Bairro Gaivotas

Figura 5.2-6: Imóveis padrões do Bairro Jardim Magalhães

Figura 5.2-8: Residencial Multifamiliar na Avenida Vicente de Carvalho, na Praia dos Sonhos

Figura 5.2-7: Imóvel residencial vertical em construção no Bairro Centro, Avenida Presidente Vargas

Figura 5.2-9: Avenida Pedro Walmore de Araújo, Bairro Santa Julia



LISTA DE QUADROS

Tabela 2.5.4-1: Bens tombados no município de Itanhaém

Quadro 4.1.1-1: Estrutura do PDDI 2015

Quadro 4.1.1-2: Temas tratados no PDDI sinérgicos à revisão em elaboração

Quadro 4.1.2-1: Estrutura Lei Municipal nº 1.082/1977

Quadro 4.1.2.1.1-1: Alterações diretas na Lei Municipal nº 1.082/77

Quadro 4.1.2.1.2-1: Leis Municipais que criaram corredores comerciais

Quadro 4.1.2.1.3-1: Alterações realizadas pela Lei Municipal nº 2.162/1995

Quadro 4.1.2.2-1-1: Corredores comerciais de Itanhaém

Quadro 4.1.3-1: Aprovação de loteamentos em Itanhaém, de 1960 até hoje

Quadro 4.1.3.1-1: Estrutura Lei Municipal nº 2.162/1995

Quadro 4.1.3.2-1: Alterações indiretas na Lei Municipal nº 2.162/1995

Quadro 4.1.4-1: Estrutura da Lei Municipal nº 2.304/1997

Quadro 4.1.4.1-1: Alterações na Lei Municipal nº 2.304/1997

Quadro 4.4-1: Evolução da frota de veículos em Itanhaém, entre 2011 e 2021

Quadro 5.1.1-1: Estrutura da Lei Complementar nº 31/2000

Quadro 5.1.1.1-1: Alterações na LC nº 31/2000

Quadro 5.1.1.2-1: Exemplos de temas regulamentados em níveis

Quadro 5.1.2-1: Estrutura da Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano nº 02/2019



LISTA DE TABELAS

- Tabela 2.1-1: Temperaturas médias mensais do período para o município de Itanhaém
- Tabela 2.2-1: Relação entre inclinação das vertentes, processos dominantes
- Tabela 2.3.1-1: Características das Sub-Bacias localizadas no município de Itanhaém
- Tabela 2.4-1: Classificação da cobertura vegetal no município de Itanhaém/SP
- Tabela 2.5.1-1: Grupos e categorias de UCs
- Tabela 2.5.1-2: Características das UCs
- Tabela 2.5.2-1: APP gerada de acordo com a largura dos rios e córregos
- Tabela 2.5.3-1: Comunidade indígena Rio Branco
- Tabela 2.6.1-1: Diretrizes do ZEE e usos e atividades permitidas
- Tabela 3.1.1-1: Grupos populacionais de Itanhaém, por faixa etária, em 2021
- Tabela 3.1.3-1: Evolução da taxa de natalidade e de fecundidade, em Itanhaém e RMBS, entre 2000 e 2019
- Tabela 3.1.4-1: Evolução do saldo migratório anual e da taxa anual de migração, em Itanhaém e na RMBS, entre 1991 e 2010
- Tabela 3.1.5-1: Evolução dos domicílios urbano, rural e total de Itanhaém, entre 1980 e 2021
- Tabela 3.1.6-1: Projeção população por grupo de idade, em Itanhaém, para 2030
- Tabela 3.2.1-1: PIB a preços correntes (R\$ 1.000,00), em 2018, e variação anual média de 2011 a 2018 de Itanhaém, da RMBS e de São Paulo
- Tabela 3.2.3-1: Empregos formais de Itanhaém e remuneração média, a preços de dezembro de 2019, por grande setor, 2010 e 2019
- Tabela 3.2.3-2: Empregos formais das Atividades Características do Turismo (ACT) de Itanhaém e remuneração média, 2019



LISTA DE MAPAS

Mapa Hipsométrico - Municipal

Mapa Declividade – Municipal

Mapa Sub-Bacias - Municipal

Mapa Aquíferos - Municipal

Mapa Cobertura Vegetal - Municipal

Mapa Áreas Protegidas - Municipal

Mapa Áreas Protegidas – Perímetro Urbano

Mapa Macrozoneamento – Perímetro Urbano

Mapa Setores de Interesse – Perímetro Urbano

Mapa Zoneamento – Perímetro Urbano

Mapa Corredores Comerciais - Perímetro Urbano

Mapa Lei de Verticalização – Perímetro Urbano

Mapa Lei de Verticalização e Zoneamento – Perímetro Urbano

Mapa Equipamentos Públicos – Perímetro Urbano

Mapa Áreas de Risco – Perímetro Urbano

Mapa Estruturação Viária – Perímetro Urbano



1. APRESENTAÇÃO

O presente documento compõe a ETAPA 2 – LEITURA TÉCNICA E COMUNITÁRIA do processo de atualização da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações e Verticalização de Itanhaém/SP, objeto do contrato nº 147/2021, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Itanhaém e a empresa Geo Brasilis, em agosto de 2021.

O objetivo deste relatório é compreender os aspectos que condicionam, interferem e definem as principais questões ambientais, socioeconômicas e urbanas da localidade, com vistas a subsidiar a elaboração de propostas adequadas ao cenário atual e real de Itanhaém. Para tal, as informações coletadas serão sistematizadas nos próximos capítulos, em torno dos seguintes eixos temáticos:

- i. **Aspectos ambientais**, que apresenta uma caracterização das:
 - o Condições de clima, geomorfologia, condicionantes geotécnicos, declividade, hipsometria, vertentes, drenagem natural, recursos hídricos, biota e áreas de preservação;
 - o Áreas potenciais de risco para ocupação: áreas inundáveis, áreas de alta declividade (acima de 30%) e sujeitas à erosão;
 - o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista (Decreto nº 58.996, de 25 de março de 2013) e seu impacto no uso e ocupação do solo de Itanhaém.
- ii. **Aspectos socioeconômicos**, com foco no perfil da população, nos principais indicadores econômicos do município e na projeção de crescimento demográfico para os próximos 10 anos;
- iii. **Aspectos do parcelamento, uso e ocupação do solo**, considerando os seguintes elementos:
 - o Caracterização institucional e legal, o que inclui a aplicação e análise das legislações urbanísticas vigentes em Itanhaém;
 - o Uso e ocupação do solo englobando usos existentes e sua distribuição pelo território,
 - o Distribuição de equipamentos públicos (Saúde, Educação, Segurança Pública, por exemplo);
 - o Presença de infraestrutura urbana (saneamento básico e sistema viário).
- iv. **Aspectos da atividade edilícia**, com base no regramento legal e institucional, além da análise da dinâmica imobiliária da localidade;

Cumprir mencionar que o conteúdo técnico apresentado neste volume está amparado em:

- Fontes secundárias amplamente reconhecidas;
- Mapas georreferenciado;
- Registros fotográficos extraídos das visitas de campo, ocorridas em novembro de 2021; e
- Entrevistas e informações prestadas pelos gestores públicos, ao longo dos meses de setembro, outubro e novembro de 2021.

O **Capítulo 6** será dedicado à **Leitura Comunitária**, contendo o resultado das reuniões realizadas com segmentos da sociedade civil, visando à garantia da gestão democrática da cidade, sendo realizadas:



- i. **Reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano** para validação e apresentação da leitura técnica, considerando o levantamento das potencialidades e problemas que envolvem os temas de (i) uso e ocupação do solo; (ii) parcelamento do solo; e (iii) atividade edilícia;
- ii. **1ª Audiência Pública**, para apresentação e pactuação do diagnóstico técnico e comunitário.



2. ASPECTOS AMBIENTAIS

O presente capítulo apresenta a caracterização dos aspectos ambientais do município de Itanhaém, destacando as temáticas que se relacionam com o ordenamento e planejamento da cidade, a saber:

- i. Clima e precipitação;
- ii. Geomorfologia;
- iii. Recursos hídricos;
- iv. Cobertura Vegetal;
- v. Áreas protegidas; E
- vi. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE.

2.1. Clima e precipitação

O município de Itanhaém está localizado na zona climática classificada como tipo “Cfa”, conforme a classificação de Köppen¹, considerado tropical chuvoso quente, úmido e com verão quente.

A temperatura média do mês mais frio, considerado julho, apresenta média de 10,5°C de mínima e 32,5°C de máxima. Já o mês de fevereiro, considerado o mais quente do ano, a temperatura varia entre 16,5°C de mínima até 33,5°C de máxima (**Tabela 2.1-1**).

Tabela 2.1-1: Temperaturas médias mensais do período para o município de Itanhaém

Temperatura (°C)	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Média	25,1	25,6	24,5	23,0	20,5	18,9	18,5	19,0	20,0	21,5	22,4	24,3
Mínima	11,5	16,5	16,0	14,0	12,0	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	14,5	15,5
Máxima	33,5	33,5	33,5	32,0	33,0	32,5	32,5	33,5	33,0	32,0	33,0	33,5

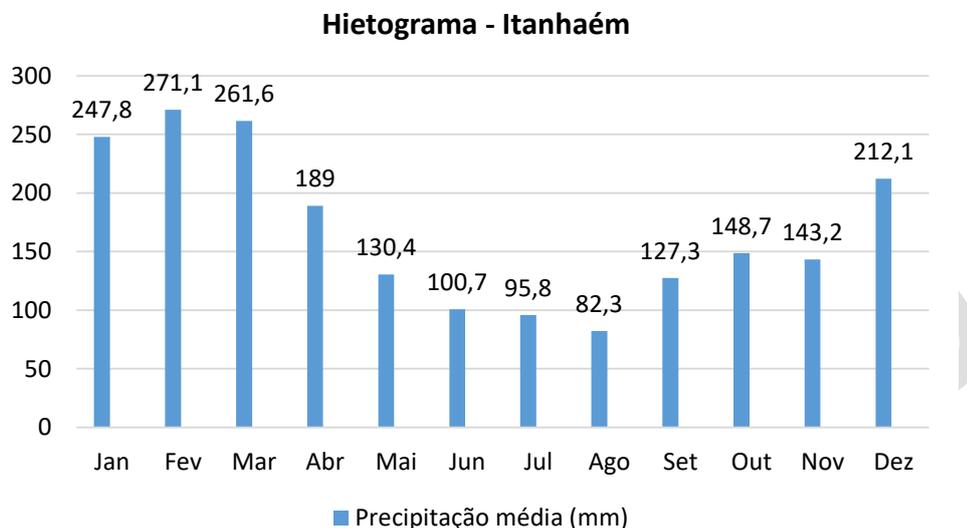
Fonte: FF, 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

A precipitação mensal média em Itanhaém apresenta variabilidade sazonal, possuindo índices anuais que se mantêm em torno dos 2.120 mm. Os meses de verão são aqueles que possuem maiores valores médios chegando a 271,1 mm em fevereiro, enquanto que os meses de inverno são os mais secos com precipitação média de 82,3 mm em agosto, conforme **Figura 2.1-1**.

¹ Metodologia de divisão do clima, criada por Wladimir Köppen, em 1900, que considera a vegetação nativa relacionada diretamente com o clima, de forma que as fronteiras climáticas são selecionadas de acordo com os limites da vegetação (USP, 2018).



Figura 2.1-1: Regime pluviométrico de Itanhaém



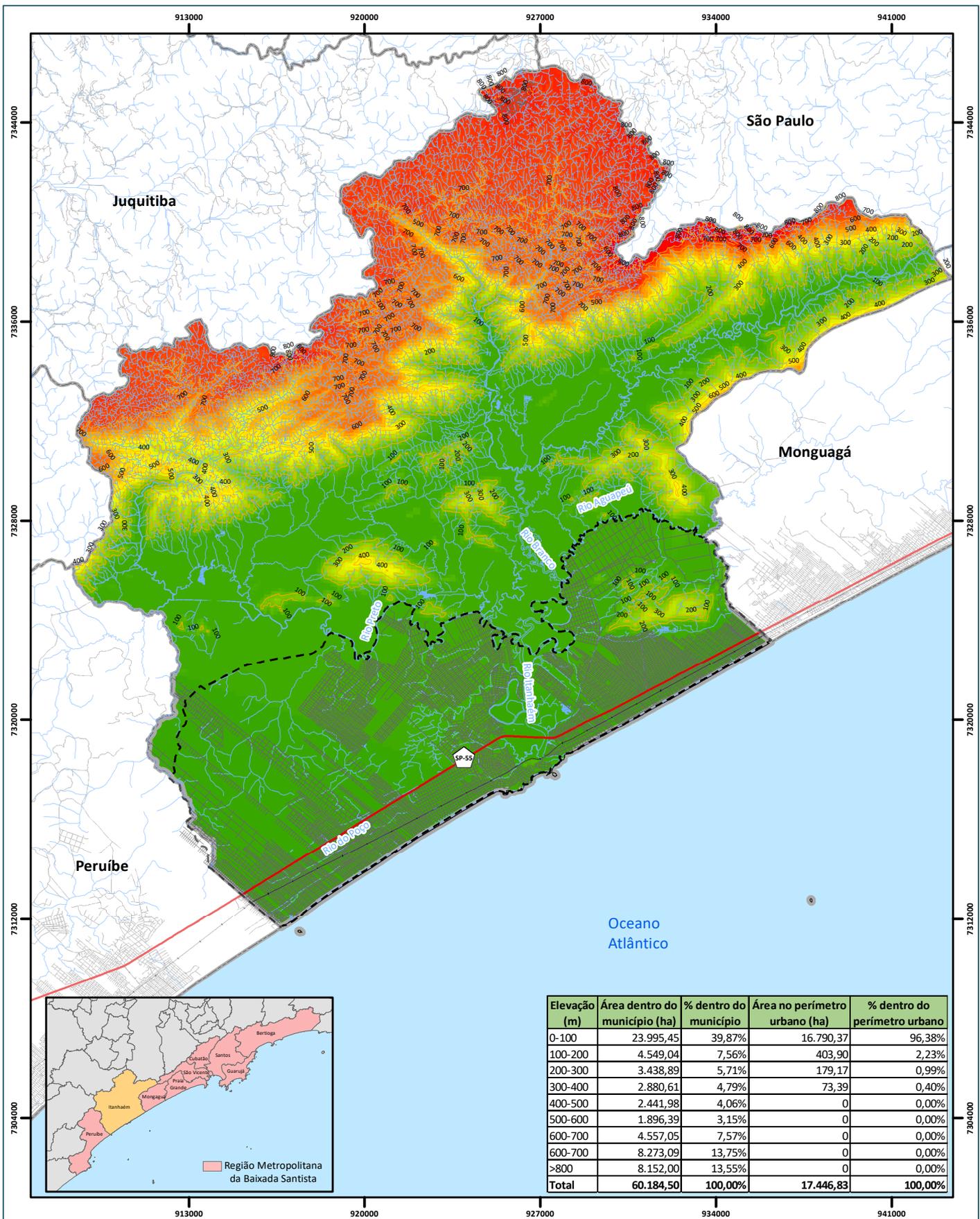
Fonte: FF, 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

A massa Tropical Atlântica quente e úmida, que penetra no continente pelo Leste, atua durante o ano todo e é afetada pelas massas de ar polar e continentais Tropical e Equatorial. A massa polar fria e úmida apresenta-se ativa durante todo o ano, porém com pulsações diferentes conforme a estação, sendo responsável pela queda significativa das temperaturas no inverno e no verão produz instabilidade resultando em elevados índices pluviométricos diários, as chamadas “chuvas de verão”, decorrentes de seu confronto com a Tropical Atlântica e com os fatores topoclimáticos da Serra do Mar (ITANHAÉM, 2018).

2.2. Geomorfologia

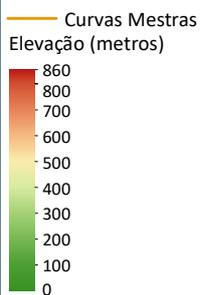
Segundo o Atlas Ambiental do município de Itanhaém (2012), o relevo municipal está inserido na Província Geomorfológica denominada de Província Costeira, no qual se encontra uma área de transição de terrenos com rochas cristalinas, mais duras, em relação às áreas de planície costeira, com a presença da escarpa da Serra do Mar.

Em relação às elevações, observa-se uma altitude que varia de 0 a 860 metros em relação ao nível do mar. Faixas de 0 a 100 metros predominam na região costeira, onde estão concentradas as ocupações urbanas, totalizando uma área de 16.790,37 ha ou 96,38% do perímetro urbano. Já altitudes de 400 a 800 metros abrangem grande parte do território, adentrando a porção rural de Itanhaém, totalizando 25.320,51 ha (42,08% do município) (**Mapa Hipsométrico**).



Elevação (m)	Área dentro do município (ha)	% dentro do município	Área no perímetro urbano (ha)	% dentro do perímetro urbano
0-100	23.995,45	39,87%	16.790,37	96,38%
100-200	4.549,04	7,56%	403,90	2,23%
200-300	3.438,89	5,71%	179,17	0,99%
300-400	2.880,61	4,79%	73,39	0,40%
400-500	2.441,98	4,06%	0	0,00%
500-600	1.896,39	3,15%	0	0,00%
600-700	4.557,05	7,57%	0	0,00%
600-700	8.273,09	13,75%	0	0,00%
>800	8.152,00	13,55%	0	0,00%
Total	60.184,50	100,00%	17.446,83	100,00%

Legenda



Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Curvas de Nível, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, enquanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Sistema de Coordenadas UTM - SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PREFEITURA DE ITANHAÉM

Realização: **GEO BRASILIS**

**HIPSOMÉTRICO
MUNICÍPIO DE ITANHAÉM**

ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

FORMATO: A4	ESCALA: 1:210.000	DATA: 30/11/2021
-------------	-------------------	------------------



As declividades apresentadas no **Mapa Declividade**, na escala 1:210.000, foram elaboradas considerando as cinco classes de inclinação, onde se estabelece a relação entre elas e os processos morfogenéticos atuantes. As classes de declividade adotadas e as suas relações com a dinâmica superficial foram estabelecidas com base em SCHOLZ (in DEMECK, 1972), IBGE (1994) e GILSANZ (1996) e estão apresentadas na **Tabela 2.2-1**.

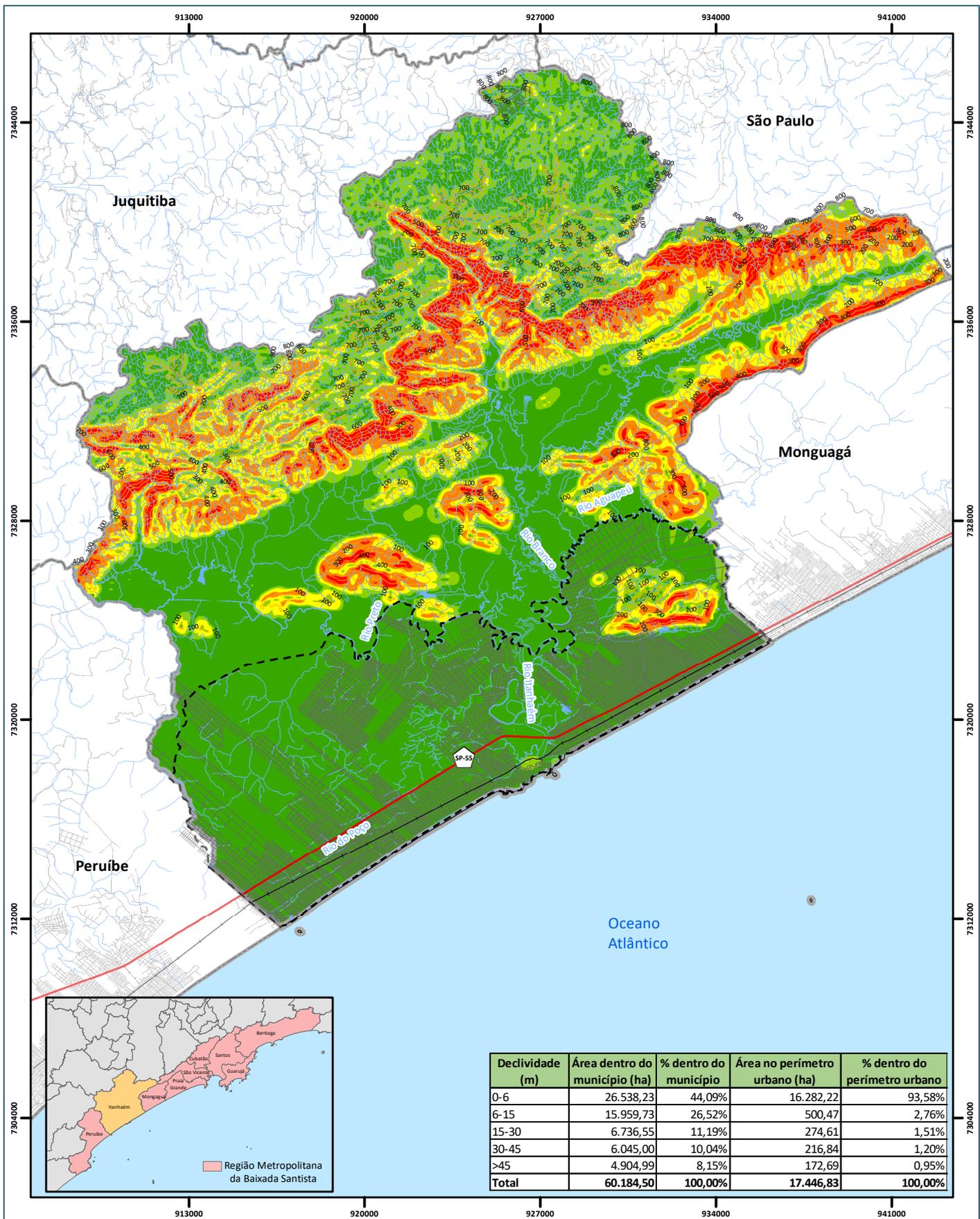
Tabela 2.2-1: Relação entre inclinação das vertentes, processos dominantes

Inclinação de Vertentes	Processos Dominantes
< 6 % - Plano	Escoamento difuso muito lento a lento Alagamentos e inundações
6 a 15% - Suave ondulado	Escoamento difuso lento a médio
15 a 30 % - Suave ondulado a ondulado	Escoamento difuso é médio a rápido Escoamento concentrado lento Deslocamento lento de massas de solo
30 a 45 % - Ondulado a Forte ondulado	Escoamento difuso rápido Escoamento concentrado rápido Deslocamentos lentos e rápidos de massas de solo
> 45% - Forte Ondulado	Escoamento difuso muito rápido Escoamento concentrado muito rápido Deslocamentos rápidos de massas de solo e rocha

Fonte: Pires Neto 1996. Baseado em Scholz (in Demeck, 1972), IBGE (1994) e Gilsanz (1996). Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Em Itanhaém, o relevo do município e da área urbana é majoritariamente plano representando 26.538,23 ha (44,09%) do município e 16.970,64 ha (93,58%) do perímetro urbano e suave ondulado, representando 15.959,73 ha (26,52%) do município e 500,47 ha (2,76%) do perímetro urbano.

Conforme o Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766/1979, não é permitido o parcelamento do solo em terrenos com declividade superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes. As áreas do município com declividade acima de 30% representam uma área total de 10.949,99 ha (18,19%) do município, sendo que apenas 389,53 ha (2,15%) estão localizadas no perímetro urbano.



Declividade (m)	Área dentro do município (ha)	% dentro do município	Área no perímetro urbano (ha)	% dentro do perímetro urbano
0-6	26.538,23	44,09%	16.282,22	93,58%
6-15	15.959,73	26,52%	500,47	2,76%
15-30	6.736,55	11,19%	274,61	1,51%
30-45	6.045,00	10,04%	216,84	1,20%
>45	4.904,99	8,15%	172,69	0,95%
Total	60.184,50	100,00%	17.446,83	100,00%

Legenda

- Curvas Mestras
Declividade (%)
- < 6,00
 - 6,00 - 15,00
 - 15,00 - 30,00
 - 30,00 - 45,00
 - > 45

Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Curvas de Nível, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, enquanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Sistema de Coordenadas UTM - SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PREFEITURA DE ITANHAÉM

Realização:
GEO BRASILIS

**DECLIVIDADE
MUNICÍPIO DE ITANHAÉM**

ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

FORMATO: A4	ESCALA: 1:210.000	DATA: 30/11/2021
----------------	----------------------	---------------------



2.3. Recursos hídricos

2.3.1. Recursos Hídricos Superficiais

O município de Itanhaém se localiza na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos da Baixada Santista – UGRHI 07, que abrange integralmente os municípios de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente, fazendo divisa a nordeste com a UGRHI 03 – Litoral Norte, a leste e sul com o Oceano Atlântico, a sudoeste com a UGRHI 11 – Rio Ribeira de Iguape e Litoral Sul e ao norte com a UGRHI 06 – Alto Tietê (IPT, 2012).

A UGRHI 07 possui área de drenagem de 2.904 km² e extensão aproximada de 4.790,96 km de cursos d'água, todos de domínio estadual. O município de Itanhaém ocupa a maior área da UGRHI, correspondendo cerca de 21% do total e possui 912,68 km de cursos d'água (SHS, 2007).

Esta unidade encontra-se dividida em 21 sub-bacias. O município de Itanhaém abrange área das sub-bacias dos rios Branco (39,66% do território), Preto (35,84 % do território), Itanhaém (17,49% do território) e Aguapeú (7% do território) (**Mapa Sub-Bacias**), conforme mostra a **Tabela 2.3.1-1**.

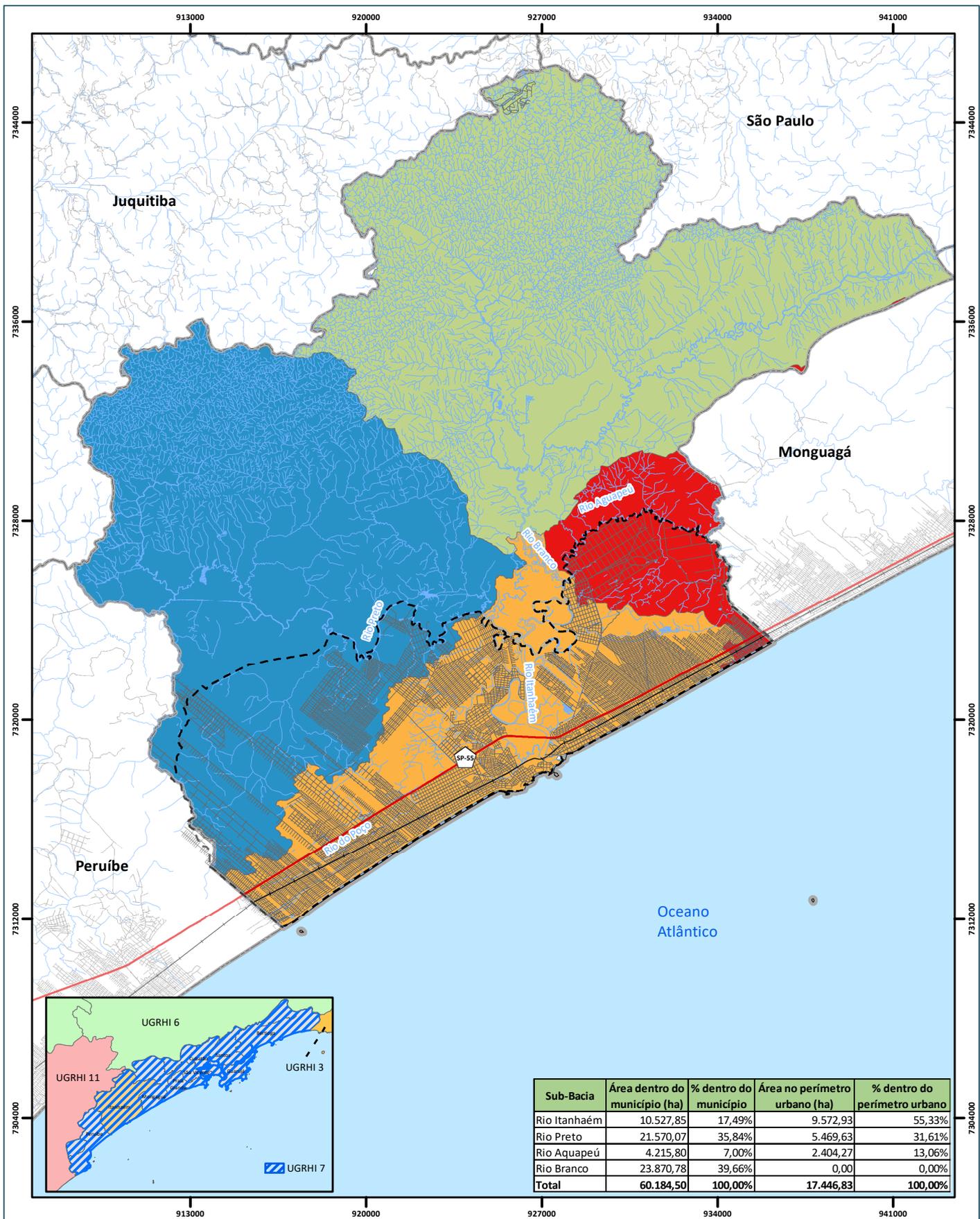
Tabela 2.3.1-1: Características das Sub-Bacias localizadas no município de Itanhaém

Sub-Bacia	Área no Município (ha)	% dentro do município	Área no perímetro urbano (ha)	% dentro do perímetro urbano
Rio Itanhaém	10.527,85	17,49	9.572,93	55,33
Rio Preto	21.570,07	35,84	5.469,63	31,61
Rio Aguapeú	4.215,80	7,00	2.259,22	13,06
Rio Branco	23.870,78	39,66	0,00	0,00
Total	60.184,50	100	17.301,78	100

Fonte: IPT, 2012. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Segundo os dados do Atlas Ambiental do município de Itanhaém (IPT, 2021), o município possui 912,68 km de extensão de cursos d'água, sendo os principais rios: Itanhaém, Preto, Branco, Aguapeú, Piaçaguera, Ipanema, do Poço, Taquaru, Tambotica, Camburi, Mambu, Macacos e do Crasto. O município possui 22 km de costa em contato com o Oceano Atlântico.

Vale destacar que os recursos hídricos superficiais são protegidos por legislações específicas, os quais deverão ser respeitados para os usos e as intervenções, como institui a Política e o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433/1997).



Legenda

Sub-bacias

- Rio Aquapeú
- Rio Branco
- Rio Itanhaém
- Rio Preto

Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, enquanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

N

0 1 2 4 6 8 km

Sistema de Coordenadas UTM - SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul

PREFEITURA DE ITANHAÉM

Realização:
GEO BRASILIS

**SUB-BACIAS
MUNICÍPIO DE ITANHAÉM**

ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

FORMATO: A4	ESCALA: 1:210.000	DATA: 30/11/2021
----------------	----------------------	---------------------



2.3.2. Recursos hídricos subterrâneos

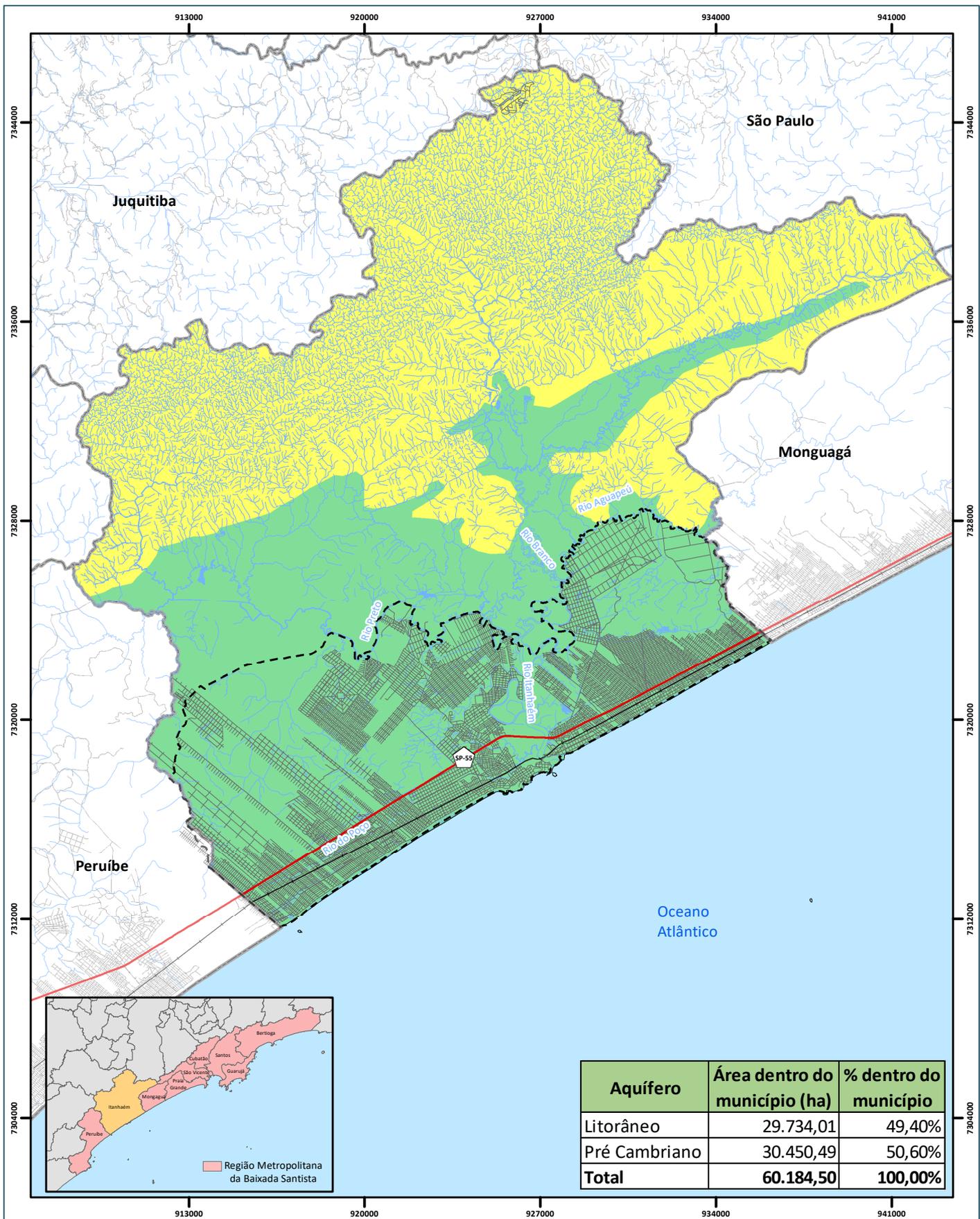
O mapa utilizado para representação das águas subterrâneas do município de Itanhaém foi elaborado pela parceria DAEE/IG/IPT/CPRM (Departamento de Águas e Energia Elétrica, Instituto Geológico, Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo e Serviço Geológico do Brasil), em 2005, na escala de 1:1.000.000, e adaptado, para este estudo, para a escala 1:210.000 (**Mapa Aquíferos**).

O município de Itanhaém possui dois sistemas aquíferos, um associado as rochas pré-cambrianas, denominado Sistema Aquífero Cristalino, que abrange 50,60% (30.450,49 ha) da área do município, e outro relacionado aos sedimentos cenozóicos litorâneos, o Sistema Aquífero Sedimentar Litorâneo, que ocupa 49,40% (29.734,01 ha) do território municipal.

Em relação aos aquíferos tem-se:

- i. **Litorâneo:** é formado por camadas de areia fina conglomeradas, interligadas com material lamítico, argilas e siltes. Varia de maneira significativa tanto lateralmente como em profundidade, formando sub-bacias distintas, e é fortemente influenciado pela cercania do mar, podendo ocorrer intrusões localizadas de água salobra e salina. Esse Sistema Aquífero tem extensão limitada, é heterogêneo e descontínuo, sua espessura total varia desde alguns poucos metros próximo ao contato com o cristalino aflorante, até cerca de 200 m junto à linha da costa;
- ii. **Pré-cambriano:** constituído por rochas pré-cambrianas do embasamento. Caracteriza-se como aquífero heterogêneo, descontínuo e eventual, ocorrendo ao longo de lineamentos geológicos correspondentes às estruturas, como falhas, fraturas e zonas de contato entre rochas distintas.

A Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB não possui pontos de monitoramento da água subterrânea no município de Itanhaém, dessa forma não existem dados quanto à qualidade e a quantidade das águas subterrâneas (IPT, 2012).



Aquífero	Área dentro do município (ha)	% dentro do município
Litorâneo	29.734,01	49,40%
Pré Cambriano	30.450,49	50,60%
Total	60.184,50	100,00%

Legenda

- Sistemas Aquíferos**
- Litorâneo
 - Pré-cambriano

Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 DAAE, Aquíferos, 2005
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, enquanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Sistema de Coordenadas UTM - SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PREFEITURA DE ITANHAÉM

Realização:
GEO BRASILIS

**AQUÍFEROS
 MUNICÍPIO DE ITANHAÉM**

ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

FORMATO: A4	ESCALA: 1:210.000	DATA: 30/11/2021
----------------	----------------------	---------------------



2.4. Cobertura vegetal

O município de Itanhaém está localizado integralmente no bioma Mata Atlântica. O referido bioma se estendia originalmente por aproximadamente 1.300.000 km² em 17 estados brasileiros, e hoje, seus remanescentes de vegetação nativa estão reduzidos a cerca de 29% de sua cobertura original (MMA, 2021).

O mapeamento realizado com base no Inventário Florestal do Estado de São Paulo (IF, 2020), indica a existência de 51.699,34 ha de áreas vegetadas no município de Itanhaém, o que representa aproximadamente 85,90% de seu território total, sendo que no perímetro urbano ocupa uma área vegetada de 12.994,61 ha (7ou 4,48% do perímetro urbano), divididas em quatro fitofisionomias, a saber:

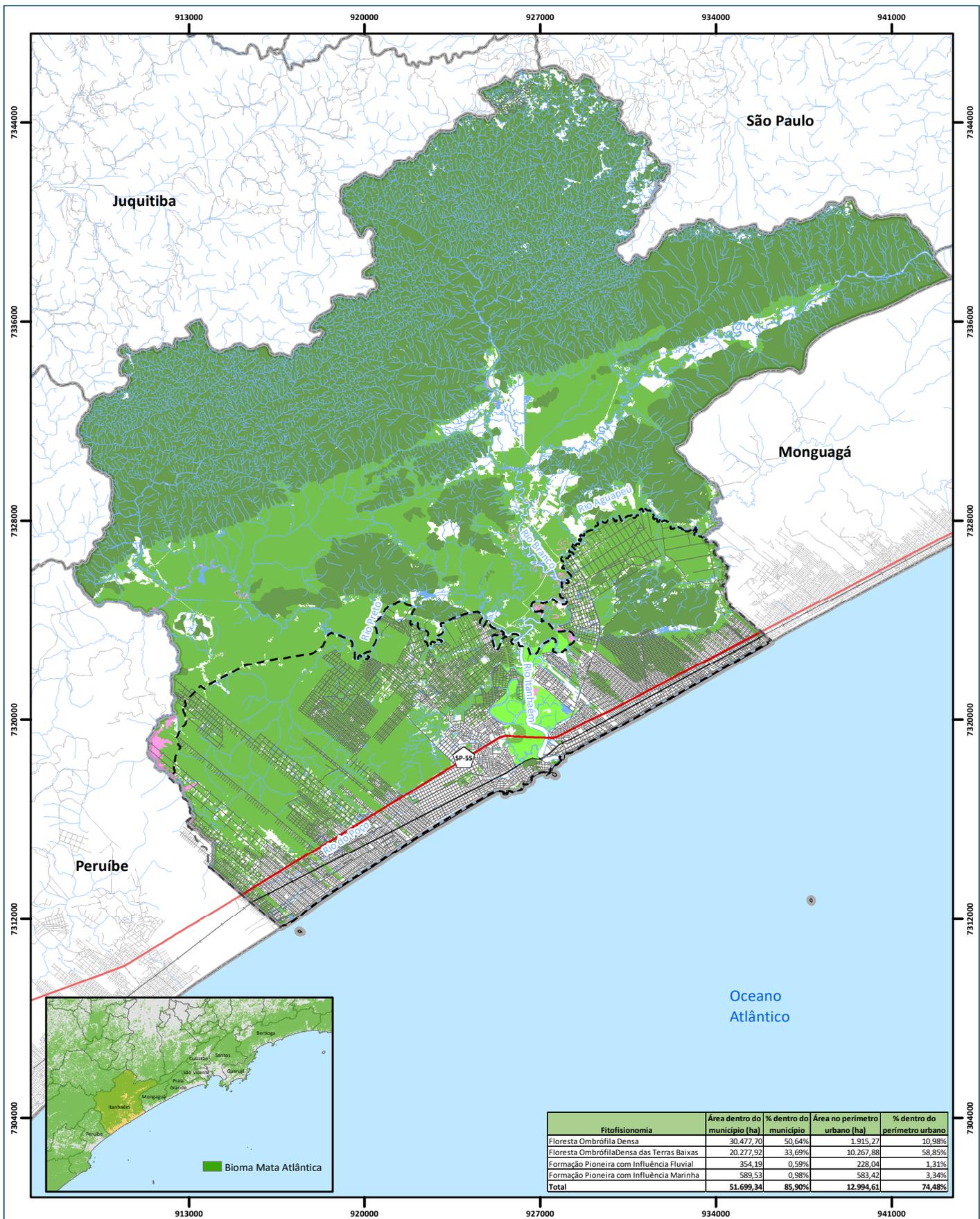
- i. Floresta Ombrófila Densa;
- ii. Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas;
- iii. Formação Pioneira com Influência Marinha; e
- iv. Formação Pioneira com Influência Fluvial.

Dentre elas, predomina a Floresta Ombrófila Densa, que abrange 50,64% do município de Itanhaém, seguida da Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas com 33,69%, Formação Pioneira com Influência Marinha com 0,98% e por último com a Formação Pioneira com Influência Fluvial representando 0,59% do território, conforme apresentado na **Tabela 2.4-1** e ilustrado no **Mapa Cobertura Vegetal**.

Tabela 2.4-1: Classificação da cobertura vegetal no município de Itanhaém/SP

Fitofisionomia	Área no município (ha)	% dentro do município	Área no perímetro urbano (ha)	% dentro do perímetro urbano
Floresta Ombrófila Densa	30.477,70	50,64	1.915,27	10,98
Florestal Ombrófila Densa das Terras Baixas	20.277,92	33,69	10.267,88	58,85
Formação Pioneira com Influência Fluvial	354,19	0,59	228,04	1,31
Formação Pioneira com Influência Marinha	589,53	0,98	583,42	3,34
Áreas sem cobertura vegetal	8.485,16	14,10	4.452,22	25,52
Total	60.184,50	100	17.446,83	100

Fonte: IF, 2020. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



Fitofisionomia	Área dentro do município (ha)	% dentro do município	Área no perímetro urbano (ha)	% dentro do perímetro urbano
Floresta Ombrófila Densa	30.477,70	50,64%	1.915,27	10,98%
Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas	20.277,92	33,69%	10.267,88	58,85%
Formação Pioneira com Influência Fluvial	354,19	0,59%	228,04	1,31%
Formação Pioneira com Influência Marinha	589,53	0,98%	583,42	3,34%
Total	51.699,34	85,90%	12.994,61	74,48%

Legenda

Inventário Florestal (2020)

- Floresta Ombrófila Densa
- Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas
- Formação Pioneira com Influência Marinha
- Formação Pioneira com Influência Fluvial

Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 IF, Vegetação, 2020
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, enquanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Sistema de Coordenadas UTM - SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PREFEITURA DE ITANHAÉM

Realização:
GEO BRASILIS

COBERTURA VEGETAL MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

FORMATO: A4

ESCALA: 1:210.000

DATA: 06/12/2021



2.5. Áreas protegidas

2.5.1. Unidades de Conservação

As Unidades de Conservação – UCs são espaços territoriais, incluindo seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, que têm a função de assegurar a representatividade de amostras significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitats e ecossistemas do território nacional e das águas jurisdicionais, preservando o patrimônio biológico existente (BRASIL, 2000). Tais UCs, ainda de acordo com a referida legislação, são divididas em dois grupos e 12 categorias, conforme apresentado na **Tabela 2.5.1-1**.

Tabela 2.5.1-1: Grupos e categorias de UCs

Grupo	Descrição	Categorias
Unidades de Proteção Integral – PI	A proteção da natureza é o principal objetivo dessas unidades, por isso as regras e normas são mais restritivas. Nesse grupo é permitido apenas o uso indireto dos recursos naturais; ou seja, aquele que não envolve consumo, coleta ou danos aos recursos naturais. Exemplos de atividades de uso indireto dos recursos naturais são: recreação em contato com a natureza, turismo ecológico, pesquisa científica, educação e interpretação ambiental, entre outras	1. Estação Ecológica (EE) 2. Reserva Biológica 3. Parques Estaduais (PE) 4. Monumento natural 5. Refúgio de Vida Silvestre (RVS)
Unidades de Uso Sustentável – US	São áreas que visam conciliar a conservação da natureza com o uso sustentável dos recursos naturais. Nesse grupo, atividades que envolvem coleta e uso dos recursos naturais são permitidas, mas desde que praticadas de uma forma que a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos esteja assegurada	6. Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) 7. Floresta Nacional (Flona) 8. Reserva de fauna 9. Reserva de Desenvolvimento Sustentável (RDS) 10. Reserva Extrativista 11. Área de Proteção Ambiental (APA) 12. Reserva Particular o Patrimônio Natural (RPPN)

Fonte: BRASIL, 2000. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Todas as UCs, de acordo com o Artigo 27 da Lei Federal nº 9.985/2000, devem dispor do Plano de Manejo², abrangendo a área da unidade e sua respectiva zona de amortecimento³. A ausência de Planos de Manejo condiciona o uso e a ocupação destas áreas ou em suas zonas de amortecimento

² Documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade.

³ Entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade.



às normas e legislações vigentes, bem como ao atendimento às exigências estabelecidas pelo órgão administrador ou gestor.

As interferências potenciais em Unidades de Conservação ou Zonas de Amortecimento são regulamentadas pela Lei Federal nº 9.985/2000 e Resolução CONAMA nº 428/2010, e devem respeitar os objetivos apresentados nos instrumentos de criação e, caso existente, as diretrizes dos Planos de Manejo das UCs.

Em Itanhaém, são registradas duas UCs:

- i. **Parque Estadual da Serra do Mar – PESM**, abrangendo porção territorial ao norte do limite municipal, em zona rural;
- ii. **RPPN Sítio Taguaiba II**, localizada a noroeste do território integralmente fora do perímetro urbano.

A **Tabela 2.5.1-2** descreve as principais características e informações das referidas UCs.

Tabela 2.5.1-2: Características das UCs

Nome da UC	Parque Estadual da Serra do Mar – PESM	RPPN Sítio Taguaiba II
Grupo	Proteção Integral	Uso Sustentável
Instrumento de Criação	Decreto nº 10251, de 30.08.1977	Em fase de consulta pública ⁴ para reconhecimento da UC
Administração	Fundação para Conservação e a Produção Florestal do Estado de São Paulo	Associação dos Amigos do Sítio Taguaiba
Área total	322.295 ha	167,93 ha
Plano de Manejo	Deliberação Consema 34/2006, de 19 de setembro de 2006 – 227ª Reunião Ordinária do Plenário do Consema	Não possui
Objetivos	Assegurar integral proteção à flora, à fauna, às belezas naturais, bem como para garantir sua utilização a objetivos educacionais, recreativos e científicos	Área importante para a conservação da biodiversidade de remanescente do bioma Mata Atlântica
Distância da área urbana de Itanhaém	5.780,40 m	1.450,12
Área dentro do município	23.401,34 ha	167,93 ha
% dentro do município	38,88	0,28

⁴ A UC está em fase de consulta pública, conforme publicação no Diário Oficial do Estado (http://diariooficial.imprensaoficial.com.br/doflash/prototipo/2021/Agosto/24/exec1/pdf/pg_0080.pdf), em 24 de agosto de 2021, pela Fundação Florestal.

Nome da UC	Parque Estadual da Serra do Mar – PESM	RPPN Sítio Taguaíba II
Zona de amortecimento	33.983,03 ha – corresponde a 56,82% da área do município	Não possui

Fonte: MMA, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

2.5.2. Áreas de Proteção Permanente

As Áreas de Preservação Permanente (APPs) são “áreas protegidas, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas”⁵ (BRASIL, 2012).

As APPs encontram-se definidas no Artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012 e compreendem, de forma geral, as margens dos corpos d’água, nascentes, topo de morro, áreas com declividade acentuada, dentre outros.

Para efeitos didáticos, a **Figura 2.5.2-1** ilustra os três grupos de situações geradoras de APP.

Figura 2.5.2-1: Tipologias de Áreas de Preservação Permanente



Fonte: BRASIL, 2012. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

As fitofisionomias naturais intituladas como Formação Pioneira com Influência Fluvial – FPIF e Formação Pioneira com Influência Marinha – FPIM são pouco representativas e fragmentada ao longo do território e ocupa uma área de **354,19 ha de FPIF (0,59% da área total do município) e 589,53 ha de FPIM (0,98% da área total do município)**, com predominância nas margens dos rios Itanhaém e Rio Branco e na divisa com Peruíbe.

⁵ Artigo 3º, inciso II, Lei Federal nº 12.651/2012.



As APPs de curso d'água representam **4,36% do território (2.252,67 ha) e 4,67% (815,39 ha) do perímetro urbano**, cujos critérios de proteção são estabelecidos pelo Artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, conforme descrito a seguir:

- **Nascente:** são consideradas APPs as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, em qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 m.
- **Rios e Córregos:** são consideradas APPs as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros⁶, desde a borda da calha do leito regular, sendo a faixa mínima de APP gerada variável conforme a largura do curso d'água (**Tabela 2.5.2-1**).

Tabela 2.5.2-1: APP gerada de acordo com a largura dos rios e córregos

Largura do curso d'água	APP gerada (m)
Até 10m	30
De 10 a 50m	50
De 50 a 200m	100
De 200 a 600m	200
Mais que 600	500

Fonte: BRASIL, 2012. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

- **Reservatórios d'água artificiais:** no entorno dos reservatórios artificiais decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, a faixa de APP é definida no licenciamento ambiental.
- **Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a um hectare,** fica dispensada a reserva da faixa de proteção, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental.

O município possui incidência de APPs relativas a encostas com declividade⁷, totalizando uma área de **4.904,99 ha no território (8,15%) e 172,69 ha (0,95%) no perímetro urbano.**

As intervenções em APPs devem respeitar a Lei Federal nº 12.651/2012, as quais são permitidas, mediante autorização do órgão ambiental, em hipóteses específicas indicadas na norma.

⁶ Classificação da dinâmica hídrica dos cursos d'água: rios, ribeirões e córregos (Artigo 2º do Decreto Regulamentar Federal nº 7.830/2012):

- Rio perene: são cursos d'água que possuem um leito definido e que há presença de água ao longo de todo o ano;
- Rio intermitente: são cursos d'água que possuem um leito definido e que têm água durante meses, secando apenas nos períodos de estiagem;
- Rio efêmero: são cursos d'água que surgem apenas durante as fortes chuvas, decorrentes da saturação do solo, mas que horas depois deixam de existir. São diferentes dos rios intermitentes, que têm um leito mais ou menos definido e que têm água durante meses, secando apenas nos períodos de estiagem.

⁷ Conforme Art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, são consideradas APP de declividade: (i) Encostas ou partes destas com declividade superior a 45º; (ii) Áreas com altitude superior a 1.800 m; Topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 m e inclinação média maior que 25º



Cumprido destacar que a autorização para intervenção em APP não será necessária quando em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à preservação e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

2.5.3. Terras Indígenas

Segundo o banco de dados do Sistema Indigenista de Informações – SII da Fundação Nacional do Índio - FUNAI⁸ (2021), foi identificada uma comunidade indígena denominada Terra Indígena Rio Branco, localizada a 19,3 km do perímetro urbano do município de Itanhaém, na divisa leste com o São Vicente e São Paulo, ocupando 2,90% do território (1.747,84 ha).

As características da comunidade indígena são apresentadas na **Tabela 2.5.3-1**.

Tabela 2.5.3-1: Comunidade indígena Rio Branco

Terra Indígena	Área (ha)	% dentro do município	Povo	Diploma Legal
Rio Branco	1.747,84	2,90	Guarani e Guarani Mbya	Decreto Federal nº 94.224, de 15 de abril de 1987

Fonte: FUNAI, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

2.5.4. Bens Tombados

No Estado de São Paulo, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT é o órgão responsável pela pesquisa, identificação, proteção, e valorização do patrimônio cultural paulista (Artigo 261, Constituição Estadual de São Paulo de 1989).

Segundo o Decreto Estadual nº 50.941/2006 (SÃO PAULO, 2006), os bens que compõem o patrimônio histórico, arqueológico, artístico e turístico do estado serão defendidos e preservados pelo processo de tombamento nos termos da legislação federal pertinente.

No município de Itanhaém, foram identificados cinco bens tombados, sendo três no perímetro urbano, um no mar e outro na zona rural, cujas especificidades são apresentadas na Tabela **2.5.4-1**.

⁸http://sii.funai.gov.br/funai_sii/informacoes_indigenas/visao/visao_terras_indigenas.wsp. Acessado em novembro de 2021.

Tabela 2.5.4-1: Bens tombados no município de Itanhaém

Bem Tombado	Igreja Matriz de Santana	Casa da Câmara e Cadeia	Igreja e Convento de Nossa Senhora da Conceição	Serra do Mar e de Paranapiacaba	Ilhas, Ilhotas e Lajes - Laje Noite Escura
Processo	00349/73	08577/69SCET	00350/73	20868/79	26855/89
Localização	Dentro do perímetro urbano	Dentro do perímetro urbano	Dentro do perímetro urbano	Fora do perímetro urbano	Fora do perímetro urbano
Categoria	Religioso	Administração Pública	Religioso	Área Natural ou Sítio Paisagístico	Área Natural ou Sítio Paisagístico
Restrição de uso	Raio de 300 m entorno do bem tombado	Raio de 300 m entorno do bem tombado	Raio de 300 m entorno do bem tombado	Novos empreendimentos dependem de autorização do Conselho Estadual	Novos empreendimentos dependem de autorização do Conselho Estadual
Número no Mapa⁹	1	2	3	4	5
Registro Fotográfico					

Fonte: CONDEPHAAT, 2021 e IPT, 2012. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

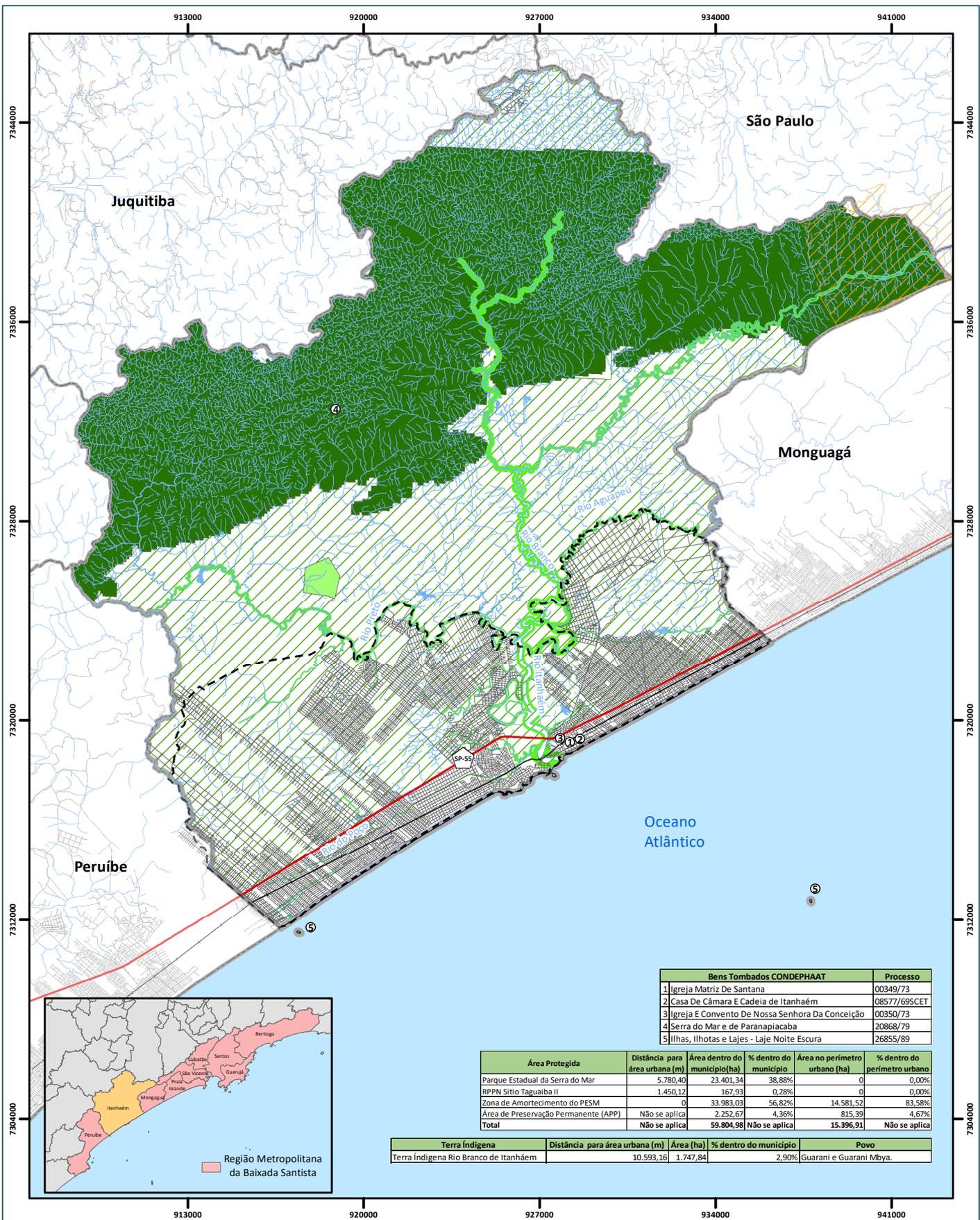
⁹ Áreas Protegidas – perímetro Urbano.



Neste contexto, a atualização da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, código de edificações e verticalização de Itanhaém deverão considerar o levantamento e a análise das áreas protegidas que restringem, impedem e condicionam a ocupação urbana, com objetivo de indicar propostas para o ordenamento territorial, adequadas à demanda habitacional e aos aspectos de conservação do meio ambiente.

A localização espacial das UCs, APPs, Terras Indígenas e Bens tombados são apresentados nos **Mapa Áreas Protegidas** e **Mapa Áreas Protegidas – Perímetro Urbano**.

EM DISCUSSÃO



Bens Tombados CONDEPHAAT		Processo
1	Igreja Matriz De Santana	00349/73
2	Casa De Câmara E Cadeia de Itanhaém	08577/69SCET
3	Igreja E Convento De Nossa Senhora Da Conceição	00350/73
4	Serra do Mar e de Paranapiacaba	20868/79
5	Ilhas, Ilhotas e Lajes - Laje Noite Escura	26855/89

Área Protegida	Distância para área urbana (m)	Área dentro do município (ha)	% dentro do município	Área no perímetro urbano (ha)	% dentro do perímetro urbano
Parque Estadual da Serra do Mar	5.780,40	23.401,34	38,88%	0	0,00%
RPPN Sítio Taguaíba II	1.450,12	167,93	0,28%	0	0,00%
Zona de Amortecimento do PESH	0	33.983,03	56,82%	14.581,52	83,58%
Área de Preservação Permanente (APP)	Não se aplica	2.252,67	4,36%	815,39	4,67%
Total	Não se aplica	59.804,98	Não se aplica	15.396,91	Não se aplica

Terra Indígena	Distância para área urbana (m)	Área (ha)	% dentro do município	Povo
Terra Indígena Rio Branco de Itanhaém	10.593,16	1.747,84	2,90%	Guarani e Guarani Mbya.

Legenda

- Áreas Protegidas**
- Terra Índigena Rio Branco de Itanhaém
 - Área de Preservação Permanente - APP
 - RPPN Sítio Taguaíba II
 - Parque Estadual da Serra do Mar - PESM
 - Zona de Amortecimento PESH
 - Bens Tombados CONDEPHAAT

Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:

- IBGE, Limite Estadual, 2015
- DNIT, Rodovias, 2015
- IF, Vegetação, 2020
- FUNAI, Terra Indígena, 2021
- CONDEPHAAT, Bens Tombados, 2021
- PMI, Arruamento, 2021
- PMI, Ferrovia, 2021
- PMI, Hidrografia, 2021
- PMI, Limite Municipal, 2021
- PMI, Unidades de Conservação, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, enquanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

0 1 2 4 6 8 km

Sistema de Coordenadas UTM - SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul

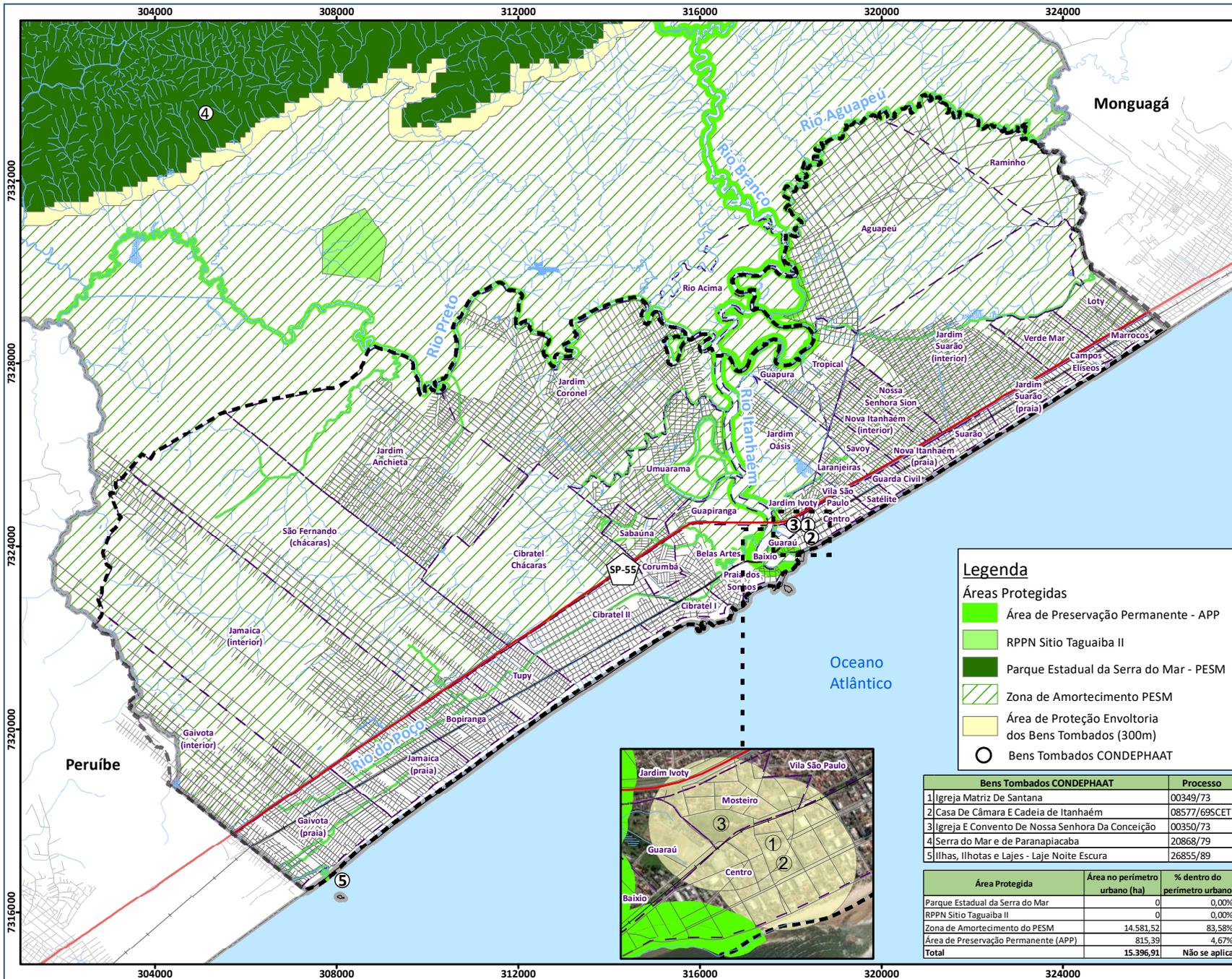
PREFEITURA DE ITANHAÉM

Realização: **GEO BRASILIS**

ÁREAS PROTEGIDAS
MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

FORMATO: A4	ESCALA: 1:210.000	DATA: 06/12/2021
-------------	-------------------	------------------



Macrolocalização



Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Abairramento
- Perímetro Urbano

Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 IF, Vegetação, 2020
 FUNAI, Terra Indígena, 2021
 CONDEPHAAT, Bens Tombados, 2021
 PMI, Abairramento, 2021
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021
 PMI, Unidades de Conservação, 2021
 Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisão com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

Legenda

Áreas Protegidas

- Área de Preservação Permanente - APP
- RPPN Sítio Taguaíba II
- Parque Estadual da Serra do Mar - PESM
- Zona de Amortecimento PESM
- Área de Proteção Envolvente dos Bens Tombados (300m)
- Bens Tombados CONDEPHAAT

Bens Tombados CONDEPHAAT	Processo
1 Igreja Matriz De Santana	00349/73
2 Casa De Câmara E Cadeia de Itanhaém	08577/69SCET
3 Igreja E Convento De Nossa Senhora Da Conceição	00350/73
4 Serra do Mar e de Paranapiacaba	20868/79
5 Ilhas, Ilhotas e Lajes - Laje Noite Escura	26855/89

Área Protegida	Área no perímetro urbano (ha)	% dentro do perímetro urbano
Parque Estadual da Serra do Mar	0	0,00%
RPPN Sítio Taguaíba II	0	0,00%
Zona de Amortecimento do PESM	14.581,52	83,58%
Área de Preservação Permanente (APP)	815,39	4,67%
Total	15.396,91	Não se aplica



0 0,5 1 2 3 4 km
 Sistema de Coordenadas - UTM Sirgas 2000 23S



PREFEITURA DE
ITANHAÉM

Realização:
**GEO
 BRASILIS**

Projeto:
 ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
 CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

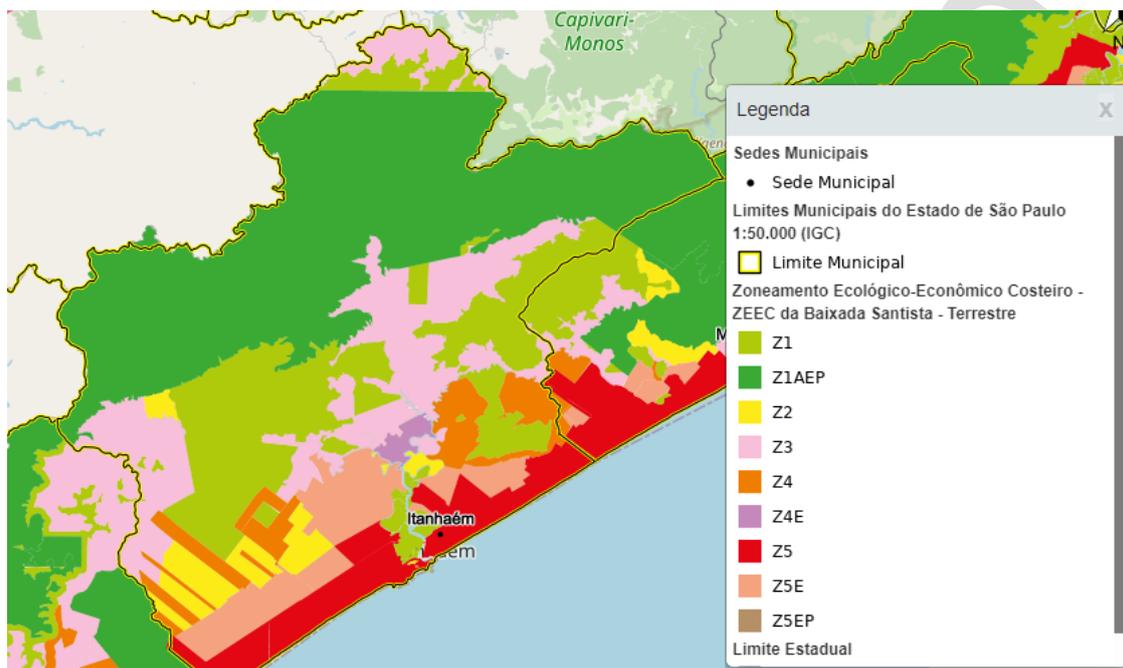
Título:
**ÁREAS PROTEGIDAS
 PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM**

Formato: A4 Escala: 1:120.000 Data: 06/12/2021

2.6. Zoneamento Ecológico Econômico

O ZEE é um instrumento de ordenamento territorial para o gerenciamento costeiro que enquadra o território em zonas e subzonas, instituído por meio do Decreto Estadual nº 58.996/2013. Entre os nove zonas terrestres, o município de Itanhaém está inserido em todas, exceto o Z5EP – Zona 5 Terrestre de Expansão Portuária, conforme ilustra a **Figura 2.6-1**.

Figura 2.6-1: ZEE no município de Itanhaém



Fonte: SIMA, 2013. Adaptação: Geo Brasilis, 2021.

A **Tabela 2.6-1** apresenta: i. zonas, ii. diretrizes e iii. usos e atividades permitidas no município de Itanhaém segundo o ZEE.

Tabela 2.6.1-1: Diretrizes do ZEE e usos e atividades permitidas

Zona	Diretrizes	Usos e atividades permitidas
Z1	i. Manutenção da diversidade biológica dos ecossistemas e preservação do patrimônio histórico, paisagístico, cultural e arqueológico; ii. Promoção de programas de controle da poluição e proteção das nascentes e vegetação ciliar com vista à conservação da quantidade e qualidade das águas; iii. Estimulo à regularização fundiária e à	i. Pesquisa científica; ii. Educação ambiental; iii. Manejo autossustentado dos recursos naturais, condicionado à elaboração de plano específico; iv. Empreendimentos de ecoturismo que mantenham as características ambientais da zona; v. Pesca artesanal; vi. Ocupação humana de baixo efeito impactante. vii. Para os usos acima será admitida a ocupação de



Zona	Diretrizes	Usos e atividades permitidas
	iv. averbação de áreas para conservação ambiental; Fomento do manejo sustentável dos recursos naturais, do manejo agroflorestal e do uso dos recursos paisagísticos e culturais para o ecoturismo.	até 10% (dez por cento) da área total da propriedade ou das propriedades que integram o empreendimento para execução de edificações, obras complementares, acessos e instalação de equipamentos necessários ao desenvolvimento das atividades permitidas na zona.
Z1AEP	Não possui	Aqueles previstos: i. Na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000; ii. No diploma de criação da Unidade de Conservação de proteção integral e respectivo Plano de Manejo; iii. Na regulamentação específica, no caso das terras indígenas
Z2	i. Manutenção da funcionalidade dos ecossistemas, garantindo a conservação dos recursos genéticos e naturais, assim como do patrimônio histórico, paisagístico, cultural e arqueológico; ii. Realização de programas de controle da poluição e proteção das nascentes, das vertentes e da vegetação ciliar, com vista a garantir a quantidade e qualidade das águas; iii. Estímulo à regularização fundiária; iv. Promoção do manejo sustentável dos recursos naturais, do manejo agroflorestal sustentável e da preservação da paisagem; v. Fomento do uso dos recursos paisagísticos e culturais para o ecoturismo.	Além daqueles estabelecidos para a Z1: i. Aquicultura; ii. Mineração, com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Regional de Mineração, quando existente; iii. Beneficiamento, processamento artesanal e comercialização de produtos decorrentes das atividades de subsistência das populações residentes na zona. iv. Para os usos acima será admitida a ocupação de até 20% (vinte por cento) da área total da propriedade ou das propriedades que integram o empreendimento para edificações, obras complementares, acessos e instalação de equipamentos necessários ao desenvolvimento das atividades permitidas na zona.
Z3	i. Manutenção da ocupação com características de baixo adensamento e/ou com uso rural diversificado, através de práticas que garantam a conservação do solo e das águas superficiais e subterrâneas; ii. Estímulo ao aumento da produtividade e à otimização das áreas agrícolas já cultivadas, cujos solos estejam aptos a esta finalidade, evitando novos desmatamentos; iii. Incentivo às práticas agropecuárias sustentáveis, que não gerem impactos à biota ou aos recursos naturais; iv. Estímulo à regularização fundiária;	Além daqueles estabelecidos para a Z1 e a Z2: i. Agropecuária, compreendendo unidades integradas de beneficiamento, processamento, armazenagem e comercialização dos produtos; ii. Silvicultura; iii. Comércio e serviços de suporte às atividades permitidas na zona; iv. Turismo rural; v. Educacionais, esportivas, assistenciais, religiosas e culturais; vi. Ocupação humana com características rurais.



Zona	Diretrizes	Usos e atividades permitidas
	<p>v. Priorização, quando da averbação de reserva legal, da inclusão de áreas com vegetação nativa em estágio avançado de regeneração;</p> <p>vi. Recuperação da vegetação em áreas de preservação permanente.</p>	
Z4	<p>i. Promoção:</p> <p>a) Do desenvolvimento urbano de forma planejada;</p> <p>b) Da implantação de infraestrutura urbana compatível com o planejamento municipal;</p> <p>c) Do ordenamento urbano dos assentamentos existentes, com práticas que preservem o patrimônio paisagístico, o solo e as águas superficiais e subterrâneas, assegurando o saneamento ambiental;</p> <p>d) Das atividades de suporte ao turismo;</p> <p>ii. Estímulo à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;</p> <p>iii. Priorização da ocupação de áreas urbanizadas e incentivo, através dos instrumentos jurídicos disponíveis, da ocupação dos vazios urbanos.</p>	<p>Além daqueles estabelecidos para a Z1, Z2 e Z3:</p> <p>i. Ocupação para fins urbanos;</p> <p>ii. Comércio e prestação de serviços de suporte aos usos permitidos;</p> <p>iii. Beneficiamento e processamento de produtos para atendimento dos moradores locais.</p> <p>Para os usos acima será admitida a ocupação de até 60% (sessenta por cento) da área total da propriedade ou das propriedades que integram o empreendimento para a execução de edificações, obras complementares, acessos e instalação de equipamentos necessários ao desenvolvimento das atividades permitidas na zona.</p> <p>É admitido o parcelamento do solo, obedecido o disposto nos Planos Diretores Municipais.</p>
Z4E	Não possui	<p>Além daqueles estabelecidos para a Z1 e Z2:</p> <p>i. Complexos de lazer;</p> <p>ii. Condomínios residenciais. Para os usos acima será admitida a ocupação de até 20% (vinte por cento) da área total da propriedade ou das propriedades que integram o empreendimento para edificações, obras complementares, acessos e instalação de equipamentos necessários ao desenvolvimento das atividades permitidas na zona.</p>
Z5	<p>i. Promoção da arborização urbana;</p> <p>ii. Otimização da ocupação dos empreendimentos já aprovados;</p> <p>iii. Estímulo à ocupação dos vazios urbanos garantindo a qualidade ambiental;</p> <p>iv. Promoção da implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;</p>	<p>Além daqueles estabelecidos para a Z1, a Z2, a Z3 e a Z4, todos os demais usos e atividades, desde que atendidas as normas legais e regulamentares pertinentes.</p>



Zona	Diretrizes	Usos e atividades permitidas
	<ul style="list-style-type: none">v. Otimização da infraestrutura urbana existente;vi. Incentivo à utilização de instalações ociosas;vii. Conservação e recuperação das áreas verdes, incluídas as áreas de preservação permanente e as áreas verdes de uso público.	
Z5E	<ul style="list-style-type: none">i. Incentivo à criação de áreas verdes;ii. Otimização da ocupação dos empreendimentos já aprovados;iii. Estímulo à ocupação dos vazios urbanos, garantindo a melhoria da qualidade ambiental;iv. Promoção da implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;v. Conservação ou recuperação das áreas verdes, incluídas as áreas de preservação permanente e as áreas verdes de uso público.	Além daqueles estabelecidos para a Z1, Z2, Z3 e Z4: <ul style="list-style-type: none">i. Empreendimentos industriais de baixo impacto;ii. Comércio e prestação de serviços;iii. Armazenamento, embalagem, transporte e distribuição de produtos e mercadorias;iv. Parques tecnológicos.

Fonte: SIMA, 2013. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Cumpra-se mencionar que o Macrozoneamento Municipal de Itanhaém, estabelecido pelo PDDI 2015 (vide **item 4.1.1**), já considera o desenho do ZEE do Setor da Baixada Santista, cujas diretrizes deverão ser respeitadas na ocasião da proposta de zoneamento.



3. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

A leitura dos aspectos socioeconômicos do município tem como objetivo compreender o perfil da população e da economia de Itanhaém, e a sua relação com o processo de produção do espaço urbano da localidade.

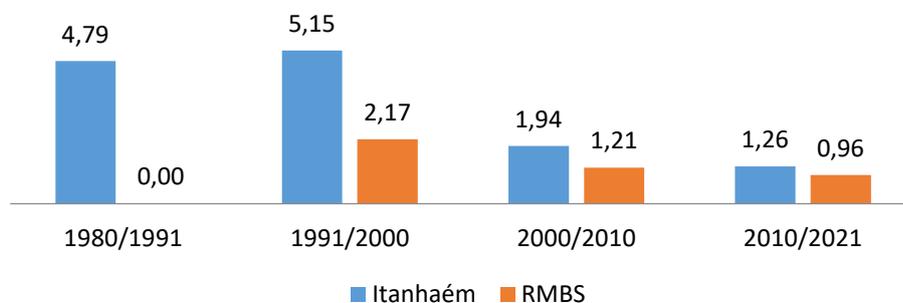
3.1. Perfil da população

3.1.1. População residente

Segundo a Fundação Seade, a população de Itanhaém é de 99.751 em 2021, cuja projeção é 4,6% menor do que o registro feito pelo IBGE para o mesmo ano, de 104.351 habitantes¹⁰, sendo o 6º município mais populoso e o maior em extensão da Região Metropolitana da Baixada Santista - com 601,71km² de território.

A taxa de expansão populacional do município vem decrescendo, desde o “boom” populacional vivenciado nas décadas de 80 e 90, ainda que de forma mais intensa que a região em que se insere, conforme exibe a **Figura 3.1.1-1**.

Figura 3.1.1-1: Evolução da taxa de crescimento geométrico da população (%), em Itanhaém e RMBS, entre 1980 e 2021



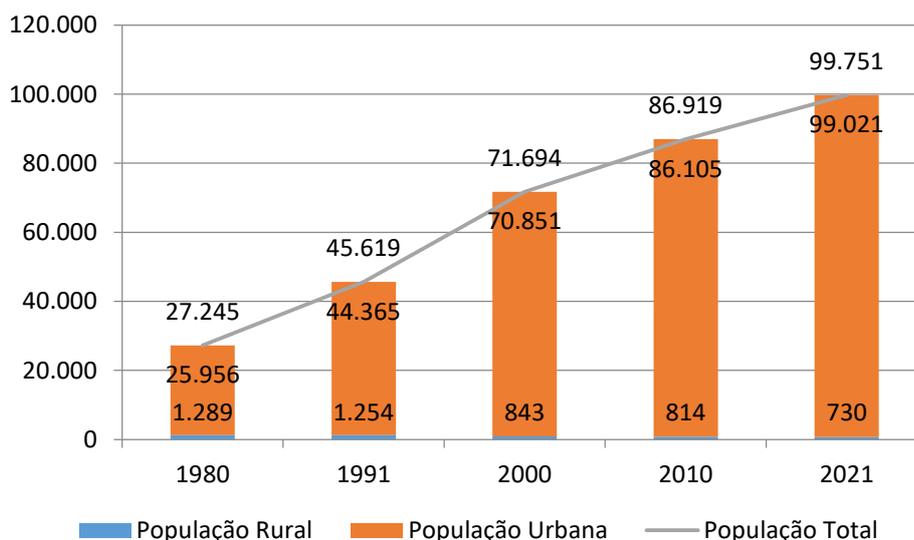
Nota: No período 1980/1991 o dado não está disponível para a RMBS, pois a região foi criada posteriormente, em 1996. Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.

¹⁰ As duas instituições utilizam metodologias diferentes para o cálculo da população estimada. A Fundação Seade adota o método dos componentes demográficos, o qual considera as tendências de fecundidade, mortalidade e migração, a partir das estatísticas vitais processadas pelo órgão. Já o IBGE, utiliza como insumos básicos as populações obtidas das Projeções da População para o Brasil e as Unidades da Federação mais recentes, bem como o crescimento populacional de cada Município na última década, delineado pelas respectivas populações recenseadas nos dois últimos Censos Demográficos realizados. Diante das informações apresentadas, considera-se a metodologia da Fundação Seade mais adaptada à realidade local, pois leva em conta indicadores que impactam na demografia.



Segundo dados coletados no portal da Fundação Seade, Itanhaém apresenta perfil urbano desde 1980 (**Figura 3.1.1-2**), sendo que a população rural se manteve praticamente estável nas últimas décadas, representando 0,7% do total de habitantes em 2021, contra 99,3% dos moradores urbanos.

Figura 3.1.1-2: Evolução da população total, urbana e rural, entre 1980 e 2021



Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.

3.1.2. Perfil etário

Apesar da tendência de envelhecimento da população observada nacionalmente, Itanhaém conta com perfil etário composto, majoritariamente, por adultos (37,04%) e crianças e adolescentes em idade escolar (28,64%) (**Tabela 3.1.2-1**), demandando políticas voltadas à educação e geração de emprego.

Tabela 3.1.1-1: Grupos populacionais de Itanhaém, por faixa etária, em 2021

Grupos populacionais	2021	Participação (%)
Idade escolar (0 a 19 anos)	28.570	28,64%
Jovens (20 a 29 anos)	16.787	16,83%
Adultos (30 a 59 anos)	36.946	37,04%
Idosos (acima de 60 anos)	17.448	17,49%
Total (Fundação Seade)	99.751	100,00%

Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.



3.1.3. Taxa de Natalidade

A taxa de natalidade¹¹ observada em Itanhaém foi de 13,53 em 2019, último dado disponível, enquanto a de fecundidade¹² ficou em 52,19, para o mesmo ano. A Tabela 3.1.3-1 apresenta a evolução de ambos indicadores, entre 2000 e 2019.

Tabela 3.1-3-1: Evolução da taxa de natalidade e de fecundidade, em Itanhaém e RMBS, entre 2000 e 2019

Período	Taxa de natalidade		Taxa de fecundidade	
	Itanhaém	RMBS	Itanhaém	RMBS
2000	19,72	19	74,05	66,95
2010	15,85	14,65	62,5	53,06
2019	13,53	12,41	52,19	46,43
Evolução 2000-2019 (%)	-31,4%	-34,7%	-29,5%	-30,6%

Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.

Comparando os dados do município e da região, observa-se queda semelhante no período analisado, ainda que os indicadores de Itanhaém sejam mais altos, com reflexos no perfil etário local.

3.1.4. Taxa de Migração

O processo de migração local considera duas vertentes, com base no Censo Demográfico do IBGE:

- Saldo migratório anual: dado pela diferença entre o número de imigrantes (pessoas que saem de determinada região) e emigrantes (pessoas que entram em determinada região), por um período de tempo;
- Taxa anual de migração: resultado da divisão entre o saldo migratório de um período e a população média do intervalo de tempo adotado por mil habitantes.

A **Tabela 3.1.4-1** compila a evolução os dados descritos acima, comparando os recortes de Itanhaém com o Estado de São Paulo, entre 1991 e 2010 – último dado disponível.

¹¹ Relação entre os nascidos vivos, ocorridos e registrados num determinado período de tempo, e a população estimada para o meio do período, multiplicados por 1.000 (FUNDAÇÃO SEADE, 2021).

¹² Relação entre o número de nascidos vivos num período de tempo, e a população feminina em idade fértil (15 a 49 anos) residente na mesma unidade estimada (FUNDAÇÃO SEADE, 2021).



Tabela 3.1.4-1: Evolução do saldo migratório anual e da taxa anual de migração, em Itanhaém e na RMBS, entre 1991 e 2010

Período	Saldo Migratório Anual		Taxa Anual de Migração	
	Itanhaém	RMBS	Itanhaém	RMBS
1991	912	N/D	25,66	N/D
2000	2.107	13.115	35,92	9,75
2010	746	5.017	9,4	3,2

Nota: Em 1991, o dado para a RMSB não está disponível, pois a região foi criada posteriormente, em 1996.

Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.

As informações apresentadas acima, apesar de remontar a mais de dez anos, traduzem em dados às dinâmicas demográfica e migratória vivenciadas por Itanhaém entre as décadas e 1991 e 2000, quando o município registrou taxa anual de 25,66 e 35,92, respectivamente, muito maior do que a observada na RMBS, que foi de 9,75, em 2000.

3.1.5. Domicílios

Segundo a projeção disponibilizada pela Fundação Seade, em 2021, o território de Itanhaém abriga 34.029 domicílios particulares permanentes¹³, perfazendo uma média de 2,9 habitantes por unidade habitacional, com redução de quase um ponto quando comparado com 1991, cuja taxa era de 3,77 hab/U.H, convergindo para o mesmo movimento observado no Estado¹⁴.

A **Tabela 3.1.5-1** mostra a evolução da quantidade de domicílios total, entre 1980 e 2021, enquanto os dados por localização (urbano/rural) consideram o período entre 1980 e 2010, tendo em vista os Censos Demográficos do IBGE.

¹³ Segundo o IBGE, o domicílio é o local construído para servir exclusivamente à habitação e tem a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas. O domicílio é considerado particular quando o relacionamento entre seus ocupantes é ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência (FUNDAÇÃO SEADE, 2021).

¹⁴ 3,9 hab/UH em 1991; 2,9 hab/UH em 2021 (FUNDAÇÃO SEADE, 2021).



Tabela 3.1.5-1: Evolução dos domicílios urbano, rural e total de Itanhaém, entre 1980 e 2021

Período	Domicílios			Participação	
	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural
1980	6.180	371	6.551	94,3%	5,7%
1991	11.728	369	12.097	96,9%	3,1%
2000	20.259	254	20.513	98,8%	1,2%
2010	27.947	275	28.249	98,9%	1,0%
2021	N/D	N/D	34.029	N/D	N/D
Evolução 1980-2021 (%)	352,2%	-25,9%	419,4%	#	#

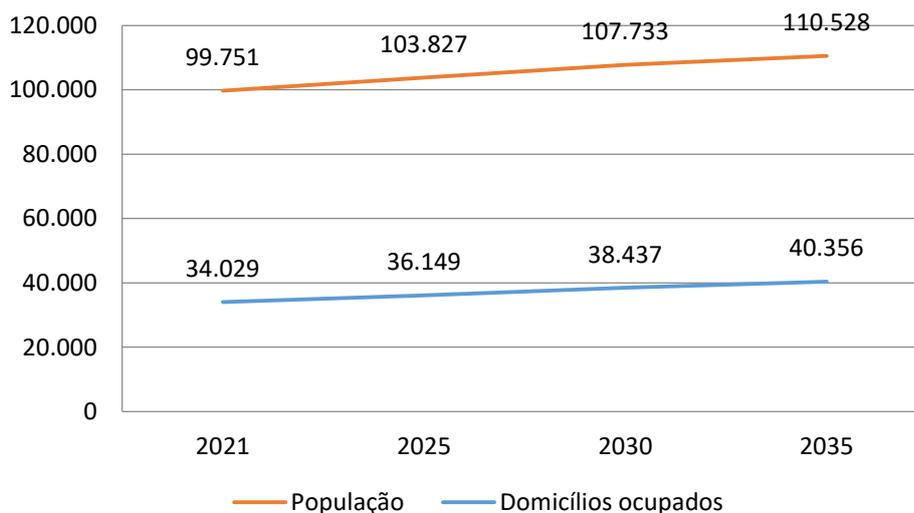
Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.

De forma mais intensa que a evolução da população residente, os domicílios de Itanhaém apresentaram crescimento de 419,4%, entre 1980 e 2021, com maior participação dos domicílios urbanos (98,9%, contra 1,0% rurais, em 2010). Este “boom” imobiliário foi destacado na elaboração das análises que compõem o **Capítulo 4** do presente diagnóstico.

3.1.6. Projeção populacional

Em função das significativas taxas de natalidade, fecundidade, migração e atratividade de Itanhaém, a projeção populacional elaborada pela Fundação Seade para o município demonstra intenso dinamismo, com incremento de quase 10mil pessoas na próxima década (+8,0%), conforme mostra a **Figura 3.1.6-1**.

Figura 3.1.6-1: Projeção da população e dos domicílios ocupados Itanhaém, entre 2021 e 2035



Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.



Seguindo o movimento demográfico, os domicílios também apresentarão acréscimo, de forma ainda mais significativa que o vetor populacional, com aumento de quase 5mil unidades na próxima década (+ 12,95%).

Quanto ao perfil etário da população projetada (**Tabela 3.1.6-1**), nota-se ainda a intensa presença de adultos (39,95%) e crianças e adolescentes (27,46%), reforçando a necessidade de estabelecimento de políticas públicas estruturadas e de longo prazo, voltadas para a garantia do pleno emprego e para a oferta de ensino de qualidade.

Tabela 3.1.6-1: Projeção população por grupo de idade, em Itanhaém, para 2030

Grupos populacionais	2030	Participação (%)
Idade escolar (0 a 19 anos)	29.582	27,46%
Jovens (20 a 29 anos)	14.811	13,75%
Adultos (30 a 59 anos)	43.038	39,95%
Idosos (acima de 60 anos)	20.302	18,84%
Total	107.733	100,00%

Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2021.

Cabe ressaltar que as projeções apresentadas neste item não consideram a ocorrência de interferências externas, com impacto no acréscimo e na atração de habitantes, seja pela implantação de projetos de melhoria da qualidade urbana do município, seja pela dinâmica inerente da inserção de Itanhaém na RMBS.

3.2. Principais indicadores econômicos

3.2.1. Produto Interno Bruto

Em 2018, o Produto Interno Bruto – PIB de Itanhaém somou R\$ 1,8 bilhão, o que representou 0,1% do PIB estadual e 3,0% do valor da RMBS, conforme dados compilados pela Fundação Seade (**Tabela 3.2.1-1**).

Tabela 3.2.1-1: PIB a preços correntes (R\$ 1.000,00), em 2018, e variação anual média de 2011 a 2018 de Itanhaém, da RMBS e de São Paulo

Recorte administrativo	PIB 2018	Participação no PIB da RMBS	Participação no PIB da UF	Varição anual média 2011-2018*
Itanhaém	R\$ 1.885.631	3,0%	0,1%	10,2%
RMBS	R\$ 62.885.303	100,0%	2,8%	6,8%
Estado de São Paulo	R\$ 2.210.561.949	-	100,00%	6,9%

*Crescimento anual médio do PIB, a preços correntes.

Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

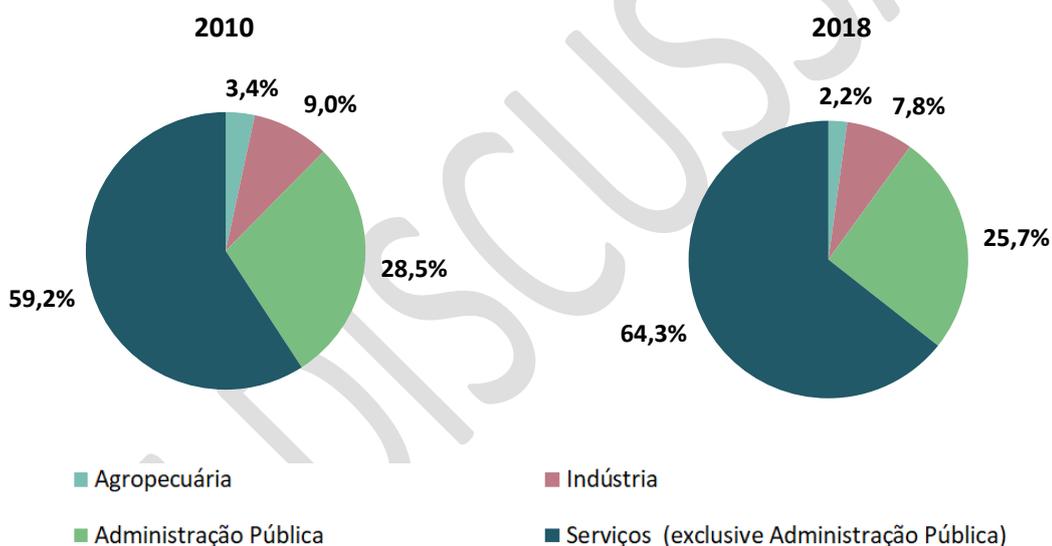


3.2.2. Valor Adicionado e Perfil Econômico

Em Itanhaém, a participação dos setores econômicos no Valor Adicionado (VA), segundo dados IBGE de 2018, é composta predominantemente pelo setor de serviços (64,3%), seguido pela administração pública (25,7%) e pela indústria (7,8%). A agropecuária, com participação de apenas 2,2%, foi o setor com a menor contribuição para o VA municipal.

Cumprir destacar que o setor de serviços, potencializado pela vocação turística do município, ampliou sua participação nas riquezas geradas em Itanhaém no período de 2010 a 2018, uma vez que sua participação no VA passou de 59,2% para 64,3% neste comparativo. A **Figura 3.2.2-1** apresenta a evolução dos setores econômicos entre 2010 e 2018.

Figura 3.2.2-1: Participação do VA de Itanhaém, por setores econômicos, 2010 e 2018



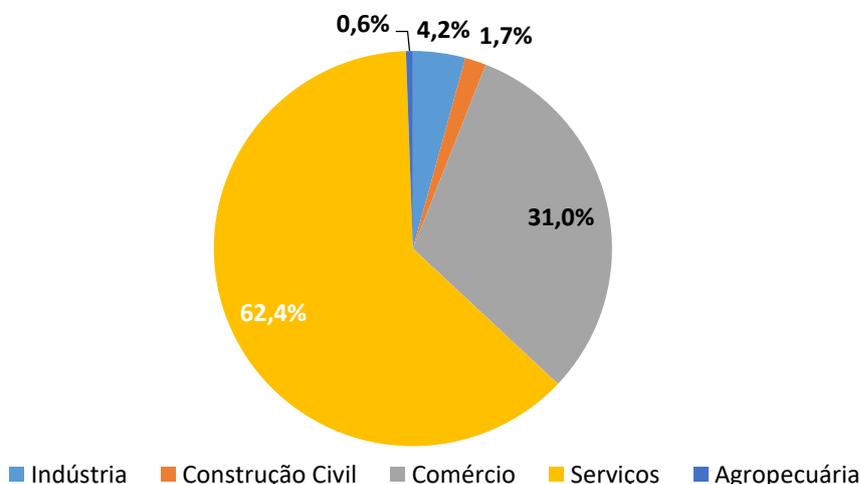
Fonte: Fundação Seade, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

3.2.3. Trabalho e rendimento

A participação dos setores econômicos por número de empregos formais (**Figura 3.2.3-1**) reforça a importância dos serviços na dinâmica municipal, que, em consonância com a composição do PIB, representou a maior parte dos empregos.



Figura 3.2.3-1: Participação dos setores econômicos no total de empregos de Itanhaém, em 2019



Fonte: Ministério da Economia – Secretaria de Trabalho, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Na análise da evolução do emprego entre 2010 e 2019, apresentada na **Tabela 3.2.3-1**, destaca-se o aumento de 26,6% dos empregos de serviços, que passou de 7.505 para 9.501 postos de trabalho, e o incremento de 35,6% do comércio, cujos empregos formais aumentaram de 3.485 para 4.724.

Tabela 3.2.3-1: Empregos formais de Itanhaém e remuneração média, a preços de dezembro de 2019, por grande setor, 2010 e 2019

Grande setor	Empregos formais			Salário Médio		
	2010	2019	Var. %	2010*	2019	Var. %
Indústria	440	646	46,8%	R\$ 2.884,88	R\$ 2.662,59	-7,7%
Construção Civil	472	262	-44,5%	R\$ 2.243,76	R\$ 1.838,99	-18,0%
Comércio	3.485	4.724	35,6%	R\$ 1.562,70	R\$ 1.807,88	15,7%
Serviços	7.505	9.501	26,6%	R\$ 2.253,31	R\$ 2.601,99	15,5%
Agropecuária	209	85	-59,3%	R\$ 998,11	R\$ 1.358,92	36,1%
Total	12.111	15.218	25,7%	R\$ 2.055,50	R\$ 2.337,97	13,7%

*Valores atualizados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Fonte: Ministério da Economia – Secretaria de Trabalho, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

O desempenho positivo do comércio e dos serviços está em sintonia com o potencial turístico do município, que fomenta principalmente as atividades de alojamento e alimentação. De acordo com dados do Instituto de Pesquisa Econômica Avançada (IPEA), extraídos da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), o município registrou 1.226 postos de trabalho alocados em Atividades Características do Turismo (ACT) no ano de 2019.



A **Tabela 3.2.3-2** apresenta o número de ocupações e o salário médio das ACT's, destacando o setor de alimentação como o maior gerador de empregos, com 805 postos e salário médio de R\$ 1.365,31.

Tabela 3.2.3-2: Empregos formais das Atividades Características do Turismo (ACT) de Itanhaém e remuneração média, 2019

ACTs	Número de ocupações	Remuneração média em R\$
Alojamento	142	1.804,49
Alimentação	805	1.365,31
Transporte Terrestre	238	289,39
Aluguel de Transportes	4	1.953,25
Agência de Viagem	5	1.383,00
Cultura e Lazer	32	1.690,41
Total	1.226	1.217,79

Fonte: Extrator IPEA, 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



4. ASPECTOS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O presente capítulo reúne os aspectos relevantes à análise do parcelamento, uso e ocupação do solo de Itanhaém, considerando:

- Caracterização legal, com avaliação detalhada da legislação urbanística vigente;
- Caracterização do uso e ocupação do solo atual;
- Distribuição dos equipamentos públicos e comunitários; e
- Infraestrutura urbana disponível.

A intersecção entre aspectos legais, territoriais e de infraestrutura permite avaliar a ocupação urbana de Itanhém a partir de novas perspectivas, aprofundando e identificando os entraves e distorções ocasionados pelo intenso crescimento urbano e pela defasagem do arcabouço legal existente.

4.1. Caracterização institucional e legal

4.1.1. Plano Diretor 2015

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, aprovado pela Lei Complementar 168 de 30 de novembro de 2015, apresenta diretrizes específicas para a revisão da legislação urbanística, as quais deverão ser observadas durante a execução da próxima etapa do projeto.

Cumpre mencionar que a Lei Complementar 168/2015 - PDDI é composta por seis capítulos e sete anexos, conforme apresenta o **Quadro 4.1.1-1**.

Quadro 4.1.1-1: Estrutura do PDDI 2015

Capítulo/Anexos	Artigos
Capítulo I - Disposições preliminares	Art.1º ao Art. 7º
Capítulo II - Do território e do desenvolvimento físico e territorial	Art. 8º ao Art. 54
Capítulo III - Do desenvolvimento econômico	Art. 55 ao Art. 60
Capítulo IV - Do desenvolvimento social	Art. 61 ao Art. 72
Capítulo V - Dos instrumentos para implantação	Art. 73 ao Art. 143
Capítulo VI - Da revisão do plano diretor e disposições finais	Art. 144 a Art. 151
Anexo 1 - Planta do Município com o Macrozoneamento, escala 1:50.000	
Anexo 2 - Tabela de Diretrizes do Macrozoneamento	
Anexo 3 - Planta do Município com os Setores de Interesse Específico, escala 1:50.000	
Anexo 4 - Planta do Abairramento da Macrozona Urbana	
Anexo 5 - Descrição do abairramento	
Anexo 6 - Planta com a definição das Regiões Administrativas	
Anexo 7 - Planta com a Estruturação e Hierarquização Viária	

Fonte: LC 168/2015. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



Para o presente estudo, são considerados como relevantes os aspectos elencados no **Quadro 4.1.1-2**.

Quadro 4.1.1-2: Temas tratados no PDDI sinérgicos à revisão em elaboração

Capítulo/Anexo	Detalhamento do conteúdo com sinergia aos temas em revisão
Capítulo II - Do território e do desenvolvimento físico e territorial	Detalha os aspectos do território do Município e do desenvolvimento físico e territorial, com os objetivos e as diretrizes para a qualificação do ambiente natural e do ambiente construído e toda estruturação e ordenamento territorial, a saber: <ul style="list-style-type: none">• Macrozoneamento• Setores de interesse específico• Abairramento
	Estabelece diretrizes específicas para o parcelamento, uso e ocupação do solo, meio ambiente, recuperação do uso, ampliação e melhoria dos espaços públicos e da paisagem, serviços e equipamentos de utilidade pública e para a mobilidade urbana
Capítulo V - Dos instrumentos para implantação	Define os instrumentos que deverão ser utilizados para implantação das diretrizes do PDDI, incluindo os instrumentos institucionais e de planejamento, jurídicos e políticos, tributários, fiscais e financeiros, bem como os planos, programas e projetos municipais, o orçamento público, a regulação urbanística, a regularização fundiária, o IPTU progressivo no tempo, a transferência do direito de construir, o direito de superfície, os conselhos municipais, os fundos especiais e a contribuição de melhoria, dentre outros
Anexo 1 - Planta do Município com o Macrozoneamento, escala 1:50.000	Estabelece os mapas orientadores para a revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. Destaca-se que os Anexos 1 e 2 tem como base o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista
Anexo 2 - Tabela de Diretrizes do Macrozoneamento	
Anexo 3 - Planta do Município com os Setores de Interesse Específico, escala 1:50.000	
Anexo 7 - Planta com a Estruturação e Hierarquização Viária	

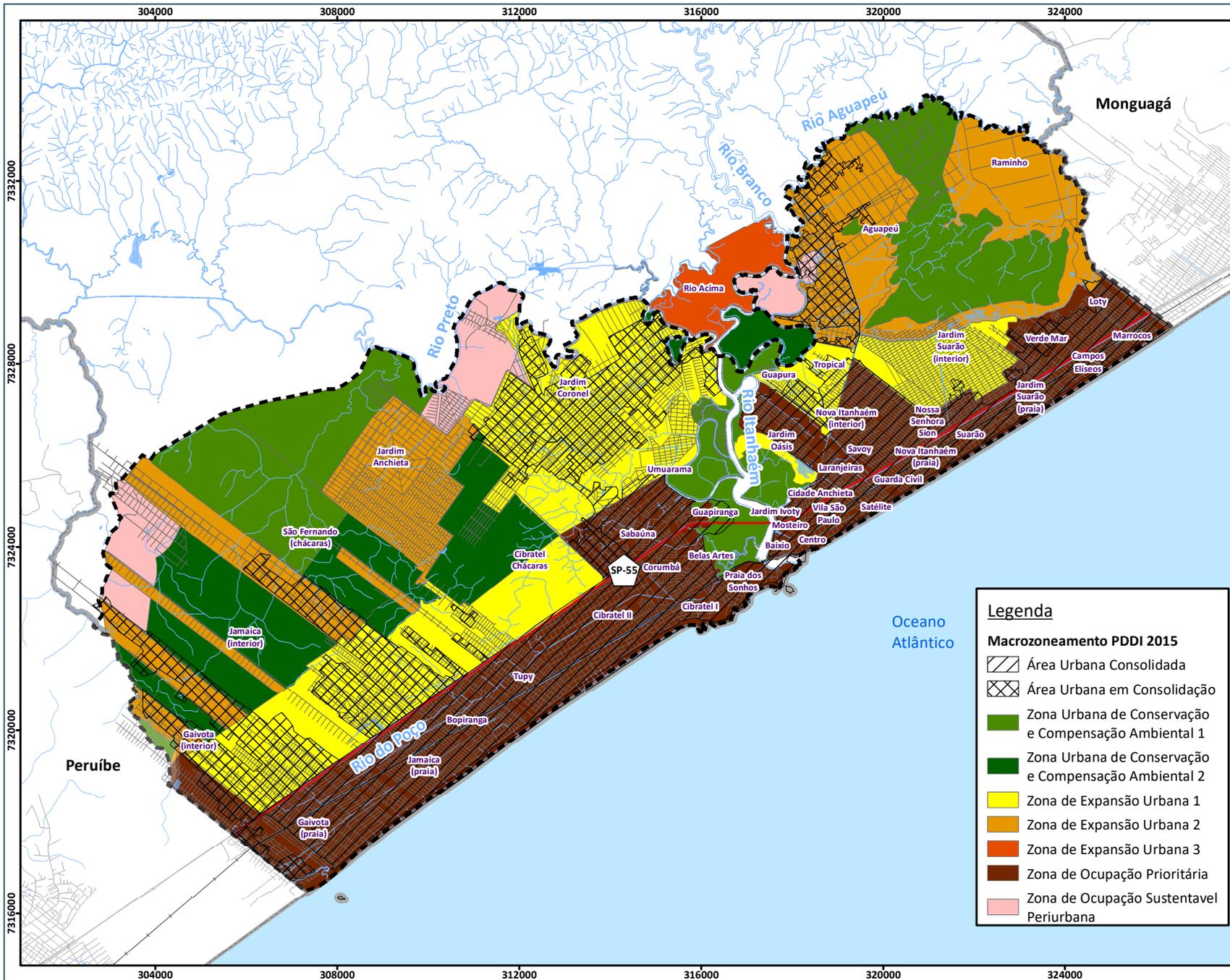
Fonte: LC 168/2015. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Quanto ao exposto acima, com impacto direto no desenho do novo zoneamento urbano, pode-se destacar:



- **Macrozoneamento (Mapa Macrozoneamento)**, cujas características de cada zona, suas diretrizes, usos e ocupação máxima permitidos e metas são definidas no Anexo 2 do PDDI e equivalem aos parâmetros estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 58.996/13, que dispõe sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico da Baixada Santista. No Macrozoneamento urbano ressaltam-se:
 - o Zona Urbana de Ocupação Prioritária – OP;
 - o Zonas de Expansão Urbana;
 - o Área Urbana Consolidada, considerado densidade construtiva média a alta e potencial para adensamento, usos variados, concentração dos equipamentos urbanos públicos do Município e melhor infraestrutura, existência de centralidades locais, sistema viário já apresentando alguns pontos com problemas de saturação, atividades econômicas concentradas em corredores e incidência de imóveis subutilizados e não utilizados;
 - o Área Urbana em Consolidação: com densidade construtiva média a baixa, com algum potencial para adensamento, uso residencial predominante, carência de equipamentos públicos, infraestrutura parcialmente ou não instalada, sistema viário caracterizado pela baixa capacidade de tráfego, grande quantidade de vazios urbanos e ocorrência de ocupações que exigem a transposição das barreiras de mobilidade urbana em razão da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega;
- **Setores Especiais de Interesse (Mapa Setores de Interesse)**, constituídos por porções territoriais com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicas e se sobrepõem às características das zonas em que se situam.

A fim organizar a leitura integral do PDDI, o **Anexo 1** deste relatório apresenta os trechos da Lei Complementar 168/15, com os artigos e incisos que deverão ser observados e que, quando grifados, são de aplicação mais direta para o presente estudo. Tais diretrizes estão apresentadas ainda, separadamente e de acordo com seu assunto, nos capítulos a seguir, indicando a referência de artigo e inciso do PDDI.



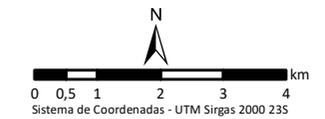
Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:

- IBGE, Limite Estadual, 2015
- DNIT, Rodovias, 2015
- PMI, Abairramento, 2021
- PMI, Arruamento, 2021
- PMI, Ferrovia, 2021
- PMI, Hidrografia, 2021
- PMI, Limite Municipal, 2021
- PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
- ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisão com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Legenda

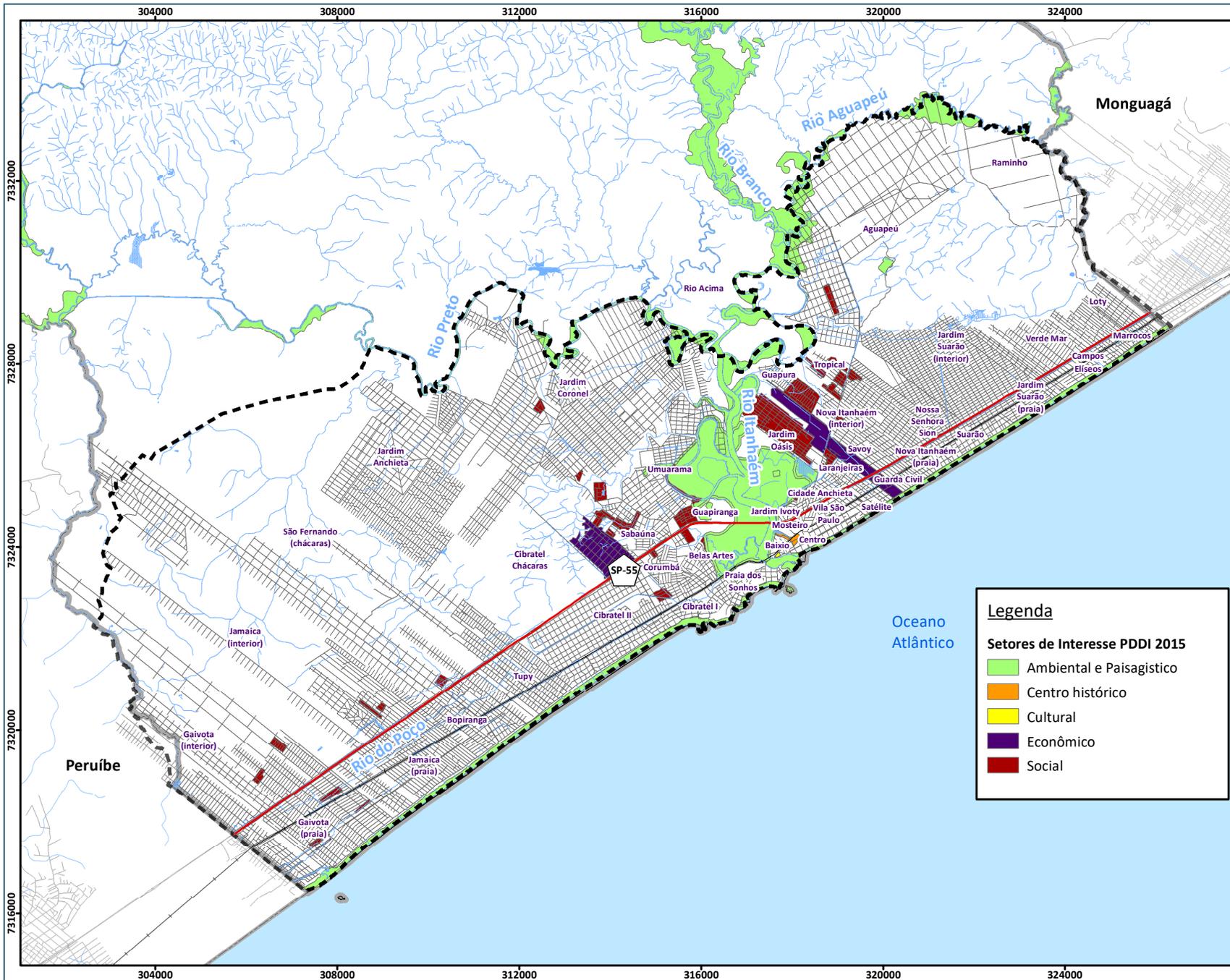
- Macrozoneamento PDDI 2015**
- Área Urbana Consolidada
 - Área Urbana em Consolidação
 - Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental 1
 - Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental 2
 - Zona de Expansão Urbana 1
 - Zona de Expansão Urbana 2
 - Zona de Expansão Urbana 3
 - Zona de Ocupação Prioritária
 - Zona de Ocupação Sustentável Periurbana

Realização:
PREFEITURA DE ITANHAÉM
GEOBRASILS

Projeto:
ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título:
MACROZONEAMENTO PDDI 2015
PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM

Formato: A4	Escala: 1:120.000	Data: 07/12/2021
----------------	----------------------	---------------------



Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

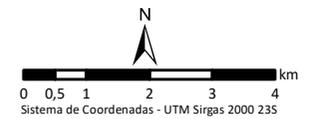
Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 PMI, Abairramento, 2021
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021
 PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
 ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisão com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

Legenda

Setores de Interesse PDDI 2015

- Ambiental e Paisagístico
- Centro histórico
- Cultural
- Econômico
- Social



Realização:

Projeto:
 ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título:
SETORES DE INTERESSE PDDI 2015
PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM

Formato: A4	Escala: 1:120.000	Data: 07/12/2021
----------------	----------------------	---------------------



4.1.2. Lei de Uso e Ocupação do Solo 1977

O município de Itanhaém, assim como várias outras cidades litorâneas, vivenciou nas décadas de 1960 e 1970 uma verdadeira ‘explosão’ no número de loteamentos aprovados, com características de 2ª moradia, cujos compradores eram, na sua grande maioria, da Grande São Paulo, da Região do ABC e do interior do estado. Este movimento do mercado imobiliário colaborou para moldar um padrão de estrutura urbana que permanece até hoje, com a intensa presença de residências de veraneio – as quais durante o ano só são ocupadas nos períodos de férias, feriados e/ou finais de semana.

Esse ‘boom’ de novos loteamentos que, em sua grande maioria, eram entregues sem condições de infraestrutura para ocupação, aliado com a aprovação e construção de alguns prédios na primeira metade da década de 1970, deflagraram problemas como lançamentos de esgoto em praias e rios, aumento na demanda por serviços públicos em geral - coleta de resíduos, varrição, abastecimento de água e principalmente infraestrutura de pavimentação. Este cenário sensibilizou o Poder Público Local para a necessidade de instituir uma legislação urbanística mais moderna e restritiva, que ordenasse e regulasse a ocupação do seu território. Neste contexto, foi aprovada a Lei 1.082 em 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso regula o parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências.

Esta lei compreende os principais ordenamentos urbanísticos, quais sejam: **o zoneamento, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo do município de Itanhaém**. Dentre seus objetivos, destaca-se o estímulo e a orientação ao desenvolvimento urbano e, por mais de 20 anos, é possível afirmar que esta lei cumpriu a função de Plano Diretor, pois somente em janeiro de 2000 foi aprovado o primeiro PDDI - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém através da Lei Complementar 30. Ressalta-se que a Lei Municipal 1.082/1977 continuou vigente mesmo após a aprovação do citado PDDI e também do que o substituiu - que é o PDDI vigente - aprovado em 2015, através da Lei Complementar 168, cujo conteúdo foi apresentado na **Seção 4.1.1**.

A Lei Municipal 1.082/1977 é constituída por sete capítulos, 86 artigos e seis anexos, distribuídos conforme **Quadro 4.1.2-1**.

Quadro 4.1.2-1: Estrutura Lei Municipal nº 1.082/1977

Capítulo	Destaques
Capítulo I - Dos objetivos e das definições	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 1º e 2º• Tem o rol de definições dos principais conceitos e índices utilizados na lei
Capítulo II - Dos arruamentos e loteamentos	<ul style="list-style-type: none">• Abrange do art. 3º ao 24• Trata do <u>parcelamento do solo</u>, complementado pelo Anexo 1 com características técnicas, declividades e dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação de veículos e pedestres nos planos de arruamento



Capítulo	Destaques
	(loteamentos);
Capítulo III - Das zonas de uso	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 25 e 26• Trata de <u>zoneamento</u> do território do município, estabelecendo a divisão em zonas de uso e corredores comerciais, sendo complementado pelo Anexo 5 (descrição dos limites e perímetros das zonas e rol dos corredores comerciais) e Anexo 6 (planta com o desenho das zonas de uso e corredores comerciais).• Estabelece <u>7 zonas de uso e corredores comerciais</u> com as seguintes características:<ul style="list-style-type: none">○ Z.1 - uso estritamente residencial e balneário, de densidade demográfica baixa○ Z.2 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média○ Z.3 - uso misto, de densidade demográfica média e alta○ Z.4 - uso predominantemente comercial, de densidade demográfica alta○ Z.5 - uso estritamente industrial; Z.6 - zona de transição ambiental, uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixíssima○ Z.7 - corredor de fauna e flora, área não loteável, com características de zona de preservação ambiental○ C – corredores comerciais, que são vias que cortam todas as zonas descritas e que possuem características básicas idênticas às das zonas de uso Z.4
Capítulo IV – Das categorias de uso	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 27 a 47• Trata do <u>uso do solo</u> do município, estabelecendo 13 categorias de uso, as quais possuem um número diferente de subcategorias, sendo:<ul style="list-style-type: none">○ 3 categorias de uso residencial (Residência Unifamiliar - R.1, Residência Multifamiliar - R.2 e Conjunto Residencial - R.3)○ 3 categorias de uso comercial (Comércio Varejista de Âmbito Local - C.1 Comércio Varejista Diversificado - C.2 e Comércio Atacadista - C.3)○ 3 categorias de prestação de serviços (Serviços de Âmbito Local - S.1, Serviços Diversificados - S.2, Serviços Especiais - S.3)○ 3 categorias de uso institucional (Instituições de Âmbito Local - E.1, Instituições Diversificadas - E.2 e Instituições Especiais - E.3)○ Categoria de Usos Especiais - E.4• Esse capítulo é complementado por dois anexos, sendo o Anexo 4 um extenso rol de usos que se enquadram em cada subcategoria e o Anexo 2 que relaciona, para cada zona, quais as categorias de uso permitidas, além das características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes
Capítulo V - Da ocupação do solo	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 48 a 60• Trata de <u>ocupação do solo</u> do município, sendo complementado pelo Anexo 3 que apresenta desenhos esquemáticos, demonstrando como devem ser medidos os recuos de implantação das edificações nos lotes; e também o já citado Anexo 2 que, além de definir os usos permitidos para cada zona, mostra as características de dimensionamento, de ocupação e aproveitamento dos lotes para as subcategorias, como dimensões mínimas de testada e área de



Capítulo	Destaques
	lotes, recuos mínimos de frente, de fundo e laterais, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento dos lotes
Capítulo VI - Das conformidades e não conformidades	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 61 a 69• Define, com relação ao uso e à ocupação dos imóveis existentes à época de aprovação da lei, as exigências de adequação
Capítulo VII - Das disposições gerais	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 70 a 86• Estabelece a criação de uma Comissão Municipal de Planejamento para apreciar casos omissos na legislação

Fonte: Lei Municipal nº 1.087/1977. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

4.1.2.1. Alterações

Durante 44 anos de vigência, a Lei Municipal nº 1.082/1977 passou por inúmeras alterações que, pra efeito deste diagnóstico, estão separadas em três categorias detalhadas a seguir:

- **Diretas:** envolvem as leis que alteraram, suprimiram ou acrescentaram diretamente artigos, incisos ou anexos da referida lei. Até novembro de 2021, foi contabilizado um total de 29 Leis Municipais inseridas nesta categoria, quais sejam: 1.101/77, 1.154/80, 1.170/81, 1.175/81, 1.176/81, 1.211/83, 1.330/85, 1.392/87, 1.469/88, 1.680/90, 2.425/99, 2.473/99, 2.520/00, 2.573/00, 2.677/01, 2.722/01, 2.927/02, 2.971/02, 2.975/02, 2.999/02, 3.007/03, 3.034/03, 3.042/03, 3.252/06, 3.498/08, 3.858/13, 4.197/17, 4.222/18 e LC 168/2015;
- **Indiretas, considerando:**
 - o Criação de corredores comerciais, modificando o zoneamento estabelecido pela lei em análise. Até novembro de 2021, foi contabilizado um total de 49 Leis Municipais, quais sejam: 1.763/91, 1.812/91, 1.829/92, 1.830/92, 1.853/92, 1.860/92, 1.874/92, 1.905/92, 1.910/92, 1.918/93, 2.090/94, 2.117/94, 2.118/94, 2.220/96, 2.227/96, 2.273/97, 2.317/97, 2.323/97, 2.324/97, 2.325/97, 2.325-A/97, 2.369/98, 2.373/98, 2.385/98, 2.386/98, 2.429/99, 2.439/99, 2.443/99, 2.457/99, 2.493/99, 2.618/00, 2.649/01, 2.876/02, 2.880/02, 2.890/02, 3.092/04, 3.100/04, 3.344/07, 3.354/07, 3.381/07, 3.450/08, 3.488/08, 3.518/09, 3.519/09, 3.749/12, 3.783/12, 3.890/13, 4.318/19 e 4.343/19;
 - o Leis instituídas após 1977 e que, apesar de não citarem direta ou expressamente, revogam ou modificam artigos e partes da Lei Municipal 1.082/1977, alterando-a substancialmente. Neste contexto, destacam-se: a Lei de Parcelamento do Solo - Lei Municipal nº 2.162/95 e a “Lei de Verticalização” - Lei Municipal nº 2.304/97.



4.1.2.1.1. Alterações diretas

O **Quadro 4.1.2.1.1-1** apresenta a síntese, em ordem cronológica, das 29 leis que inseriram, modificaram ou revogaram expressamente dispositivos da Lei Municipal nº 1.082/77, com a indicação dos seguintes aspectos:

- Número;
- Data;
- Ementa;
- Resumo das alterações; e
- Iniciativa da proposta.



Quadro 4.1.2.1.1-1: Alterações diretas na Lei Municipal nº 1.082/77

Lei	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
1.101	16/11/1977	Dispõe sobre alterações de partes da Lei nº 1082/77 e dá outras providências	<u>Parcelamento do solo:</u> Anexo 1 <u>Uso do sol:</u> geminadas e prédios de 4 pavimentos <u>Zoneamento:</u> Anexo 5 corredor comercial	Executivo
1.154	29/12/1980	Acrescenta dispositivos ao Artigo 12 da Lei nº 1101 de 16 de novembro de 1977 e dá outras providências	<u>Zoneamento:</u> Anexo 5 corredor comercial	Executivo
1.170	15/10/1981	Altera dispositivo da Lei nº 1082 de 22 de janeiro de 1977.	<u>Uso do solo:</u> Anexo 2 <u>Usos conformes de Z.4</u>	Executivo
1.175	20/11/1981	Altera a Lei nº 1082/77 e dá outras providências. (Revogada pela Lei nº 1211/83). promulgada pela Câmara	<u>Uso e ocupação do solo:</u> R.3.02 permitido na Z1.01 e Z1.02	Legislativo
1.176	25/11/1981	Revoga os parágrafos 1º e 2º do Artigo 15 da Lei nº 1082 de 22 de janeiro de 1977, assim como o Artigo 5º da Lei nº 1101 de 16 de novembro de 1977. promulgada pela Câmara	<u>Parcelamento do solo</u>	Legislativo
1.211	05/07/1983	Revoga a Lei nº 1175 de 20 de novembro 1981. Reestabelecidos os dispositivos da Lei nº 1082/77	Revoga a Lei 1.175/81	Executivo
1.330	04/12/1985	Dispõe sobre alteração ao Anexo dois da Lei nº 1082 de 22 de janeiro de 1977	<u>Uso do solo:</u> Anexo 2 Z.5 uso conforme igual ao de Z.3	Executivo
1.392	05/08/1987	Altera dispositivos da Lei nº 1082 de 22 de janeiro de 1977 e dá outras providências	<u>Zoneamento:</u> Anexo 5 Corredor comercial	Executivo
1.469	05/12/1988	Altera dispositivos da Lei Municipal nº 1082, de 22 de Janeiro de 1977 e dá outras providências	<u>Zoneamento:</u> Anexo 5 Corredor comercial	Executivo
1.680	25/09/1990	Dá nova redação ao artigo 28 da Lei nº 1082/77, alterado pela Lei nº 1101, de 16 de novembro de 1977. Divisão ao território do Município em zonas de uso; regula o parcelamento; uso e ocupação do uso e dá outras providências. promulgada pela Câmara	<u>Uso do solo:</u> locais permitidos para casas geminadas	Legislativo



Lei	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
2.425	04/01/1999	Altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977 no referente ao perímetro da Zona Residencial Z2.02, especificamente na área do Mangue do Piraguira	<u>Zoneamento</u> : altera limites da Z2.02 excluindo o mangue <u>Uso do solo</u> no local da alteração	Legislativo
2.473	02/08/1999	Acrescenta à Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, as zonas de uso Z.6 e Z.7, determina suas características básicas, e dá outras providências	<u>Zoneamento</u> : cria as zonas Z.6 e Z.7 <u>Uso e ocupação</u> do solo no local da alteração	Executivo
2.520	12/01/2000	Altera dispositivos da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo	<u>Uso e ocupação</u> : detalha a ocupação e cria subcategorias de uso residencial multifamiliar R2 e R3	Executivo
2.573	30/08/2000	Dá nova redação à alínea “a” do inciso VII do artigo 32 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977	<u>Uso do solo</u> : uso residencial multifamiliar	Executivo
2.677	10/07/2001	Acresce categoria de uso ao Anexo 2 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977	<u>Uso do solo</u> : Anexo 2 categorias de uso sujeitas a controle especial em Z.1	Legislativo
2.722	23/10/2001	Acresce categoria de Uso ao Anexo 2 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, modificado pela Lei nº 2.677, de 10 de julho de 2001	<u>Uso do solo</u> : Anexo 2 categorias de uso sujeitas a controle especial em Z.1	Legislativo
2.927	02/09/2002	Altera o anexo constante da Lei nº 1.680, de 25 de setembro de 1990, que “dá nova redação ao artigo 28 da Lei nº 1.082/77, alterado pela Lei nº 1.101, de 16 de novembro de 1977”	<u>Zoneamento e uso do solo</u> : locais com proibição de casas geminadas	Legislativo
2.971	16/12/2002	Altera dispositivos da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, alterados pela Lei nº 2.520, de 12 de janeiro de 2000, e dá outras providências	<u>Uso do solo</u> : uso residencial multifamiliar R.2 e R.3	Legislativo
2.975	26/12/2002	Dá nova redação ao parágrafo único do artigo 33 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro	<u>Uso do solo</u> : uso residencial multifamiliar R.3	Executivo



Lei	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
		de 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e ocupação do solo, alterado pela Lei nº 2.520, de 12 de janeiro de 2000		
2.999	14/05/2003	Dá nova redação ao inciso II do artigo 30 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, que dispõe sobre a do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, alterado pela Lei nº 2.971, de 16 de dezembro de 2002	<u>Uso do solo:</u> uso residencial multifamiliar R.2	Executivo
3.007	11/06/2003	Altera dispositivos da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, alterados pela Lei nº 1.101, de 16 de novembro de 1977, Lei nº 2.520, de 12 de janeiro de 2000 e Lei nº 2.971, de 16 de dezembro de 2002, e dá outras providências	<u>Uso e ocupação do solo:</u> uso residencial multifamiliar R.2 e R.3	Legislativo
3.034	15/09/2003	Acrescenta ao Anexo 2 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, na Zona de Uso Z.1, nos usos classificados como sujeitos a controle especial, as subcategorias de uso S.1.1 e S.1.3	<u>Uso do solo:</u> Anexo 2 categorias de uso sujeitas a controle especial em Z.1	Legislativo
3.042	17/11/2003	Acrescenta dispositivos à Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977 - promulgada pela Câmara	<u>Uso do solo:</u> Anexo 4 comércio de gás em C.1.1	Legislativo
3252	29/09/06	Altera disposições da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, e dá outras providências. Também altera a 1.082	<u>Uso do solo</u> – uso residencial multifamiliar R.2 e R3 Art. 30 e 32	Legislativo
3.498	30/12/2008	“Acresce item no anexo IV da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências” – promulgada pela Câmara	<u>Uso do solo:</u> Anexo 4 restaurante em C.1	Legislativo



Lei	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
3.858	09/10/2013	“Acrescenta ao Anexo 2 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, na Zona de Uso Z.1, como uso sujeito a controle especial, a subcategoria de uso E.2.3.”	<u>Uso do solo</u> : Anexo 2 categorias de uso sujeitas a controle especial em Z.1	Executivo
4.197	06/12/2017	“Inclui no Anexo 2 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, na zona de uso Z.1, a categoria de uso S.1.1, sujeita a controle especial.”	<u>Uso do solo</u> : Anexo 2 categorias de uso sujeitas a controle especial em Z.1	Legislativo
4.222	17/01/2018	“Altera e acrescenta dispositivos ao art. 30 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo.”	<u>Uso do solo</u> : uso residencial multifamiliar R.2	Executivo
LC 168	30/11/2015	Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém - PDDI	Revoga Z.6 e Z.7	Executivo

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021; Câmara Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

4.1.2.1.2. Alterações indiretas - criação de corredores comerciais

O **Quadro 4.1.2.1.2-1** apresenta, em ordem cronológica, as 49 leis que criaram, modificaram ou revogaram corredores comerciais, com a indicação do número, da data e da ementa de cada norma.

Quadro 4.1.2.1.2-1: Leis Municipais que criaram corredores comerciais

Lei	Data	Ementa
1.763	26/08/1991	Classifica Corredores Comerciais e dá outras providências
1.812	19/03/1992	Altera e acrescenta incisos ao Artigo 1º da Lei nº 1763, de 26 de agosto de 1991
1.829	29/05/1992	Altera Artigo e inciso da Lei nº 1763, de 26 de agosto de 1991 Obs. Lei 1763/91 (Classifica Corredores Comerciais e dá outras providências).
1.830	29/05/1992	Altera e acrescenta inciso ao Artigo 2º da Lei nº 1812, de 19 de março de 1992. (Classifica Corredores Comerciais)
1.853	25/08/1992	Acrescenta Inciso ao Artigo 2º da Lei nº 1812, de 19 de março de 1992
1.860	15/09/1992	Acrescenta Inciso ao Artigo 2º da Lei nº 1812, de 19 de março de 1992
1.874	22/10/1992	Acrescenta Inciso ao Artigo 2º da Lei nº 1812, de 19 de março de 1992



Lei	Data	Ementa
1.905	01/12/1992	Acrescenta Inciso ao Artigo 2º da Lei nº 1812, de 19 de março de 1992
1.910	18/12/1992	Acrescenta Inciso ao Artigo 2º da Lei nº 1812, de 19 de março de 1992
1.918	05/03/1993	Acrescenta inciso ao Artigo 2º, da Lei nº 1812, de 19 de Março de 1992
2.090	27/06/1994	Classifica Corredor Comercial
2.117	08/11/1994	Classifica Corretor Comercial. Fica classificada como Corredor Comercial - Z.3 (C.1.2.) a Rua Padre João Batista de Carvalho, localizada no Jardim Nossa Senhora do Sion, neste Município.
2.118	08/11/1994	Classifica Corretor Comercial. Fica classificada como Corredor comercial, Z.3 (C.1.2.) a Rua Lucilio de Albuquerque, no trecho compreendido entre as ruas Arlindo Bétio e Elizeu Visconti, no Jardim Corumbá, neste Município
2.220	30/05/1996	Classifica Corredor Comercial
2.227	28/06/1996	Classifica Corredor Comercial
2.273	17/04/97	Classifica como Corredor Comercial a Rua Padre de Conde =, localizada nos Bairros Nossa Senhora do Sion / Suarão. (revogada pela Lei nº 3.354, de 16.10.2007)
2.317	19/09/97	Classifica como Corredor Comercial, a Avenida Padre João Daniel, localizada no Bairro Estância Balneária de Itanhaém
2.323	08/10/97	Classifica como Corredor Comercial, a Rua Garcia Bento, localizada no Bairro Belas Artes
2.324	08/10/97	Classifica como Corredor Comercial, a Rua Telma, localizada no Bairro Vila Loty
2.325	08/10/97	Classifica como Corredor Comercial, a Rua Humberto Atauro, localizada no Bairro Jardim Mosteiro
2.325-A	08/10/97	Classifica como corredor comercial, a Rua Maranata localizada no Bairro Jardim Sabauna.
2.369	23/04/98	Classifica como Corredor Comercial as Avenidas Demerval Pereira Leite, Washington Luiz e Condessa de Vimieiros e dá outras providências
2.373	30/04/98	Classifica como Corredor Comercial a Rua Gino Arduini, localizada no Bairro Jardim Umuarama
2.385	12/06/98	Classifica como Corredor Comercial a Rua Leopoldino de Araújo, localizada no Centro
2.386	12/06/98	Classifica como Corredor Comercial a Rua Capitão Manoel Bento, localizada no Centro
2.429	03/03/99	Classifica como Corredor Comercial a Rua Benedito Celestino, localizada na Vila São Paulo
2.439	23/03/99	Classifica Corredor Comercial a Rua Expedicionário Poitena - promulgada pela Câmara
2.443	30/03/99	Classifica corredor comercial a Rua Manoel Jorge, no Bairro Parque Balneário Itanhaém - promulgada pela Câmara



Lei	Data	Ementa
2.457	17/06/99	Classifica como Corredor Comercial a Rua Joaquim Meira - Centro - promulgada pela Câmara
2.493	27/09/99	Classifica corredor comercial a Rua 13 de Maio, no Centro - promulgada pela Câmara
2.618	17/11/00	Classifica corredor comercial a Rua Zeferino Soares, situada no Centro
2.649	04/04/01	Classifica Corredor Comercial a Avenida “Vereador Armando Ferreira”, localizada no Balneário Novaro, neste Município
2.876	14/06/02	Classifica como corredor comercial a Rua D. Pedro II, localizada no Centro
2.880	17/06/02	Classifica como corredor comercial a Praça Waldemar Simoni de Dourado, localizada na Praia do Sonho
2.890	20/06/02	Classifica como corredor comercial a Av. Walter Apelian, e dá outras providências
3.092	17/08/04	Classifica como corredor comercial a Rua José dos Reis Vieira Repolho – “Alan”, localizada no Jardim Sabaúna
3.100	24/11/04	Classifica corredor comercial a Rua João Pedro Orsi, localizada no Jardim Fazendinha - promulgada pela Câmara
3.344	27/09/07	Dispõe sobre a criação de corredor comercial no Município de Itanhaém e dá outras providências
3.354	16/10/07	Revoga a Lei Municipal nº 2.273, de 17 de abril de 1997, que classifica como corredor comercial a Rua Padre de Conde, localizada nos Bairros Nossa Senhora do Sion/Suarão. promulgada pela Câmara
3.381	12/12/07	Institui a Rua Bahia como Corredor Comercial no Município de Itanhaém, e dá outras providências
3.450	24/06/08	Classifica como corredor comercial a Rua Miguel Helou, localizada no loteamento Pesca e Chácara Jardim Suarão
3.488	03/12/08	Classifica corredor comercial a Rua Humberto Ataulo, localizada no trecho compreendido entre o Bairro Jardim Mosteiro e o Bairro Jardim Ivoty – promulgada pela Câmara
3.518	13/05/09	Classifica como corredor comercial a Rua Américo Nicolini
3.519	18/05/09	Classifica como corredor comercial a Rua Drº Luiz Carlos Durante
3.749	13/3/2012	Classifica Corredor Comercial a Rua Jorge Rossmann” – promulgada pela Câmara
3.783	11/9/2012	Classifica como corredor comercial a Rua Ignácio Alesunas, localizada no Balneário San Marcos - promulgada pela Câmara
3.890	3/12/2013	Classifica como Corredor Comercial a Avenida Jaime de Castro, situada no local denominado Laranjeiras, neste Município
4.318	6/5/2019	Classifica como corredor comercial a Rua Manoel Louzada, no Jardim Magalhães



Lei	Data	Ementa
4.343	18/9/2019	Classifica como corredor comercial a Praça Kardec Rangel Veloso, localizada no loteamento Praia do Sonho

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021; Câmara Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Sobre este tema, importante destacar que a Lei Municipal nº 1.082/1977 estabeleceu o conceito de corredor comercial, cujos usos permitidos equiparam-se à Z.4 - Zona Comercial. Entretanto, a partir de 1994, nota-se a instituição de corredores comerciais com características diversas, normalmente mais restritivos, com as categorias de uso definidas no corpo de cada lei. Aparentemente, pode-se afirmar que estas situações foram assentidas por serem mais restritivas, apesar da ausência de previsão legal, dada notadamente pela Lei Municipal nº 1.082/1977. Na listagem atual dos corredores comerciais apresentada à frente, observa-se a existência de dez eixos, os quais contam com características diferentes dos demais.

4.1.2.1.3. Alterações indiretas em leis posteriores

Apesar de não citarem, revogarem ou modificarem direta ou expressamente artigos e partes da Lei Municipal nº 1.082/1977, observa-se a existência de normas que a alteraram substancialmente, cujos exemplos de destaque são: Lei de Parcelamento do solo – Lei Municipal nº 2.162/1995 e “Lei de Verticalização” – Lei Municipal nº 2.304/1997.

No caso da lei de 1995, têm-se alterações e citações de itens específicos constantes em 19 artigos da Lei Municipal nº 1.082/77 referentes ao tema do parcelamento do solo, alguns com textos bem parecidos. No entanto, cumpre mencionar que artigos os artigos Lei de Parcelamento do solo prevalecem por revogarem disposições contrárias e anteriores, conforme ilustra o **Quadro 4.1.2.1.3-1**.

Quadro 4.1.2.1.3-1: Alterações realizadas pela Lei Municipal nº 2.162/1995

Artigo da Lei 1.082/1977	Assunto	Artigo correspondente da Lei 2.162/1995
3º	Necessidade de aprovação e situações que proíbem o parcelamento	2º
4º	Documentos para solicitar diretrizes	7º
5º	Diretrizes	8º
6º	Pré-plano de arruamento	9º
7º	Plano de arruamento	10



Artigo da Lei 1.082/1977	Assunto	Artigo correspondente da Lei 2.162/1995
8º	Percentuais de destinação de áreas	3º e Anexo Parsolo 1
10	Área verde computável	3º inciso II
11	Comprimento das quadras	3º inciso VII e Anexo Parsolo 1
12	Obras de infraestrutura e cronograma de implantação	6º, 10 e 17
13	Plano de loteamento	10
15	Dimensões mínimas dos lotes; a mais de 2000m da Rodovia sentido morro somente permitido padrão de chácaras e 3000m ² para chácaras	3º inciso VII e Anexo Parsolo 1, §2º do art 4º e Parsolo 1
16	Registro do plano aprovado no Registro de Imóveis	§4º do art 17
17	Execução em partes	31
18	Autorização para alteração de plano de arruamento e de dimensão dos lotes	21 e 22
19	Documentos para modificação	21
20	Desmembramento automático junto com a construção	35
21	Averbação de desmembramento antes da emissão do alvará de construção	Parágrafo único do art 36
22	Documentos	33
23	Desmembramento	§2º do art 33

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021; Câmara Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Ainda no que se refere à temática do parcelamento do solo, permaneceram vigentes na Lei Municipal nº 1.802/1997, por tratar de tópicos não citados na Lei Municipal nº 2.162/1995, somente três artigos:

- Art 9º: com características técnicas das vias e dos passeios, declividades, guias, sarjetas e pavimento, inclusive constantes do Anexo 1;
- Art 14: com exigência de 300 metros como distância máxima de um lote até uma via principal do loteamento;
- Art 24: com as competências da Prefeitura.

Nota-se, portanto, que este tema tem como principal legislação vigente a Lei Municipal nº 2.162/95 (vide **Seção 4.1.3**), com poucos regramentos dados pela lei de 1977.



4.1.2.1.4. Alterações mais impactantes

Dentre as citadas leis, destacam-se duas por apresentarem alterações mais impactantes referentes ao uso residencial.

A primeira é a Lei Municipal nº 2.304, de 01 de agosto de 1997, que “Dispõe sobre a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem e dá outras providências”, conhecida como “Lei da Verticalização”. No momento da sua aprovação, esta norma foi apresentada como uma solução para atração de empreendimentos verticais, uma vez que a Lei Municipal nº 1.082/1977, que vigorava há 20 anos, era tida como muito proibitiva.

Destaca-se que a implantação de edifícios verticais não se deu imediatamente após a promulgação da referida lei, cujo impacto observado ocorreu mais pela disseminação do uso misto – comércio no pavimento térreo e uso residencial nos andares superiores; demonstrando com clareza o que o investidor local buscava.

Ainda na tentativa de estimular a construção de empreendimentos de interesse e compatíveis com o poder aquisitivo, tanto dos construtores locais quanto do mercado comprador, instituiu-se a Lei Municipal nº 2.520 de 12 de janeiro de 2000, que regulamentou e detalhou o uso residencial multifamiliar (R2 e R3 - residências agrupadas e conjuntos residenciais), tanto no uso como na ocupação do solo para várias subcategorias, de acordo com o tamanho dos terrenos.

Pode-se afirmar que essa lei foi um divisor de águas na construção civil na cidade, elevando substancialmente a produção de unidades habitacionais, na forma de conjuntos residenciais, cuja estimativa gira em torno de milhares de empreendimentos já construídos em função desta norma.

4.1.2.2. Zoneamento Atual

Considerando as inúmeras alterações analisadas anteriormente, estão vigentes hoje somente **cinco zonas**, uma vez que a Z.6 - Zona de Transição Ambiental (uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixíssima) e a Z.7 - Corredor de Fauna e Flora (área não loteável com características de zona de preservação ambiental) foram revogadas pela Lei Complementar 168/2015 que aprovou o PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Desta forma, tem-se no zoneamento municipal:

- **Z.1 - Uso estritamente residencial e balneário, de densidade demográfica baixa;**
- **Z.2 - Uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média;**



- **Z.3 - Uso misto, de densidade demográfica média e alta;**
- **Z.4 - Uso predominantemente comercial, de densidade demográfica alta;**
- **Z.5 - Uso estritamente industrial.**

Segundo informações da Prefeitura Municipal, o desenho da Z.5 - uso estritamente industrial é objeto de conflitos, pois desde a década 1990 e durante muitos anos, declarou-se que não vigorava mais a descrição contida na Lei Municipal nº 1.082/77. Este cenário pode ser reflexo da dificuldade de organização das inúmeras alterações realizadas na legislação em análise, mas o fato é que antes de 1977 já haviam alguns loteamentos aprovados¹⁵ e núcleos populacionais implantados na zona de uso estritamente industrial, como o Jardim Oásis, gerando, portanto, uma desconformidade.

Desta forma, a restrição imposta pela Z.5 acabou gerando diversos impasses no momento do licenciamento de usos residenciais e comerciais, pois não era possível aprovar uma simples residência em áreas que apresentavam predominantemente esta categoria de uso. Pode-se dizer que esta situação foi resolvida pela promulgação da Lei Municipal nº 1.330/1985 que, mesmo sem alterar as características de Z.5 (uso estritamente industrial), inseriu no Anexo 2 da Lei Municipal nº 1.082/1977 como usos conformes, todos aqueles permitidos na Z.3 - zona mista. No entanto, este procedimento acabou criando outro contratempo, pois ao permitir a instalação de usos diversos, dificultou-se a atração de indústrias de grande porte (tidas como especiais), uma que vez que o Art. 39 da Lei Municipal nº 1.082/1977 define tais empreendimentos não podem ocupar outro local, senão a zona industrial.

Diante deste contexto, a década de 1980 foi marcada pelo grande crescimento de usos diversos na Z.5, sendo observada a instalação de nenhuma indústria, ficando claro aos técnicos e às autoridades locais entrevistados, que havia um erro a se corrigir.

Esta discussão, juntamente com a preocupação sobre o impacto que poderiam causar grandes indústrias no tecido urbano adjacente, chegou à Câmara Municipal de Itanhaém que, no final da década de 1980, discutia a elaboração da Lei Orgânica do Município. Assim, este assunto entrou na pauta, inserindo na Lei Orgânica de 22 de abril de 1990:

- Capítulo VI do Meio Ambiente, o § 4º do Art. dizia:

§ 4º Fica proibida a instalação de indústrias ou comércio poluentes nas áreas do Município em geral, principal e absolutamente restritivas àquelas que utilizem

¹⁵ Em análise nos documentos da prefeitura, observou-se a presença de 10 loteamentos residenciais aprovados antes de 1977, com parte ou totalmente inserido na Z.5, a saber:

- Década de 1950: Tropical, Pesca e Chácaras Jardim Suarão, Pouso Alegre, Nova Itanhaém, Jardim Suarão em 'S' e Nossa Senhora do Sion;
- Década de 1960: Jardim das Orquídeas, Joia do Atlântico e Jardim Magalhães; e
- Década de 1970: Itapel e Parque Balneário Itanhaém – 2ª Gleba.



produtos químicos ou radioativos ou àqueles que poluam por ação, cheiro ou gases, tais como usinas atômicas, usinas de processamento de concreto, de álcool, de papel e celulose, de asfalto, fábricas de adubos e cortumes;

- Em 1992, esta redação foi objeto de alteração e o Art. 227 foi renumerado para Art 204, permanecendo como § 4º, permitindo as usinas de processamento de concreto - até então proibidas:

§ 4º - Fica proibida a instalação de indústrias ou comércio poluentes nas áreas do Município em Geral, principal e absolutamente restritivas aquelas que utilizem produtos químicos ou radioativos ou aquelas que poluam por ação, cheiro ou gases, tais como: usinas atômicas, usinas de processamento de álcool, de papel e celulose, de asfalto, fábrica de adubos e cortumes. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 14, de 1992)

- Além disso, no Título V das Disposições Gerais e Transitórias, o Art 32 diz:

Art. 32. Fica o Poder Público obrigado a, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, da data da promulgação desta Constituição, encaminhar Projeto de Lei estabelecendo o polo industrial do Município bem como, a definição dos tipos de indústrias que nele poderão se instalar.

Entendeu-se, dessa forma, que a Z.5 delimitada em 1977 não “se aplicava” mais, já que ficou definido na Lei Orgânica que um novo perímetro deveria ser reestabelecido.

A análise realizada na documentação da Prefeitura identificou que não foi delimitado novo perímetro nem se considerava mais a Z.5, refletindo na ausência de uma zona destinada aos usos industriais. No entanto, segundo técnicos municipais, desde 2018 essa interpretação foi considerada errônea e o perímetro de Z.5 ‘voltou’ a ser adotado tal como ilustra o **Mapa Zoneamento**.

Complementando essa questão, é necessário frisar que, pelo número de indústrias que existem no território, essa interpretação não prejudicou a expansão desta atividade, uma vez que a maioria das categorias industriais são permitidas na Z.4 Zona Comercial e nos corredores comerciais.

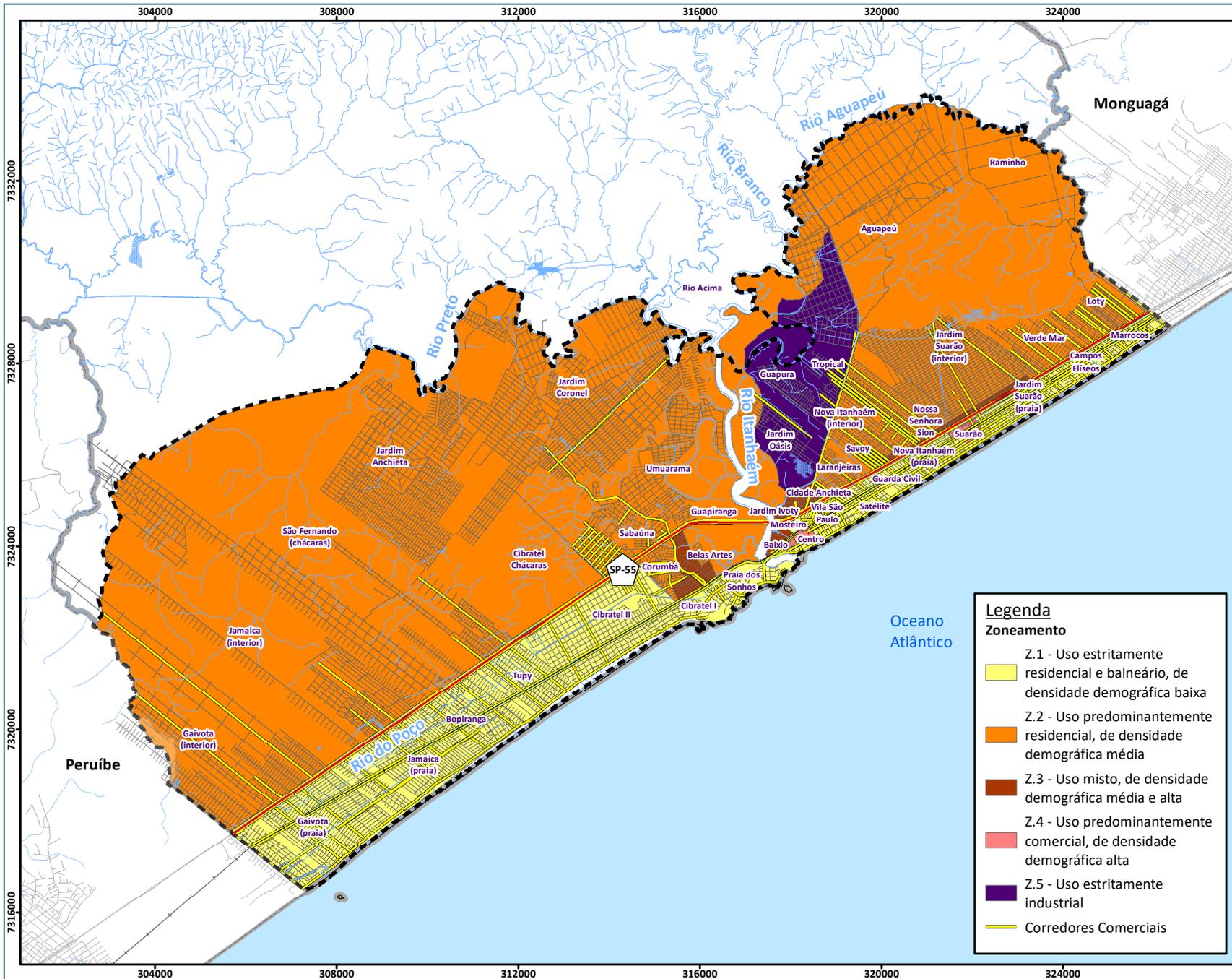
No se que se refere à Z.6 - zona de transição ambiental, uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixíssima e à Z.7 - corredor de fauna e flora - área não loteável com características de zona de preservação ambiental, as mesmas foram criadas através da Lei Municipal nº 2.473/1999 num momento de grande expectativa no município, com o anúncio da instalação de empreendimento chamado Xuxa Park. Esta obra ocuparia uma área contígua a essas zonas, de modo que a faixa de preservação ambiental que o empreendimento teria que deixar seria utilizada para criação de um corredor de proteção. Por problemas judiciais, o Xuxa Park não obteve licenciamento para instalação e as Z.6 e Z.7 continuaram em vigor até 2015, quando a Lei Complementar 168/2015



que aprovou o PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado revogou a Lei Municipal nº 2.473/1999, por incompatibilidade com o Macrozoneamento por ele estabelecido.

O **Mapa Zoneamento** ilustra o zoneamento urbanístico vigente que tem, além das 5 zonas citadas, os corredores comerciais detalhados a seguir.

EM DISCUSSÃO



Macrolocalização



Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:

- IBGE, Limite Estadual, 2015
- DNIT, Rodovias, 2015
- PMI, Abairramento, 2021
- PMI, Arruamento, 2021
- PMI, Ferrovia, 2021
- PMI, Hidrografia, 2021
- PMI, Limite Municipal, 2021
- PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
- ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Perúibe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Realização:
PREFEITURA DE ITANHAÉM
GEOBRASIL

Projeto:
 ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2
 Título:
ZONEAMENTO PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM

Formato: A4 Escala: 1:120.000 Data: 07/12/2021

Legenda

Zoneamento

- Z.1 - Uso estritamente residencial e balneário, de densidade demográfica baixa
- Z.2 - Uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média
- Z.3 - Uso misto, de densidade demográfica média e alta
- Z.4 - Uso predominantemente comercial, de densidade demográfica alta
- Z.5 - Uso estritamente industrial
- Corredores Comerciais



4.1.2.2.1. Corredores Comerciais

Conforme citado, o zoneamento de Itanhaém é composto por zonas e por corredores comerciais, cujo rol vigente está apresentado no **Quadro 4.1.2.2.1-1**, considerando a Lei Municipal nº 1.082/1977 e as 49 alterações, além das Leis Municipais nº 1.101/1977, 1.392/1987 e 1.469/1988 que também estabeleceram corredores. Cada corredor será detalhado com:

- Código (somente alguns possuem);
- Via(s) que compreende,
- Trecho da(s) via(s);
- Legislação;
- Usos permitidos;
- Iniciativa.

Quadro 4.1.2.2.1-1: Corredores comerciais de Itanhaém

Cod	Via	Trecho	Lei	Usos	Iniciativa
C1	Marginal Sul da Ferrovia	Centro até a divisa com Peruíbe	1.082/77	Z.4	Executivo
C2	Marginal Norte da Ferrovia	Centro até a divisa com Peruíbe	1.082/77	Z.4	Executivo
C3	Marginal Sul da Rodovia	Centro até a divisa com Peruíbe	1.082/77	Z.4 exceto dist bebidas	Executivo
C4	Marginal Norte da Rodovia	Centro até a divisa com Peruíbe	1.082/77	Z.4 exceto dist bebidas	Executivo
C5	R. dos Fundadores, Av. Harry Forssell antiga Av. 31 de Março, R. Almeida Junior, R. João Capistrano Pereira, R. Sinvaldo Souza Amaral e R. Ana Maria Martins Rivera	R. dos Fundadores a partir da R. Peruíbe, as demais toda a extensão	1.082/77, 1.392/87, 1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
C6	Av. Roberto Iwakichi Uruguchi antiga Av. Brasil e R. Peruíbe	Toda extensão	1.082/77, 1.101/77, 1.392/87 e 1.830/92	Z.4	Executivo
C7	Av. Presidente Kennedy, Av. dos Sonhos atual Av. Vicente de Carvalho e Pça Aurélio Ferrara	Toda extensão	1.082/77	Z.4	Executivo
C8	Marginal Sul da Ferrovia	Centro até a divisa com Mongaguá	1.082/77	Z.4	Executivo
C9	Marginal Norte da Ferrovia	Centro até a divisa com Mongaguá	1.082/77	Z.4	Executivo



Cod	Via	Trecho	Lei	Usos	Iniciativa
C10	Marginal Sul da Rodovia	Centro até a divisa com Mongaguá	1.082/77	Z.4 exceto dist bebidas	Executivo
C11	Marginal Norte da Rodovia	Centro até a divisa com Mongaguá	1.082/77	Z.4 exceto dist bebidas	Executivo
C12	Av. Rui Barbosa, Av. do Telégrafo, R. Rogê Ferreira antiga R. Sapatuba e Rua 5 do Jd. Ritamar e Ritamar Mirim	Até a divisa com Mongaguá	1.082/77 e 1.392/87	Z.4	Executivo
C13	R. João Mariano Ferreira, R. Afonso Meira Junior, R. Julio Pires, R. José Mendes de Araujo e R. Dom José Gaspar Afonseca e Silva	Toda extensão	1.082/77, 1.101/77 e 1.392/87	Z.4	Executivo
C14	Av. Ipiranga, Av. Dr. Ataliba Nogueira e R. Cristóvão Colombo	Toda extensão	1.082/77, 1.392/87, 1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
C15	Av. José Batista Campos antiga Av. Aduora	Toda extensão	1.392/87	Z.4	Executivo
C16	Av. Clodomiro de Souza Silveira antiga Av. São Paulo	Ferrovias a Rodovia	1.392/87, 1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
C17	R. Mário Beni	Toda extensão	1.392/87 e 1.763/91	Z.4	Executivo
C18	Av. Cabuçu	Toda extensão	1.392/87 e 1.763/91	Z.4	Executivo
C19	Rua Ver. João de Almeida Baptista, R. José Ferreira Franco, R. Octacílio Dantas, R. Antonio Sobral, R. Humberto Ladalardo, R. Abel Francisco Caniçais e R. Ver. José Santino de Souza	Toda extensão	1.392/87, 1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
C20	Av. França	Toda extensão	1.392/87	Z.4	Executivo
C21	R. Cap. Afonso Tessitore	Toda extensão	1.392/87, 1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
C22	R. Lia Maria	Toda extensão	1.392/87	Z.4	Executivo
C23	Av. Flácides Ferreira antiga Av. Central	Toda extensão	1.392/87 e 1.763/91	Z.4	Executivo



Cod	Via	Trecho	Lei	Usos	Iniciativa
C24	Av Beira Mar – orla da praia	Toda extensão	1.392/87 e 1.763/91	Z.4	Executivo
C25	Estrada Gentil Perez, Av. Brasil e Av. Conceição de Itanhaém	Toda extensão	1.392/87 e 1.763/91	Z.4	Executivo
C26	Av. Albert Sabin antiga Av. Telégrafo	Jd. Valéria até Sta. Cruz, inclusive Rua H e Rua J do Jd. Jamaica	1.469/88	Z.4	Executivo
a	Av. Lídia	Toda extensão	1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
b	Al. Campos Eliseos	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
e	R. Dagoberto Nogueira da Fonseca e Rua Itapura	Toda extensão	1.763/91 e 1.829/92	Z.4	Executivo
i	R. Emídio de Souza	Estância Beira Mar	1.763/91	Z.4	Executivo
k	R. Canadá, R. Guatemala e R. Honduras	Toda extensão	1.392/87, 1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
m	Av. Tamoios	Toda extensão	1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
n	R. Pedro Walmor de Araujo	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
o	Av. Europa	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
p	Av. Clara Martins Zwarg	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
q	Av. Julinha	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
r	R. José Honório dos Santos antiga R. 1	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
t	Av. Santa Cruz	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
u	Est. do Rio Preto	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
v	R. Meril Brandilla Calazans	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
a1	Rua Américo Landucci	Jd Suarão e Jd Ritamar	1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
b1	Av. Praiamar	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
c1	Av. Atlântica e Av. Verde Mar	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
d1	R. Ver. Cassemiro Guimarães	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo



Cod	Via	Trecho	Lei	Usos	Iniciativa
e1	Av. Tietê	Toda extensão	1.763/91	Z.4	Executivo
f1	R. Mambú, Rua Juvêncio José de Almeida de Souza antiga R. Osasco, R. Maria Cândida da Silva Moreira antiga R. Araraquara, R. Francisco de Assis Rodrigues da Silva antiga R. Jundiá, Av. Benedito Ribeiro antiga R. São Caetano, R. Sto. André e Av. Mustafá Abbasi antiga Av. São Paulo	Toda extensão	1.763/91 e 1.812/92	Z.4	Executivo
j1	Av. Francisco Antonio Mendes Caruso	Morro até a Rodovia	1.812/92	Z.4	Legislativo
n1	Al. Guaraçai	Toda extensão	1.812/92	Z.4	Legislativo
o1	Av. Maria Albertina	Toda extensão	1.812/92	Z.4	Legislativo
q1	Av. Walter Miranda	Toda extensão	1.812/92	Z.4	Legislativo
s1	R. Estanislau Gerônimo	Toda extensão	1.812/92	Z.4	Legislativo
t1	R. Jupira	Toda extensão	1.812/92	Z.4	Legislativo
x1	R. do Costão	Toda extensão	1.905/92	Z.4	Executivo
y1	R. Imperatriz Leopoldina	Toda extensão	1.853/92	Z.4	Executivo
z1	R. Gino Arduini	Toda extensão	1.860/92 e 2.373/98	Z.4	Executivo
a2	R. Cuba	Toda extensão	1.874/92	Z.4	Executivo
b2	R. André Ricardo Munhoz antiga R. América	R. Peruíbe e o Rio do Poço	1.910/92	Z.4	Executivo
c2	Av. Alessandro Rangel Lima antiga Av. A, R. Engº Francisco Augusto Saraiva Fanuelli antiga R. B, R. Des. José Mauro Bourreaut Ribeiro antiga R. C, Av. Dr. Antônio Ribeiro Nogueira Junior antiga Av. D, R. Valdomiro do Espírito Santo de Almeida antiga R.1, R. D. Ludovina Maria de Jesus antiga R.2, R. José Maria Fonseca Correa antiga R.3, R. Augusta Pompeu Fernandes antiga R.4, R. Airton Marins antiga R.5, R.	Toda extensão	1.918/93	Z.4	Executivo



Cod	Via	Trecho	Lei	Usos	Iniciativa
	Waldemar Felício antiga R.6, R. João Coelho antiga R.7, R. Rosa Maria de Oliveira antiga R.8, R. Joaquim Domingues Júnior antiga R. 9 e R. Euclides da Silva antiga R.10				
	R. Pe. Pedro Balint antiga R. do Cano	R. São João e R. Saúde	2.090/94	Z.3 C1.2	Legislativo
	R. Pe. João Batista de Carvalho	No Nossa Sra Sion	2.117/94	Z.3 C1.2	Legislativo
	R. Lucílio de Albuquerque	R. Arlindo Betio e R. Eliseo Visconti	2.118/94	Z.3 C1.2	Legislativo
	R. Biritiba	Toda extensão	2.220/96	Z.3 C1.2	Legislativo
k	Av. Gonçalo Monteiro	Rodovia e a praia	1.392/87, 1.763/91, 1.812/92 e 2.227/96	Z.3 C1.2	Legislativo
	Av. Pe. João Daniel	Toda extensão	2.317/97	Z.3 C1.2	Legislativo
	R. Garcia Bento	Toda extensão	2.323/97	Z.3 C1.2	Legislativo
	R. Telma	Rodovia morro	2.324/97	Z.3 C1.2	Legislativo
	Av. Humberto Ataulo e Av. Tiradentes	Toda extensão	2.325/97 e 3.488/08	Z.4	Legislativo
	R. Maranata	Toda extensão	2.325-A/97	Z.4	Legislativo
	Av. Demerval Pereira Leite, Av. Washington Luiz e Av. Condessa de Vimieiros	Toda extensão	2.369/98	C1.1, C1.3; C.2.1, C.2.5; S.1.1, S.1.2, S.1.3, S.1.4, S.1.5, S.1.7; S.2.1, S.2.2, S.2.3, S.2.4, S.2.5, S.2.7; E.1.1, E.1.2, E.1.3, E.1.4, E.1.5; E.2.1, E.2.3 e E.2.7	Executivo
	R. Leopoldino de Araújo	Toda extensão	2.385/98	Z.4	Legislativo
	R. Cap. Manoel Bento	Toda extensão	2.386/98	Z.4	Legislativo
	R. Benedito Celestino	Toda extensão	2.429/99	Z.4	Legislativo



Cod	Via	Trecho	Lei	Usos	Iniciativa
	R. Expedicionário Poitena	Toda extensão	2.439/99	Z.4	Legislativo
	R. Manoel Jorge	Toda extensão	2.443/99	Z.4	Legislativo
	R. Joaquim Meira	Toda extensão	2.457/99	Z.4	Legislativo
	R. Dr. Ricardo Falcão Rangel antiga R. 13 de Maio	Toda extensão	2.493/99	Z.4	Legislativo
	R. Zeferino Soares	Toda extensão	2.618/00	Z.4	Legislativo
	Av. Ver. Armando Ferreira	Av Beira mar até R. Tiradentes	2.649/01	Z.4	Legislativo
	R. D. Pedro II	Toda extensão	2.876/02	Z.4	Legislativo
	Pça Waldemar Simoni de Dourado	Toda extensão	2.880/02	Z.4	Legislativo
	Av. Walter Apelian	Toda extensão	2.890/02	C1.1, C1.2, C1.3, C.2.1, C.2.5, S.1.1, S.1.2, S.1.3, S.1.4, S.1.7, S.2.2, S.2.3, S.2.4, S.2.7, E.1.1, E.1.2, E.1.3, E.1.4, E.2.1, E.2.6, E.2.7	Legislativo
	R. José dos Reis Vieira Repolho – Alan	Toda extensão	3.092/04	Z.4	Legislativo
	R. João Pedro Orsi	Toda extensão	3.100/04	Z.4	Legislativo
	Av. Brasil do Jd. Luizamar Mirim	Rodovia e a praia	3.344/07	Z.4	Legislativo
	R. Bahia	Av. Roberto Uruguchi e R. da Enseada	3.381/07	Z.4	Legislativo
	R. Miguel Helou	Toda extensão	3.450/08	Z.4	Legislativo
	R. Américo Nicolini	Toda extensão	3.518/09	Z.4	Legislativo
	R. Luiz Carlos Durante	Toda extensão	3.519/09	Z.4	Legislativo
	R. Jorge Rossmann	Toda extensão	3.749/12	Z.4	Legislativo
	R. Ignácio Alesunas	Toda extensão	3.783/12	Z.4	Legislativo
	Av. Jaime de Castro	Toda extensão	3.890/13	Z.4	Legislativo



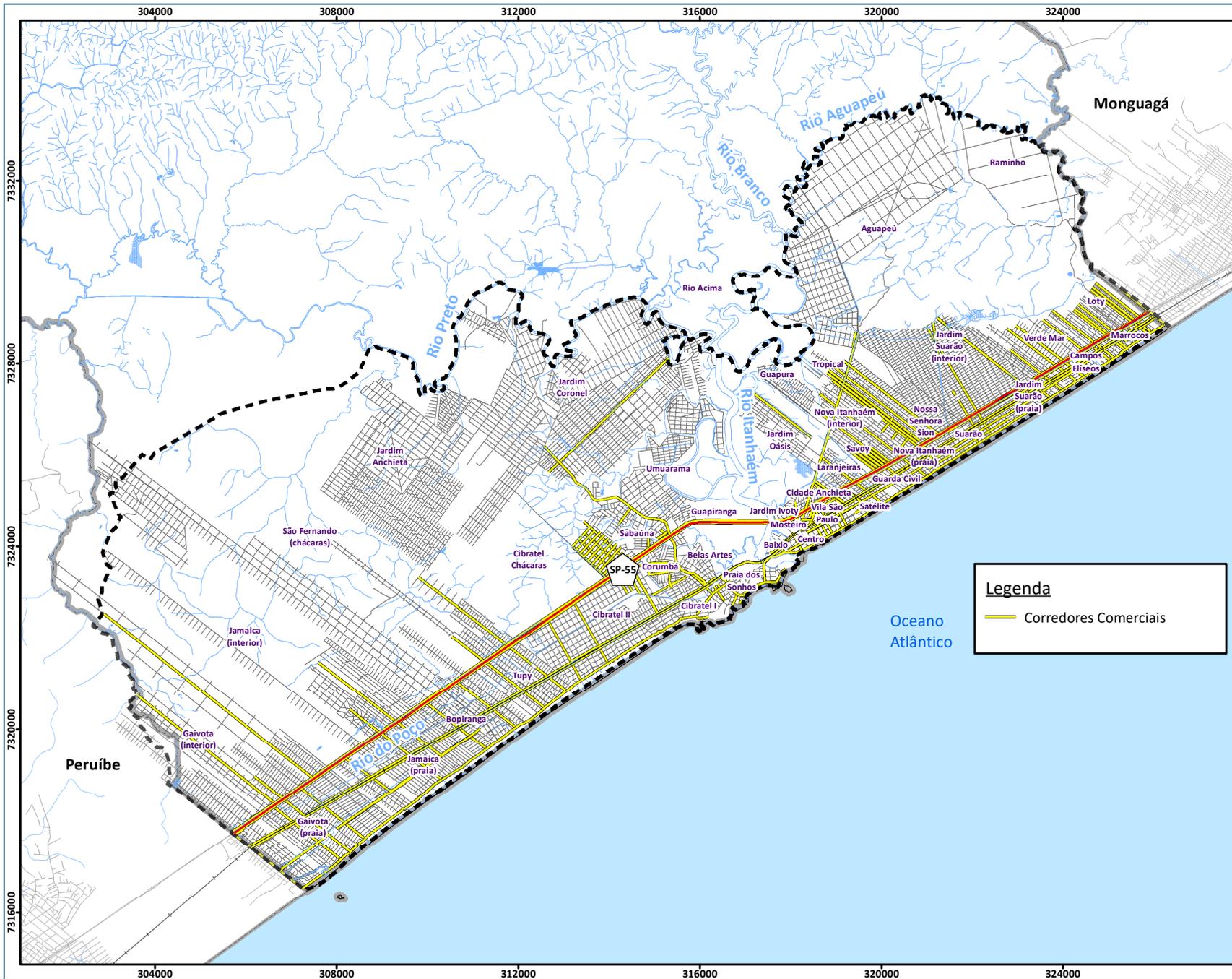
Cod	Via	Trecho	Lei	Usos	Iniciativa
	R. Manoel Louzada	Toda extensão	4.318/19	Z.4	Legislativo
	Pça Kardec Rangel Veloso	Toda extensão	4.343/19	Z.4	Legislativo

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021; Câmara Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Cabe destacar que o estabelecimento de corredores comerciais para implantação de usos diversos, em detrimento da criação de novas zonas, se constitui como uma opção interessante ao legislador e compreensível do ponto de vista técnico, frente à conformação da estrutura urbana de Itanhaém. Neste ponto, destaca-se que grande parte dos loteamentos implantados no município teve origem em glebas de terra estreitas e longas na direção mar/interior do território, as quais se traduziram em um desenho que se repete, sendo compostos por uma via principal e ruas ortogonais de fluxo local. Tal cenário reforça a funcionalidade na adoção de corredores nas avenidas principais para abrigar usos não residenciais que podem apresentar incomodidade, protegendo assim as vias locais e os miolos dos bairros.

O **Mapa Corredores Comerciais** ilustra a distribuição territorial dos **93 corredores citados**, os quais podem ser constituídos por uma via, por um trecho de via ou por um conjunto de vias.

Já a **Figura 4.1.2.2.1-1** apresenta os corredores que são mais restritivos em termos de uso do solo, conforme estabelecem as respectivas leis de criação. Segundo informações da Prefeitura Municipal, tais eixos são tratados como “corredores com restrições”.



Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

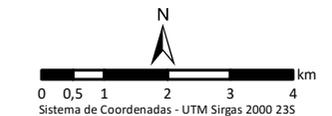
Referências:

- IBGE, Limite Estadual, 2015
- DNIT, Rodovias, 2015
- PMI, Abairramento, 2021
- PMI, Arruamento, 2021
- PMI, Ferrovia, 2021
- PMI, Hidrografia, 2021
- PMI, Limite Municipal, 2021
- PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
- ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisão com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

Legenda

- Corredores Comerciais



Projeto: ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título: **CORREDORES COMERCIAIS PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM**

Formato: A4 Escala: 1:120.000 Data: 07/12/2021



Figura 4.1.2.2.1-1: Corredores comerciais mais restritivos (em rosa)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

Diante das informações apresentadas até aqui, julgou-se necessária a elaboração de estudo para compreensão da dinâmica de criação dos corredores comerciais, o qual considerou quatro períodos distintos:

- Décadas de 1970 e 1980: com total de 28 corredores instituídos (**Figura 4.1.2.2.1-2**);
- Década de 1990: totalizando 48 corredores (**Figura 4.1.2.2.1-3**);
- Década de 2000: com 12 (**Figura 4.1.2.2.1-4**);
- Década de 2010: compreendendo 5 corredores (**Figura 4.1.2.2.1-5**).

Destaca-se que nos últimos 20 anos as inserções de novos corredores foram mínimas. Não só estes, mas todos os corredores deverão ser avaliados quanto à pertinência da manutenção dessa condição frente à dinâmica urbana e à infraestrutura atual existente.



Figura 4.1.2.2.1-2: Corredores criados pela Lei Municipal nº 1.082/1977 até a década de 1980



Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

Figura 4.1.2.2.1-3: Corredores criados na década de 1990 (em rosa)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

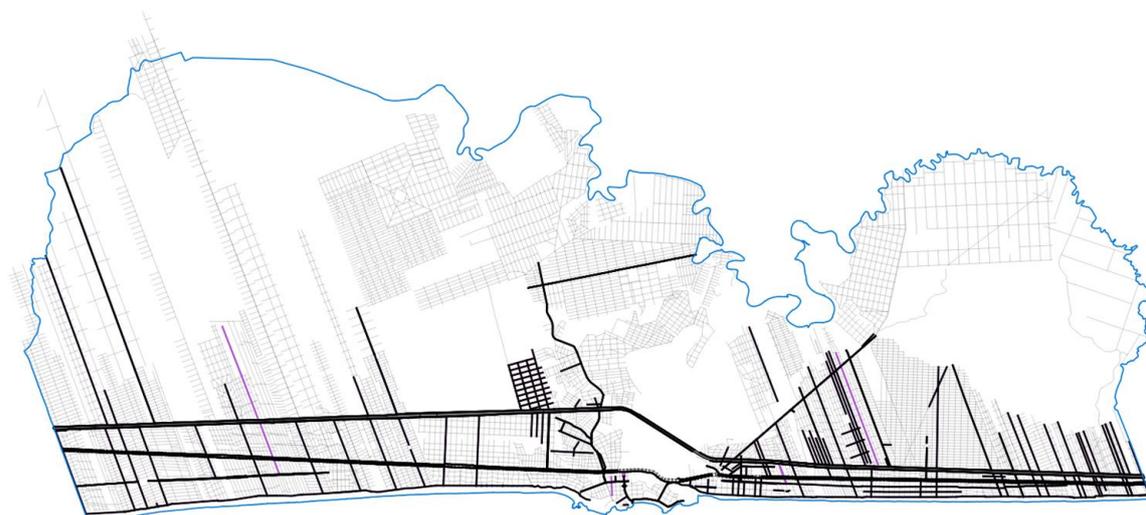


Figura 4.1.2.2.1-4: Corredores criados na década de 2000 (em laranja)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

Figura 4.1.2.2.1-5: Corredores criados entre 2010 e 2021 (em roxo)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

4.1.2.2.2. Destaques quanto ao zoneamento

Da análise elaborada sobre o zoneamento urbano de Itanhaém, destacam-se os seguintes aspectos:

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



- Número reduzido de zonas de uso do tipo misto e comercial na cobertura do território;
- Criação de diversos corredores comerciais sem análise técnica, com pequena adesão comercial, e sem infraestrutura urbana;
- Corredores comerciais inseridos na Z.1 (Uso estritamente residencial e balneário, de densidade demográfica baixa) pode trazer grande incomodidade em função dos usos permitidos se assemelharem a de Z.4 (Uso predominantemente comercial, de densidade demográfica alta);
- Grandes porções territoriais transformadas em zonas comerciais, devido à forte incidência de corredores comerciais¹⁶, a exemplo das Chácaras Cibratel e outros locais;
- Não há definição de zona específica para a região central, a qual possui uma ocupação claramente diferenciada;
- Zoneamento estabelecido pela Lei Municipal nº 1.082/1977, e alterações posteriores, está em desconformidade com o PDDI;

4.1.2.3. Uso do Solo

A Lei Municipal nº 1.082/77 define seis usos, divididos em 16 categorias, sendo:

- Três para o uso residencial – R, com as categorias:
 - o Residência Unifamiliar - R.1;
 - o Residência Multifamiliar - R.2; e
 - o Conjunto Residencial – R.3;
- Três para o uso comercial – C, com as categorias:
 - o Comércio Varejista de Âmbito Local - C.1;
 - o Comércio Varejista Diversificado - C.2; e
 - o Comércio Atacadista – C.3.
- Três para prestação de serviços – S, com as categorias:
 - o Serviços de Âmbito Local - S.1;
 - o Serviços Diversificados - S.2; e
 - o Serviços Especiais – S.3
- Três para o uso institucional – E, com as categorias:
 - o Instituições de Âmbito Local - E.1;
 - o Instituições Diversificadas - E.2; e
 - o Instituições Especiais – E.3
- Três para o uso industrial – I:
 - o Indústrias Não Incômodas – I.1;

¹⁶ Destaca-se que abrangência dos corredores comerciais engloba faixa de 50 metros, traçadas e medidas paralelamente aos alinhamentos dos respectivos logradouros.



- o Indústrias Diversificadas I.2; e
- o Indústrias Especiais I.3
- Usos especiais E4.

Além disso, para efeito de classificação, licenciamento e fiscalização, cada categoria é dividida em subcategorias as quais estão relacionadas no Anexo 4 da Lei Municipal nº 1.082/1977, que contempla uma lista extensa de usos. Apesar do esforço de sua execução, este anexo se mostrou ao longo dos anos bem desatualizado, já que muitas atividades comerciais e de prestadores de serviço, por exemplo, foram criadas depois de 1977, gerando dificuldade de enquadramento na subcategoria.

Já o Anexo 2 da Lei Municipal nº 1.082/1977 relaciona as categorias de uso permitidas e sujeitas a controle especial para cada zona, além das características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes. Cumpre mencionar que o licenciamento destas categorias está sujeito à análise quanto às soluções propostas para abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação e outros que, à critério do órgão competente da Prefeitura, poderão ser solicitados ao empreendedor, depois de aprovados pelos respectivos órgãos responsáveis e que poderão, se necessário, serem complementados. Pode-se afirmar que as regras mencionadas acima, editadas em 1977, remetem ao conceito do Estudo de Impacto de Vizinhança, cujo escopo foi incluído na legislação federal em 2001, pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

4.1.2.3.1. Uso Residencial

Residência Unifamiliar (R.1)

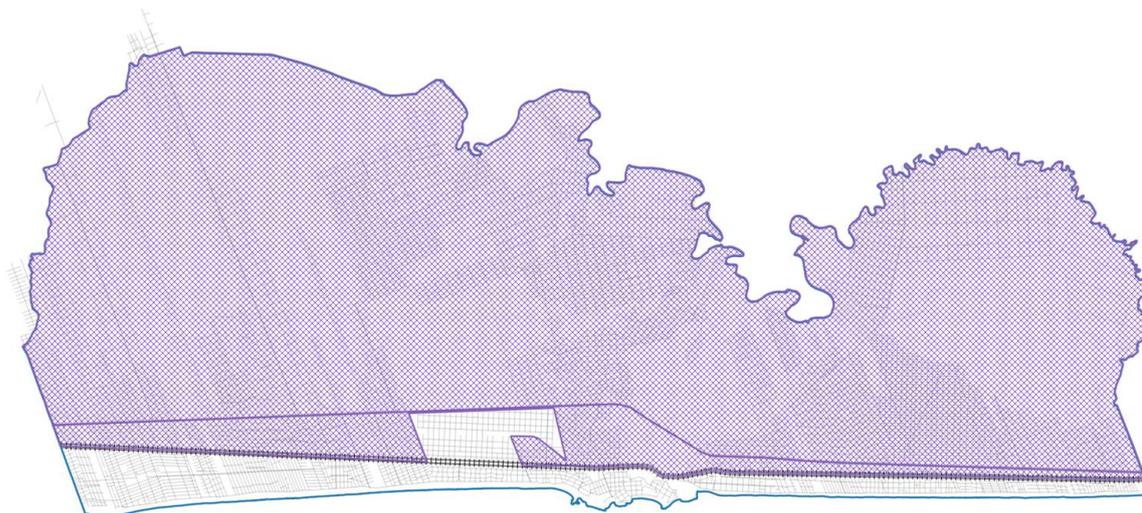
É a edificação destinada a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote.

Nessa categoria, a Lei Municipal nº 1.082/1977 permite a construção no mesmo lote de duas habitações “geminadas”, porém não em todo território. É proibida a construção de geminadas na faixa entre o mar e a ferrovia e em dois loteamentos (Centro e Estância Balneária Itanhaém), na porção situada entre a faixa da Ferrovia e da Rodovia; sendo permitida em todo restante da área urbana de Itanhaém.

Esta definição se torna importante por ser um parâmetro que consta nas regras de ocupação do solo dos usos R.2, como poderá ser visto adiante.

A **Figura 4.1.2.3.1-1** ilustra os locais onde a construção de casas geminadas é permitida

Figura 4.1.2.3.1-1: Porções territoriais onde são permitidas casas geminadas - R.1 e R.2.2 (área hachurada)



Nota: exceto em áreas com característica de chácaras.

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

Residência Multifamiliar (R.2)

É a edificação destinada a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote e compreendendo habitações agrupadas, subdividindo-se em:

- R.2.1- unidades residenciais superpostas, correspondendo a duas unidades unifamiliares agrupadas verticalmente, com térreo mais um pavimento;
- R.2.2- unidades residenciais geminadas superpostas, correspondendo a no máximo 4 (quatro) unidades unifamiliares agrupadas, com térreo mais um pavimento – sendo autorizada somente nos locais onde se permitem casas geminadas (**Figura 4.1.2.3.1-1**);
- R.2.3 - unidades residenciais agrupadas horizontalmente, correspondendo a no mínimo 3 (três) e no máximo 8 (oito) unidades unifamiliares autônomas; e
- R.2.4 - unidades residenciais agrupadas verticalmente, regulamentadas pela Lei Municipal nº 2.304/1997 e que será detalhada na **Seção 4.1.4**.

Cumpre destacar alguns conflitos relativos às subcategorias de R.2:

- Dificuldades no Registro de Imóveis de Itanhaém para as unidades sobrepostas, o que resultou, inclusive, numa alteração da lei, modificando a característica essencial dos R.2, que até então se



constituíam como unidades independentes sem áreas comuns. Com isso, os usos R.2.1 e R.2.2 agora exigem área comum;

- Os usos R.2.1 e R.2.2 são bem menos visíveis no território, sendo predominante o uso R.2.3 provavelmente pelo acima descrito;
- Dificuldades no cumprimento de quesitos de acessibilidade;
- Grande impermeabilização do solo;
- Regras para a categoria dispersas em várias leis;
- É permitida e difundida em grande parte do território municipal, notadamente o uso R.2.3, não guardando muitas áreas para outras feições de ocupação;
- Apresenta caracterização de fachada contínua, cuja definição não consta na lei;
- Para sua implantação, não há análise de impacto na infraestrutura viária e nos serviços públicos, quanto ao adensamento de empreendimentos e quanto à via de acesso e sua capacidade;
- Não é exigida execução de obras para adequação da infraestrutura necessária.

Conjunto Residencial (R.3)

É formado por uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas por blocos, ocupando um ou mais lotes, dispendo de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, subdividindo-se em:

- R.3.1 (vila) - conjunto em áreas de 500m² (quinhentos metros quadrados) a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- R.3.2 - conjunto residencial em áreas acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e até 15.000m² (quinze mil metros quadrados); e
- R.3.3 - conjunto residencial em áreas acima de 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Cumpre destacar alguns conflitos relativos às subcategorias de R.3:

- O maior problema identificado é que muitos empreendimentos são aprovados como conjuntos e, depois da emissão do “Habite-se”, as unidades passam a ter acesso direto pela via oficial de forma individual, descaracterizando totalmente esse uso. Vale lembrar que para esta categoria, os conjuntos devem ter acesso à via pública por uma entrada comum e todas as suas unidades devem ser acessadas por uma via interna, sendo exigida uma guarita no acesso ;
- Ausência de fiscalização após o Habite-se;
- Detalhamento excessivo de regulamentação da ocupação;
- Administração compartilhada das vias de circulação internas e serviços, sendo exigida a constituição de condomínio;



- Para sua implantação, não há análise de impacto na infraestrutura viária e nos serviços públicos; e
- Não é exigida execução de obras para adequação da infraestrutura necessária

4.1.2.3.2. Uso Comercial

Comércio Varejista de Âmbito Local (C.1)

São estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, com área construída máxima de 250m², subdividindo-se em:

- C.1.1 - Comércio local de alimentação - Ex: açougue, mercearia, armazém, bar;
- C.1.2 - Comércio local de diversificação - Ex: armarinhos, bazar, farmácia, jornais e revistas;
- C.1.3 - Comércio local eventual - Ex: adega, “bombonière”, charutaria, drogaria, floricultura, lanchonete;

Comércio Varejista Diversificado (C.2)

Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial, subdividindo-se em:

- C.2.1 – Comércio de consumo excepcional, raro e requintados - Ex: artesanato (artigos de), antiguidades, “boutiques”, galeria de arte, importados (artigos);
- C.2.2 – Comércio de consumo local ou associado a diversões - Ex: boate, café, cantina, choperia, pizzaria;
- C.2.3 – Comércio de centros intermediários - Ex: supermercados;
- C.2.4 – Comércio de centro sub-regional - Ex: acabamentos para construção (materiais), bicicletas, máquinas e equipamentos para comércio, motocicletas (agência);
- C.2.5 – Comércio especializado (para profissionais) - Ex: instrumentos dentários e médicos; máquinas e equipamentos para escritórios;
- C.2.6 – Comércio de materiais de grande porte - Ex: acessórios para máquinas e instalações mecânicas, automóveis (agência), máquinas e equipamentos para agricultura, máquinas e equipamentos para indústria;
- C.2.7 – Comércio e depósito de materiais em geral, até 1.000 (mil) metros quadrados de área construída - Ex: artefatos para construção em cimento; artefatos para construção em concreto, depósitos de instalações comerciais e/ou industriais, ferro velho;



- C.2.8 – Comércio de materiais perigosos - Ex: armazenagem de petróleo, artefatos de plástico, gás engarrafado, óleos combustíveis, produtos químicos;
- C.2.9 – Comércio de distribuição de materiais de pequeno porte (unidade de transporte: um lote portátil de mercadorias) - Ex: artefatos, materiais de escritórios, utensílios domésticos.

Comércio Atacadista (C.3)

Estabelecimentos não varejistas de produtos relacionados ou não com o uso residencial, subdividindo-se em:

- C.3.1 – Comércio de alimentação - Ex: alimentos para animais, bebidas, carne, frios e laticínios, pescado;
- C.3.2 – Comércio de materiais de grande porte - Ex: artefatos para construção em barro cozido, cimento, concreto, madeira e plástico, caminhões e ônibus (acessórios), material elétrico, pedras para construção;
- C.3.3 – Comércio de produtos perigosos - Ex: álcool, combustíveis, lubrificantes e graxas, produtos químicos;
- C.3.4 – Comércio de produtos agropecuários e extrativos - Ex: algodão, carvão vegetal, fibras vegetais, sementes;
- C.3.5 – Comércio diversificado - Ex: brinquedos; caça e pesca (materiais para); calçados, instrumentos musicais.

Cumpre destacar alguns conflitos relativos ao uso comercial:

- Dificuldade de enquadramento nas subcategorias;
- Rol muito extenso de subcategorias com listagem estanque;
- Muitas exigências a eles aplicáveis estão em outras legislações;
- Para seu licenciamento, não há análise das incomodidades, quanto à via de acesso e capacidade do fluxo de cargas, veículos e/ou pessoas.

4.1.2.3.3. Uso de Serviços

Serviços de Âmbito Local (S.1)

Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 250m², subdividindo-se em:



- S.1.1 – Serviços profissionais - Ex: escritórios, consultórios e “ateliers” de profissionais autônomos, liberais e qualificados;
- S.1.2 – Serviços pessoais e de saúde - Ex: barbeiros; cabeleireiros; fisioterapia, manicure;
- S.1.3 – Serviços de educação - Ex: academia de ginástica e esporte, auto-escola, escolas de dança e música;
- S.1.4 – Serviços sócio-culturais - Ex: associações beneficentes, culturais e comunitárias de vizinhança;
- S.1.5 – Serviços de hospedagens - Ex: pensões;
- S.1.6 – Serviços de diversões - Ex: bilhares, boliches, pebolim;
- S.1.7 – Serviços de estúdios e oficinas - Ex: alfaiates, aparelhos eletrodomésticos portáteis (reparos), chaveiros, eletricitas, encanadores.

Serviços Diversificados (S.2)

Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, sendo que os postos de abastecimento e de lavagem de veículos, as oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos, e as oficinas de reparo em geral são incluídas nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados, subdividindo-se em:

- S.2.1 – Serviços de escritórios e negócios - Ex: assessoria fiscal e tributária, administradoras (bens, negócios, consórcios e fundo mútuo), escritórios representativos ou administrativos de indústria, comércio e prestação de serviços, tabeliães;
- S.2.2 – Serviços pessoais e de saúde - Ex: alfaiates, aparelhos eletrodomésticos portáteis (reparos), chaveiros, eletricitas, encanadores;
- S.2.3 – Serviços de educação - Ex: cursos de aprendizagem profissional (técnico-industrial e comercial);
- S.2.4 – Serviços sócio-culturais - Ex: associação científicas, organizações associativas de profissionais, sindicatos;
- S.2.5 – Serviços de hospedagens - Ex: hotéis, motéis;
- S.2.6 – Serviços de diversões - Ex: buffet (salão de), diversões eletrônicas, salão de festas e bailes;
- S.2.7 – Serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas - Ex: análises técnicas, controle tecnológico, copiadoras, gravação;
- S.2.8 – Serviços de oficinas - Ex: oficinas de conservação, manutenção, limpeza, reparos e pequenas confecções; embalagem, rotulagem e encaixotamento, pintura de móveis, serralheiros; e



- S.2.9 – Serviços de guarda, distribuição e arrendamento de bens móveis - Ex: aluguel de caminhões, equipamentos, veículos e vestimentas, depósito de materiais e equipamentos de empresas de prestação de serviços, estacionamento.

Serviços Especiais (S.3)

Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, subdividindo-se em:

- S.3.1 – Garagens para empresas de transporte - Ex: empresas de mudança, garagens de frota de caminhões, garagens de ônibus;
- S.3.2 – Serviços de depósito e armazenagem - Ex: aluguel de guindastes e gruas, armazéns de estocagem de mercadorias, depósito de resíduos industriais.

Cumpre destacar alguns conflitos relativos ao uso de serviços:

- Dificuldade de enquadramento nas subcategorias;
- Rol muito extenso de subcategorias com listagem estanque;
- Muitas exigências a eles aplicáveis estão em outras legislações;
- Para seu licenciamento, não há análise das incomodidades, quanto à via de acesso e capacidade do fluxo de cargas, veículos e/ou pessoas.

4.1.2.3.4. Uso Industrial

A instalação e operação dos usos industriais no município de Itanhaém deve ser precedida do enquadramento numa das três categorias a seguir descritas, cujas atividades precisam constar no Art. 2º, da Lei Municipal nº 1.036, de 21 de julho de 1975, que estabelece normas para instalação de indústria.

Indústrias não incômodas (I.1)

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços



urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, com área construída máxima de 500m².

Indústrias Diversificadas (I.2)

Estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

Indústrias Especiais (I.3)

Estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e ao bem-estar público.

Cumpre destacar alguns conflitos relativos ao uso industrial:

- Muitas regras sobre as indústrias constam na Lei 1.036, de 21 de julho de 1975, ainda vigente;
- Indefinição quanto à zona industrial, impactando na atração de indústrias do tipo I.3, pois estas não podem se estabelecer em nenhuma outra zona; e
- Para seu licenciamento, não há análise das incomodidades, quanto à via de acesso e capacidade do fluxo de cargas, veículos e/ou pessoas.

4.1.2.3.5. Uso Institucional

Instituições de Âmbito Local (E.1)

Espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, com área construída máxima de 250m² e/ou capacidade de lotação máxima para 100 pessoas; subdividindo-se em:

- E.1.1 – Educação - Ex: ensino básico do primeiro grau, infantil e ensino técnico profissional;
- E.1.2 – Lazer e Cultura - Ex: anfiteatros, clubes associativos, recreativos e esportivos; piscinas; quadras de esportes;
- E.1.3 – Saúde - Ex: centro de saúde, posto de vacinação;
- E.1.4 – Assistência Social - Ex: creches, asilos, orfanatos;



- E.1.5 – Culto - Ex: conventos; igrejas; locais de culto.

Instituições Diversificadas (E.2)

Espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, com área construída máxima de 2.500m² e/ou capacidade de lotação máxima de 500 pessoas, subdividindo-se em:

- E.2.1 – Educação - Ex: colégio, cursos de pós-graduação, ensino básico do segundo grau, faculdade;
- E.2.2 – Lazer e Cultura - Ex: aquário, biblioteca, cinema, discoteca, museus;
- E.2.3 – Saúde - Ex: casa de saúde, hospital, maternidade;
- E.2.4 – Assistência Social - Ex: centro de orientação profissional;
- E.2.5 – Culto - Enquadram-se os usos listados em E.1.5, obedecendo às disposições definidas para E.2.;
- E.2.6 – Administração e Serviço Público - Ex: administração regional, corpo de bombeiros, estabelecimentos administrativos de órgãos públicos, funerário (serviço); e
- E.2.7 – Transporte e Comunicação - Ex: estação de difusão por rádio, terminal de ônibus urbano, agência de correio.

Instituições Especiais (E.3)

Espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam em grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos ou em padrões viários especiais, subdividindo-se em:

- E.3.1 – Educação - Ex: universidade;
- E.3.2 – Lazer e Cultura - Ex: arenas, auditórios para convenções, congressos e conferências, estádio, parque de diversões;
- E.3.3 – Saúde - Enquadram-se os usos listados em E.1.3 e E.2.3, obedecendo às disposições definidas para E.3.;
- E.3.4 – Assistência Social - Enquadram-se os usos listados em E.1.4 e E.2.4, obedecendo às disposições definidas para E.3.;
- E.3.5 – Culto - Enquadram-se os usos listados em E.1.5, obedecendo às disposições definidas para E.3.;
- E.3.6 – Administração e Serviço Público - Ex: administração federal, estadual e municipal; casa de detenção;



- E.3.7 – Transporte e Comunicação - Ex: central telefônica, correio central, estúdio de difusão por rádio e TV (combinados); terminal rodoviário interurbano.

Usos Especiais (E.4)

Espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos à preservação ou a controle específico, tais como: monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública (ou nacional) e áreas de valor paisagístico especial - Ex: aeroportos, áreas para depósito de resíduos, cemitérios, estações de controle, usina de tratamento de resíduos.

Cumpre destacar alguns conflitos relativos ao uso institucional:

- Dificuldades de enquadramento nas subcategorias;
- Rol muito extenso de subcategorias com listagem estanque e, em alguns casos, desnecessárias (ex. praia, reserva florestal, rios e afluentes, adutora de água); e
- Para seu licenciamento, não há análise das incomodidades, quanto à via de acesso e capacidade do fluxo de cargas, veículos e/ou pessoas.

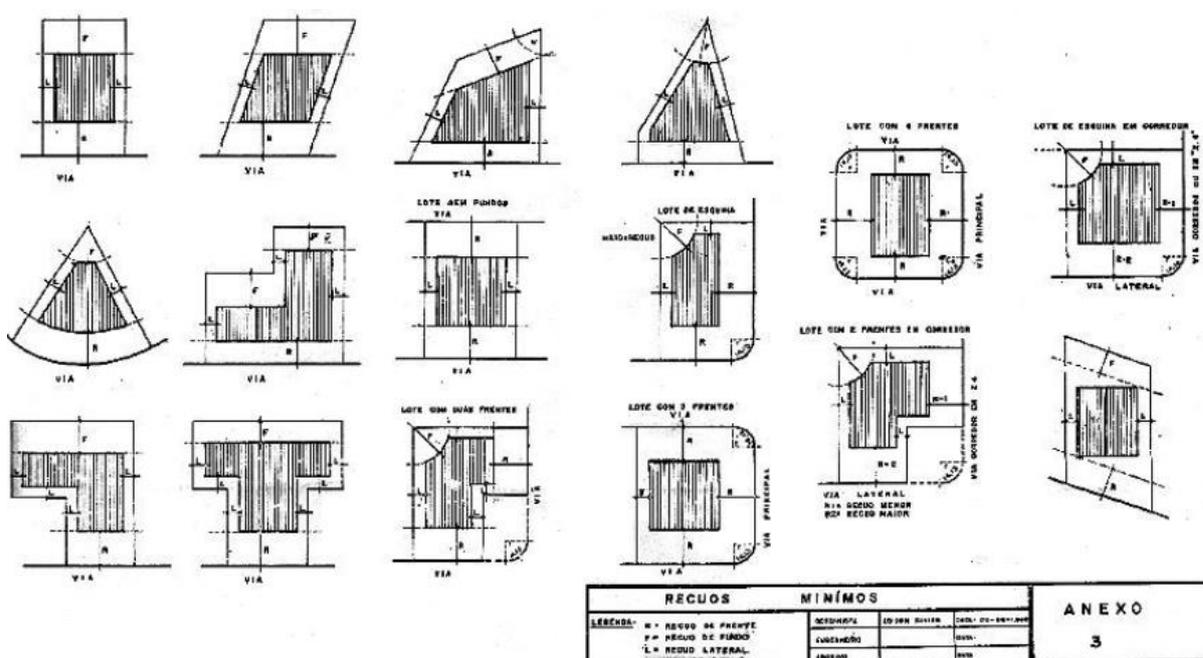
4.1.2.4. Ocupação do Solo

O Anexo 2 da referida lei contém, para cada zona de uso, as dimensões mínimas dos lotes, os recuos mínimos de frente, de fundo e laterais, bem como as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento permitidos.

Os recuos para os lotes com dimensões que não se enquadram dentro das características mínimas estabelecidas no Anexo 2, por integrarem loteamentos aprovados em datas anteriores a Lei Municipal nº 1.082/1977, deverão observar recuo de frente mínimo de 4,0m, recuo lateral, sempre que exigido, mínimo de 1,5m e recuo de Fundo mínimo de 2,0m.

Já o Anexo 3 apresenta os desenhos esquemáticos, ilustrando como devem ser medidos os recuos de implantação das edificações nos lotes (**Figura 4.1.2.4-1**).

Figura 4.1.2.4-1: Tipologias de conformação dos lotes e os recuos exigidos



Fonte: Lei Municipal nº 1.082/1977.

É permitida edificação secundária no lote - isolada da edificação principal no mínimo 2,0m, porém esta não poderá constituir domicílio independente.

Quanto às vagas de estacionamento, o computo deve considerar a relação de 30m² para cada 100m² ou fração de área construída.

A Lei Municipal nº 1.082/1977 também dispõe sobre diretrizes para reformas de edificações existentes até o ano da sua promulgação e que não cumprem os coeficientes e as áreas de estacionamento exigidos, visando sua adequação à norma.

Cumpra destacar alguns conflitos relativos à ocupação do solo:

- Muitas exigências estão em outras legislações;
- A extensa quantidade de especificidades e exigências acabam por tolher edificações criativas e diversas, deixando as construções muito parecidas;
- A ocupação de um terreno de 11,50 m de testada é mais interessante que a do terreno de 12 m de testada, notadamente em relação aos recuos.
- Forte incidência de ocupação dos recuos após a emissão do “habite-se”.

4.1.2.5. Das conformidades e não conformidades

A Lei Municipal nº 1.082/1977 apresenta um conjunto detalhado de instruções quanto à conformidade do uso e da ocupação do solo, conforme segue:

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



i. Quanto ao uso:

- Conforme – em cada zona, o uso é permitido de acordo com Anexo 2;
- Não conforme – em cada zona, o uso não é permitido de acordo com o Anexo 2;
- Sujeito a controle especial – em cada zona, o uso que, embora se afaste das características estabelecidas para a zona, é permitido, desde que atenda às condições a serem fixadas por uma Comissão Municipal de Planejamento;

ii. Quanto à ocupação:

- Conforme - em cada zona, a edificação que satisfaz as restrições de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, respeitando o Anexo 2 e outras disposições em vigor para o local onde se situa;
- Não conforme - em cada zona, a edificação que não satisfaz as restrições de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, não respeitando o Anexo 2 e outras disposições em vigor para o local onde se situa.

Baseadas nessa classificação, a Lei Municipal nº 1.082/1977 traz extensa normativa sobre adequações necessárias em cada situação.

Neste contexto, cumpre destacar a instituição da Comissão Municipal de Planejamento, responsável por decidir sobre casos omissos ou que não se enquadram nos termos da legislação vigente. Segundo informações da Prefeitura Municipal, a referida comissão tem se reunido desde o início dos anos 2000 para essa finalidade, apesar de não estar constituída oficialmente nem apresentar a nomenclatura indicada no corpo da lei, sendo formada atualmente por representantes das Secretarias de Obras e de Planejamento e Meio Ambiente.

4.1.2.6. Das disposições gerais

Este capítulo relata sobre a exigência e as diretrizes para emissão dos alvarás de construção (fixando prazo de validade de um ano) e dos alvarás de habitabilidade.

Além disso, traz no Art. 72 as exigências que devem ser seguidas no caso de alterações nos perímetros de zonas de uso ou de novos perímetros quando não originárias da Prefeitura, chamando a atenção para a exigência de anuência expressa de 2/3 (dois terços) do número de proprietários dos lotes atingidos pelo projeto de alteração que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da área total atingida pelo referido projeto; além de ter que receber parecer favorável da Comissão Municipal de Planejamento.



Sobre infrações, só cita que os infratores às disposições da lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções legais vigentes, sem as determinar.

4.1.2.7. Diretrizes para a revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

4.1.2.7.1. Diretrizes Gerais

Preliminarmente, entende-se que nova Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo deverá se constituir como Lei Complementar, a exemplo do PDDI e do Código de Edificações, de acordo com o estabelecido na Lei Orgânica de Itanhaém.

Conforme observado na análise elaborada, julga-se importante consolidar o conteúdo que envolve a temática do uso do solo em uma legislação única, a qual deverá ser simplificada e modernizada, com foco no ganho de agilidade e facilidade dos procedimentos internos, por exemplo. Entende-se que, em linhas gerais, a estrutura dos capítulos e a apresentação dos assuntos poderão ser mantidas, uma vez que são simples e coerentes.

Além disso, a revisão da LUOS de Itanhaém deverá atentar-se às diretrizes específicas estabelecidas PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Lei Complementar 168/2015, a saber:

- Elaborar revisão na busca por unificação e simplificação e adequação ao PDDI - Art 15; Art 47 e Art. 85;
- Definir uma visão do conjunto e contribuir para redução dos conflitos de parcelamento, uso e ocupação do solo - Art. 17;
- Controlar a expansão urbana - Art. 18;
- Disciplinar o uso do solo, inclusive em áreas de proteção ambiental - inciso II do Art. 50;
- Diretrizes gerais - Art. 14 e Art. 29:
 - o O adensamento urbano controlado e a indução de ocupação dos “vazios urbanos” nas áreas dotadas de infraestrutura;
 - o A contenção do crescimento em áreas não dotadas de infraestrutura ou não passíveis de urbanização;
 - o A disciplina do uso e ocupação do solo e a promoção de padrões urbanísticos e arquitetônicos;
 - o A regularização fundiária;
 - o O equilíbrio econômico e social nas diversas regiões da cidade;
 - o A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, cobrando dos empreendedores os passivos ambientais coletivos gerados;
 - o Desenvolver as centralidades de bairros; e
 - o Possibilitar a instalação dos vários usos;



- Incentivar a construção civil como diretriz da Política de Geração de Emprego e Renda, estimulando principalmente a implantação de empreendimentos para os quais o contingente de mão de obra local esteja qualificado - inciso III do Art. 60;
- Gestão democrática - com conselhos e debates, audiências e consultas públicas - Art. 81; e
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deve acompanhar todo o processo de revisão e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente poderá acompanhar.

4.1.2.7.2. Diretrizes para revisão do zoneamento

Em linhas gerais, o zoneamento deverá se adequar ao macrozoneamento definido pelo PDDI (**Mapa Macrozoneamento**). Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de alteração/ retirada, destacam-se:

- Aumento das zonas de uso do tipo misto e comercial na cobertura do território;
- Revisão completa dos corredores comerciais existentes;
- Conceituar corredores comerciais com diferentes 'gradações';
- Definição e delimitação de zona industrial.

Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de inserção, indica-se:

- Exigência e critérios técnicos para alteração da lei, principalmente quando envolve os corredores;
- Delimitação de zoneamento para a área central que possui uma ocupação claramente diferenciada.

Quanto ao zoneamento em assuntos específicos que deverão ser inseridos e observados, por exigência do PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Lei Complementar 168/2015:

- São norteadores do ordenamento territorial: o Macrozoneamento, os Setores de Interesse Específico, a legislação urbanística e os planos setoriais - Art. 19;
- Macrozoneamento (Anexo 1 do PDDI) é referencial aos demais zoneamentos (as zonas são referencial mais detalhado para definição de vocação e parâmetros de ocupação) - Art. 20; e o Anexo 7 - Estrutura e Hierarquização Viária com os principais eixos estruturais viários do Município - Art. 22;
- O cumprimento das vocações territoriais de ocupação ou proteção, expressas no Macrozoneamento e Setores de Interesse Específico deste PDDI - inciso I do Art.18;
- Zona Urbana de Ocupação Prioritária (OP) - Art. 30; Art 31 e Anexo 2; para o maior adensamento;
- Zona de Expansão Urbana (EXP) - Art. 30, Art 31 e Anexo 2: manutenção da ocupação de baixa densidade - inciso I do Art. 33; manutenção e melhoria da qualidade ambiental - inciso II do Art. 33;melhorar a integração entre os bairros, incentivando novas centralidades - inciso III do Art.33;



infraestrutura urbana junto com a ocupação - inciso IV do Art. 33; novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social - inciso V do Art. 33;

- Zona de Ocupação Sustentável Periurbana (PERI) - Art. 30, Art. 31, Anexo 2 e Art. 34; sendo transição entre as Macrozonas Urbana e Rural;
- Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental (CCA) - Art. 30, Art. 31, Anexo 2 e Art. 35 - conservação ambiental com restrições de ocupação, são uma reserva de área para na zona urbana para onde deverão ser prioritariamente direcionadas as compensações ambientais para ocupação e regularização das Zonas de Expansão Urbana (EXP) e de Ocupação Prioritária (OP);
- Área Urbana Consolidada (Anexo 1 do PDDI) - área com melhor infraestrutura, existência de centralidades locais, atividades econômicas concentradas em corredores e incidência de imóveis subutilizados e não utilizados - Art. 36;
- Área Urbana em Consolidação com algum potencial para adensamento, uso residencial predominante, infraestrutura parcialmente ou não instalada, grande quantidade de vazios urbanos - Art. 36;
- Setores de Interesse Específico do Anexo 3 deste PDDI se sobrepõem às características das zonas em que se situam - Art. 39;
- Setor de Interesse Cultural (CULT) - monumentos tombados, patrimônio histórico e cultural, inclusive seu entorno paisagístico, o Centro Histórico, a Praça Nossa Senhora do Sion e a Estação Ferroviária, no Suarão, bem como as regiões do Baixio e do Guaraú, os quais deverão ser objeto de recuperação urbanística e regulamentação adequados, preferencialmente por meio de concurso de projetos - inciso I do Art. 39 e Art 40; Setores de Interesse Cultural Baixio e Guaraú - inciso VIII do Art. 69;
- Setor de Interesse Econômico (ECO) área do Aeroporto Estadual Antonio Ribeiro Nogueira Junior e áreas destinadas à instalação do uso industrial e seus serviços associados como incubadoras para atividades tradicionais e inovadoras, assegurar condições de localização das atividades industriais compatíveis com a capacidade de escoamento pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e Estrada Coronel Joaquim Branco e menores interferências com os demais usos nos quais o uso residencial não deverá ser estimulado e estimular a implantação de empresas de base tecnológica - inciso II do Art. 39 e Art. 41;
- Setor de Interesse Ambiental e Paisagístico (AMB) deve ser protegidas e/ou com ocupação adaptada a cada caso - inciso III do Art. 39 e Art 42;
- Setor de Interesse Social (SEIS) – destinadas à urbanização, produção de habitação de interesse social e à regularização fundiária de núcleos de ocupação subnormal, conjuntos habitacionais e Terras de Santa Rosa - inciso IV do Art. 39 e Art 44; 4 (quatro) categorias de setor de Interesse Social (SEIS): áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda para regularização fundiária e urbanística - inciso I do Art. 44; conjuntos habitacionais de produção e promoção pública ou a ela vinculada - inciso II do Art. 44; áreas com grande incidência de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público



ou privado em construir unidades habitacionais de Interesse Social, loteamentos de interesse social e loteamentos populares - inciso III do Art. 44; loteamentos irregulares ou não implantados em sua totalidade, onde haja interesse público em promover a regularização - inciso IV do Art. 44;

- Demarcar Setores de Interesse Específico, para regularização fundiária de assentamentos irregulares que não se enquadram como de interesse social - inciso I do Art. 45;
- Demarcar Setores de Interesse para Intervenção Urbana, áreas degradadas ou estagnadas para revitalização, o incremento ao desenvolvimento econômico e a implantação de projetos viários, como a região próxima ao acesso da cidade pela Av. Jaime de Castro - inciso II do Art. 45;
- Parâmetros diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo para o território do Município, assegurando uma relação equilibrada entre áreas construídas, áreas livres e áreas verdes - inciso I do Art. 50;
- A preservação e conservação ambiental de áreas na zona urbana, que funcionarão como receptoras de compensação ambiental necessária à viabilização de ocupação das áreas de expansão urbana - inciso II do Art. 18;
- A instituição dos instrumentos de promoção do desenvolvimento sustentável, priorizando a preservação e conservação do patrimônio cultural e ambiental, a reabilitação dos espaços urbanos, a qualificação do Centro Histórico, o fortalecimento e criação de centralidades nos bairros, em especial nos Bairros Belas Artes, Gaivotas, Suarão e Sabaúna e os corredores de transporte coletivo - inciso VI do Art. 15;
- Novo zoneamento estabeleça - inciso XV do Art. 50; definição de zoneamento com parâmetros diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo que condicionem a ocupação do território, com definição de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento básico, mínimo e máximo, gabarito e limites de impermeabilização do solo para cada zona; definição de áreas de preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico e mecanismos de incentivo à recuperação e conservação desse patrimônio, com programas de revitalização, regularização e urbanização; definição de áreas que não devem ser urbanizadas e áreas que serão objeto de programas de revitalização, regularização e urbanização específica, por interesse público, garantindo-se a participação da sociedade civil ao longo de todo o processo;
- No zoneamento, quanto às zonas de uso - inciso XV do Art. 50; efetue a transição entre suas zonas com equilíbrio e critério, de modo a minimizar interferências; preserve áreas estritamente residenciais; criação de novas zonas: zona especial de interesse social - ZEIS, zona especial de interesse turístico para a orla das praias e entorno dos pontos turísticos, zona para o Centro Histórico e zona especial de interesse ambiental; se adequar ao Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE;
- No zoneamento, quanto ao uso industrial - inciso XV do Art. 50; estabeleça Zona Industrial no loteamento Chácaras Cibratel; criar o conceito de corredor industrial instituir corredor industrial na Estrada Coronel Joaquim Branco desde a marginal da rodovia até o Ribeirão Montividio, um



corredor na região do Gaivota, optando-se entre a Estrada do Rio Preto e a Avenida Central, lado rodovia-serra, e marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, lado serra;

- No zoneamento, quanto aos corredores comerciais - inciso XV do Art. 50; revisão completa dos corredores atuais; defina critérios técnicos e objetivos para a instituição de novos corredores comerciais; criar conceito de corredores comerciais diferenciados para distinção entre comércios de pequeno e grande porte, restrinja a localização para os estabelecimentos incômodos (tais como desmanche, ferro-velho, oficina mecânica e locais com música ao vivo), e evite o estabelecimento de comércios de grande porte em corredores que cruzem zonas estritamente residenciais; criar corredor comercial diferenciado para a orla da praia, para localização de comércio e serviços de atendimento ao turista, lazer e serviços de hospedagem; criar corredores adensáveis levando em conta as condições de infraestrutura, ao longo de eixos de mobilidade e de transporte coletivo capazes de suportar acréscimo de área construída mediante instrumentos urbanísticos; atividades comerciais e turísticas em áreas e localizações apropriadas para evitar conflito entre usos;
- Regulamentar a implantação de antenas de telecomunicação no Município - inciso XIII do Art 5;
- Delimitar as áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso - Art. 108; na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - Art. 104;

4.1.2.7.3. Diretrizes para revisão do Uso do Solo

Em linhas gerais, propõe-se que sejam adotados os seguintes aspectos:

- Consolidação dos usos numa só lei;
- Atenção para os usos residenciais R.2 e o R3 que são muito importantes para a dinâmica da construção civil em Itanhaém;
- Clareza nos anexos de coeficiente;
- Inserir análise de impacto na infraestrutura viária e nos serviços públicos, bem como de locais com grande adensamento de empreendimentos;
- Análise quanto à via de acesso, considerando o comportamento do fluxo de cargas, de veículos e de pessoas de acordo com o uso;
- Discutir e estudar de que forma poderia dar mais liberdade de projeto na ocupação - menos especificidades e exigências de recuos e proibições, fixando, por exemplo, a ocupação máxima.

Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de alteração/ retirada:

- Simplificação dos usos comerciais, de prestação de serviços e institucionais (por exemplo, usando o CNAE para enquadramento);
- Reduzir número de subcategorias dos usos comerciais, de prestação de serviços e institucionais;
- Critérios de conformidades/não conformidades para uso e ocupação do solo;



- Para os R.2 - resolver definição e conversar com o Registro de Imóveis pra ver como são feitos os registros nas cidades onde esse uso é difundido, como Santos, por exemplo;
- Caracterização e descrição da fachada contínua;

Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de inserção:

- Critérios de permeabilidade do solo;
- Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Para os R.3:
 - o Mecanismo de penalização para os que, posteriormente ao Habite-se, passam a ter acesso direto à via oficial individualmente;
 - o Alterar redação quanto à guarita de acesso;
 - o Análise de impacto na infraestrutura viária e nos serviços;
 - o Exigência de execução de obras para adequar infraestrutura necessária;
- As indústrias tem regramento vigente (Lei Municipal nº 1.036/75) que precisa ser revisado e consolidado na nova lei de uso do solo;

Quanto a assuntos específicos que deverão ser inseridos e observados, por exigência do PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Lei Complementar 168/2015:

- Ordenar e controlar o adensamento construtivo e incentivar a ocupação dos vazios urbanos - inciso I Art. 32;
- Parâmetros diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo para o território do Município, assegurando uma relação equilibrada entre áreas construídas, áreas livres e áreas verdes - inciso I do Art. 50;
- Promover o controle de permeabilidade do solo - inciso III Art. 32;
- Estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e usos não residenciais e fortalecer as centralidades de bairros - inciso IV Art. 32;
- Não permitir a saturação do sistema viário - inciso V do Art. 32;
- Localização dos usos de acordo com a classificação viária do acesso, conforme o Anexo 7 deste PDDI - Estruturação e Hierarquização Viária - inciso XV do Art. 50;
- Estimular a construção de habitações de interesse social na área urbanizada - inciso III do Art. 50;
- Garantia à predominância do padrão "horizontal" de ocupação, explorando esse diferencial da cidade - inciso XV do Art. 50;
- Estímulo aos conjuntos e condomínios horizontais - inciso XV do Art. 50;
- Para R2, proibição para localização em zonas estritamente residenciais, de baixa densidade;
- Incentivar a implantação de indústrias pouco ou não poluentes e de baixo impacto, tais como de confecções, embalagens, agroindústrias de transformação ligadas ao agronegócio e serviços correlatos e indústrias mecânicas de pequeno porte - inciso VIII do Art. 57;



- Regular a implantação de antenas de telecomunicação no Município - inciso XIII do Art 5;
- Instrumentos urbanísticos para estimular o adensamento em áreas com infraestrutura ociosa, como outorga onerosa ou transferência de potencial construtivo, além do adensamento ao longo de eixos de mobilidade e de transporte coletivo - inciso XV do Art. 50;
- Exigir estudos de impacto de implantação aos empreendimentos geradores de tráfego e estabelecer diretrizes para viabilizar as obras necessárias à mitigação desse impacto pelo próprio empreendedor, especialmente quanto ao acesso – entrada e saída de veículos ao local, estacionamento e impacto no tráfego da via de acesso - inciso XVII do Art. 54;
- A instituição dos instrumentos de promoção do desenvolvimento sustentável, priorizando a preservação e conservação do patrimônio cultural e ambiental, a reabilitação dos espaços urbanos, a qualificação do Centro Histórico, o fortalecimento e criação de centralidades nos bairros, em especial nos Bairros Belas Artes, Gaivotas, Suarão e Sabaúna e os corredores de transporte coletivo - inciso VI do Art 15;
- A preservação e conservação ambiental de áreas na zona urbana, que funcionarão como receptoras de compensação ambiental necessária à viabilização de ocupação das áreas de expansão urbana - inciso II do Art. 18;
- Exigir de novo empreendimento compatibilidade com a infraestrutura existente, em especial de saneamento, drenagem e mobilidade, cabendo à proposta de solução técnica considerar as características ambientais e a qualidade paisagística anteriores à ocupação, sendo de responsabilidade do empreendedor implantar as intervenções necessárias - inciso XX do Art. 50;
- Exigência de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) - inciso IV do Art 15;
- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) - inciso XVII do Art. 50; prédios - inciso XV do Art. 50; instrumentos de política urbana - Art. 73; estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e licenciamento urbanístico e ambiental das atividades. ; preço público cobrado pela análise de estudo prévio de impacto de vizinhança irá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - Art. 137; Lei específica regulamentará - Art. 141; Poderá ser criado o conceito na própria lei de uso do solo, quando deverá observar também os Art. 139 a 143; estudo e procedimento simplificados para a análise da viabilidade dos empreendimentos e atividades de pequeno potencial de impacto com análise quanto à geração de tráfego, às questões ambientais e à capacidade de suporte da infraestrutura instalada dos serviços de água, esgoto e energia elétrica - Art. 141; pequeno porte: oficinas mecânicas, escolas, equipamentos públicos, conjuntos residenciais, estabelecimentos com música ao vivo, pousadas e serviços de hospedagens em geral, igrejas, serralherias, lava-jatos, postos de gasolina, supermercados, escolas de samba, peixarias, açougues, comércio de sucata e reciclados, garagens de veículos - Art. 141; Interessante que esteja na própria lei de uso do solo; exigidos na construção, ampliação, reforma, instalação, modificação e funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impactos - Art. 140; EIV será analisado pelo órgão municipal competente da



Prefeitura, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e, se necessário, por outros Conselhos Municipais - Art. 141;

- Critérios para regularização de obras clandestinas - inciso XVII do Art. 50; laudo técnico; regularização de obras em desacordo somente em períodos de anistia; conformidade com a lei para a regularização de obras ou acréscimos; estudos específicos para edificações de interesse social; critérios para regularização de uso desconforme;
- Ocupação de terrenos em encostas de serras, morros e morrotes, quando permitidos pela legislação pertinente, deverão - inciso XXXVII do Art 51; até 17° ou 30% de declividade - medidas técnicas básicas de engenharia para contenção; entre 17° e 30° (de 30% a 58% de declividade) - medidas técnicas de engenharia resultantes de estudos detalhados; entre 30° e 45° (de 58% a 100% de declividade) - evitar ocupação deve ser evitada, admitida somente para intervenções em situações de perigo ou risco extremos; acima de 45°, impedimento legal de ocupação;
- Especificamente quanto ao morro isolado na Praia dos Sonhos, as instalações como torres, atalhos, estradas, reservatórios, equipamentos e edificações existentes serão mantidas desde que não impliquem ampliação do espaço atualmente ocupado e nem comprometam a cobertura vegetal remanescente, sendo que novas instalações ou a ampliação e reforma das existentes deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental e à aprovação do CONDEPHAAT, se necessário;
- Incentivo às construções (incentivos fiscais ou "IPTU-Verde", inclusão e manutenção de itens de sustentabilidade como áreas permeáveis, aproveitamento de água de chuva, iluminação e ventilação naturais, áreas verdes e arborizadas, jardins, áreas comuns abertas à população, usos mistos, limitação do número de vagas de garagem e outras) - inciso XXXVIII do Art 51;
- Promover estudos para implantar exigência de sistemas de controle de drenagem de águas pluviais na fonte de geração, buscando preservar as condições hidrológicas de escoamento da pré-ocupação e minimizar seus efeitos a níveis aceitáveis - inciso IV do Art 53;
- Instituir compensação financeira dos proprietários de imóveis protegidos, através, por exemplo, da permuta e transferência de potencial construtivo ou de instrumentos fiscais, como isenção de tributos, como forma de incentivo financeiro ao proprietário, para que este proceda à restauração e faça a manutenção da edificação - inciso V do Art. 69;
- Instrumentos de política urbana - Art. 73; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deve acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos - transferência do direito de construir e da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso - inciso VI do Art 76;
- A Lei de Uso e Ocupação do Solo delimitará as áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, bem como definirá os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e estabelecerá, especificamente em relação à alteração de uso do solo, os usos passíveis de alteração - Art. 108;



- Direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo; coeficiente básico - potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas urbanos e máximo, o coeficiente que não pode ser ultrapassado - Art. 104;
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo, mediante contrapartida estabelecido em lei específica - Art. 103; Poderá ser criado o conceito na própria lei de uso do solo, quando deverá observar também os Art. 105, Art. 106 e Art. 107; Na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - Art. 104; direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo; coeficiente básico - potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas urbanos e máximo, o coeficiente que não pode ser ultrapassado - Art. 104; recursos arrecadados com outorga onerosa do direito de construir e de alteração do uso irá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - Art. 137;
- Transferência do direito de construir; Lei municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local o direito de construir previsto na legislação de uso e ocupação do solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de preservação de bem de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, dentre outros - Art. 109; Poderá ser criado o conceito na própria lei de uso do solo, quando deverá observar também Art. 111, Art. 112, Art. 113 e Art. 114; Imóvel cedente os lotes ou glebas localizados em Setores de Interesse Ambiental e Paisagístico ou em Setores de Interesse Cultural, bem como em qualquer outra área do território municipal declarada de interesse urbanístico por decreto do Executivo - Art. 110; imóvel receptor os lotes ou glebas localizados em qualquer zona, onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido - Art. 110;
- Operação Urbana Consorciada; Estabelecer setores de Interesse para Intervenção Urbana se houver interesse por definir áreas para futura operação urbana consorciada - Art 116; Poderá ser criado o conceito na própria lei de uso do solo, quando deverá observar os Art 115 a 117;
- Novos SEIS - Setores de Interesse Social Áreas que poderão ser definidas além dos que constam do PDDI áreas de interesse para implantação de projetos de regularização, áreas com grande incidência de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados e loteamentos irregulares ou não implantados em sua totalidade, onde haja interesse público em promover a regularização - Art. 126;
- Termo de Ajustamento de Conduta como instrumento de resolução negociada de conflitos - inciso III do Art. 79; O Termo de Ajustamento de Conduta poderá ser celebrado: previamente ou posteriormente ao início da construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades, para prevenir ou reparar danos ao meio ambiente e à ordem urbanística - Art. 80; recursos arrecadados com termos de ajustamento de conduta - TAC irão para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - Art. 137;



- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deve opinar sobre as alterações das leis urbanísticas - Art. 76; EIV será analisado pelo órgão municipal competente da Prefeitura, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e, se necessário, por outros Conselhos Municipais - Art. 141;
- Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será criado por lei; Poderá ser criado o conceito na própria lei de uso do solo, quando deverá observar também Art. 136, Art. 137 e Art. 138.

4.1.3. Lei de Parcelamento do Solo 1995

Conforme comentado anteriormente, o município de Itanhaém vivenciou nas décadas de 1960 e 1970 uma verdadeira ‘explosão’ no número de loteamentos aprovados, com lotes vendidos como 2ª residência ao público de São Paulo, região do ABC e interior do estado.

Em análise aos dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal, foi possível identificar a existência de aproximadamente 200 loteamentos aprovados no município - alguns deles aprovados por partes e/ou contendo subdivisões, cuja grande maioria se deu a partir da década de 1960, conforme ilustra o **Quadro 4.1.3-1**.

Quadro 4.1.3-1: Aprovação de loteamentos em Itanhaém, de 1960 até hoje

Período	Número aproximado de aprovações
Antes de 1960	90
Décadas de 1960 e 1970	83
Década de 1980	37
Após 1990	2

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Neste contexto de grande crescimento urbano, a Lei Municipal nº 1.082/1.977 foi aprovada e passou a regular as questões relativas ao parcelamento do solo a partir de então. Destaca-se que logo após a instituição da lei municipal, ocorreu a nível federal a promulgação da Lei nº 6.766/1979 (ainda vigente), como tentativa de regular a produção do espaço urbano, frente ao intenso crescimento da população urbana em todo país.

Pode-se dizer que as novas regras municipais dificultaram a aprovação de novos loteamentos em Itanhaém, uma vez que houve uma queda significativa de empreendimentos deferidos pela municipalidade na década de 1980, comparativamente aos anos anteriores.



Ainda que o parcelamento do solo fosse regulamentado pela Lei Municipal nº 1.082/1.977, em 1995 foi apresentada à Câmara, por iniciativa legislativa, uma norma específica para o tema, conforme será apresentada a seguir.

4.1.3.1. Lei Municipal nº 2.162/1995

A Lei Municipal nº 2.162 de 06 de julho de 1.995, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo” foi promulgada pela Câmara, após rejeição do veto do executivo, sendo constituída por sete capítulos, 49 artigos e dois anexos, distribuídos conforme mostra o **Quadro 4.1.3.1-1**.

Quadro 4.1.3.1-1: Estrutura Lei Municipal nº 2.162/1995

Capítulos	Destaques
Capítulo I - Das definições	<ul style="list-style-type: none">• Abrange o art. 1º• Apresenta o rol de definições dos principais conceitos utilizados na lei
Capítulo II - Dos requisitos para o parcelamento	<ul style="list-style-type: none">• Abrange do art. 2º ao art. 4º• Trata da exigência de aprovação previa para implantar loteamento, bem como das condições que impedem o parcelamento, com requisitos e exigências• Complementado pelo Anexo Parsolo 1, contendo com as exigências de percentuais máximos para os lotes e para as áreas públicas (arruamento, áreas verdes e institucionais), dimensões mínimas dos lotes de testada e área e dimensões máximas da quadras para cada um dos 3 padrões de parcelamento permitidos – padrão urbano, de chácaras e de interesse social
Capítulo III - Do plano de arruamento e loteamento	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 5º ao 32• Fixa diretrizes• Estabelece a possibilidade de apresentação de Pré Plano de loteamento e arruamento, do Plano de loteamento, da aprovação e licença para implantação, da modificação do plano de loteamento, da execução dos serviços de implantação dos loteamentos, da Fiscalização e da aceitação dos serviços• Complementado pelo Anexo Parsolo 2 com infrações e penalidades
Capítulo IV - Do desmembramento, desdobro ou remembramento	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 33 a 38• Trata dos procedimentos e exigências para desmembramentos, desdobro e remembramento – modificação de loteamento
Capítulo V - Do plano de loteamento destinado à Chácara	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 39 a 41• Trata dos procedimentos, exigências e características específicas dos parcelamentos destinados a chácaras• Complementado pelo Anexo Parsolo 1 com as exigências de percentuais máximos para os lotes e para as áreas públicas (arruamento, áreas verdes e institucionais), dimensões mínimas dos lotes de testada e área e dimensões máximas da quadras de loteamentos de chácaras



Capítulos	Destaques
Capítulo VI - Do plano de loteamento com interesse social	<ul style="list-style-type: none"> • Abrange os art. 42 a 46 • Trata dos procedimentos, exigências e características específicas dos parcelamentos caracterizados como de interesse social • Complementado pelo Anexo Parsolo 1 com as exigências de percentuais máximos para os lotes e para as áreas públicas (arruamento, áreas verdes e institucionais), dimensões mínimas dos lotes de testada e área e dimensões máximas da quadras de loteamentos de interesse social
Capítulo VII - Disposições finais	<ul style="list-style-type: none"> • Abrange os art. 47 ao 49 • Estabelece a validade de licenças expedidas anteriormente à lei e que estejam vigentes

Fonte: Lei Municipal nº 2.162/1995. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

4.1.3.2. Alterações

Durante os 26 anos de vigência da referida lei, não houve alteração direta que expressamente modificasse algum de seus artigos. Foram identificadas somente normas pontuais que autorizaram, em áreas específicas, desmembramento de lotes que resultariam em padrão menor do que consta em seu anexo. O **Quadro 4.1.3.2-1** apresenta estas leis, com seu número, data, ementa e iniciativa da proposta.

Quadro 4.1.3.2-1: Alterações indiretas na Lei Municipal nº 2.162/1995

Lei	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
2.372	24/04/1998	Autoriza o parcelamento do solo nos Bairros Jardim Corumbá, Jardim Ieda e adjacências e dá outras providências. (alterada pela Lei nº 2.465, de 28.6.1999) (revogada pela Lei nº 3.288, de 28.3.2007)	Desmembramento	Legislativo
2.465	28/06/1999	Altera a Lei nº 2.372, de 24 de abril de 1998 e dá outras providências. (revogada pela Lei nº 3.288, de 28.3.2007)	Desmembramento	Legislativo
3.033	08/09/2003	Autoriza o parcelamento do solo nos Bairros que especifica e dá outras providências - promulgada pela Câmara	Desmembramento	Legislativo
3.288	28/03/2007	Revoga as Leis nº 2.372, de 24 de abril de 1998 e 2.465, de 28 de junho de 1999, que autorizam o parcelamento do solo nos Bairros Jardim Corumbá, Jardim Ieda e	Desmembramento	Executivo



Lei	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
		adjacências		

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021; Câmara Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Quanto às alterações realizadas, destacam-se:

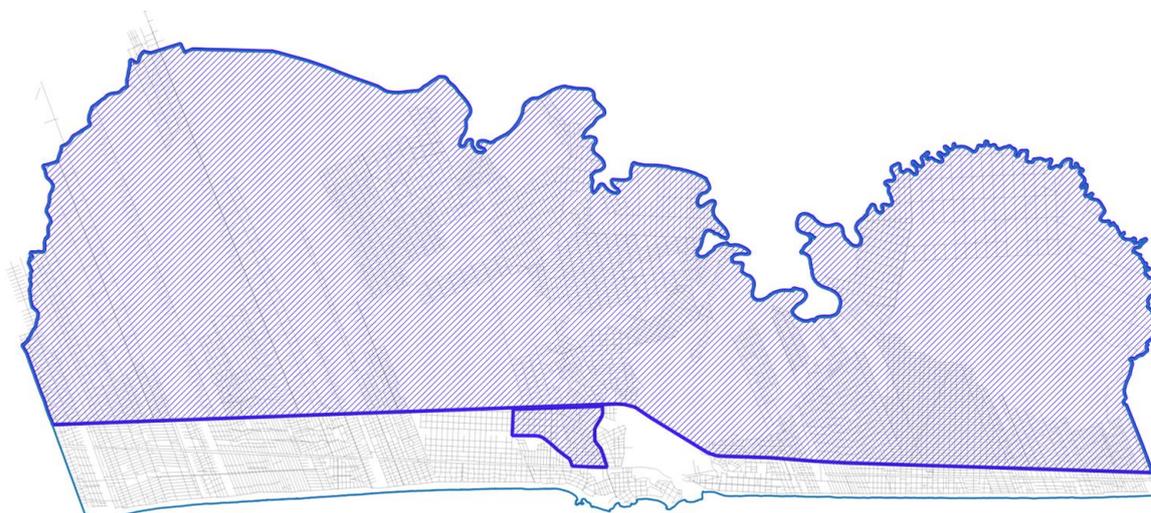
- O § 3º do Art. 33 da Lei Municipal nº 2.162/95 já permitia desmembramento ou desdobro de lotes pertencentes a loteamentos localizados do lado “morro” da cidade, ou seja, na faixa pro interior do território a partir da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (SP-055), desde que os lotes resultantes respeitassem as dimensões mínimas de 125m² de área e frente de 5m – dimensionamento mínimo estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/1979;
- Nas demais áreas do território, o desmembramento ou desdobro só é permitido, conforme Lei Municipal nº 3.033/2003:
 - o Entre a Avenida 31 de Março, no Jardim Ieda, Avenida Marginal à Rodovia Manoel da Nóbrega/interior, no Jardim Corumbá e Avenida São Paulo, na Estância Balneária Itanhaém até os limites com o Rio do Poço, Jardim Belas Artes e Jardim Santa Terezinha;
 - o Entre o Rio do Poço até a Avenida Marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (leste-oeste);
 - o Entre a divisa de fundos do Jardim Ieda até a Rua Maranhão (norte-sul), área denominada como Estância Balneária Itanhaém.

Ressalta-se que a Lei Municipal nº 3.033, de 08 de setembro de 2003, em seu artigo 3º já revogava expressamente as Leis Municipais nº 2.372/98 e nº 2.465/99, porém, em 2007, o Poder Executivo apresentou projeto de lei com essa mesma finalidade.

A **Figura 4.1.3.2-1** ilustra as regiões onde é permitido o desmembramento sem a respectiva construção das unidades.



Figura 4.1.3.2-1: Porções territoriais onde são permitidos os desdobramento de lotes sem a construção associada (área hachurada)



Nota: exceto em áreas com característica de chácaras.

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

4.1.3.3. O padrão de ocupação do território pelos parcelamentos

O litoral sul do Estado de São Paulo é caracterizado pela presença de loteamentos originários de glebas estreitas e com dimensionamento variado que chegam a medir quilômetros – a partir da orla marítima no sentido do interior do território. Neste contexto, observa-se que estes parcelamentos apresentam uma via principal e ruas ortogonais de fluxo local, conforme ilustra a **Figura 4.1.3.3-1**.



Figura 4.1.3.3-1: Modelo de ocupação de Itanhaém (bairro Gaivota)



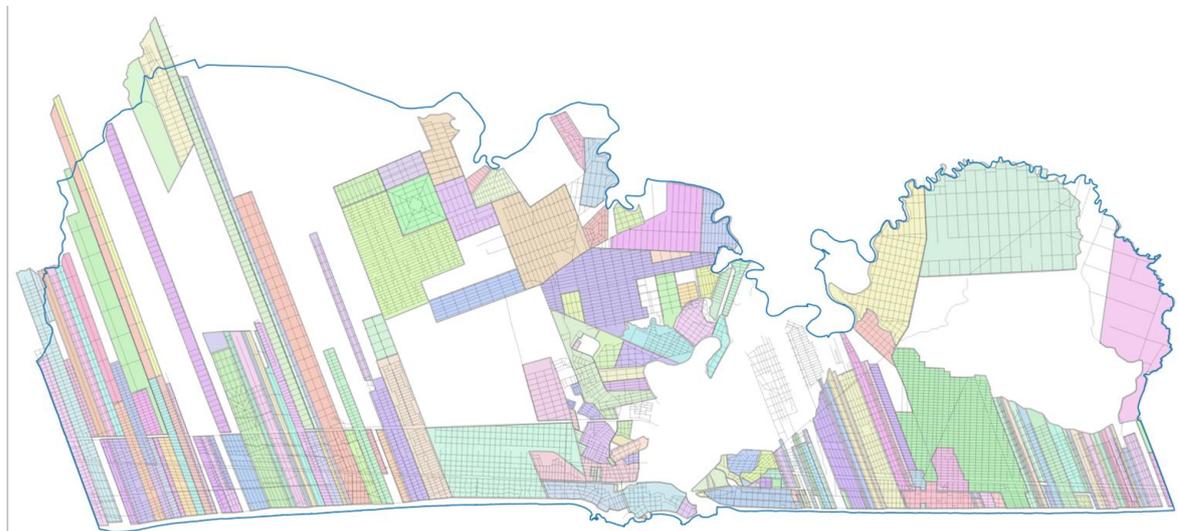
Nota: em vermelho, a Rodovia SP-055; em laranja tracejado, a ferrovia; em amarelo, a orla marítima.

Fonte: Google Earth, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Como a cidade cresceu longitudinalmente ao longo dos 3 importantes eixos que seguem ‘paralelos’, que são a orla marítima, a ferrovia e a Rodovia; os loteamentos formaram vias ‘ortogonais’ que os interceptam e conectam.

Já a **Figura 4.1.3.3-2** a seguir apresenta a área urbana de Itanhaém com seus quase 200 loteamentos

Figura 4.1.3.3-2: Loteamentos aprovados na área urbana de Itanhaém



Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

4.1.3.4. Resultados obtidos com a lei de parcelamento do solo

Importante destacar que durante a vigência da Lei Municipal nº 2.162/1995 somente um novo loteamento foi aprovado – o Residencial Guapurá em 2007, o qual foi em parte modificado para receber investimentos do Programa Minha Casa Minha Vida e ainda possui áreas vazias para ocupação.

O esvaziamento da dinâmica de aprovação de novos loteamentos pode ser reflexo, em parte, das exigências de implantação completa de infraestrutura do parcelamento, de responsabilidade do interessado, e, por outro lado, das demandas ambientais que passaram a ter um controle mais efetivo e atuante.

4.1.3.5. Irregularidades existentes quanto ao parcelamento do solo

Quanto ao parcelamento do solo podemos apontar alguns tipos de irregularidades que demandarão regularização e estão apontados no PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento, como setores de interesse social, constituídos por (**Mapa Setores de Interesse – vide item 4.1.1**):

- Áreas públicas e particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda com interesse na promoção de regularização fundiária e urbanística;



- Loteamentos irregulares ou não implantados em sua totalidade, com interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental.

Em análise das documentações da Prefeitura Municipal, observou-se que, além das duas irregularidades identificadas acima e demarcadas no PDDI, tem-se a existente de loteamentos com sistemas de recreio ou áreas verdes ocupadas.

Cada uma delas será detalhada a seguir, em seção específica.

4.1.3.5.1. Loteamentos com sistemas de recreio ou áreas verdes ocupadas

Além dos casos dos loteamentos com restrições, Itanhaém conta com loteamentos que apresentam irregularidade nos sistemas de recreio ou áreas verdes, cuja ocupação foi legitimada pelo Poder Público Municipal, através de “doação”, ocorrida notadamente no período entre as décadas de 1980 e 1990.

Neste contexto, cita-se a autorização legislativa que desafetaram sistemas de recreio de loteamentos, com a finalidade de transformar bens público de uso comum ao povo em bens dominial, visando o assentamento de famílias de baixa renda. Tais autorizações ocorreram por meio das seguintes leis:

- Lei Municipal nº 1.464 de 08 de novembro de 1988, que desafetou áreas em nove loteamentos; a qual posteriormente foi alterada pela Lei Municipal nº 3.050/2003 para retificação na descrição de algumas áreas;
- Lei Municipal nº 2.229 de 09 de setembro de 1996, que desafetou sistemas de recreio em 22 loteamentos com a finalidade de legalizar áreas ocupadas por famílias de baixa renda, mas que, na realidade, estavam ainda desocupadas. Esta norma foi objeto de Ação Civil Pública, sendo revogada no ano 2000 através da Lei Municipal n.º 2553, de 9 de maio de 2000.

Nota-se, portanto, a presença de loteamentos que tiveram seus sistemas de recreio ou áreas verdes ocupadas, refletindo na presença de novos bairros, como por exemplo, o Nova Jerusalém. Destaca-se que praticamente todos os sistemas indicados na lei de 1988 foram ocupados e parte dos citados na lei de 1996 que, durante os quatro anos de vigência permitiu várias ocupações, existindo várias demandas para regularização através de desmembramento.



4.1.3.5.2. Loteamentos implantados sem licença

Itanhaém conta com a existência de loteamentos já consolidados, muito antigos e localizados em áreas públicas, como é o caso do Jardim Oásis (que está em processo de regularização) e a região conhecida como Maranata.

Em áreas privadas, tem-se o Laranjeiras - maior e mais conhecido local nesta condição, o Marilu 2 e a região conhecida como Sitio Velho.

4.1.3.5.3. Loteamentos com a infraestrutura não implantada

Dos quase 200 loteamentos existentes em Itanhaém, observa-se uma quantidade significativa daqueles considerados irregulares por terem sido parcialmente implantados ou não apresentarem infraestrutura adequada para sua ocupação, sendo que alguns inclusive são objeto de Ações Civis Pública e já possuem sentenças que impedem novas construções ou que impõem outras restrições. Este cenário gera inúmeros conflitos econômicos, sociais e ambientais, cujo tema precisa ser enfrentado.

Tais loteamentos não foram demarcados no PDDI, porém sua regularização, tanto por parte do loteador como por parte de outro empreendedor que o substitua, é considerada importante para o desenvolvimento urbano de Itanhaém.

Segundo listagem disponibilizada pela Secretaria de Obras, em novembro de 2021, os loteamentos com restrições são (**Figura 4.1.3.5.3-1**):

- i. Loteamentos e regiões com restrição para construção:
 - Estância Sananah;
 - Parque Evelyn;
 - Chácaras Bopiranga (GAEMA);
 - Morro do Bernardo;
 - Condomínio Costão Paranambuco;
 - Sitio Velho;
 - Loteamento sem denominação;
- ii. Loteamentos com restrições - proprietários ou interessados não podem protocolar pedido de aprovação de projeto:
 - Jardim Aguapeú;
 - Balneário Raul Cury;



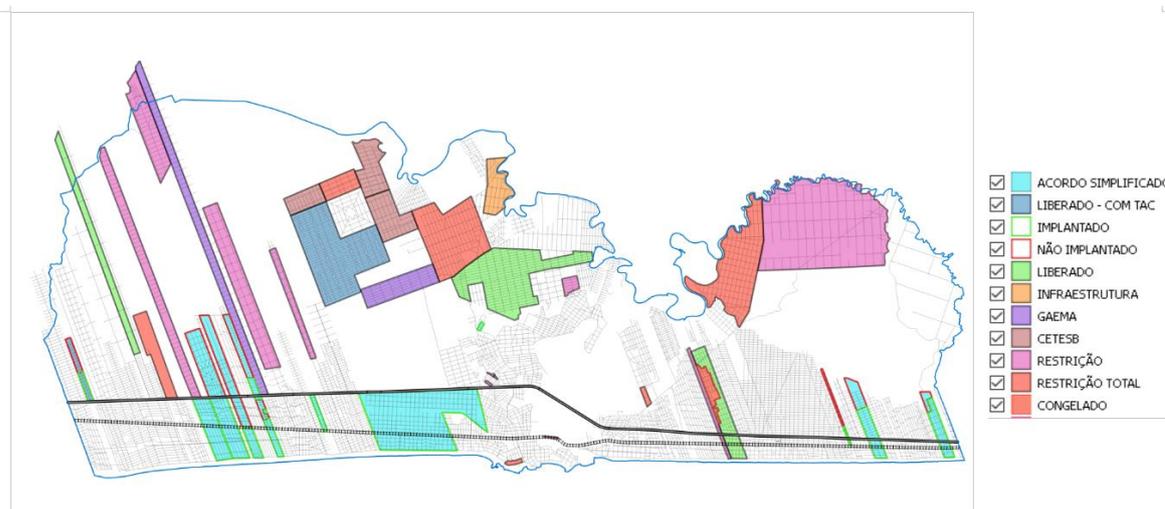
- Jardim São Fernando – Gleba III;
- Chácara Jamaica;
- Jardim Eitel;
- Chácara Educandário Anália Franco e outros;
- Parque Vergara;
- Parque Alvorada (autorizado onde possuir infraestrutura);
- Jardim Jamaica – Glebas A e B (autorizado onde possuir infraestrutura);
- Jardim Fenix (autorizado onde possuir infraestrutura);
- Vila Lili;
- Jardim Regina (autorizado onde possuir infraestrutura);
- Balneário Beatriz;
- Balneário Iemanjá setor 59;
- San Marcos;
- Parque Real;
- Estância Náutica;
- Vila Verde Mar (autorizado onde possuir infraestrutura);
- Jardim Suarão setor C;
- Balneário Beatriz;
- Balneário Pouso Alegre

iii. Loteamentos que precisam parecer da CETESB:

- Estância Santana I;
- Parque Royale;
- Jardim Primavera

Cumpra-se destacar que esta lista está em constante atualização e as restrições podem sofrer alterações, seja por decisão judicial, seja pelo início do processo de regularização fundiária, facilitado pela Lei Federal 13.465/2017.

Figura 4.1.3.5.3-1: Localização dos loteamentos com restrições



Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

4.1.3.6. Diretrizes para a revisão da Lei Municipal nº 2.162/95

Atualização perante aos novos dispositivos da lei federal

Diante da demanda por regularização fundiária, a revisão da referida lei deverá introduzir novos conceitos incorporados à Lei Federal nº 6.766/79, como a ampliação do rol de empreendedores para fins de parcelamento do solo urbano e a atualização das modalidades de parcelamento (loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes).

Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de alteração/ retirada:

- Índices de parcelamento iguais para todo território, evitando lacunas e conflitos com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de inserção:

- Normativa para regularização fundiária;
- Normativa para regularização das áreas públicas ocupadas – notadamente frente à inconstitucionalidade do inciso VII e dos § 1º ao 4º do Art. 180 da Constituição Estadual; e
- Estabelecimento de penalidades e sanções quanto houver infrações a lei, de forma clara e objetiva.

Quanto a assuntos específicos que deverão ser inseridos em lei ou normativa, por exigência do PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Lei Complementar 168/2015:



- A aplicação dos instrumentos de regularização fundiária de aglomerados irregulares consolidados, promovendo a ampliação da “cidade formal” de acordo com as áreas identificadas como de interesse social, além da regularização dos loteamentos aprovados e não implantados em sua totalidade - inciso VII do Art 15;
- Parâmetros diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo para o território do Município, assegurando uma relação equilibrada entre áreas construídas, áreas livres e áreas verdes - inciso I do Art. 50;
- Promover a regularização fundiária e urbanística das áreas precariamente urbanizadas e já consolidadas e dos loteamentos irregulares e clandestinos - inciso VII do Art. 50
- Exigir a reserva de áreas verdes em loteamentos e grandes empreendimentos - inciso I do Art. 51
- Regularização fundiária e urbanística como instrumento de política urbana - Art. 73;
- Implantar o arruamento projetado, fruto da aprovação dos loteamentos, desmembramentos ou glebas cadastrados junto à Prefeitura Municipal de Itanhaém, após a regularização urbanística e ambiental dos parcelamentos não implantados na totalidade ou em parte - inciso XXI do Art. 52;
- Setor de Interesse Social (SEIS): loteamentos de interesse social e loteamentos populares - inciso III do Art. 44; loteamentos irregulares ou não implantados em sua totalidade, onde haja interesse público em promover a regularização - inciso IV do Art. 44; e
- Regularização fundiária Art 125 e 126.

4.1.4. Lei de Verticalização 1997

A Lei Municipal nº 2.304, de 01 de agosto de 1997, que “Dispõe sobre a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem e dá outras providências”, conhecida como Lei da Verticalização, de autoria do poder executivo, estabelece zoneamento, uso e ocupação do solo distinto para as seguintes categorias de uso:

- Residencial multifamiliar, agrupada verticalmente – prédios;
- Comercial, misto e meios de hospedagem, cuja proposta sobrepõe-se ao zoneamento estabelecido pela Lei Municipal nº 1.082/77; reconhecendo a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas, hotéis, motéis, pousadas, hospedagens de turismo, hotéis-residência, hotéis de lazer, colônias de férias e campings como de interesse turístico e incremento ao desenvolvimento do Município.

A referida norma não é capitulada numericamente, mas para efeito de descrição, foram 13 partes, 68 artigos e seis anexos, distribuídos conforme **Quadro 4.1.4-1**.



Quadro 4.1.4-1: Estrutura da Lei Municipal nº 2.304/1997

Parte	Destaques
Parte 1 - disposições gerais e específicas	<ul style="list-style-type: none">• abrange do art. 1º ao art. 19• Define zona permitida para verticalização (Anexo I), com a descrição dos perímetros e com mapa dos locais• Relaciona as áreas aos anexos de II a V, que apresentam as exigências e índices urbanísticos de acordo com o uso e a localização• Define exigências e documentos para aprovação de projetos• Altera LM nº 1.1082/1977 ao inserir uso R2 e R3 em Z1• Estabelece que edificações comerciais e mistas devem estar em corredor comerciais• Define questões de ocupação dos lotes relativas a recuos e outros índices, dentre outros assuntos
Parte 2 - Das edificações residenciais multifamiliares	<ul style="list-style-type: none">• Abrange do art. 20 ao art. 33• Trata das características dos prédios residenciais, especificações do pavimento térreo, ocupação de recuos, distância entre blocos, fachada máxima, permeabilidade, subsolo, cálculo de índices, tamanho dos compartimentos dos apartamentos e áreas comuns, remetendo aos Anexos II e III
Parte 3 - Das edificações mistas	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 34 ao 42• Exige acessos independentes• Trata das especificações do uso comercial• Define recuos exigidos do uso comercial, remetendo aos Anexos II e III e a outros artigos
Parte 4 - Das edificações comerciais	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 43 ao 46• Trata de exigências para as salas comerciais e cálculo de sanitários pra conjuntos de escritórios, remetendo aos Anexos II e III e a outros artigos
Parte 5 - Dos hotéis	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 47 ao 51• Trata das unidades dos hotéis, ocupação de recuo e do pavimento térreo, equipamentos obrigatórios, remetendo aos Anexos IV e V e a outros artigos
Parte 6 - Dos motéis	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 52 e 53• Trata das unidades dos motéis, remetendo ao Anexo V e a outros artigos
Parte 7 - Das pousadas	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 54 e 55• Trata das unidades das pousadas, remetendo aos Anexos IV e V e a outros artigos
Parte 8 - Das hospedagens de turismo	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 56 e 57• Remete aos Anexos IV e V e a outros artigos
Parte 9 - Dos hotéis residência	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 58 ao 60• Trata das unidades dos hotéis residência, equipamentos obrigatórios, remetendo aos Anexos IV e V e a outros artigos
Parte 10 - Dos hotéis	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 61 ao 63



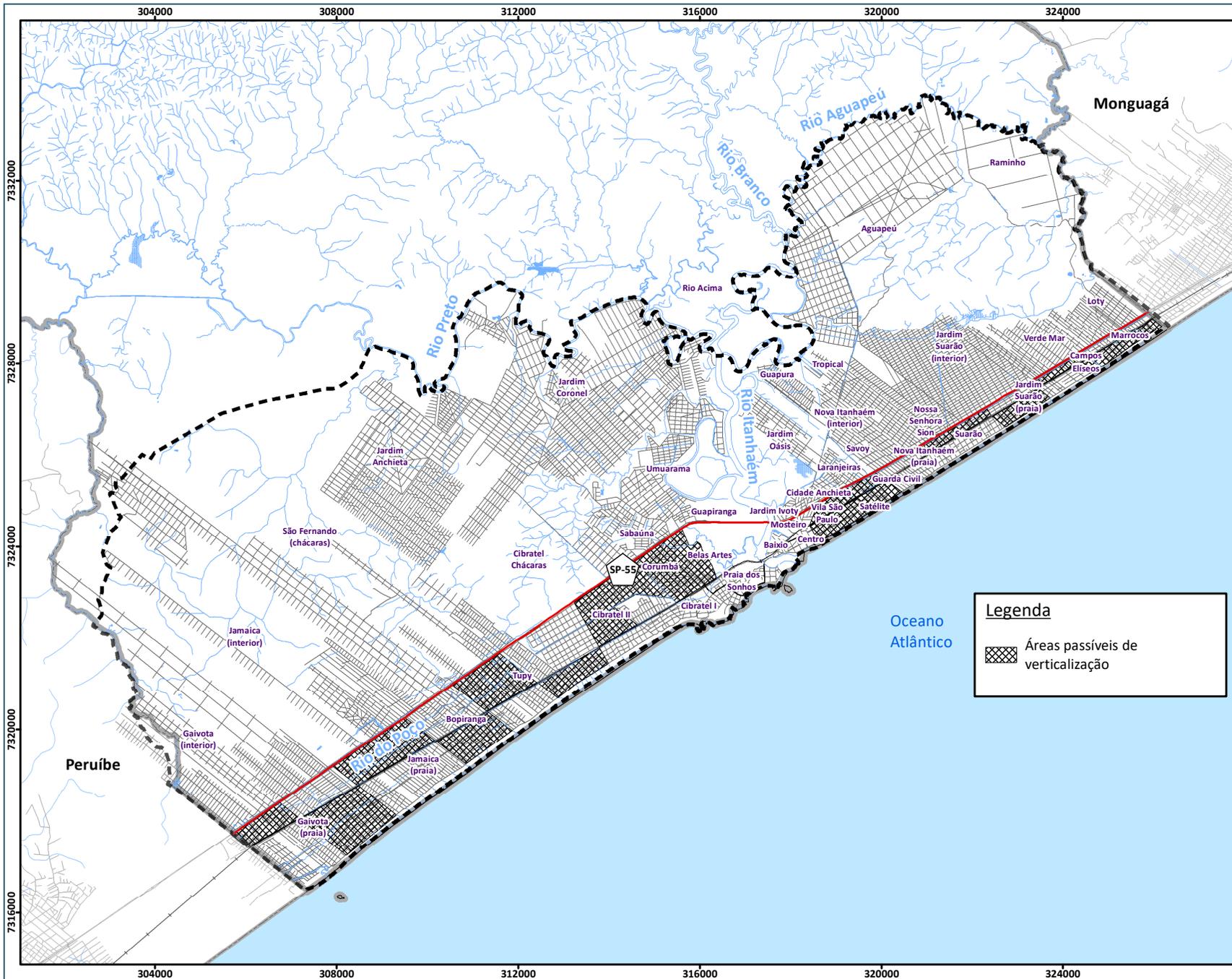
Parte	Destaques
de lazer	<ul style="list-style-type: none">• Trata das unidades dos hotéis de lazer, equipamentos obrigatórios, remetendo aos Anexos IV e V
Parte 11 - Das colônias de férias	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 64 e 65• Trata das unidades das colônias de férias, remetendo aos Anexos IV e V
Parte 12 - Dos campings	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 66 e 67• Trata das instalações dos campings, remetendo aos Anexos IV e V
Parte 13	<ul style="list-style-type: none">• Abrange o art. 68 que revoga leis anteriores

Fonte: Lei Municipal nº 2.304/1997. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Como característica bem específica desta lei, é o zoneamento que permite a verticalização, que, na porção entre a Rodovia e a Praia, remete ao desenho de um “xadrez” - como passou a ser apelidado, por alternar áreas permitidas e proibidas, além de incluir alguns corredores, como ilustra o **Mapa Lei de Verticalização**¹⁷.

Já o **Mapa Lei de Verticalização e Zoneamento** mostra a sobreposição do zoneamento instituído pela Lei Municipal nº 1.082/1977, com as zonas de verticalização dada pela lei de 1997 – entre a Rodovia e a Praia, demonstrando que grande parte dos perímetros de verticalização incidem sobre a Z.1., de baixa densidade demográfica.

¹⁷ Cumpre destacar que nas áreas urbanas situadas no “lado morro”, após a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega (SP-055), também é permitida verticalização.



Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

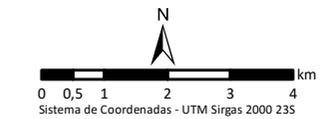
Referências:

- IBGE, Limite Estadual, 2015
- DNIT, Rodovias, 2015
- PMI, Abairramento, 2021
- PMI, Arruamento, 2021
- PMI, Ferrovia, 2021
- PMI, Hidrografia, 2021
- PMI, Limite Municipal, 2021
- PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
- ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisão com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

Legenda

- Áreas passíveis de verticalização



Realização:

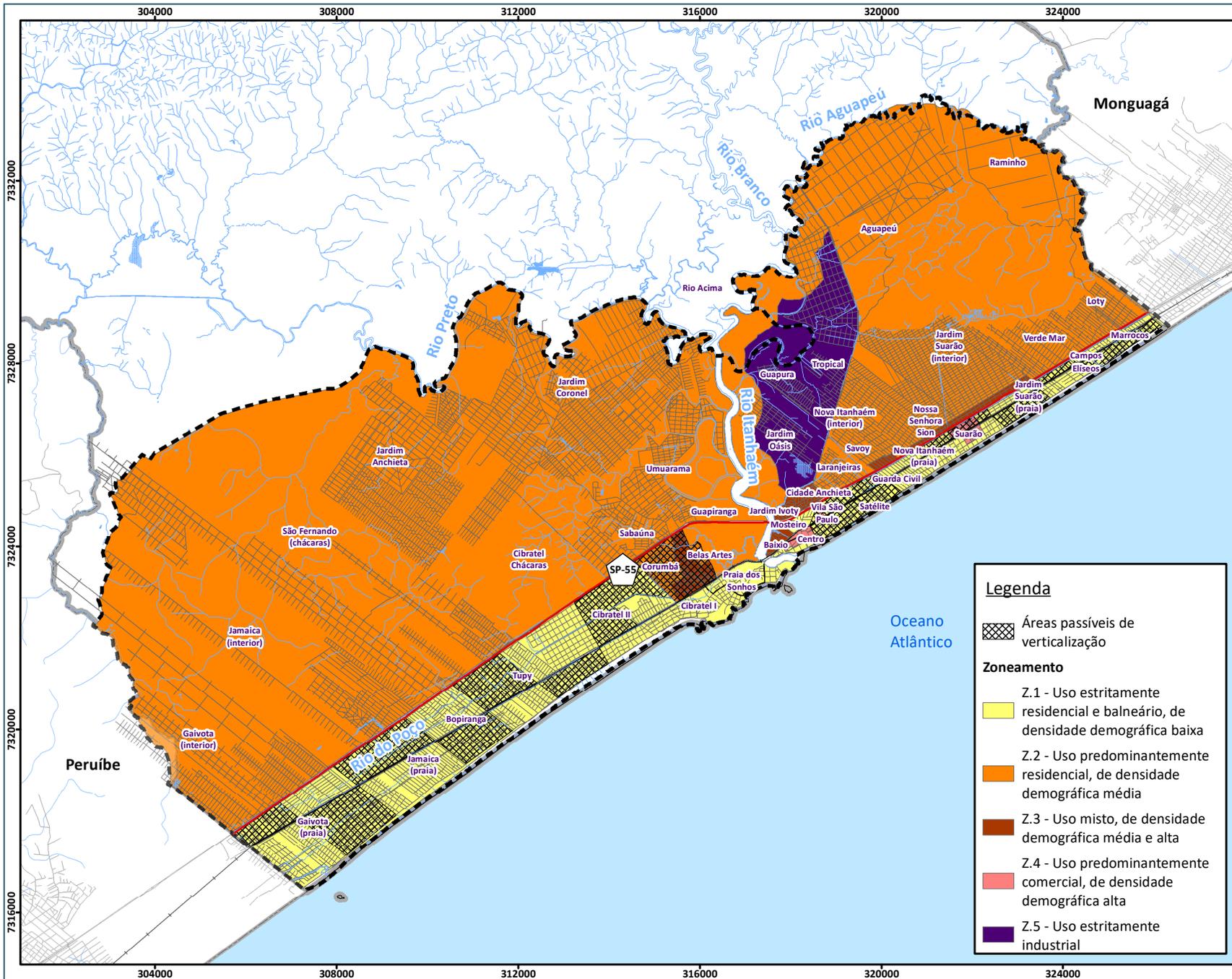
PREFEITURA DE
ITANHAÉM

GEO
BRASILIS

Projeto:
ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título:
LEI DE VERTICALIZAÇÃO
PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM

Formato: A4	Escala: 1:120.000	Data: 07/12/2021
----------------	----------------------	---------------------

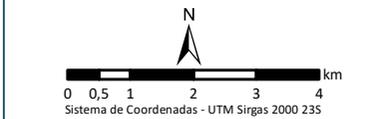


Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:
 IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 PMI, Abairramento, 2021
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021
 PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
 ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisão com Perúibe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Legenda

- Áreas passíveis de verticalização
- Zoneamento**
- Z.1 - Uso estritamente residencial e balneário, de densidade demográfica baixa
 - Z.2 - Uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média
 - Z.3 - Uso misto, de densidade demográfica média e alta
 - Z.4 - Uso predominantemente comercial, de densidade demográfica alta
 - Z.5 - Uso estritamente industrial



Projeto:
 ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título:
LEI DE VERTICALIZAÇÃO E ZONEAMENTO PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM

Formato: A4	Escala: 1:120.000	Data: 07/12/2021
----------------	----------------------	---------------------



4.1.4.1. Alterações

Durante os 24 anos de vigência da Lei Municipal nº 2.304/1997, foram identificadas apenas três alterações, apresentadas no **Quadro 4.1.4.1-1**.

Quadro 4.1.4.1-1: Alterações na Lei Municipal nº 2.304/1997

Lei	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
2.339	21/01/1998	Altera a redação do artigo 31 da Lei nº 2.304, de 01 de agosto de 1997 e dá outras providências	<ul style="list-style-type: none">Tamanho de compartimentosInserir áreas úteis mínimas dos apartamentos	Executivo
2.364	16/04/1998	Dispõe sobre alterações e complementações na Lei Municipal nº 2.304, de 01 de agosto de 1997 e dá outras providências	<ul style="list-style-type: none">Altera terrenosAumenta o gabarito do Anexo II B e a fachada máxima	Legislativo
3.252	29/09/2006	Altera disposições da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, e dá outras providências. (Também altera a Lei Municipal nº 1.082/1977)	<ul style="list-style-type: none">Reduz terrenos, recuos dos Anexo II A, II B, III, IV e V, áreas úteis mínimas dos apartamentosInserir obrigatoriedade de varandas e troca de área para ganhar até 2 pavimentos tipo	Legislativo

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021; Câmara Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Nota-se que as alterações foram no sentido de 'flexibilizar' as exigências, como por exemplo, aumentar a ocupação dos terrenos, ganhar unidades e reduzir os terrenos necessários, reduzir área das unidades, com impacto direto no padrão de ocupação.

4.1.4.2. Os resultados da Lei Municipal nº 2.304/1997

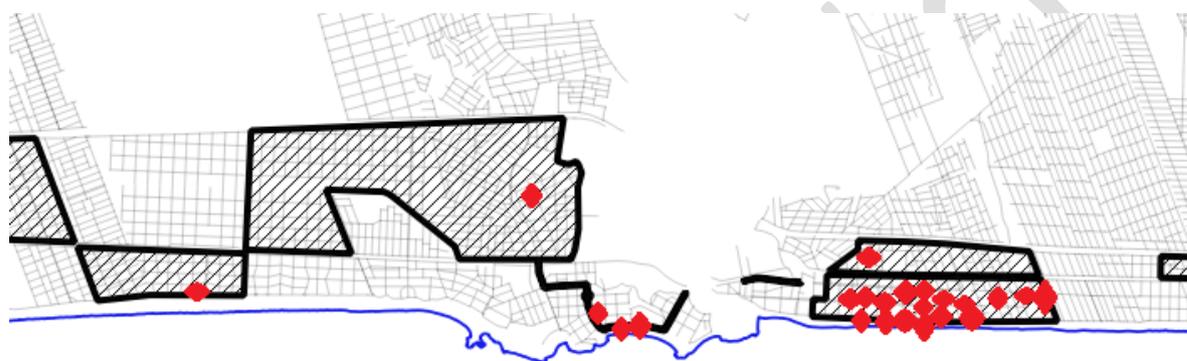
Conforme já mencionado, a atração de empreendimentos verticais não ocorreu imediatamente após a aprovação da lei, como era a expectativa à época da sua promulgação; pelo contrário, a implantação de prédios se deu de forma bem gradual, conforme levantamento elaborado e detalhado a seguir.

Segundo dados da Prefeitura Municipal, entre 1998 e 2020, foram construídos 25 prédios em Itanhaém, resultando de uma a três aprovações por ano, a saber: 1998 (1), 2000 (1), 2005 (1), 2007

(1), 2010 (1), 2011 (3), 2012 (2), 2013 (2), 2014 (2), 2015 (2), 2016 (1), 2017 (1), 2018 (2), 2019 (1) e 2020 (2), além de dois empreendimentos os quais não foi possível identificar a data de aprovação.

Nota-se que nos primeiros dez anos de vigência da Lei Municipal nº 2.304/1997 somente quatro empreendimentos foram construídos, frente aos 14 implantados entre 2008 a 2017. A **Figura 4.1.4.2-1** ilustra a distribuição dos prédios no território de Itanhaém.

Figura 4.1.4.2-1: Localização dos empreendimentos verticais aprovados no município de Itanhaém



Nota: no centro do mapa, a Praia dos Sonhos.

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021.

Nota-se a concentração de empreendimentos na área considerada central de Itanhaém (centro até Jardim Iberá, da praia até a ferrovia), sendo a região de maior interesse do mercado imobiliário. Na região da Praia dos Sonhos também se observa uma atratividade (Av. Vicente de Carvalho), porém em menor proporção quando comparada ao centro.

Por fim, cumpre destacar que a Lei Municipal nº 2.304/97 possibilitou a disseminação do uso misto na cidade, notadamente ao longo dos corredores comerciais, pois permitiu a construção de edificações com comércio no térreo e uso residencial no pavimento superior.

4.1.4.3. Diretrizes para a revisão da Lei Municipal nº 2.304/1997

Primeiramente, entende-se que o tema da verticalização deverá ser incorporado à proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, de modo que todos os usos fiquem agrupados numa mesma legislação, evitando sobreposições e conflitos.

Para facilitar a leitura, indica-se a ordenação do conteúdo por assunto, além da eliminação de itens tratados pelo Código de Edificações - por exemplo, tamanho de compartimentos e cômodos, largura



de escada, etc. Da mesma forma, os temas relacionados ao cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento devem estar na Lei de Uso e Ocupação do Solo, garantindo a coerência e a organização da regulamentação urbanística e edilícia de Itanhaém.

Nota-se que está consolidado no município a utilização de zonas para verticalização, restrita a regiões específicas, com infraestrutura adequada, e, para o restante do território, a adoção de corredores de adensamento.

Em linhas gerais, propõe-se que sejam mantidos os seguintes aspectos:

- As especificações do uso comercial;
- As especificações do uso misto das construções de 2 pavimentos;
- A diferenciação de índices para diferentes regiões.

Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de alteração/ retirada:

- Adequação ao macrozoneamento do PDDI;
- Condicionar as áreas passíveis de verticalização à infraestrutura urbana existente e ocupação – centralidades de bairros;
- Coeficientes diferenciados para estímulo de empreendimentos de interesse social;
- Penalidade para mudança de destinação de cômodos - aprovado como despejo e vendido como dormitório;
- Rever tamanho de terreno e outros parâmetros de ocupação, principalmente os recuos laterais de 3,00m;
- Rever as exigências de equipamentos para meios de hospedagem.

Quanto a assuntos específicos, que merecerão definição de inserção:

- Corredores e áreas adensáveis, onde se pode atingir coeficiente máximo de aproveitamento mediante outorga onerosa;
- Garagem em sobressolo;
- Questão do sombreamento exigido no EIV, tanto de vizinhos quanto de áreas públicas com especial atenção na orla da praia, com a o estabelecimento de critérios para exigência de medidas compensatórias;
- Definição e nomenclatura dos meios de hospedagem de acordo com normas do Mtur;

Quanto a assuntos específicos que deverão ser inseridos em lei ou normativa, por exigência do PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - Lei Complementar 168/2015:



- Gabaritos crescentes no sentido praia-serra com limite máximo de pavimentos para cada trecho da orla da praia, definido de acordo com suas características geológicas, distância e desnível em relação à faixa de areia, em especial para a praia do Centro - inciso XV do Art. 50;
- Maiores restrições quanto ao zoneamento, preservando áreas de interesse público paisagístico (Boca da Barra, canto da praia do Cibratel e da Praia dos Sonhos), de interesse turístico, visando impedir sombreamento na areia das praias e preservar o entorno dos pontos turísticos, de interesse ambiental, de interesse histórico e cultural (região central da cidade e centro do bairro de Suarão), áreas de estrutura geológica frágil (trechos da orla da praia) e locais diversos, como o entorno do Aeroporto e suas rotas de aproximação - inciso XV do Art. 50;
- Que garantam ventilação adequada e a realização de obras de saneamento básico no próprio empreendimento - inciso XV do Art. 50;
- Estudos para a liberação por corredores, de acordo com a classificação viária do acesso e com a infraestrutura existente no local - inciso XV do Art. 50;
- Tenham alguns índices flexibilizados através da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade - inciso XV do Art. 50;
- Sejam precedidos de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) - inciso XV do Art. 50;
- Quanto à dinâmica costeira, restringir gabaritos e, nos locais mais frágeis, impedir a construção de prédios junto à praia - inciso XXXV do Art 51;
- Delimitação de áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir e definição dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo - Art. 108;
- Estímulo à construção de hotéis, permitindo a estes um maior gabarito em comparação a edifícios na mesma localização - inciso XV do Art. 50;
- Colônias de férias tenham no máximo 2 (dois) pavimentos e terrenos com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) - inciso XV do Art. 50;
- Que pousadas e hospedagens de turismo tenham, no máximo, 2 (dois) pavimentos e localizem-se em zona especial de interesse turístico - inciso XV do Art. 50;
- Localização de motéis somente na avenida marginal da Rodovia, lado serra - inciso XV do Art. 50;
- Fazer caracterização de hotéis-fazendas e pousadas rurais - inciso XV do Art. 50.

4.2. Caracterização do uso e ocupação do solo atual

Itanhaém está localizado no litoral sul do Estado de São Paulo, integrante da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS), juntamente com outros oito municípios. Segundo registros históricos, a localidade em estudo foi fundada em 22 de abril de 1532, por Martim Afonso de Souza, integrando o rol das cidades quinhentistas do Brasil. Seu povoado original foi elevado à categoria de “Vila Conceição de Itanhaém” no ano de 1561, e ficava próximo à onde hoje está a Praça Carlos Botelho, no entorno do Rio Itanhaém, se constituindo como a segunda cidade mais antiga do país.



As principais construções históricas datam deste período, até por volta de 1700, como é o caso do Convento de Nossa Senhora da Conceição, estrategicamente localizado no alto do Morro do Itaguaçu, e da Igreja Matriz de Santana, ambos construídos pelos jesuítas e posteriormente modificados pelos franciscanos, os quais se constituem como monumentos de base para o início da sua colonização.

De 1624 até 1753, Itanhaém conquistou seu algo ao ser elevado à condição de “Cabeça da Capitania de Itanhaém”, sendo decisiva para a História do Brasil, pois deste local saíram as primeiras grandes entradas e bandeiras que desbravaram o interior do continente e que levou ao surgimento de estados como Minas Gerais, Paraná, Goiás e Mato Grosso. Em sua máxima extensão, a Capitania de Itanhaém teria um território que viria desde Cabo Frio no norte do Rio de Janeiro indo até a Ilha do Mel na atual divisa de São Paulo com o Paraná, sendo que o Vale do Paraíba e até mesmo o atual território de Minas Gerais teriam pertencido a esta capitania. Itanhaém só viria a fazer parte do Estado de São Paulo a partir de 1753, quando a capitania que levava seu nome foi comprada pela Coroa Portuguesa e extinta, passando seu território ao governo da Capitania de São Paulo.

Em 1654, foi construído um novo “Convento de Nossa Senhora da Conceição”, o qual ficou popularmente conhecido como “Convento dos Franciscanos”. Em 1761 foi inaugurada a Igreja Matriz de Sant’Anna. Em 1888, graças à ideia de Isaías Cândido Soares e João Batista do Espírito Santo, a Câmara Municipal fundou o “Gabinete de Leitura”, com objetivo de levar educação aos moradores locais e quase erradicou o analfabetismo na região, ainda no Século XIX. Por fim, em 1906, já durante a República Velha, a Vila Conceição de Itanhaém foi elevada à condição de município, passando a ser governada por um Prefeito a partir de 1908. A cidade ainda fez história ao ser a primeira no Estado de São Paulo, e a segunda em todo o Brasil, a ter, como prefeita eleita, uma mulher, Spasia Albertina Bechelli Cecchi, em 1936.

Ao longo de muitas décadas após a sua criação, Itanhaém permaneceu como um pequeno aglomerado urbano – vila de pescadores e agricultores, com uma economia agrícola de pequeno volume, sendo seu principal insumo a banana – encontrada até hoje na região. O município deu uma alavancada no seu processo de desenvolvimento a partir de 1913, com a chegada da ferrovia que atraiu visitantes e turistas para a localidade. A Linha Férrea Santos-Juquiá (conhecida como Sorocabana), que cruza Itanhaém no sentido sudoeste-nordeste, possibilitou o surgimento de bairros mais afastados da região central, como o “Bairro do Poço”, atual “Belas Artes” e o Suarão, todos na primeira metade do Século XX.

Em termos territoriais, Itanhaém acabou perdendo boa parte de seu enorme território com as emancipações dos municípios de Itariri, em 1948, e de Peruíbe e Mongaguá, em 1959. O turismo, ainda de pequeno porte por conta da limitação dos meios de transporte, foi impulsionado pela inauguração da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (SP-055) em 1961. A partir desse ano, o acesso à



cidade foi facilitado e a Breda Turismo passou a operar uma linha de ônibus ligando Itanhaém à região da Grande São Paulo.

A partir da década de 1970, o município apresentou significativas mudanças demográficas (vide **Item 3.1**), após anos de estagnação, vivenciando um intenso processo de abertura de novos loteamentos, implantados para atender a demanda por 2ª residência, voltada notadamente para moradores da Grande São Paulo e região; e em função da saturação urbana da porção central da RMBS, que induziu o crescimento das cidades do litoral sul.

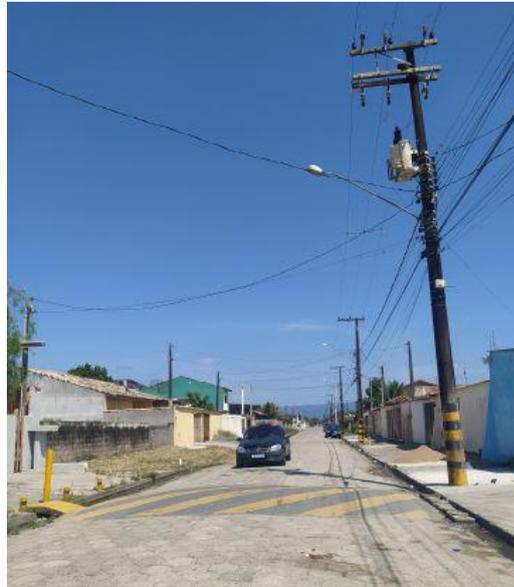
Em geral, a expansão urbana de Itanhaém não foi precedida por planejamento adequado, com plano viário para estruturação de seu crescimento. Loteamentos oblíquos/ortogonais à orla, à ferrovia e à rodovia foram sendo aprovados de acordo com o interesse privado, o que definiu a conformação da ocupação urbana do município.

Atualmente, Itanhaém possui 104.351 habitantes e detém o maior território da Região Metropolitana da Baixada Santistas (RMBS), com 601,7 km² de extensão (IBGE, 2021), sendo que a maior parte da porção noroeste está inserida em unidades de conservação e permanece não ocupada. Os 22 quilômetros de praia e a riqueza natural, histórica e cultural de Itanhaém denotam ao município o papel de “cidade turística”, refletindo na economia local, com a forte presença do setor de serviços (vide **Seção 3.2**)

Conforme mencionado, a ocupação territorial de Itanhaém ocorreu de forma linear, no sentido nordeste-sudeste, obedecendo a sua planície costeira e ocupando primeiramente as áreas mais próximas à faixa litorânea e ao Rio Itanhaém. Neste contexto, o traçado urbano foi disposto ao longo de três importantes eixos que seguem paralelos: a orla litorânea, a linha férrea e a Rodovia SP-055, e por vias ‘ortogonais’ que os interceptam e os conectam. A urbanização ocorre de forma horizontal, com baixo adensamento populacional (5,46hab/ha) (**Figura 4.2-1**), tendo em vista a grande oferta de áreas passíveis de ocupação.



Figura 4.2-1: Padrão de ocupação característico de Itanhaém, de baixo adensamento, no Parque Joia do Atlântico



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

O padrão construtivo observado em Itanhaém apresenta tipologia térrea ou assobradada, com altas taxas de ocupação do solo, notadamente em função da proliferação dos modelos geminados (**Figura 4.2-2**), permitidos em alguns bairros entre a faixa da linha férrea e rodovia e após a rodovia no sentido da Serra do Mar (vide **Figura 4.1.2.3.1-1**), não se diferenciando muito do que se observa nos municípios localizados na porção sul da RMBS.



Figura 4.2-2: Padrão de ocupação característico de Itanhaém – casa assobradada geminada e geminada, no bairro Suarão



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Cumprе destacar que Itanhaém conta com o Aeroporto Estadual Dr. Antônio Ribeiro Nogueira Júnior (**Figura 4.2-3**), que chegou a operar voos comerciais em 2020, conectando-se ao Aeroporto de Congonhas, em São Paulo, por meio de pequenas aeronaves. Atualmente, recebe voos de instrução e executivos, sendo classificado com um polo gerador de trânsito e transporte e exercendo um impacto na vizinhança, uma vez que está localizado na franja da mancha urbana consolidada, entre os bairros Oásis e Guapurá.



Figura 4.2-3: Aeroporto Estadual Dr. Antônio Ribeiro Nogueira Júnior, no Jardim Laranjeiras



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Caso a utilização do aeroporto seja tendencial e ampliada, há de se investir em acessos logísticos, integrados à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, visando atender o fluxo e o acesso rodoviário de usuários e funcionários do aeroporto. Ademais, as normas estabelecidas pela Portaria DECEA nº 43/ICA de 29 de março de 2018¹⁸ deverão ser respeitadas, notadamente no que diz respeito às restrições impostas pelo cone de aproximação das aeronaves, cuja altura máxima de verticalização limita-se a 48,2 metros. Este cone abrange a região da Praia dos Sonhos até Suarão (**Figura 4.2-4**), contudo, a Lei Municipal nº 2.304/1997, conhecida como Lei de Verticalização, permite edificações com até no máximo 36,0 metros de altura, minimizando assim os possíveis conflitos com o aeroporto. Destaca-se ainda que na região mais próxima deste equipamento a tendência de construção já é horizontal, porém o alto impacto ambiental causado pelos ruídos e fuligem de pousos e decolagens pode incomodar os usos residenciais, devendo ser previstos investimentos em medidas mitigadoras de impactos ambientais.

¹⁸ "Aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea (PZPPNA) para o Aeródromo ITANHAÉM e dá outras providências."

Figura 4.2-4: Localização da superfície cônica do Aeroporto Estadual Dr. Antônio Ribeiro Nogueira Júnior



Fonte: Google Earth, 2021; Portal AGA, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Na região central do município se encontram empreendimentos verticais, com mais de seis pavimentos, conforme ilustram as **Figuras 4.2-5 e 4.2-6**, localizadas no “xadrez” passível de verticalização, seguindo a Lei Municipal nº 2.304/1997.



Figura 4.2-5: Empreendimentos verticais na Av. Vicente de Carvalho, na Praia dos Sonhos



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.2-6: Empreendimentos verticais na Av. Presidente Getúlio Vargas, no Centro



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

De maneira geral, nota-se a intensa presença de usos residenciais (ocupados ou de uso ocasional) entrecortados por centralidades e corredores comerciais¹⁹, os quais estão distribuídos ao longo de todo o território, fazendo com que a ambiência urbana se torne sustentável à medida que estimula o deslocamento de pequenas distâncias a pé ou de bicicleta. A descentralização destas atividades comprova que a economia local é dinâmica, não dependendo exclusivamente do passivo turístico. As **Figuras 4.2-67 e 4.2-8** ilustram este cenário.

Figura 4.2-7: Atividades comerciais Avenida Flacides Ferreira, Bairro Gaivota



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.2-8: Atividades comerciais na Avenida Jose Batista Campos, Jardim Laranjeiras



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

¹⁹ Graças à adoção do conceito de corredores dado pela Lei Municipal nº 1.082/1977.

Outra característica observada na ocupação urbana de Itanhaém e tratada na **Seção 4.1.3.5**, é a forte presença de loteamentos implantados com ausência de infraestrutura básica, ocasionando muitas vezes para o município o ônus da sua implantação, juntamente com a disponibilidade de serviços de saúde, lazer e educação.

Neste contexto, pode-se citar Jardim Anchieta (**Figuras 4.2-9 e 4.2-10**), aprovado em março de 1959 e ainda não ocupado, e seus bairros adjacentes: Boipiranga, Sabaúna e Chácara São Fernando, os quais, além de serem distantes da mancha urbana consolidada, não apresentam infraestrutura adequada para atendimento da demanda dos novos moradores.

Figura 4.2-9: Destaque para o arruamento do loteamento Jardim Anchieta



Fonte: Google Earth, 2021.



Figura 4.2-10: Ruas internas do Loteamento Jardim Anchieta, demonstrando carência de infraestrutura básica



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Apesar da grande extensão de ocupação territorial, Itanhaém tem a possibilidade de gerar novas centralidades, notadamente nos bairros com maior incidência de casas de veraneio, frente à intensificação do processo de migração e da busca por residência permanente, como reflexo da Pandemia do Covid-19, que permitiu a realização de atividades remotas e, conseqüentemente, a flexibilização do local de trabalho. Essa tendência de crescimento populacional foi observada no censo amostral realizado pelo IBGE em 2021 em todos os municípios da Baixada Santista, e poderia gerar mais dinamismo nos bairros pouco ocupados na baixa temporada, a exemplo do Balneário Gaivota (no limite com Peruíbe) e do bairro Suarão (no limite com Mongaguá).

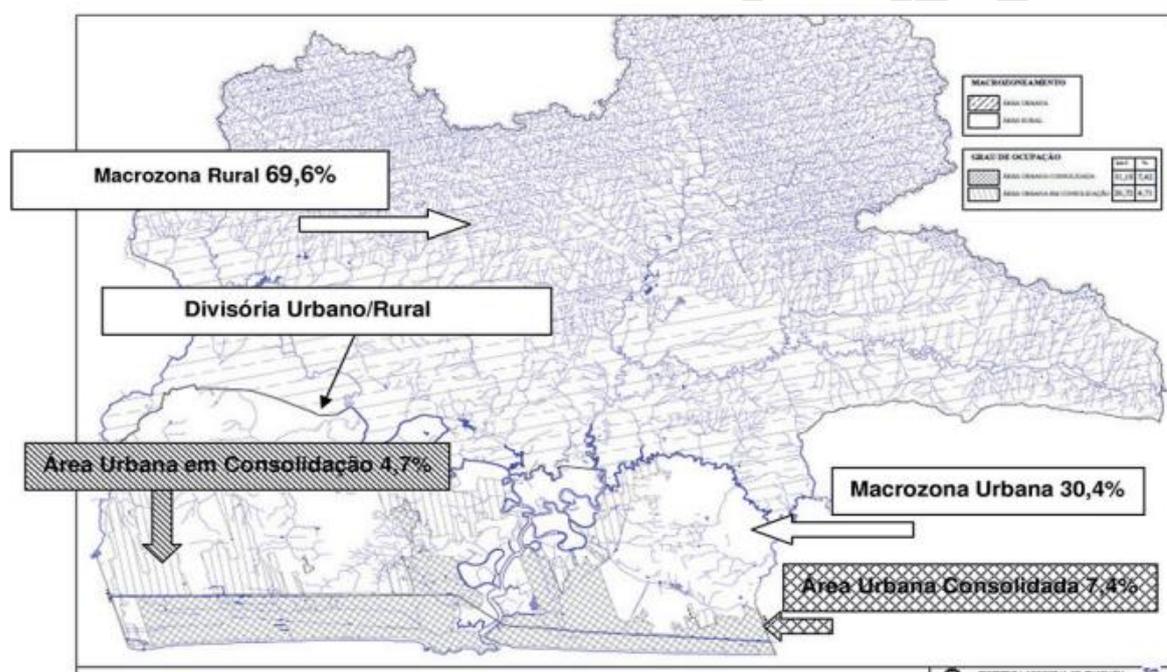
Ainda neste contexto, os municípios que se situam ao sul da RMSB devem considerar as dinâmicas metropolitanas, impulsionadas pelos empreendimentos inseridos na região em decorrência das atividades de apoio logístico do porto de Santos, como por exemplo, o Projeto do Complexo Empresarial e Aeroportuário Andaraguá em Praia Grande, que se encontra em fase de licença de instalação, e situa-se aproximadamente a 36 quilômetros do centro de Itanhaém. Novos cenários de aumento das taxas de crescimento demográfico devem estar atrelados ao cuidado de se preservar as áreas ambientais presentes no município, principalmente junto aos cursos d'água, nos locais com topografia muito acidentada e em áreas com cobertura vegetal significativa (vide **Capítulo 2**).

Itanhaém poderá atrair novos investimentos associados ao turismo e ao lazer, por meio de operações urbanas, por exemplo, visando o aproveitamento das áreas urbanas, da riqueza ambiental, da oferta de lazer associada a polos culturais e de atrativos rurais e balneários que o município oferece. Para tanto, os regramentos ambientais previstos no Zoneamento Ecológico e Econômico Estadual deverão estar articulados às tendências de novas ocupações, com objetivo de preservar seu patrimônio natural, podendo resultar na oferta de novos polos de hospedagens de lazer e parques,

cuja disponibilidade é quase inexistente na Baixada, o que poderá ser potencializado pela utilização do aeroporto e da infraestrutura da rodoviária municipal.

Conforme análise das legislações ambientais e urbanas de Itanhaém, o município aponta significativa disponibilidade de áreas previstas para urbanização futura (Áreas Urbanas e de Expansão Urbana – **Mapa Macrozoneamento – Seção 4.1.1**). Em termos de ampliação da área urbanizada, estima-se um aumento da densidade da área atualmente ocupada (66,95 km²⁰) e a ocupação parcial da área de expansão urbana (totalizando 70,03 km²), segundo dados do Macrozoneamento Municipal (PDDI 2015) e expressa na **Figura 4.2-11** extraída PMSB, precisarão vir acompanhadas de provisão de infraestrutura, notadamente de saneamento básico.

Figura 4.2-11: Áreas urbanas consolidadas e em consolidação, conforme Macrozoneamento



Fonte: Plano Municipal de Saneamento Básico, 2017.

Sugere-se que a proposta a ser elaborada apoie a identificação de vocações, fortaleça a identidade local e qualifique Itanhaém como uma marca diferenciada no litoral do Estado de São Paulo, por meio do engajamento junto aos moradores locais visando um processo de colaboração e de criação coletiva. A estratégia de engajamento é uma proposta para transformar a potência natural e múltipla da infraestrutura já disponível em Itanhaém em uma identidade, fazendo com que o município se

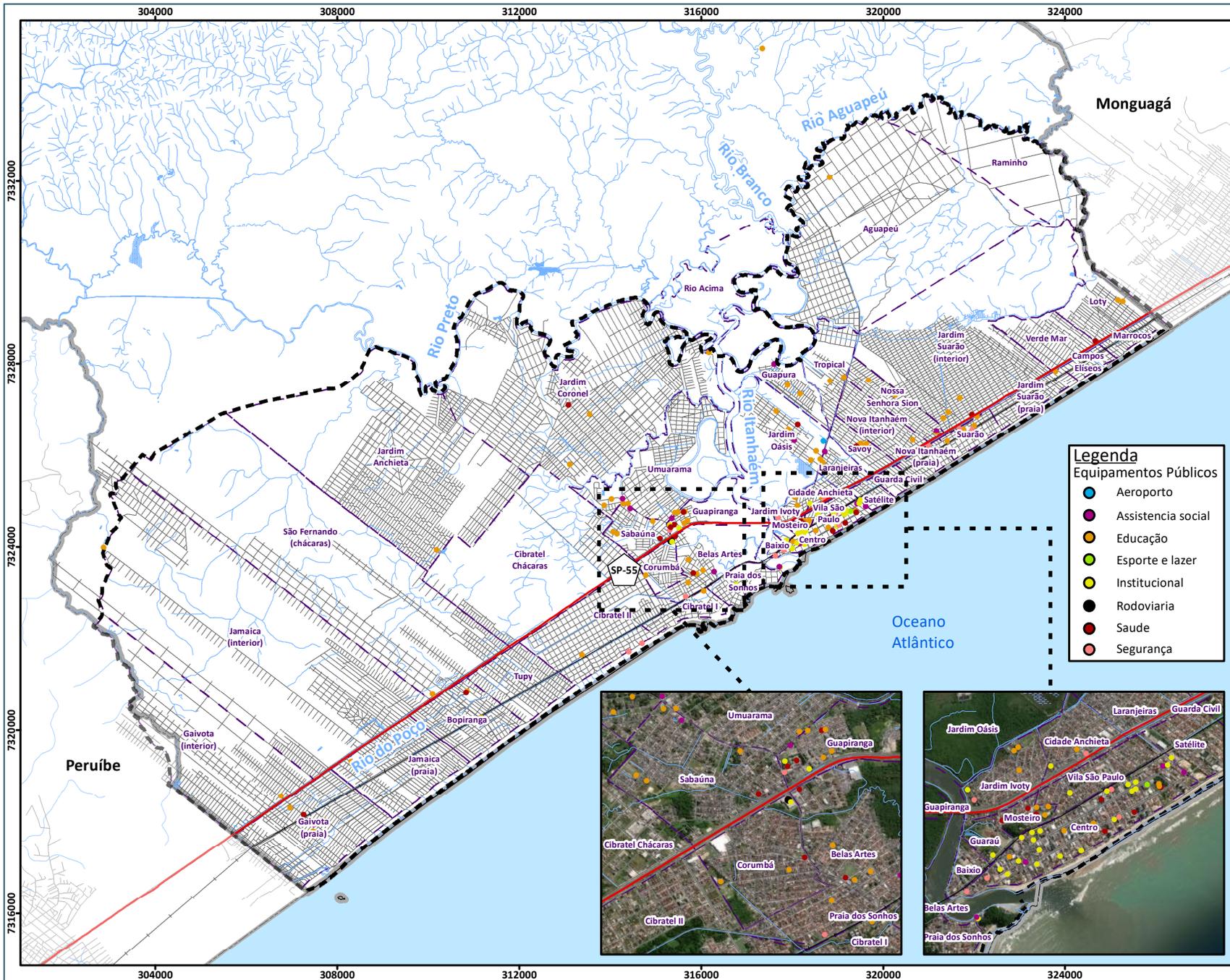
²⁰ Considerando o cálculo territorial da Área Urbana Consolidada e da Área Urbana em Consolidação, conforme Macrozoneamento .



torne conhecido pela população e desejado pelas pessoas de fora, aumentando o fluxo externo, desde que associado às estratégias sustentáveis de ocupação urbana.

4.3. Distribuição dos equipamentos públicos

A avaliação da distribuição dos equipamentos públicos e comunitários de Itanhaém (**Mapa Equipamentos Públicos**) permite perceber localizar os bairros em que predominam as residências fixas, concentrados notadamente ao norte da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (SP-055), nas porções mais afastadas da orla marítima e junto à região central; enquanto que as regiões que concentram domicílios de uso ocasionais estão situadas ao longo da faixa litorânea.



Convenções Cartográficas

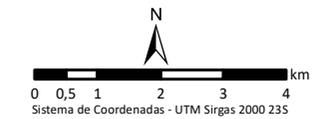
- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Abairramento
- Perímetro Urbano

Referências:

IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 PMI, Abairramento, 2021
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021
 PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
 ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisão com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

- Legenda**
Equipamentos Públicos
- Aeroporto
 - Assistência social
 - Educação
 - Esporte e lazer
 - Institucional
 - Rodoviária
 - Saúde
 - Segurança



Projeto:
 ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
 CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título:
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM

Formato: A4	Escala: 1:120.000	Data: 30/11/2021
-------------	-------------------	------------------



4.3.1. Educação

O Plano Municipal de Educação da Cidade de Itanhaém para o decênio 2015-2024 apresenta uma breve síntese da situação da educação no município, com foco na população jovem e adulta,

o Município de Itanhaém detém um aumento anual significativo da população, de aproximadamente 6,5% ao ano. Esse crescimento requer um grande investimento e planejamento da Administração Municipal visto que os migrantes se fixam em áreas invadidas, situadas na 3ª faixa residencial do Município, onde se concentram pessoas de baixa renda de nossa cidade, sendo que essa população constitui o maior número de alunos matriculados na educação de jovens e adultos - EJA. Há uma grande preocupação com a população e as pessoas que já tiveram passagens fracassadas pela escola, dentre as quais muitos adolescentes e jovens recém-excluídos do sistema regular por questões de diversas ordens: falta de estrutura familiar, incentivo, drogadição etc.

Este documento estabelece diretrizes e metas educacionais a serem cumpridas em diferentes níveis de escolaridades, atingindo a Educação Infantil, Ensino Fundamental, Educação de Jovens e Adultos (EJA) e Educação Inclusiva. O município conta com um Conselho Municipal de Educação que acompanha e monitora o cumprimento de metas e diretrizes do Plano Municipal de Educação.

Quanto aos equipamentos de educação pública, ligados à rede de ensino estadual e municipal, observa-se que estão concentrados no Centro, Belas Artes, Satélite, Suarão, por serem mais antigos e apresentarem maior incidência de residências fixas, e nos bairros Cidade Anchieta, Oasis, Guapurá (**Figura 4.3.1-1**), Nova Itanhaém (interior), Sabaúna (**Figura 4.3.1-2**), em atendimento a demanda dos loteamentos habitacionais, com alta concentração de residências unifamiliares, muitas delas em áreas de interesse social demarcadas pelo Macrozoneamento do PDDI 2015.



Figura 4.3.1-1: Escola Municipal Professora Maria Patrocina Condota, localizada no Bairro Guapurá, em área de interesse social



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.3.1-2: Entorno da Escola Municipal Professora Diva do Carmo Alves de Lima, localizada no Bairro Sabaúna, em área de interesse social



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Na região central é possível notar uma maior concentração da rede particular de ensino, centros universitários e escolas técnicas, cuja localização é próxima de residências permanentes de maior aquisitivo e em território com maior possibilidade de acesso, inclusive em períodos noturnos, no contrafluxo do horário de atividades comerciais prestadas na área central.

Dessa forma, observa-se que a rede municipal e estadual está bem distribuída ao longo da área urbanizada, sendo observada em menor quantidade nos bairros ao sul do município, lado praia (Cibratel II, Boipiranga e Gaivotas), característicos pela predominância de imóveis de segunda residência, com baixa demanda para este serviço público.

4.3.2. Saúde

Em se tratando da sistematização do processo de planejamento, têm-se no Plano Municipal de Saúde as programações referentes às atividades que serão desenvolvidas no âmbito do Município, que definem estratégias, prioridades e metas de saúde, em consonância às propostas orçamentárias do município.

Itanhaém sedia o Hospital Regional Jorge Rossmann, situado na Av. Rui Barbosa, no Centro, criando uma rede de participação ativa nas negociações com os demais municípios da Baixada Santista e do Vale da Ribeira para a efetivação das Redes Regionais de Atenção à Saúde. Em função da COVID-19, conforme informações publicadas no site oficial da Prefeitura em março de 2021, o hospital redimensionou seus leitos de UTI, passando de 11 para 20 no total, e de 11 para 20 os leitos de



enfermaria. Segundo dados da Fundação Seade, em 2019, o município possuía 1,3 leitos SUS por mil habitantes, indicador maior que do Estado de São Paulo, que era 1,2.

No entorno do complexo hospitalar, observa-se a forte presença de estabelecimentos de atendimento de especialidades médicas, gerando uma importante centralidade de saúde no local, seja para complementar os serviços prestados pelo hospital, seja pela facilidade de acesso ao transporte público, de veículos e pessoas inerente da região central.

As demais unidades de atendimento de saúde encontram-se distribuídas pelo município em menor proporção nos bairros periféricos, próximos à orla da praia, e nos bairros mais distantes no interior do território, conforme se observa no **Mapa de Equipamentos Públicos**.

Ressalta-se a importância em integrar os modelos de saúde junto às demais políticas de desenvolvimento urbano. A saúde, a segurança alimentar e a qualidade de vida são bens bastante valorizados pela sociedade e fazem parte da estratégia urbana e linha de tendência de ocupação a ser planejada pelo município. Os indicadores ODS de melhoria da qualidade de vida estão atrelados aos registros públicos de motivos de internações hospitalares, muitos deles associados às doenças causadas pelo impacto do estilo de vida.

4.3.3. Assistência Social

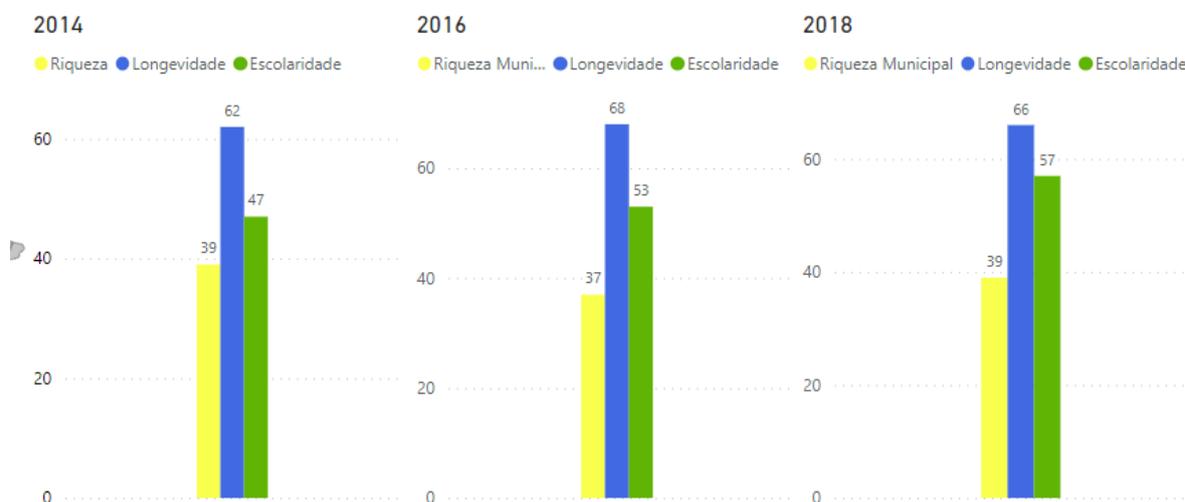
No município de Itanhaém, o salário médio mensal do trabalhador formal é de 2,3 salários mínimos conforme os dados do IBGE (2019), o que representa a sétima posição em relação aos oito municípios localizados na RMBS. No mesmo ano, a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 16.4%, com o número total de 16.732 pessoas, posicionando Itanhaém em sétimo lugar dentro da região.

Em 2018, último dado disponível, o Índice Paulista de Responsabilidade Social²¹ (IPRS) de Itanhaém apresentou baixos níveis de riqueza e melhorias de longevidade e/ou escolaridade e registrou baixa dimensão de riqueza. No entanto, os indicadores de longevidade e escolaridade da localidade apresentaram melhoras, quando comparados aos resultados médios entre os anos de 2014 e 2018 (**Figura 4.3.3-1**).

²¹ O IPRS é composto por indicadores que sintetizam a situação de cada município no que diz respeito à riqueza, escolaridade e longevidade, e quando combinados geram uma tipologia que classifica os municípios do Estado de São Paulo em cinco grupos, conforme a relação de riqueza e níveis dos indicadores sociais.



Figura 4.3.3-1: IPRS de Itanhaém, em 2014, 2016 e 2018



Fonte: IPRS, 2021.

4.3.4. Cultura, Esporte e Lazer

Segundo o Plano Diretor de Turismo de Itanhaém publicado em 2017, o município reconhece a importância do turismo para a economia da cidade e, de modo geral, recebe muito bem os visitantes. O plano indica que o município conta com uma dinâmica cultural pouco explorada, que se baseia principalmente na realização de festas, programas escolares, manifestações religiosas e indígenas, oferecidas por seus equipamentos culturais. No entanto, há instituída a Política Municipal de Turismo de Itanhaém, que tem como propósito de apoiar o desenvolvimento turístico do município para o melhor aproveitamento do seu potencial e de seus recursos naturais, históricos e culturais.

Vale ressaltar que em termos espaciais, a área central concentra grande potencial histórico no cenário nacional, especialmente associado ao desenvolvimento dos municípios do litoral do Estado de São Paulo, valorizados e reconhecidos por meio de leis de tombamentos em âmbitos estadual e federal²² (Vide **Item 2.5.4**).

²² Convento e Igreja Franciscanos de Nossa Senhora da Conceição / Igreja de Nossa Senhora da Conceição tombados pelo CONDEPHAAT (1975) e IPHAN (1985); Casa de Câmara e Cadeia tombadas pelo CONDEPHAAT (1973); Igreja Matriz de Santana tombada pelo IPHAN (1941), CONDEPHAAT (1973).



Além de sua importância histórica expressa em sua arquitetura e de itinerários culturais, Itanhaém tem grande diversidade de atrativos turísticos associados as suas riquezas naturais, por meio de suas praias, ilhas oceânicas, rios, mata atlântica, cachoeiras e trilhas, o que pode ser observado pela ampla rede de hospedagem oferecidas por hotéis, pousadas e colônias de férias.

A **Figura 4.3.4-1** mostra o Posto de Atendimento turístico, enquanto que a **Figura 4.3.4-2** ilustra o letreiro turístico de Itanhaém, ambos localizados na Praia dos Sonhos.

Figura 4.3.4-1: Posto de Atendimento Turístico, na Praia dos Sonhos



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.3.4-2: Letreiro turístico, na Praia dos Sonhos



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Há ainda, no município, uma terra indígena, Rio Branco de Itanhaém (97 pessoas), situada na divisa com São Vicente/São Paulo/Mongaguá, no trecho da serra. A comunidade vive de extrativismo, do palmito Juçara, da venda de artesanato na cidade e de agricultura de subsistência e caça, perpetuando a cultura indígena, inclusive quando preservados seus aspectos arquitetônicos e de sua cultura tradicional.

Quanto ao desenvolvimento do esporte e lazer, o PDDI 2015 aponta como diretrizes turísticas a elaboração de projeto de urbanização (**Figuras 4.3-3 e 4.3-4**) que contemple desde a padronização de avenidas da orla da praia, iluminação, locais para a prática de esportes, ciclovia, brinquedos, postos de salvamento, acessos à areia e locais para eventos do tipo palco ou concha acústica, de modo que possa ser implantado por etapas.



Figura 4.3.4-3: Padronização da urbanização e mobiliário na orla da praia, no centro



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.3.4-4: Padronização da urbanização e do mobiliário, na orla da praia, no bairro Gaivota



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Vale ressaltar que Itanhaém é um dos 15 municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por lei estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba específica por parte do estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto ao seu nome o título de “estância balneária”, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

Em termos de patrimônio cultural, destaca-se que o município foi contemplado em 2021 com duas importantes premiações do Programa “Juntos Pela Cultura 2021”, reconhecendo a excelência na cena artística e a importância dada à cultura por sua gestão municipal. A premiação é realizada pela Secretaria de Cultura e Economia Criativa do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa de fomento e difusão cultural que une estado, prefeituras e segmentos artísticos, para desenvolver a cultura e a economia criativa em todas as regiões de São Paulo, com gestão e produção do Amigos da Arte.

Por fim, cumpre mencionar que o esporte, a cultura e o lazer são fatores de desenvolvimento humano, na perspectiva da cidadania, da sustentabilidade humana e ambiental, contribuindo para formação integral das pessoas e melhoria da qualidade de vida do conjunto da sociedade, devendo se associar as políticas urbanas e de desenvolvimento de infraestrutura pública.



4.3.5. Segurança Pública

As dinâmicas da criminalidade no litoral e o fluxo de turistas, ainda que em menor grau durante a pandemia, são fatores que especialistas levam em consideração para explicar a recorrência de cidades violentas na região da Baixada Santista.

Em 2020, Itanhaém apresentou alto índice de exposição à criminalidade violenta (IECV), conforme dados do Instituto Sou da Paz, com registro de 324 ocorrências de roubo, 39 de estupro e 14 de homicídio, além de um latrocínio. Quando comparada às outras cidades da região, Itanhaém obteve a segunda maior taxa de homicídio doloso e a maior taxa de furtos. Esses dois tipos de crime sofreram influência das restrições impostas em decorrência da pandemia de covid-19, em função do fechamento de postos de comércio e serviços, tendência observada em outros municípios e regiões com base nas pesquisas realizadas em matérias jornalísticas publicadas na Região.

Os furtos e insegurança causados pela violência urbana refletem no modelo de construção civil onde são observados muros altos e a adoção de cercas elétricas e sistemas de vídeo porteiro como formas de segurança aos moradores e proprietários (**Figuras 4.3.5-1 e 4.3.5-2**).

A construção de muros altos, pouca iluminação pública principalmente junto às calçadas frontais dos edifícios e residências, causam maior insegurança também aos transeuntes. Observa-se que as áreas ocupadas por imóveis de veraneio sofrem com furtos ocasionais, projetando ainda mais a imagem de insegurança aos moradores que tendem a adotar a segunda residência como ocupação principal.

Em matéria publicada em maio de 2021 no jornal Diário do Litoral²³, moradores cobram providências públicas quanto a realização de obras de infraestrutura no Bairro Cibratel II visando diminuir a incidência de furtos e roubos relatados pelos moradores e veranistas.

²³ <https://www.diariodolitoral.com.br/itanhaem/municipes-cobram-seguranca-no-cibratel/145821/>. Acesso em novembro de 2021.



Figura 4.3.5-1: Muros altos e cercas elétricas, observadas nos bairros de veraneio - no Bairro Cibratel I



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.3.5-2: Muros altos, em bairros situados ao norte da rodovia – no Bairro Savoy



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Associar um modelo de habitação e ambiente urbano seguro poderá impulsionar o dinamismo imobiliário local, movimentando o cenário econômico municipal. A adoção do conceito de uso do solo misto, permitindo a aprovação de comércio e serviço em polos residenciais, geram maiores circulações motivadas pelo setor, contribuindo para a diminuição do esvaziamento das ruas, notadamente nas regiões ocupadas, em sua grande maioria, por imóveis de uso ocasional.

4.4. Infraestrutura urbana

4.4.1. Saneamento ambiental

O crescimento populacional e a ocupação desordenada nos aglomerados urbanos fazem com que a degradação ambiental tenha se tornado um grande problema ambiental no Brasil. O saneamento surge como um importante vetor de controle desse processo, desde que implantado, operado e gerido de forma adequada.

Quando não existe rede coletora de esgoto, ou outra forma segura de destinar os dejetos domésticos como as fossas sépticas, os efluentes contaminam o solo ou os corpos d'água, deixando um rastro de degradação que também leva à veiculação de doenças dos mais diversos tipos, o que pode conflitar com os objetivos de desenvolvimento.



Foi entre as décadas de 1970 e 1980 que os investimentos em saneamento básico no Brasil atingiram seu ápice. Na época que, segundo Soares et al. (2002), foi consolidado o Plano Nacional de Saneamento (Planasa), cuja ênfase era voltada ao sistema de abastecimento de água em detrimento ao de coleta e tratamento de esgoto, o qual se mantém em níveis inaceitáveis, sobretudo nas regiões mais pobres do país. Segundo o Sistema Nacional de Informações de Saneamento – SNIS (2014), mais de 50% do esgoto produzido no Brasil ainda não era coletado.

Observada as problemáticas relacionadas à carência de infraestrutura de saneamento básico, a Prefeitura de Itanhaém sancionou, em 15 de junho de 2012, o seu Plano Municipal de Saneamento, por meio de Lei Municipal nº 3.762, revisado pela Lei Municipal nº 4.254 de 10 de julho de 2018, com alterações que visavam melhorar a qualidade do serviço prestado. O documento é válido até 2046 e nele estão englobadas ações de recuperação dos rios, drenagem urbana e educação ambiental.

Conforme informações obtidas no Plano Municipal de Saneamento de Itanhaém, no que tange ao fornecimento de água, o município é abastecido pelo sistema de produção composto pelas captações Moenda, Matão, Raminho e Antas, sendo as três primeiras localizadas na própria localidade e a quarta, em Mongaguá. O sistema de Itanhaém integra o Sistema Sul de Abastecimento de Água da Baixada Santista, segundo regionalização dos sistemas operados pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP).

O desenvolvimento do sistema Mambu-Branco (**Figuras 4.4-1 e 4.4-2**), operado pela SABESP, deverá atender adequadamente os municípios de Praia Grande, Mongaguá, Peruíbe, São Vicente (continental) e Itanhaém. A reservação é, em geral, suficiente nas partes de maior consumo, e vem recebendo reforços nas porções mais críticas de crescimento mais recente, mas ainda causa preocupação nos municípios mais ao sul (Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe), nos quais a proporção de população flutuante “versus” fixa é ainda maior nos momentos de pico das temporadas.



Figura 4.4.4-1: ETA Mambu



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.4.4-2: Estação elevatório ETA Mambu



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

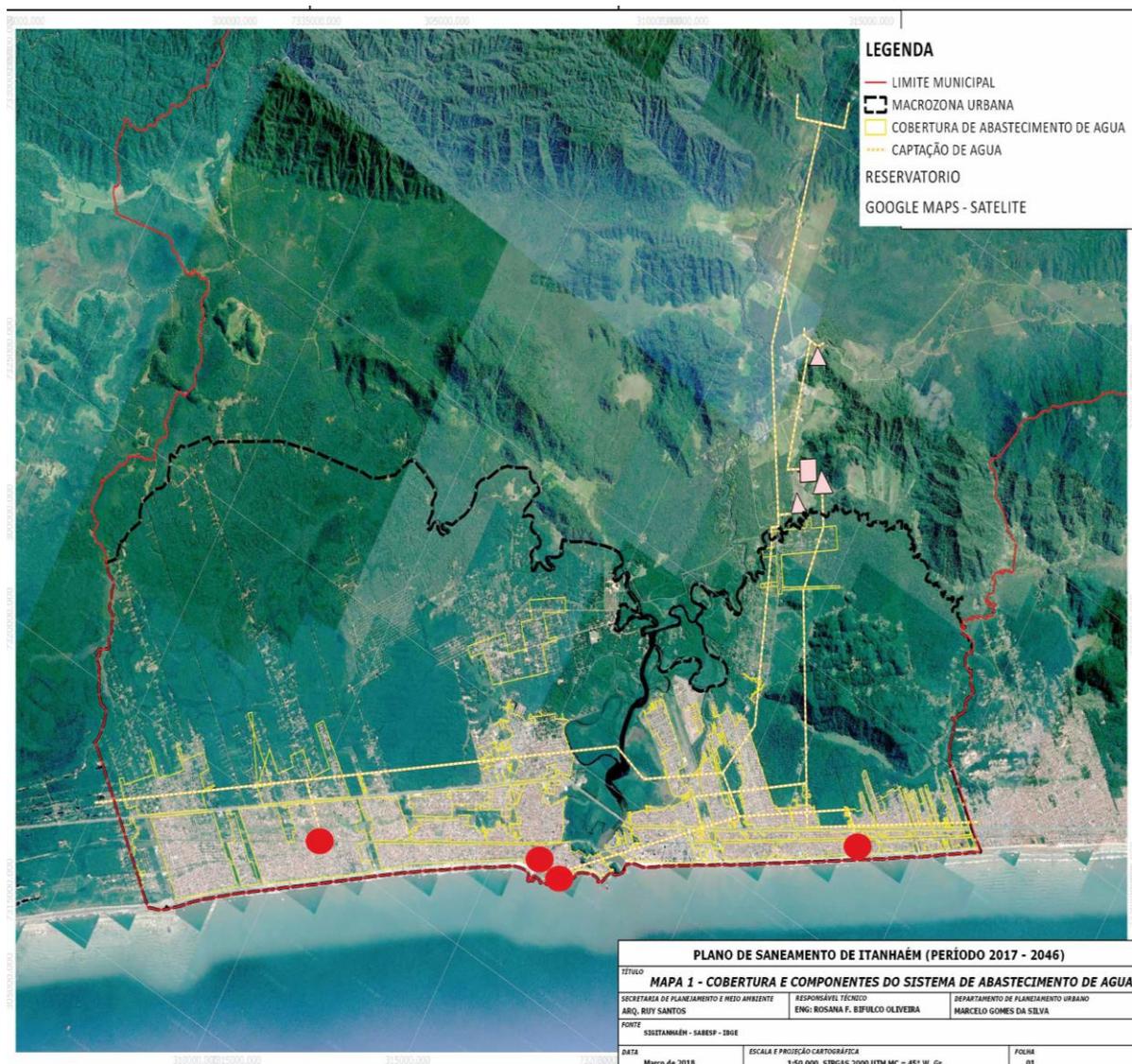
Conforme elementos extraídos do diagnóstico do Plano Municipal de Saneamento de Itanhaém para 2017-2046, a atual prestação dos serviços em Itanhaém é em geral satisfatória. Há um contrato de prestação de serviços com a SABESP, cujos requisitos para sua validade contemplam:

- Existência de Plano de Saneamento Básico;
- Estudo comprovando a sua viabilidade técnica e econômico-financeira;
- Existência de normas de regulação, incluindo a designação do regulador; e
- Realização prévia de audiência e de consulta pública sobre a minuta do contrato.

A alternativa de continuidade da prestação dos serviços com a SABESP passa, então, pela formatação de Contrato de Programa, onde as metas e respectivos investimentos são estabelecidos em comum acordo com a administração municipal. Quanto à regulação, não foram identificadas iniciativas de exercer a regulação por autarquia própria ou por autarquia vinculada a um possível consórcio regional. Neste caso, a alternativa é que se busque a cooperação técnica com o Estado, tanto na gestão associada da prestação (contrato de programa com a SABESP) quanto na gestão associada da regulação (convênio de delegação à Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo (ARSESP). No entanto, o Plano sinaliza que é possível que o município busque outra alternativa, como a criação de uma agência reguladora regional em cooperação com outros municípios.

Os dados atuais apontam para uma boa cobertura do sistema de abastecimento de água, apesar da existência regiões com população urbana ainda não atendida, como parte do bairro Guapurá (**Figura 4.4.1-3**).

Figura 4.4.1-3: Cobertura do Sistema de Abastecimento de Água



Fonte: PMS 2017-2046.

Conforme o Plano de Saneamento, um forte limitante para o atendimento destas porções territoriais, em função dos impedimentos legais, são as áreas com ocupações irregulares. Além da definição das metas de cobertura que se baliza pelos domicílios ocupados, aspecto relevante no estudo de demanda refere-se ao atendimento das situações de afluxo sazonal (população flutuante, nos eventos de “pico” e fora dele). Constatou-se também que o pico de verão se verifica na semana de ano novo (réveillon) quando ocorre um afluxo de população flutuante cerca de 15% maior que a média verificada nos meses de janeiro e fevereiro. No entanto, o PMS indica que em 2016, o



atendimento do sistema de atendimento de água em Itanhaém era praticamente universalizado, com 99% de cobertura²⁴ (Figura 4.4.1-4).

Figura 4.4.1-4: Índice de cobertura de água atual e futura

Cobertura atual						
Ano	2016					
%	99%					
Cobertura futura proposta						
Ano	2020	2024	2028	2032	2036	2046
%	99%	99%	99%	99%	99%	99%

Fonte: PMS 2017-2046.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, a definição de cobertura segue o princípio da água, ou seja, considera a relação entre o número de imóveis em cujos logradouros deve haver rede coletora à disposição e o total de imóveis existentes com cadastro da SABESP. A **Figura 4.4.1-5** aponta a cobertura de rede de esgoto prestada pela SABESP no ano de 2016 e dispõe sobre suas metas futuras, sendo Itanhaém o município com o menor índice de coleta de esgoto na Baixada Santista.

Figura 4.4.1-5: Índice de cobertura de esgotos- atual e futura.

Cobertura atual						
Ano	2016					
%	42%					
Cobertura futura proposta						
Ano	2020	2024	2028	2032	2036	2046
%	51%	71%	87%	95%	95%	95%

Fonte: PMS 2017-2046.

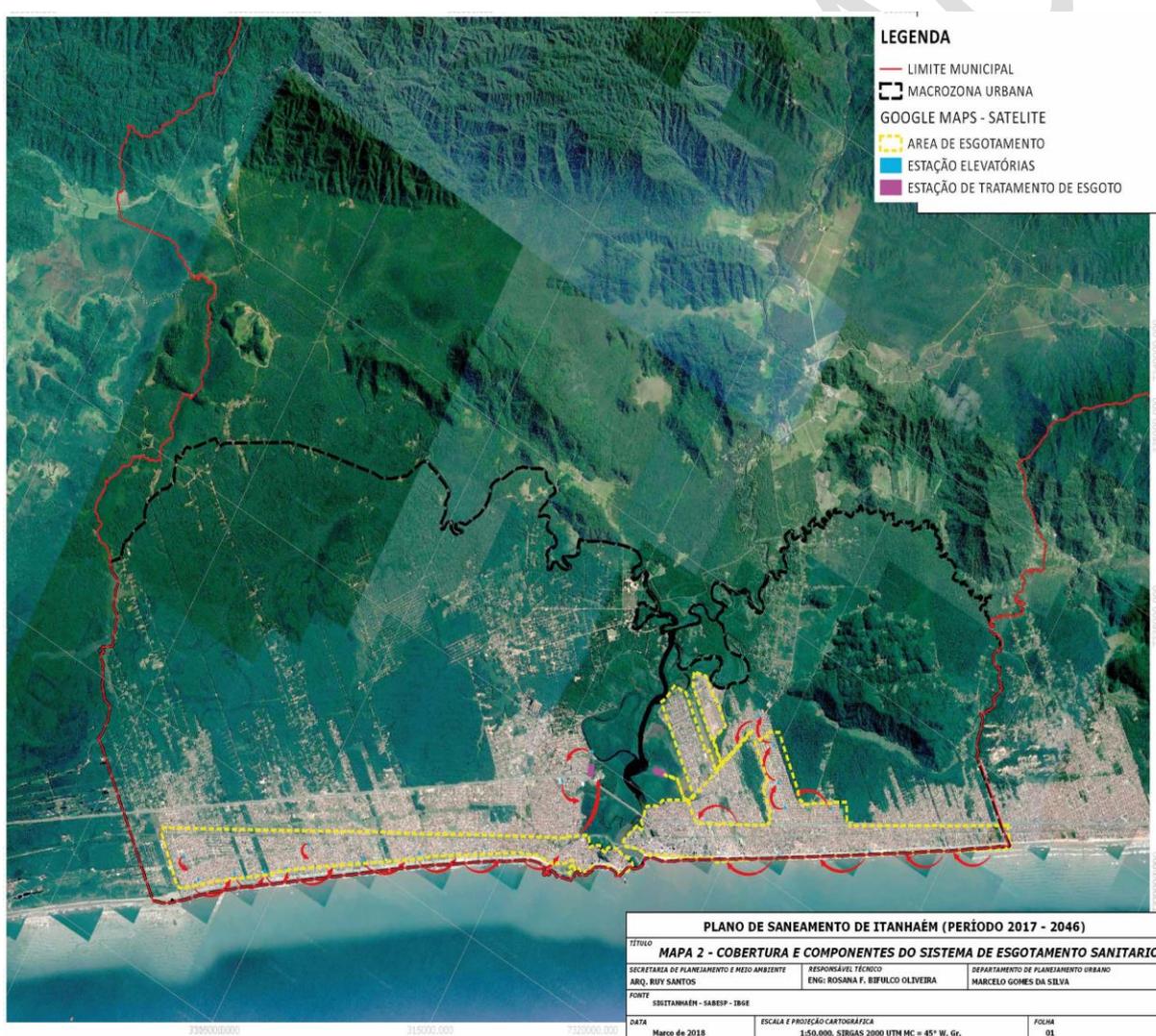
²⁴ Segundo o PMS, a cobertura é definida pelo número de imóveis em cujos logradouros deve haver rede distribuidora de água à disposição para ligação dos interessados. O indicador de cobertura é dado por um percentual, definido pela relação entre o número de imóveis com rede disponível sobre o total de imóveis existentes no momento de avaliação. O número de imóveis cobertos é identificado pelo cadastro do prestador, conforme metodologia elaborada pela Fundação SEADE para a SABESP



Já o índice de tratamento de esgoto é mensurado pela razão entre o volume tratado e o volume coletado. Como todos os esgotos coletados em Itanhaém são enviados à ETE Anchieta ou à ETE Guapiranga, a SABESP apresenta em seus dados que 100% dos esgotos coletados são tratados.

A **Figura 4.4.1-6** ilustra a existência de áreas que, devido à caracterização da ocupação do espaço urbano ou do baixo adensamento populacional, inviabilizam economicamente a implantação de rede coletora de esgoto na totalidade dos domicílios, notadamente na porção nos bairros Umuaranma, Jardim Coronel, Chácara Cibratel, São Fernando, Janaira (interior) e Gaiivota (interior).

Figura 4.4.1-6: Cobertura do Sistema de Esgotamento Sanitário



Fonte: PMS 2017-2046.



Entre as principais obras priorizadas no cronograma das ações da cidade junto a SABESP, segundo informações do município, estão contempladas todas as regiões do Corumbá e do Cibratel I e II, que deverão ser concluídas até o final do ano de 2021. Logo após, bairros como Belas Artes, Sabaúna e Cesp receberão rede coletora de esgoto, tratamento e ruas novas. O contrato com a Sabesp prevê a ampliação do sistema de captação de água do Mambu Branco e toda a coleta e tratamento de esgoto do Oásis, para a realização do saneamento básico e a pavimentação de 90% das ruas do bairro. Os outros 10% estão sendo realizados, com recursos do governo Federal, do Estado e do programa Mais Itanhaém.

O plano de saneamento apresenta um resumo da estimativa de investimentos de proposta de melhorias, mostrando que ao longo do Plano a previsão de 978 milhões de reais investimentos em água e esgoto conforme ilustra a **Figura 4.4.1-7**.

Figura 4.4.1-7: Estimativa dos investimentos previstos em água e esgoto, em mil R\$, valores de dez/16

Investimento	Período			Total
	2017-2026	2027-2036	2037-2046	
Água	86.956	34.981	30.298	152.235
Esgoto	448.946	355.021	19.145	823.112
Outros	865	901	988	2.754
Total	536.767	390.903	50.431	978.101

Fonte: PMS 2017-2046.

Em relação a drenagem urbana, os manejos pluviais e drenagem do município são realizados pela Prefeitura, compartilhando responsabilidades referente a execução de obras, projetos, políticas e programas e coordenação de programas urbanos e ambientais com municípios vizinhos como São Vicente, São Paulo, Mongaguá e Peruíbe, criando interfaces relevantes em termos de planejamento.

Segundo aponta o PMS 2017-2016, a condição atual do sistema de drenagem urbana de Itanhaém apresenta uma configuração dividida em duas vertentes. Uma deságua diretamente no Oceano Atlântico e a outra escoar em direção ao Rio Itanhaém.

Uma parte da área urbanizada drena as águas superficiais diretamente para o Oceano Atlântico, que apresenta as seguintes características: ocupação urbana mais consolidada; drenagem feita diretamente para o mar; divisão em bacias não explícita; ruas pavimentadas, com pouca declividade; deficiência do escoamento superficial das ruas. A outra parcela da área urbanizada e demais porções do território drenam suas águas diretamente ao Rio Itanhaém e é denominada porção interna ou continental, abrangendo rios como o Rio do Poço, Campininha, Bicudo e Curitiba e outros, que

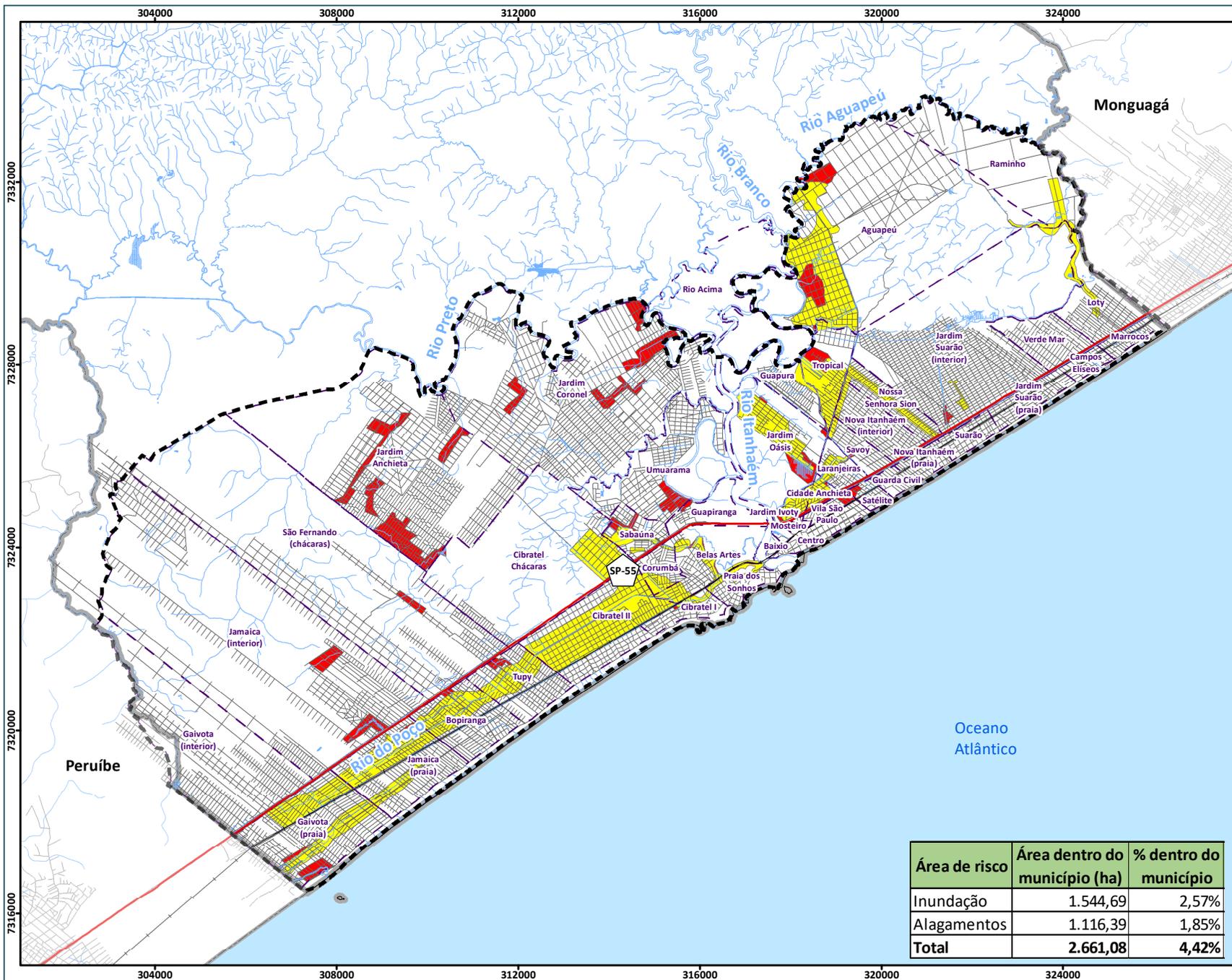


escoam suas águas em direção ao Rio Itanhaém. O complexo do sistema de drenagem desta porção abrange as bacias que se iniciam no alto da Serra do Mar e descem a vertente da serra através dos Rios Itariru, Mambu e Capivari, formadores dos Rios Preto e Branco - cursos d'água formadores do Rio Itanhaém, que deságua no mar em pleno centro da cidade. O principal divisor de águas da região constitui-se de parte do traçado da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (SP-55) e parte do leito da antiga Estrada de Ferro Sorocabana, os quais cortam a área de forma aproximadamente paralela à costa.

Os setores de risco de inundação e alagamento foram identificados através das informações disponibilizadas no Plano Municipal de Saneamento – PMS 2017-2046 (ITANHAÉM, 2018). Ao todo foram mapeados no perímetro urbano 2.661,08 ha (4,42%) de áreas de risco, sendo 1.544,69 ha (2,57%) de áreas suscetíveis à inundação e 1.116,39 ha (1,85%) com risco de alagamento, conforme apresenta o **Mapa Áreas de Risco**.

Segundo as informações municipais, as origens das inundações ocorrem por seis principais fatores, são eles:

- i. Precipitação de intensidade acima da capacidade de escoamento do sistema e maré baixa;
- ii. Maré alta e baixa intensidade de precipitação;
- iii. Ocorrência simultânea de maré alta e precipitação de alta intensidade;
- iv. Quebra de equipamentos por fadiga ou falta de manutenção;
- v. Mau funcionamento do sistema por presença de resíduos e entulhos, comprometendo a capacidade de escoamento;
- vi. Ações de vandalismo e/ou sinistros.



Legenda

- Áreas de Risco
- Áreas de Risco a Inundações
 - Áreas de Risco a Alagamentos

Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Abairramento
- Perímetro Urbano

Referências:

IBGE, Limite Estadual, 2015
 DNIT, Rodovias, 2015
 PMI, Abairramento, 2021
 PMI, Arruamento, 2021
 PMI, Ferrovia, 2021
 PMI, Hidrografia, 2021
 PMI, Limite Municipal, 2021
 PMI, Áreas de Risco, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.



Projeto:
 ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título:
ÁREAS DE RISCO
PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM

Formato: A4 Escala: 1:120.000 Data: 06/12/2021

Área de risco	Área dentro do município (ha)	% dentro do município
Inundações	1.544,69	2,57%
Alagamentos	1.116,39	1,85%
Total	2.661,08	4,42%



A operação do sistema de drenagem urbana ocorre naturalmente através da ação gravitacional sobre o escoamento superficial das águas precipitadas meteoricamente. Em termos de operação, as ações se resumem ao acompanhamento do funcionamento da rede existente, bem como limpeza e desassoreamento, ao encargo da Prefeitura Municipal e pelo DAEE para realização da limpeza dos canais, bem como pela fiscalização do serviço.

Não existem sistemas de bombeamento responsáveis pelo escoamento das águas pluviais durante ocorrência de precipitações intensas. A estrutura existente carece de ampliação tanto em termos de equipamento, quanto em capital humano capacitado para pleno atendimento da demanda dos serviços, bem como para o planejamento adequado, conforme dados relatados pelo Plano de Saneamento.

Quanto ao manejo dos resíduos sólidos, Itanhaém conta com seu Plano Municipal aprovado por meio da Lei Municipal nº4184 de 6 de outubro de 2017. A localidade detém o serviço de coleta de resíduos domiciliares, atendendo aproximadamente 97% da população do município.

Para efeito da coleta de resíduos sólidos domiciliares, Itanhaém é subdividido em oito setores de coleta, dos quais dois contam com coleta diária (região central do município), e seis com coleta alternada: segundas, quartas e sextas (bairros situados desde a ponte do rio Itanhaém até a divisa com Peruíbe); e terças, quintas e sábados (bairros situados desde a ponte do rio Itanhaém até a divisa com Mongaguá). Os resíduos coletados são encaminhados à Usina Brasil, localizada na Estrada Cel. Joaquim Branco ao lado da ETA Mambu, responsável por receber os resíduos domésticos e fazer o transbordo e a triagem dos recicláveis. A destinação final é feita no Aterro sanitário da empresa Lara Central de Tratamento de Resíduos Ltda., situado no município de Mauá, a 113 km de Itanhaém, sendo transportados por dia 96 toneladas, em cinco caminhões, o que resulta em emissões gasosas e impactos nas rodovias, segundo os dados do PGIRS-BS (IPT, 2018). Destaca-se que este volume é ainda maior na alta temporada, subindo para 400 toneladas ao dia.

Além disso, o município possui coleta seletiva de Resíduos Sólidos, que recupera 0,32% do total coletado por meio de um sistema que mescla a disponibilização de alguns PEV's – Pontos de Entrega Voluntárias e a coleta porta a porta; sendo feita em parceria pela Prefeitura e pela cooperativa Coopersol Reciclando - Cooperativa de Resíduo Sólido e Líquido de Itanhaém e Região, que conta com número que oscila de 11 a 15 catadores. No entanto a estimativa da cobertura de domicílios no porta a porta ainda é muito baixa, por volta de 1,5%, mas com muita possibilidade de expansão. Contando com a cobertura dos PEVs, o PMS indica que o atendimento esteja por volta de 15% dos domicílios.

Destaca-se que a Agência Metropolitana da Baixada Santista elaborou em 2018 o Plano de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos, e atualmente está realizando sua atualização, que



incluirá a formulação de proposta única de coleta, destinação e tratamento dos resíduos domiciliares dos nove municípios da Baixada, evitando assim custos maiores com deslocamento até Mauá.

Conforme premissas do Plano Municipal de Saneamento de Itanhaém (2017-2046), o modelo de gestão de resíduos sólidos deve ser integrado e visar gradativamente, através do planejamento e apresentação de projetos, à manutenção da limpeza urbana, à redução da geração de resíduos sólidos, à criação de oportunidades sociais, à recuperação de áreas degradadas e proteção ao meio ambiente e, dentro do possível, buscar as melhores técnicas de destinação final que visem à redução de disposição em aterros sanitários, pois estes representam um passivo ambiental para as futuras gerações.

4.4.2. Mobilidade urbana

Desde 2012, com a aprovação da Política Nacional de Mobilidade Urbana -PNMU (Lei Federal nº 12.587/12), os municípios enquadrados em critérios pré-estabelecidos²⁵ ficam obrigados a elaborar seus Planos de Mobilidade Urbana (PMU), cuja aprovação está vinculada ao repasse de recursos do Orçamento Geral da União para investimentos no setor de mobilidade. A

O município de Itanhaém possui seu Plano de Mobilidade (PlanMob), publicado em abril de 2015, que visa efetivar os princípios, diretrizes e objetivos da PNMU, com o objetivo de planejar e definir ações que levem à melhoria da mobilidade, do serviço de transporte e das condições de deslocamento das pessoas pelo Município.

Conforme já mencionado, o atual desenho da mancha urbana de Itanhaém apresenta forma linear de distribuição, disposto ao longo da orla marítima, na direção NE-SW, condicionado pelas características físicas do município, uma vez que a cidade está localizada na planície costeira. A rodovia Padre Manoel da Nóbrega (SP - 055) e a ferrovia, que dividem a zona urbana, são outros condicionantes importantes, fazendo com que Itanhaém esteja situada no eixo rodoviário que liga o Estado do Paraná aos municípios do litoral de São Paulo e Porto de Santos.

Esse eixo mantém um papel estruturador, porém fragmentador do tecido urbano, a medida em que dificulta a ligação entre o lado praia e o lado serra/morro, segregando alguns bairros da cidade. Segundo o PlanMob 2015, a travessia viária entre o “lado morro” e “lado praia”, em nível e com

²⁵ “Art. 24 (...) § 1o Em Municípios com mais de **vinte mil habitantes** e em todos aqueles que integrem regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento econômico e aglomerações urbanas com população total superior a um milhão de habitantes, **deverá ser elaborado e aprovado o Plano de Mobilidade Urbana, integrado e compatível com os seus planos diretores** e, quando couber, com os planos de desenvolvimento urbano integrado e com os planos metropolitanos de transporte e mobilidade urbana.” (grifo nosso)



segurança, só é permitida em cinco locais: uma no Gaivota, uma no trevo da CESP e três na região Central. Fora desses lugares, a travessia deve ser feita pelos trevos da Rodovia.

Já a ferrovia, arrendada por empresas particulares sem utilização atual, causa impactos claros a malha viária do município, com a presença de extensas áreas vazias, com crescimento de mato e desolação da paisagem urbana, localizadas nas áreas centrais e mais valorizadas (**Figuras 4.4-1 e 4.4-2**), que poderiam ser reaproveitadas para projetos de transporte ou de reurbanização - implantação de vias exclusivas de transporte coletivo, projetos ciclovitários e paisagísticos; além de possuir valioso patrimônio arquitetônico ferroviário que deve ser recuperado e utilizado para outras finalidades.

Destaca-se que a utilização da faixa férrea já foi objeto de estudo por diversas vezes visando sua reativação para transporte de cargas entre Cajati e o porto de Santos, e para a implantação do veículo leve sobre trilhos (VLT), ou faixa de transporte rápido por ônibus, interligando com maior agilidade, fluidez e segurança o município de Registro à Região Metropolitana da Baixada Santista - impulsionariam o desenvolvimento de Itanhaém positivamente. Cumpre mencionar que Santos e São Vicente já contam com a utilização do VLT desde 2016, sendo que o PlanMob Itanhaém de 2015 propõe, em suas diretrizes e ações de gestão, a utilização da área da ferrovia para transporte regional de passageiros com solução integrada, após finalização da cessão de uso pertencente a Rumo Logística que ocorrerá em 2022.

Figura 4.4-1: Rua lateral a ferrovia. Bairro Suarão



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 4.4-2: Antiga parada de estação ferroviária. Bairro Suarão.

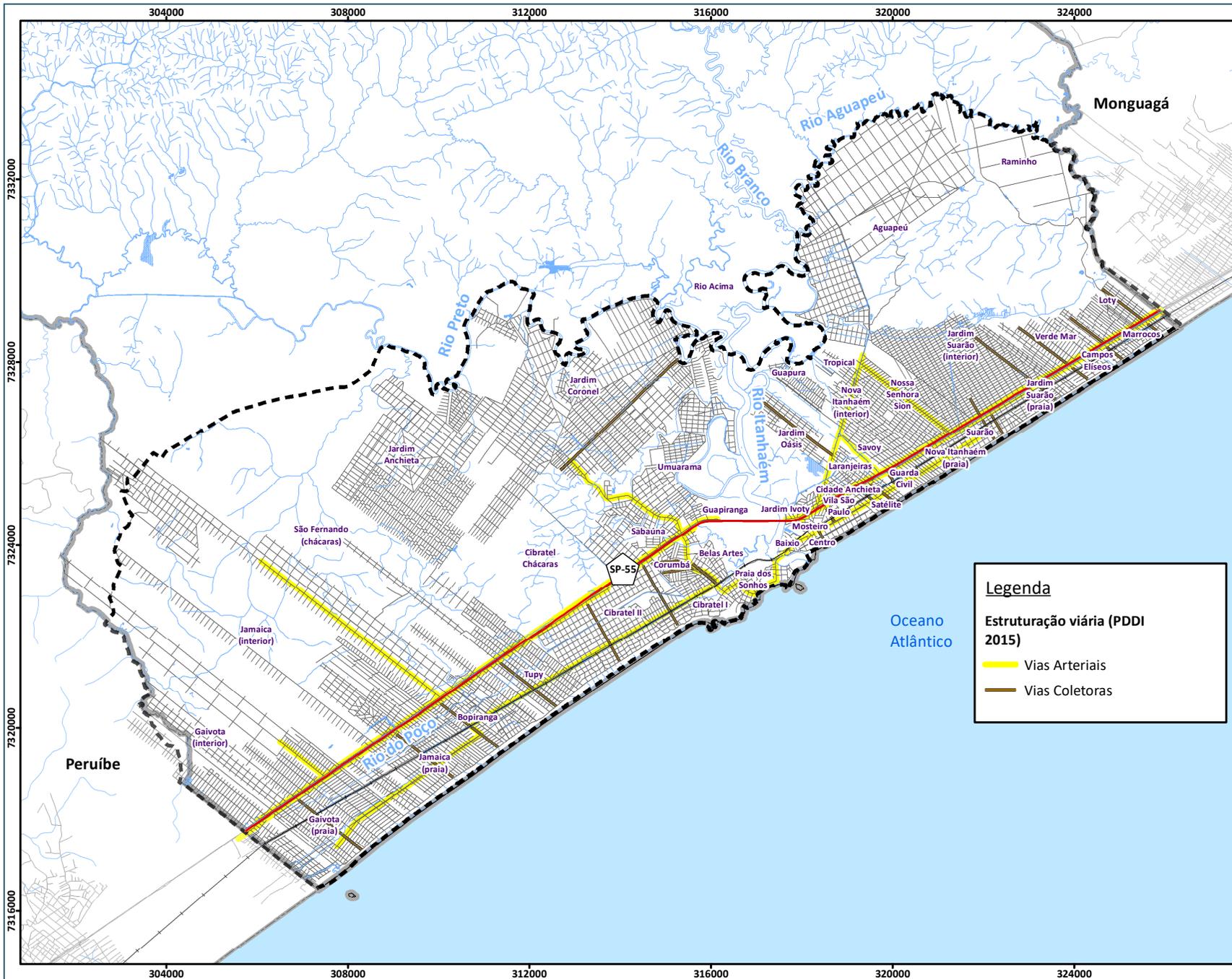


Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Os principais eixos estruturais de Itanhaém estão ilustrados no **Mapa Estruturação Viária**, os quais tem o objetivo de promover a integração regional e melhorar mobilidade, por meio da identificação das vias estruturantes existentes e projetadas, de acordo com suas funções e classificação (Art. 22 PDDI 2015):



- Via arterial: é a via de percurso longo de ligação inter-regiões ou de ligação intermunicipal, com prioridade ao transporte coletivo, que funciona na coleta e distribuição dos fluxos de veículos que circulam pelos centros com maior concentração de atividades do Município;
- Via coletora: é a via que permite a ligação intrabairros, recebendo e distribuindo o tráfego entre as vias locais e as arteriais, com função coletora e distribuidora do fluxo de veículos que circulam pelos bairros, centros de bairros e de vizinhança;
- Via local: é a via destinada a promover a distribuição do tráfego local do bairro, apresentando baixa fluidez de tráfego, com acesso direto aos lotes, atendendo predominantemente às necessidades de circulação dos moradores no acesso aos seus imóveis.



Convenções Cartográficas

- Rodovias
- Ferrovias
- Arruamento
- Hidrografia
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano

Referências:

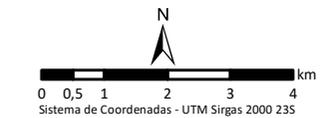
- IBGE, Limite Estadual, 2015
- DNIT, Rodovias, 2015
- PMI, Abairramento, 2021
- PMI, Arruamento, 2021
- PMI, Ferrovia, 2021
- PMI, Hidrografia, 2021
- PMI, Limite Municipal, 2021
- PMI, Equipamentos Urbanos, 2021
- ESRI e DigitalGlobe, Imagem Aérea, 2021

Nota: As feições entre o limite da área do município e do perímetro urbano apresentam uma pequena diferença na divisa com Peruíbe. Segundo a Prefeitura Municipal, o desenho do perímetro urbano foi elaborado seguindo documentação antiga, com base em documentos e mapas físicos do IBGE, equanto que o limite municipal adotado é do IBGE de 2020.

Legenda

Estruturação viária (PDDI 2015)

- Vias Arteriais
- Vias Coletoras



Projeto: ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E VERTICALIZAÇÃO DE ITANHAÉM/SP - ETAPA 2

Título: **ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA (PDDI 2015) PERÍMETRO URBANO DE ITANHAÉM**

Formato: A4 Escala: 1:120.000 Data: 07/12/2021

Segundo o PlanMob 2015, foi registrada concentração de de viagens pendulares dos bairros em direção ao centro, já que é a área urbanizada mais consolidada, onde se situa a maior parte das atividades econômicas, uma vez que apresenta efeito polarizador e se constitui como articulador do transporte coletivo, obrigando alguns deslocamentos a passarem por essa região - aumentando ainda mais a atratividade de público.

Quanto aos modais de deslocamento, a **Figura 4.4-3**, extraída da pesquisa realizada pelo PlanMob, indica que 54% das viagens diárias são motorizadas, em contraponto a 46% de viagens não motorizadas (a pé ou bicicleta).

Figura 4.4-3: Percentual de viagens, segundo sua natureza, em Itanhaém



Fonte: Plano de Mobilidade de Itanhaém, 2015.

Este cenário é evidenciado pela análise do aumento significativo da frota de veículos (101,4% em 10 anos), observado entre 2011 e 2021 em Itanhaém, conforme mostra o **Quadro 4.4-1**.

Quadro 4.4-1: Evolução da frota de veículos em Itanhaém, entre 2011 e 2021

Ano	Automóveis e similares	Motocicletas e similares	Total
2011	18.953	7.727	26.680
2021	40.092	13.634	53.726
Evolução 2011-2021 (%)	111,5%	76,4%	101,4%

Fonte: SENATRAN, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Apesar disso, nota-se o tráfego intenso de pedestres e ciclistas em toda cidade, favorecido pelo e relevo plano, cuja via é compartilhada com os automóveis, gerando grande desvantagem em termos de segurança. Segundo o PlanMob, existem poucas pistas cicláveis adaptadas no município, a saber:

- Ciclofaixa na Av. José Batista Campos/Estrada Coronel Joaquim Branco, acesso ao Guapurá (**Figura 4.4-4**);
- Ciclovia Orlas da Praia do Cibratel e do Centro, numa extensão total de 4980 metros;



- Ciclofaixas ao longo da Rodovia Pe Manoel da Nóbrega, entre os trevos do Centro e da CESP, com 2.400 metros.

Figura 4.4-4: Ciclofaixa implantada na Estrada Coronel Joaquim Branco, Bairro Guapurá



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Quanto aos sistemas de transporte coletivo de Itanhaém, o sistema municipal é constituído por linhas de ônibus operadas sob concessão do município, e o intermunicipal, de caráter metropolitano, por ônibus operados sob concessão da EMTU - Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo, com controle do governo estadual, com linhas diretas para Peruíbe, Mongaguá, Praia Grande, São Vicente, Cubatão e S

Dentro do município de Itanhaém, a cobertura do transporte coletivo está representada na **Figura 4.4-5**, extraída no PlanMob 2015, considerando faixa de abrangência de 400 metros de distância ou menos de via atendida por este serviço. Apesar de, aparentemente, a cobertura do território pelo transporte coletivo não ser tão ruim, o Plano de Mobilidade indica uma grande concentração de linhas em alguns locais e repetição de itinerários. Destaca-se que a área situada ao norte da Rodovia apresenta muitas reclamações quanto à qualidade do transporte coletivo; ou bairros mais distantes como o Gaivota, na divisa com Peruíbe, tem mobilidade agravada em época de temporada, em função do aumento da população flutuante.



Figura 4.4-5: Cobertura do transporte coletivo no território de Itanhaém, em 2015



Fonte: Plano de Mobilidade de Itanhaém. 2015.

As medidas operacionais para o deslocamento urbano, sugeridas pelo Plano de Mobilidade, podem proporcionar o melhor aproveitamento da infraestrutura e dos sistemas já instalados, constituídas pela regulamentação do uso do espaço viário, pela aplicação das técnicas de engenharia de tráfego, pela hierarquização ou especialização do uso do sistema viário, com prioridade ao transporte coletivo, entre outras. Muitas vias que compõem o viário municipal não contam, ainda, com pavimentação, drenagem, guias e sarjetas, sendo grande o esforço desenvolvido pelo município para reverter esse quadro com implantação de infraestrutura adequada ao deslocamento. As medidas gerenciais envolvem uma nova abordagem na formulação das políticas públicas de transporte e circulação, com foco principal na mobilidade das pessoas, podendo atuar com integração dos sistemas, com gerenciamento da demanda, com comunicação e marketing.



5. ASPECTOS DA ATIVIDADE EDILÍCIA

O presente capítulo é dedicado à caracterização dos seguintes aspectos:

- Institucional e legal, com base no Código de Edificações e na Resolução nº 02/2019, com o levantamento de pontos que se encontram em desuso ou se tornaram obsoletos no decorrer das últimas décadas, além dos procedimentos para aprovação e fiscalização das obras particulares no município; e
- Dinâmica imobiliária do município.

5.1. Caracterização institucional e legal

5.1.1. Código de Edificações 2000

Até a década de 1980, a aprovação prévia de construções e a emissão de “Habite-se” era realizada pela Secretaria de Estado da Saúde, cuja atribuição passaria a ser do ente municipal quando cumprido um conjunto de exigências técnicas, como por exemplo, existência de corpo técnico devidamente habilitado e vinculado à Prefeitura para aprovação de projeto, de legislação municipal que regulamentasse o tema, de lei municipal de uso e ocupação do solo, de fiscais de obra.

Com a aprovação da Lei Municipal nº 1.082, em janeiro de 1977, Itanhaém passou a cumprir uma das exigências e, ao adotar a legislação estadual sanitária²⁶, ficou apto para realizar as análises e aprovações e emitir as licenças para as obras e construções.

Diante da lacuna entre o “Código Sanitário Estadual”²⁷ e as especificidade do município, foi elaborada uma proposta para instituição de legislação específica sobre as edificações, baseada nas diretrizes e exigências contidas no Decreto Estadual nº 12.342/1978, sendo inseridas questões e características locais de Itanhaém.

A Lei Complementar 31, de 12 de janeiro de 2.000, que “Institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém” de autoria do poder Executivo, passou a regular a apresentação e

²⁶ Decreto nº 12.342/1978 que “Aprova o regulamento a que se refere o artigo 22 do decreto-lei 211, de 30 de março de 1970, que dispõe sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da secretaria de estado da saúde” e que tem, no seu Livro III do Saneamento das Edificações, o Título com as Normas gerais de edificações - dimensões mínimas dos compartimentos, insolação, ventilação e iluminação e todas as especificações construtivas gerais, e em outro Título as Normas Específicas das edificações, para uma extensa listagem de tipologias.

²⁷ O Decreto nº 12.342/1978 ficou conhecido como ‘Código Sanitário Estadual’, mas não o é de fato, pois o Código Sanitário do Estado é a Lei Estadual nº 10.083, de 23 de setembro de 1998, que dispõe sobre todo o trabalho de articulação e integração dos diversos órgãos que se relacionam com a área de saúde; e não trata das especificidades trazidas pelo referido decreto.



aprovação dos projetos, obtenção das licenças para edificar e habitar, as regulamentações durante e após a conclusão de obras e suas instalações.

A LC nº 31/2000 é constituída por nove capítulos e 125 artigos, distribuídos conforme **Quadro 5.1.1-1**.

Quadro 5.1.1-1: Estrutura da Lei Complementar nº 31/2000

Capítulos	Destaque
Capítulo I - Disposições gerais	<ul style="list-style-type: none">• Abrange do art. 1º ao art. 6º• Dispõe sobre a abrangência da lei, a exigência de licença prévia para edificar e o respeito ao projeto aprovado e necessidade de responsabilidade técnica de profissional habilitado
Capítulo II - Do projeto de edificações, de sua aprovação e da licença para edificar	<ul style="list-style-type: none">• Abrange do art. 7º ao art. 18• Trata da apresentação do projeto e de sua análise, da aprovação do projeto e da licença para edificar e do profissional habilitado para projetar e construir
Capítulo III - Das edificações	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 19 ao art. 46• Trata das disposições gerais das edificações, das edificações residenciais, das edificações não residências e das mistas
Capítulo IV - Dos projetos de equipamentos e instalações complementares	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 47 ao art. 76• Trata das instalações e dos equipamentos elétricos, das instalações hidráulicas, das instalações sanitárias de esgoto e de águas pluviais, das instalações e equipamentos contra incêndios
Capítulo V - Da execução dos serviços de construção de edificações e equipamentos complementares	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 77 ao art. 82• Trata dos materiais utilizados, proteção da obra, placa de obra e outros requisitos durante a execução dos serviços
Capítulo VI - Da ocupação e habitação de edificações	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 83 ao art. 88• Trata dos procedimentos para Habite-se e alvará de utilização
Capítulo VII - Da comunicação visual e da ocupação de logradouros	<ul style="list-style-type: none">• Abrange os art. 89 ao art. 92• Estabelece a classificação e as características da comunicação visual das edificações e da ocupação dos passeios

Fonte: Lei Complementar nº 31/2000. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



5.1.1.1. Alterações

Durante esses 21 anos de vigência, a LC nº 31/2000 foi objeto de apenas duas alterações, conforme apresenta o **Quadro 5.1.1.1-1**.

Quadro 5.1.1.1-1: Alterações na LC nº 31/2000

LC	Data	Ementa	Altera	Iniciativa
177	12/12/2016	Altera o artigo 32 da Lei Complementar nº 31, de 12 de janeiro de 2000, que institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém	Permite cobertura no recuo lateral para garagem	Executivo
187	17/01/2018	Altera a redação do art. 32 da Lei Complementar nº 31, de 12 de janeiro de 2000, que institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém.	Permite cobertura no recuo lateral para garagem	Executivo

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2021; Câmara Municipal de Itanhaém, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Nota-se que ambas as alterações trataram do mesmo assunto, exemplificando uma característica bem peculiar do Código de Edificações de Itanhaém - detalhamento excessivo de exigências técnicas inseridas em lei complementar²⁸.

A redação original do Art. 32 dada pela LC 31/2000 era:

Art. 32 - Poderão ser ocupados os recuos laterais para abrigos de autos ou pérgulas, numa profundidade máxima de 6,00 m (seis metros), a partir do recuo obrigatório frontal e quando aberto nas duas extremidades.

A redação dada pela LC 177/2016 foi:

Art. 32 - Um dos recuos laterais da edificação poderá ser ocupado com cobertura ou pérgula, numa profundidade máxima de 6,00m, desde que respeitado o recuo frontal obrigatório e que seja aberto nas duas extremidades. (NR)

E a redação vigente dada pela LC 187/2018 é:

Art. 32 - Um dos recuos laterais da edificação poderá ser ocupado com cobertura ou pérgula, vedada a execução de laje, numa profundidade máxima de 6,00m (seis

²⁸ O trâmite para alteração de lei complementar é mais complexo, exigindo a aprovação de maioria absoluta de vereadores e duas votações na Câmara Municipal.



metros), desde que respeitado o recuo frontal obrigatório e que seja aberto nas duas extremidades. (NR)

5.1.1.2. A necessidade de regulamentação

A despeito do exemplo acima citado, por outro lado, observa-se a própria LC 31/2000 foi elaborada pensando na necessidade de regulamentação específica, uma vez que seu Art. 124 dispõe:

Art. 124 – A presente Lei Complementar será regulamentada por Decreto do Executivo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua publicação.

A regulamentação indicada nunca foi realizada, exigindo que assuntos específicos fossem tratados em resoluções internas, sendo a primeira delas a Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 01/2016 que “Define procedimentos da análise e trâmite de processos de aprovação e regularização de obras no âmbito da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano” e, a mais recente, a Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019 que “Reorganiza os procedimentos da análise e tramitação de processos de aprovação e regularização de obras no âmbito da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano”, objeto de análise na **Seção 5.1.2.**

Pode-se afirmar que o objetivo do Art. 124 era trabalhar com regulamentos em vários níveis, conforme exemplifica o **Quadro 5.1.1.2-1**, considerando:

- i. Lei: regramento geral;
- ii. Decreto: meios e procedimentos pra dar cumprimento ao definido na lei;
- iii. Resolução: questões específicas de interesse interno do setor de análise e das Secretarias envolvidas.

Esta estratégia pode ser considerada como interessante, notadamente para regulamentar assuntos de menor relevância (como no exemplo citado), porém cria um conjunto de regras dispersas, o que pode dificultar sua consulta e transparência.



Quadro 5.1.1.2-1: Exemplos de temas regulamentados em níveis

Tema 1	Necessidade de aprovação prévia de projeto e autorização para edificar
Em Lei	Estabelece que nenhuma construção pode ser iniciada sem a aprovação do projeto e sem a respectiva autorização para construir
No decreto	Define quais documentos devem ser apresentados para aprovação do projeto
	Trata dos procedimentos para a liberação da licença
	Estabelece qual o prazo de vigência da licença para construir e as possibilidades de renovação
Na Resolução	Define todos os procedimentos de apresentação dos projetos
	Estabelece as peças gráficas que compõe o projeto e o conteúdo do projeto, como memoriais e lista de documentos
	Define como devem ser apresentados os documentos do proprietário e da propriedade, dentre outras
Tema 2	Infrações e aplicação de penalidades
Em Lei	Define que construir sem autorização da prefeitura é considerada infração passível de multa de 100 a 200 UR, que será constatada e fundamentada em processo, com tais prazos e procedimentos básicos de defesa
No decreto	Trata do detalhamento da multa por construir sem autorização, podendo ser variável de acordo com a área construída, sendo 100 UR para construções até 100m ² , 150 UR para construções de 101 até 300m ² e de 200 UR para construções maiores do que 300m ² ;
	Define como deve ser feita a constatação da infração, o auto de infração e as formas de ciência ao infrator
	Estabelece todos os trâmites de apresentação de defesa
Na Resolução	Define os setores e autoridades responsáveis pela infração e sobre a tramitação interna dos procedimentos e dos processos de defesa, etc...

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Pode-se afirmar que a vantagem de adoção desta estrutura é grande, por exemplo, facilidade na atualização da migração de documentos físicos para digitais, frente à modernização da gestão pública - bastaria alterar a Resolução da Secretaria de Obras.



5.1.1.3. Diretrizes para a revisão da LC 31

Primeiramente, pela análise elaborada até aqui, entende-se ser de suma importância a simplificação do seu conteúdo, retirando do texto o que é regulamentação e que pode ser tratado via Decreto ou Resolução, visando a objetividade da norma.

Em linhas gerais, pode ser mantido:

- Estrutura atual dos tópicos, pois é coerente;
- Adoção de Resoluções para tratar de minúcias de projeto arquitetônico, forma de apresentação, detalhamento de desenho e etc., conforme Resolução vigente;

Quanto a assuntos específicos, que merecerão também a definição de inserção em lei ou normativa, tem-se:

- Separar a aprovação do projeto e a emissão da licença para construir, atualmente simultânea;
- Inserir conceito de aprovação simplificada para pequenas edificações;
- Propor uma transição para a aprovação da edificação somente pela 'mancha', sem análise da compartimentação, cuja obrigação de cumprimento será do responsável técnico;
- Listagem dos requisitos para compartimentos das edificações de acordo com o uso e permanência; e
- Definição de critérios e responsabilidades quanto ao emplacamento/numeração dos imóveis;
- Possibilidade de regulamentação de novas tecnologias construtivas, a exemplo de construção em containers;
- Possibilidade de regulamentação de conceitos até então não permitidos, como 'kitnete' e quarto/sala e construção de chalés, se interessar a prefeitura;
- Normativa para aprovação de 'mezaninos' e seus cálculos;
- Definição de altura máxima de muro de fechamento, por exemplo, e outros requisitos construtivos não citados;
- Regramento para as obras de rebaixamento de lençol freático;
- Regramento geral para as obras públicas e os serviços das concessionárias;
- Características construtivas de torres de telefonia;
- Listagem de definições e conceitos, a fim de sanar dúvidas técnicas;
- Inserir o conceito de comissão de análise para os casos omissos, podendo ser a mesma comissão da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Tramitação da aplicação de penalidades;
- Horários permitidos para as obras, reformas e demolições;
- Ocupação de passeios e normativas de tapumes para as obras;
- Remissão à normativa vigente de gestão de resíduos de construção – Lei Municipal nº 4.111/16 e seu Decreto regulamentado nº 3.578/2017;



- Conceituação do cálculo de altura máxima da edificação;
- Retirar da LUOS 1977 e inserir no Código de Edificações as dimensões e o detalhamento das vagas de carga e descarga e de estacionamento, ficando de responsabilidade da LUOS somente o cálculo do número de vagas mínimas, de acordo com o uso e zoneamento - da mesma forma, para os critérios de cálculo de acessos e áreas de desaceleração exigidos.

Quanto a assuntos específicos, que deverão ser inseridos em lei ou normativa, por exigência do PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Lei Complementar 168/2015:

- Citação, valorização e especificação de itens de sustentabilidade nas construções como aproveitamento de água de chuva, reuso de água, iluminação e ventilação naturais, áreas permeáveis, jardins - Inciso XXXVIII do Art 51 e XI do Art 53;
- Nos locais que não possuem rede coletora de esgoto, condicionar a expedição do habite-se de novas construções à vistoria e comprovação da implantação do sistema individual de esgotamento sanitário - Inciso IV do Art 53;
- Nos locais servidos por rede coletora de esgoto exigir a ligação dos imóveis à rede para os imóveis existentes e, para os novos, condicionar a expedição do habite-se à comprovação de ligação; Inciso IV do Art 53;

5.1.2. Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano nº 02/2019

Conforme comentado acima, a Lei Complementar 31, de 12 de janeiro de 2.000, que “Institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém” nunca foi objeto de regulamentação, apesar da indicação explícita no seu Art 124.

Na ausência de um decreto regulamentador, a Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano editou, através de resolução para definir assuntos específicos, a Resolução da n.º 01/2016 que “Define procedimentos da análise e trâmite de processos de aprovação e regularização de obras no âmbito da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano”, sendo atualizada pela Resolução da n.º 02/2019.

A Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019 que “Reorganiza os procedimentos da análise e tramitação de processos de aprovação e regularização de obras no âmbito da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano” não é capitulada numericamente, sendo constituída por 21 artigos, cinco anexos, conforme **Quadro 5.1.2-1**.



Quadro 5.1.2-1: Estrutura da Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano nº 02/2019

Artigos/Anexos	Temas tratados
Art. 1º ao art. 4º; Art 6º e o art 7º	<ul style="list-style-type: none">• Descreve a documentação necessária de acordo com o tipo de projeto• Destaca-se que o art 1º é composto por vários parágrafos que discorrem sobre assuntos diversos e mereciam estar em outro artigo ou constituírem um ou mais artigos separados
Art. 5º, 8º e 9º	<ul style="list-style-type: none">• Descreve especificações do projeto arquitetônico
Art. 10 e 11	<ul style="list-style-type: none">• Trata do Comunique-se
Art. 12	<ul style="list-style-type: none">• Trata da análise técnica do projeto, reduzida à verificação de adequação quanto ao:<ul style="list-style-type: none">• Uso e ocupação do solo• Implantação da edificação no lote• Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento• Dimensionamento mínimo de cômodos• Fachadas
Art. 13	<ul style="list-style-type: none">• Dispõe sobre alteração de projeto
Art. 14 a 16	<ul style="list-style-type: none">• Trata dos prazos e renovação de alvarás
Art. 17	<ul style="list-style-type: none">• Trata das vistorias
Art. 18	<ul style="list-style-type: none">• Dispõe sobre ocupação de edificação sem Habite-se sujeita a penalidade
Art. 19	<ul style="list-style-type: none">• Estabelece os processos em tramitação
Art. 20	<ul style="list-style-type: none">• Remete casos omissos à Comissão de Análise
Art. 21	<ul style="list-style-type: none">• Define data que a Resolução passará a produzir efeitos
Anexo 1	<ul style="list-style-type: none">• Modelo do quadro de legenda
Anexo 2	<ul style="list-style-type: none">• Padrões de hachuras
Anexo 3	<ul style="list-style-type: none">• Modelo do termo de ciência, notas explicativas e informações que devem constar no projeto
Anexo 4	<ul style="list-style-type: none">• Modelo de termo de conclusão de obra
Anexo 5	<ul style="list-style-type: none">• Prazo de validade de alvarás

Fonte: Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

A resolução também inclui ilustrações exemplificativas de implantação de diversas tipologias que, apesar de não serem citadas no texto, são explicativas e orientativas, sanando dúvidas dos profissionais que deveriam ser recorrentes. São elas:

- Uso R1- Implantação lote padrão em meio de quadra - frente de 12 metros ou mais;
- Uso R1 - Implantação em lote inferior ao padrão - frente menor que 12 metros;
- Uso R1 - Implantação em lote padrão de esquina;
- Uso R1 - Implantação geminadas - implantação de 2 geminadas no lote;



- Uso R2.1 - Implantação de duas residências sobrepostas;
- Uso R2.2 - Implantação até 4 residências geminadas e sobrepostas (2 em cima e 2 embaixo);
- Uso R2.3 - agrupadas de 3 a 8 unidades - Implantação padrão em lotes de meio de quadra;
- Uso R2.3 - agrupadas de 3 a 8 unidades - Implantação em lotes de esquina em locais onde são permitidas casas geminadas;
- Uso R2.3 - agrupadas de 3 a 8 unidades - Implantação em lotes de esquina em locais onde são proibidas casas geminadas;
- Uso R3.1 - conjunto em condomínio;
- Uso comercial - Implantação em lotes de esquina;
- Uso comercial - Implantação com opção de recuo lateral;
- Uso comercial - Implantação com opção de recuo frontal;
- Remanejamento de lotes.

Segundo informações da Prefeitura Municipal, o conteúdo da resolução teve boa aceitação entre os técnicos da área.

4.1.1.1. Diretrizes para a revisão da Resolução da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019

Frente às recentes mudanças ocorridas nos trâmites e procedimentos internos da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, pode-se afirmar que, atualmente, a Resolução nº 2/2019 já se encontra desatualizada, notadamente quanto aos procedimentos de análise de conservações e quanto à utilização do meio eletrônico.

Quando da revisão da LC nº 31/00, caso opte-se pela regulamentação por Decreto, alguns pontos devem ser tratados neste “nível”, os quais atualmente estão na Resolução nº 02/201, tais como: prazos de validade dos alvarás; prazos mínimos entre o alvará de construção e o Habite-se; possibilidade de análise de projeto reduzida.

Além disso, é preciso que as antigas normativas existentes sobre os assuntos tratados na resolução sejam revogadas, evitando assim mal entendidos e conflitos.

Em linhas gerais, propõe-se que sejam mantidos:

- Anexos explicativos e modelos; e
- Procedimentos detalhados.

Itens que poderão ser inseridos:

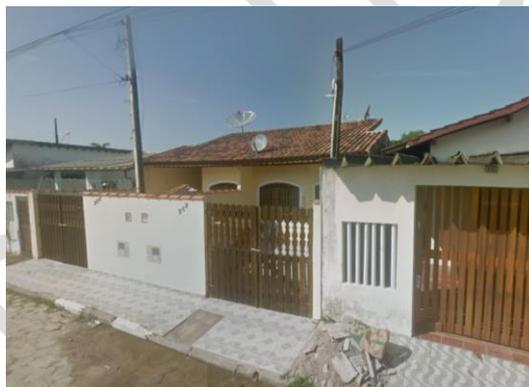


- Agendamento para atendimento presencial e remoto (já está ocorrendo);
- Pré análise de projeto através de agendamento;
- Apresentação de projeto e documentos pelo formato digital;
- Simplificação do projeto – considerando uma possível transição para a aprovação da edificação somente pela ‘mancha’, sem análise da compartimentação, cuja obrigação de cumprimento da lei será do responsável técnico;
- Maior detalhamento quanto ao “Comunique-se”, colocando prazos e procedimentos para a própria Prefeitura.

5.2. Dinâmica imobiliária

Conforme observado na análise do território e sua tendência de uso do solo, Itanhaém caracteriza-se por ocupação térrea, plana, e parcelada muitas vezes em casas geminadas aprovadas em lotes mínimos, conforme ilustram as **Figura 5.2-1 e 5.2-2**.

Figura 5.2-1: Casa Geminada na Rua Leão XIII, Bairro Suarão



Acervo: Geo Brasilis, 2021.



Figura 5.2-2: Casas situadas no Bairro Nossa Senhora do Sion



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

O movimento pendular causado pela oferta de imóveis de veraneio também é uma tendência encontrada no litoral de São Paulo. Com a nova oferta de imóveis no litoral norte após os anos 90, impulsionada pela estruturação da rodovia Rio-Santos, muitos veranistas migraram para outras regiões, esvaziando a ocupação e a procura por imóveis de veraneio nos municípios do litoral sul. Esse movimento gerou uma desvalorização imobiliária, e muitos deles foram ofertados abaixo do valor avaliado ou do valor possível real, se comparados por padrões construtivos em outros municípios em análises de valoração imobiliária.

Registre-se que a migração é um importante indicador de configuração socioespacial dos lugares, revelando alguns dos principais processos de transformação territorial e de distribuição da população ao ser relacionada com a expansão urbana das cidades, sobretudo em regiões metropolitanas como da Baixada Santista.

Conforme pesquisa realizada em portais de vendas de imóveis²⁹ em novembro de 2021, encontram-se em oferta em Itanhaém mais de 15.000 imóveis, entre residenciais e comerciais. Se considerados os municípios vizinhos, Praia Grande oferta atualmente uma média de 20 mil imóveis, Peruíbe com 8 mil, Mongaguá, 2 mil imóveis em média. Há de se destacar que Itanhaém apresenta grande área urbana em relação aos demais municípios aqui comparados.

Observando a dinâmica imobiliária da localidade, percebe-se maior oferta nos bairros de veraneio, situados nas extremidades do município, concentrados em Suarão, Cibratel e Gaiivotas. Os valores

²⁹ <https://www.imovelweb.com.br/casas-venda-itanhaem-sp-map.html>. Acesso em novembro de.



variam conforme o tamanho do lote, estado construtivo do imóvel e proximidade da orla. Os imóveis geminados proporcionam valores mais acessíveis, com maior oferta.

Apesar de valores mais baixos, os imóveis pertencentes ao bairro Balneário Gaivotas, situado junto ao limite de município com Peruíbe, oferecem algumas construções mais recentes (**Figuras 5.2-4 e 5.2-5**), com padrões mais acessíveis, representando uma tendência para a região.

Figura 5.2-4: Edifício Multifamiliar em construção, no Bairro Gaivotas



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 5.2-5: Conjunto residencial horizontal em construção, Avenida Mario Covas Júnior, Bairro Gaivotas



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Para a faixa situada após a rodovia, observa-se uma menor oferta de imóveis de veraneio e grande oferta para residência de moradia fixa, principalmente em Nova Itanhaém, Nossa Senhora do Sion e Jardim Magalhães (**Figura 5.2-6**). Não há quase ofertas para os bairros após a rodovia, lado sul do município, cuja ocupação também é menos adensada.



Figura 5.2-6: Imóveis padrões do Bairro Jardim Magalhães



Acervo: Geo Brasilis, 2021

Os maiores valores de venda são para os imóveis localizados junto ao bairro Centro, Cibratel I e Praia dos Sonhos (**Figuras 5.2-7 e 5.2-8**), e oferecem também melhores condições de padrões construtivos e áreas de terreno. Isso confirma a dinâmica da valorização pela oferta e procura por imóveis na área central, conciliando maior proximidade aos setores com maior disponibilidade de lazer e serviços.

Figura 5.2-8: Residencial Multifamiliar na Avenida Vicente de Carvalho, na Praia dos Sonhos



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Figura 5.2-7: Imóvel residencial vertical em construção no Bairro Centro, Avenida Presidente Vargas



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Em média, nos bairros periféricos do lado praia, o município dispõe de uma paisagem urbana similar com menor dinâmica de mobilidade e circulação humana, o que é expressamente representado pelos muros e cercas. Essa tendência se replica entre a faixa férrea e rodovia (**Figura 5.2-9**), e se contrapõe na dinâmica dos bairros próximos ao Rio Itanhaém e próximos ao aeroporto, reforçando a necessidade de se pensar uma nova dinâmica para as áreas menos adensadas.



Figura 5.2-9: Avenida Pedro Walmore de Araújo, Bairro Santa Julia



Acervo: Geo Brasilis, 2021.

Vale ressaltar que o crescimento do município está previsto para ocupação das áreas de expansão urbana e adensamento das áreas já urbanizadas, cujo planejamento e fiscalização devem prever ação intensiva por parte da municipalidade, no sentido de fazer cumprir os preceitos de sustentabilidade associados à necessidade de desenvolvimento.



6. LEITURA COMUNITÁRIA

O **Capítulo 6** será dedicado à **Leitura Comunitária**, contendo o resultado das reuniões realizadas com segmentos da sociedade civil, visando à garantia da gestão democrática da cidade, sendo realizadas:

- i. **Reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano** para validação e apresentação da leitura técnica, considerando o levantamento das potencialidades e problemas que envolvem os temas de (i) uso e ocupação do solo; (ii) parcelamento do solo; e (iii) atividade edilícia;
- ii. **1ª Audiência Pública**, para apresentação e pactuação do diagnóstico técnico e comunitário.



7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Brasília, 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 03 de dezembro de 2021.

BRASIL. Lei Federal nº 9.985 de 18 de julho de 2000. Brasília, 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9985.htm. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado, 2021. Pesquisa online de bens tombados – Município de Itanhaém. Disponível em: <http://condephaat.sp.gov.br/bens-protetidos-online/>. Acesso em: 03 de dezembro de 2021

FF – Fundação para a Conservação e a Produção Florestal do Estado de São Paulo, 2019. Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental Marinha Litoral Centro – APMLC - Diagnóstico Técnico - Produto 2 – Meio Físico – Clima na área de estudo. Disponível em: https://sigam.ambiente.sp.gov.br/sigam3/Repositorio/511/Documentos/APAM_LC/APAMLC_MeioFisicoClima.pdf. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

FUNAI – Fundação Nacional do Índio, 2021. Sistema Indigenista de Informações – SII – Terras Indígenas. Disponível em: http://sii.funai.gov.br/funai_sii/informacoes_indigenas/visao/visao_terras_indigenas.wsp. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

Fundação Seade. Plataforma interativa de consulta de dados sociais, econômicos e demográficos para municípios e regiões do Estado de São Paulo. Disponível em < <https://painel.seade.gov.br/>>. Acesso em novembro de 2021.

IF – Instituto Florestal. Inventário Florestal – Mapeamento da Cobertura Vegetal Nativa. 2020. Disponível em: <https://smastr16.blob.core.windows.net/home/2020/07/inventarioflorestal2020.pdf>. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Extrator IPEA. Disponível em < <http://extrator.ipea.gov.br/>>. Acesso em novembro de 2021.



IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. Prefeitura Municipal de Itanhaém - PMI. Atlas ambiental do município de Itanhaém - 2012. São Paulo: Imprensa Oficial, 2012. 92p: il.

ITANHAÉM – Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2018. Plano Municipal De Saneamento - PMS - 2017-2046. Disponível em: https://smastr20.blob.core.windows.net/conesan/Itanhaem_AE_DU_RS_2018.pdf. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

Ministério da Economia. Secretaria de Trabalho. Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). Disponível em <<http://bi.mte.gov.br/bgcaged/inicial.php>>. Acesso em novembro de 2021.

MMA – Ministério do Meio Ambiente, 2021. Cadastro Nacional de Unidades de Conservação - CNUC. Disponível em: <http://sistemas.mma.gov.br/portalcnuc/rel/index.php?fuseaction=portal.exibeUc&idUc=798>. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

MMA – Ministério do Meio Ambiente, 2021. Mata Atlântica. Disponível em: https://antigo.mma.gov.br/biomas/mata-atl%C3%A2ntica_emdesenvolvimento.html. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

PIRES NETO, A.G. Estudo Morfotectônico das Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari, Jundiaí e Áreas Adjacentes no Planalto Atlântico e Depressão Periférica. Relatório Técnico N° 136.260-205. São Paulo. IGCE- UNESP (Processo CNPq 150011/94-6). 71 p. 6 mapas. 1996.

SÃO PAULO. Decreto Estadual nº 50.941, de 05 de julho de 2006. São Paulo, 2006. Reorganiza a Secretaria da Cultura. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2006/decreto-50941-05.07.2006.html>. Acesso em: 03 de dezembro de 2021.

SHS - Consultoria e projetos de Engenharia S/S Ltda. Relatório de Situação dos Recursos Hídricos da Bacia Hidrográfica da Baixada Santista - Relatório Final vol. I e II. 2007.

SIMA – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 2013. Zoneamento Ecológico-Econômico Setor Costeiro da Baixada Santista. Disponível em: <https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/gerco/zoneamentos-vigentes-zeec-baixada-santista/#:~:text=O%20Zoneamento%20Ecol%C3%B3gico%20Econ%C3%B4mico%20Costeiro,desenvolvimento%20sustent%C3%A1vel%20e%20a%20melhoria>. Acesso em: 03 de dezembro de 2021.

USP – Universidade de São Paulo, 2018. Classificação Climática – Departamento de Ciências Atmosféricas - IAG. Disponível em:



http://www.dca.iag.usp.br/material/mftandra2/ACA0225/Classifica%C3%A7%C3%A3o%20Clim%C3%A1tica_junho2018-1.pdf. Acesso em: 02 de dezembro de 2021.

EM DISCUSSÃO



8. ANEXO

Anexo 1 – Trechos do PDDI 2015 com impacto no presente estudo

EM DISCUSSÃO



ANEXO 1 – TRECHOS DO PDDI 2015 COM IMPACTO NO PRESENTE ESTUDO

Destaques em amarelo

CAPÍTULO II - DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO FÍSICO E TERRITORIAL

Art. 9º - Para alcançar o desenvolvimento físico e territorial do Município, são estabelecidas diretrizes para:

.....

II - a Qualificação do Ambiente Construído;

III - a Estruturação e o Ordenamento Territorial.

SEÇÃO II - DA QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Art. 13 - As diretrizes relativas à qualificação do ambiente construído têm como objetivo elevar a qualidade do ambiente urbano e garantir a otimização do uso da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, disciplinar o uso do espaço público, a comunicação visual e a preservação do patrimônio cultural.

Art. 14 - Constituem diretrizes para a qualificação do ambiente construído no Município de Itanhaém:

I - o adensamento urbano e a indução de ocupação dos “vazios urbanos” nas áreas dotadas de infraestrutura;

II - a contenção do crescimento em áreas não dotadas de infraestrutura ou não passíveis de urbanização;

V - a disciplina do uso e ocupação do solo e a promoção de padrões urbanísticos e arquitetônicos;

VI - a regularização fundiária;

VIII - o equilíbrio econômico e social nas diversas regiões da cidade;

IX - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, cobrando dos empreendedores os passivos ambientais coletivos gerados....

Art. 15 - Para consolidar a qualificação do ambiente construído deverão ser desenvolvidos planos, programas, projetos e ações que contemplem:

I - a reformulação da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais leis urbanísticas, para que se adequem às diretrizes deste PDDI, tendo como premissa uma revisão geral na busca por unificação e simplificação;

IV - a instituição de instrumentos de democratização do processo de planejamento e gestão da cidade, incluindo a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e a exigência de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI - a instituição dos instrumentos de promoção do desenvolvimento sustentável, priorizando a preservação e conservação do patrimônio cultural e ambiental, a reabilitação dos espaços urbanos, a qualificação do Centro Histórico, o fortalecimento e criação de centralidades nos bairros, em especial nos Bairros Belas Artes, Gaivota, Suarão e Sabaúna e os corredores de transporte coletivo;



VII - a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária de aglomerados irregulares consolidados, promovendo a ampliação da “cidade formal” de acordo com as áreas identificadas como de interesse social, além da regularização dos loteamentos aprovados e não implantados em sua totalidade;

SEÇÃO III - DA ESTRUTURAÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 17 - A estruturação e ordenamento territorial tem por objetivo definir uma visão do conjunto do território, promover o equilíbrio entre as áreas urbanizadas, as áreas de expansão passíveis de urbanização, as áreas destinadas à agropecuária e as áreas de preservação e conservação ambiental, bem como contribuir para redução dos conflitos de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 18 - Constituem diretrizes para a estruturação e ordenamento territorial no Município:

I - o cumprimento das vocações territoriais, sejam elas rurais ou urbanas, de ocupação ou proteção, expressas no Macrozoneamento e Setores de Interesse Específico deste PDDI, bem como no zoneamento urbanístico;

II - a preservação e conservação ambiental de áreas na zona urbana, que funcionarão como receptoras de compensação ambiental necessária à viabilização de ocupação das áreas de expansão urbana;

III - o controle da expansão urbana;

Art. 19 - Tendo como fundamento as necessidades socioeconômicas, as diretrizes das cartas geotécnicas e as exigências legais, ficam estabelecidos como norteadores do ordenamento territorial:

I - o Macrozoneamento, que abrange todo o território do Município;

II - os Setores de Interesse Específico, que são unidades territoriais com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicas, podendo ser descontínuas e estar distribuídas por todo o Município;

III - a legislação urbanística e os planos setoriais.

Art. 20 - Fica estabelecido o Macrozoneamento do município, de acordo com o Anexo 1 integrante desta Lei Complementar, que divide o território do Município em duas macrozonas, a Macrozona Rural e a Macrozona Urbana, define suas características, indica suas vocações e o destino que se pretende dar às diferentes áreas do território, bem como estabelece referencial aos demais zoneamentos que forem definidos em concordância com as diretrizes estratégicas que norteiam este PDDI.

§ 1º - As macrozonas, por sua vez, subdividem-se em zonas, delimitadas no Anexo 1 integrante desta Lei Complementar, que são as unidades territoriais que servirão como referencial mais detalhado para definição de vocação e parâmetros de ocupação.

§ 2º - São objetivos que orientam o macrozoneamento:

I - priorizar a utilização sustentável dos recursos naturais, proteger e conservar áreas de ocorrência da biodiversidade e preservar as áreas de proteção de mananciais;

III - incentivar, coibir ou qualificar a ocupação urbana, compatibilizando-a com a disponibilidade e capacidade da infraestrutura;



IV - compatibilizar o ordenamento territorial do Município às disposições do Decreto Estadual nº 58.996, de 25 de março de 2013, que dispõe sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista.

Art. 21 - Quando os limites entre as zonas e setores não for uma via de circulação ou um limite físico bem determinado, estes poderão ser ajustados mediante prévio estudo técnico que evidencie a necessidade de tal procedimento, com vistas a obter melhor precisão, adequação ao sítio e a elementos naturais e outros fatores condicionantes, assim como para adequação às divisas dos imóveis e ao sistema viário.

Art. 22 - O Anexo 7 - Estrutura e Hierarquização Viária, integrante desta Lei Complementar, define os principais eixos estruturais viários do Município, com o objetivo de promover a integração regional e melhor mobilidade, por meio da identificação das vias estruturantes existentes e projetadas, que, de acordo com suas funções, classificam-se em:

I - via arterial: é a via de percurso longo de ligação inter-regiões ou de ligação intermunicipal, com prioridade ao transporte coletivo, que funciona na coleta e distribuição dos fluxos de veículos que circulam pelos centros com maior concentração de atividades do Município;

II - via coletora: é a via que permite a ligação intrabairros, recebendo e distribuindo o tráfego entre as vias locais e as arteriais, com função coletora e distribuidora do fluxo de veículos que circulam pelos bairros, centros de bairros e de vizinhança;

III - via local: é a via destinada a promover a distribuição do tráfego local do bairro, apresentando baixa fluidez de tráfego, com acesso direto aos lotes, atendendo predominantemente às necessidades de circulação dos moradores no acesso aos seus imóveis;

IV - via de pedestre: é a via para circulação exclusiva de pedestres separada do tráfego geral de veículos;

V - ciclovia: é a via destinada à exclusiva circulação de bicicletas, separada do tráfego de veículos.

§ 1º - Constam, ainda, do Anexo 7, integrante desta Lei Complementar, a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, a ferrovia e as estradas municipais que dão acesso à Macrozona Rural, além do sistema viário de interesse metropolitano.

SUBSEÇÃO II - DA MACROZONA URBANA

Art. 29 - A Macrozona Urbana caracteriza-se pela predominância dos conjuntos edificados, áreas com oferta de infraestrutura, maior densidade de ocupação e existência de condições locais e/ou físico-naturais que favoreçam a urbanização e futura expansão da cidade, além de áreas que garantam a qualidade ambiental desta ocupação.

§ 1º - A Macrozona Urbana tem como objetivos:

I - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o ao meio físico existente e à infraestrutura disponível;

III - possibilitar a instalação dos vários usos;

VI - incentivar e desenvolver as centralidades de bairros;



VII - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;

X - conter a ocupação em áreas de proteção ambiental.

§ 2º - São diretrizes para a Macrozona Urbana:

I - a adequação da legislação urbanística e sua divulgação e informação à população;

II - o adensamento controlado nas áreas com maior potencial de infraestrutura urbana;

III - o estímulo à ocupação dos vazios urbanos situados em áreas com boa infraestrutura;

IV - a compatibilização do adensamento ao potencial de infraestrutura urbana e aos condicionantes ambientais;

V - a regularidade urbanística e edilícia.

Art. 30 - A Macrozona Urbana subdivide-se em:

I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária (OP) - são porções do território com pouca fragilidade ambiental e onde está a grande maioria das edificações existentes e embora apresentem boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo e equipamentos públicos capazes de absorver maior adensamento e atividades econômicas, ainda possuem vazios urbanos;

II - Zona de Expansão Urbana (EXP) - são porções do território contíguas às Zonas Urbanas de Ocupação Prioritária, favorecidas por sua localização para futura ocupação com padrão urbano, mas com infraestrutura pequena ou inexistente, ocupação dispersa e muitos vazios, que apresentam eventuais fragilidades/problemas ambientais e/ou urbanísticos, deficiência de acesso ao transporte coletivo, aos equipamentos públicos e serviços essenciais, existência de glebas não parceladas e loteamentos aprovados só parcialmente ou não implantados e áreas que precisarão ser qualificadas, podendo ser classificada em Zona de Expansão Urbana 1, 2 ou 3, de acordo com o enquadramento adotado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista e suas condições de absorver maior adensamento de moradores e atividades econômicas;

III - Zona de Ocupação Sustentável Periurbana (PERI) - são áreas próximas e com características semelhantes à Macrozona Rural, de transição entre os usos urbano e rural, apresentando condições de receber agricultura periurbana;

IV - Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental (CCA) - são as porções do território que apresentam grandes maciços florestais, fragilidades ambientais, manguezais e áreas verdes protegidas, com restrições de ocupação para sua proteção, recuperação e manutenção, para onde serão prioritariamente destinadas as compensações ambientais para ocupação e regularização das Zonas de Expansão Urbana (EXP) e de Ocupação Prioritária (OP), podendo ser classificada em Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental 1 ou 2, de acordo com o enquadramento adotado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista.

Art. 31 - As características de cada zona de uso compreendida na Macrozona Urbana, suas diretrizes, usos e ocupação máxima permitidos e metas são definidas no Anexo 2 deste PDDI e reproduzem integralmente os parâmetros estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 58.996, de 2013, que dispõe sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista.

Art. 32 - A Zona Urbana de Ocupação Prioritária (OP) tem como objetivos:

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



I - ordenar e controlar o adensamento construtivo e incentivar a ocupação dos vazios urbanos;

III - promover o controle de permeabilidade do solo;

IV - estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e usos não residenciais e fortalecer as centralidades de bairros;

V - não permitir a saturação do sistema viário;

Art. 33 - A Zona de Expansão Urbana (EXP) subdivide-se em Zona de Expansão Urbana 1 (EXP1), Zona de Expansão Urbana 2 (EXP2) e Zona de Expansão Urbana 3 (EXP3), de acordo como enquadramento adotado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista, e tem como objetivos:

I - garantir a manutenção da ocupação de baixa densidade, até o desenvolvimento consolidado da Zona Urbana de Ocupação Prioritária (OP);

II - promover a manutenção e melhoria da qualidade ambiental;

III - promover ações de estruturação viária com vistas a propiciar um desenvolvimento ordenado e melhorar a integração entre os bairros, incentivando novas centralidades;

IV - implantar e qualificar a infraestrutura urbana conjuntamente à ocupação;

V - implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;

VI - incentivar a criação de áreas verdes públicas.

Art. 34 - A Zona de Ocupação Sustentável Periurbana (PERI) tem como objetivo fazer a transição entre as Macrozonas Urbana e Rural e seus usos característicos, além de promover a manutenção e melhoria da qualidade ambiental.

Art. 35 - A Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental (CCA) subdivide-se em Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental 1 (CCA1) e Zona Urbana de Conservação e Compensação Ambiental 2 (CCA2), de acordo com o enquadramento adotado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista, e tem como objetivo principal a conservação ambiental e a reserva de área na zona urbana para onde deverão ser prioritariamente direcionadas todas as compensações ambientais dos licenciamentos para ocupação das demais zonas da Macrozona Urbana do Município.

Art. 36 - O Anexo 1, integrante desta Lei Complementar, indica, ainda, os graus de urbanização atualmente existentes na Macrozona Urbana, sendo:

I - a Área Urbana Consolidada, composta por densidade construtiva média a alta e potencial para adensamento, usos variados, com algumas áreas de predominância de um uso específico, concentração dos equipamentos urbanos públicos do Município e melhor infraestrutura, existência de centralidades locais, sistema viário já apresentando alguns pontos com problemas de saturação, atividades econômicas concentradas em corredores e incidência de imóveis subutilizados e não utilizados;

II - a Área Urbana em Consolidação, composta por densidade construtiva média a baixa, com algum potencial para adensamento, uso residencial predominante, carência de equipamentos públicos, infraestrutura



parcialmente ou não instalada, sistema viário caracterizado pela baixa capacidade de tráfego, grande quantidade de vazios urbanos e ocorrência de ocupações que exigem a transposição das barreiras de mobilidade urbana em razão da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.

SUBSEÇÃO III - DOS SETORES DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 39 - *O território municipal é dividido ainda em Setores de Interesse Específico, demarcados no Anexo 3 deste PDDI, que são porções territoriais contínuas ou não, com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicas que se sobrepõem às características das zonas em que se situam, os quais deverão ser objeto de legislação específica para efetiva ocupação, recuperação, proteção ou manutenção, compreendendo:*

I - Setor de Interesse Cultural (CULT) - são áreas que concentram regiões ou imóveis de interesse do patrimônio histórico e cultural da cidade, inclusive seu entorno paisagístico;

II - Setor de Interesse Econômico (ECO) - são áreas compreendidas na Macrozona Urbana, abrangendo a área do Aeroporto Estadual Antonio Ribeiro Nogueira Junior e áreas destinadas à instalação de atividades ligadas ao setor industrial e seus serviços associados, nos quais o uso residencial não deverá ser estimulado;

III - Setor de Interesse Ambiental e Paisagístico (AMB) - são áreas que, pela sua situação e atributos naturais, devam ser protegidas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir Unidades de Conservação, áreas de lazer e parques, praias, cursos d'água e suas margens, áreas de interesse para o saneamento ambiental e áreas de proteção de mananciais;

IV - Setor de Interesse Social (SEIS) - são áreas compreendidas na Macrozona Urbana, constituídas por porções do território destinadas, prioritariamente, à urbanização, à produção de unidades habitacionais de interesse social e à regularização fundiária de núcleos de ocupação subnormal, conjuntos habitacionais e Terras de Santa Rosa, dentre outros.

Art. 40 - *O Setor de Interesse Cultural (CULT) engloba os monumentos tombados e seu entorno, os imóveis de interesse do patrimônio histórico e cultural, o Centro Histórico, a Praça Nossa Senhora do Sion e a Estação Ferroviária, no Suarão, bem como as regiões do Baixio e do Guaraú, os quais deverão ser objeto de recuperação urbanística e regulamentação adequados, preferencialmente por meio de concurso de projetos, valorizando seu conjunto arquitetônico, além da Aldeia Guarani do Rio Branco e outras terras indígenas que vierem a ser demarcadas pelo Governo Federal.*

Art. 41 - *O Setor de Interesse Econômico (ECO) engloba as áreas de interesse para o desenvolvimento de atividades industriais e os serviços a elas associados, como incubadoras para atividades tradicionais e inovadoras, além da área do Aeroporto Estadual, locais que objetivam ampliar a atividade industrial no Município e assegurar condições de localização das atividades industriais compatíveis com a capacidade de escoamento pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e Estrada Coronel Joaquim Branco e menores interferências com os demais usos.*

Parágrafo único - *São diretrizes para o Setor de Interesse Econômico (ECO):*



I - estabelecer regramento específico no qual o uso residencial não deverá ser estimulado;

IV - estimular a implantação de empresas de base tecnológica.

Art. 42 - O Setor de Interesse Ambiental e Paisagístico (AMB) engloba as áreas públicas ou privadas que em razão da função ambiental e paisagística exercida, deverão ser objeto de regulamentação de ocupação e utilização específica para cada caso, com atividades educativas, de turismo e de lazer compatíveis com a conservação dos recursos naturais e dos atributos relevantes da paisagem, compreendendo:

I - áreas de lazer e parques urbanos;

II - criação de Unidades de Conservação municipais;

III - praias e costões rochosos;

IV - cursos d'água e suas margens;

V - áreas de interesse para o saneamento ambiental;

VI - áreas de proteção de mananciais de abastecimento público do Rio Branco e do Rio Mambu;

VII - planície aluvial;

VIII - manguezais;

IX - áreas para implantação de parques lineares.

§ 1º - São consideradas ações prioritárias para as áreas definidas como Setor de Interesse Ambiental e Paisagístico (AMB), a implantação de áreas de lazer e parques urbanos, assim considerados os espaços ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental urbana e tendo por objetivo a sua preservação, proteção, recuperação e ampliação, nos quais se pretende resguardar os atributos da natureza com a utilização para objetivos de educação ambiental, de lazer e recreação.

§ 2º - A criação de Unidades de Conservação municipais, especialmente na região do Rio Preto, no manguezal, em ilhas fluviais e áreas da bacia do Rio Itanhaém, deverá ser objeto de estudos.

§ 3º - A proteção das praias e costões rochosos visa sua conservação, inclusive das belezas cênicas, o acesso democrático e a manutenção de condições ideais para o lazer e recreação, com estímulo às atividades turísticas, esportivas e de lazer e com controle na implantação de projetos e obras, de forma que não alterem e não criem obstáculos à hidrodinâmica natural, salvo quando necessário para a recomposição de processo erosivo.

§ 4º - Os cursos d'água e suas margens são de especial interesse para a conservação de recursos hídricos e da biodiversidade, além de paisagístico, especialmente com a delimitação e zoneamento das Áreas de Preservação Permanente (APP's), nos Rios Itanhaém, Branco, Preto, Aguapeú, Mambu, Campininha, Bicudo, Poço e Curitiba.

§ 5º - As áreas de interesse para o saneamento ambiental compreendem a infraestrutura de captação de água do Rio Mambu e do Rio Branco, a Estação de Tratamento de Água (ETA), as Estações de Tratamento de Esgoto (ETE's) do Anchieta e do Guapiranga, bem como a área do antigo lixão do Vergara, em recuperação ambiental.

§ 6º - As áreas de proteção de mananciais utilizadas para abastecimento público correspondem às áreas a montante dos pontos de captação de água do Rio Branco e do Rio Mambu e deles contribuintes, cuja utilização do solo contribui diretamente para a qualidade do manancial.



§ 7º - As planícies aluviais e terraços fluviais são as áreas de margens dos rios de maior vazão, várzeas ou planícies de inundação dos rios, atuais ou antigas, que podem, numa situação de chuva extrema, voltar à sua condição anterior sendo, por isso, de grande interesse de recuperação de cobertura vegetal e regularização das ocupações de Áreas de Preservação Permanente (APP's).

§ 8º - Os manguezais são ecossistemas costeiros típicos de transição entre o ambiente terrestre e o marinho, de grande interesse de preservação e que se concentram em sua maior porção no centro da cidade, próximo à foz do Rio Itanhaém.

§ 9º - As áreas de interesse para a implantação de parques lineares são as faixas marginais de cursos d'água urbanos com a função de proteger o rio, regular seu regime de escoamento, prover os locais de áreas verdes e de lazer, situados ao longo dos Rios do Poço, Campininha e Bicudo, além de faixas marginais como caminhos verdes ao longo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e da ferrovia, em toda extensão do Município, priorizando-se o uso de espécies nativas.

Art. 44 - O Setor de Interesse Social (SEIS) abrange as porções do território do Município destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitações de Interesse Social (HIS) ou de Habitações de Mercado Popular (HMP).

§ 1º - Os Setores de Interesse Social (SEIS), a serem regulamentados por lei específica, classificam-se em 4 (quatro) categorias:

I - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, delimitadas no Anexo 3 desta Lei Complementar, dentro das quais, sempre evitando riscos à saúde e qualidade de vida dos moradores, o Poder Público promoverá a regularização fundiária e urbanística;

II - conjuntos habitacionais de produção e promoção pública ou a ela vinculada;

III - áreas com grande incidência de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em promover a implantação de Habitações de Interesse Social, Habitações de Mercado Popular, loteamentos de interesse social e loteamentos populares;

IV - loteamentos irregulares ou não implantados em sua totalidade, onde haja interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental.

Art. 45 - Quando da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, também deverão ser demarcados:

I - os Setores de Interesse Específico, para regularização fundiária de assentamentos irregulares que não se enquadram como de interesse social; e

II - os Setores de Interesse para Intervenção Urbana, que são áreas que, por suas características específicas, demandem políticas de intervenção diferenciadas para revitalização de áreas degradadas ou estagnadas, o incremento ao desenvolvimento econômico e a implantação de projetos viários, como a região próxima ao acesso da cidade pela Av. Jaime de Castro.

SUBSEÇÃO IV - DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E DOS PLANOS SETORIAIS



Art. 47 - Deverá ser realizada a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e do Código de Edificações, com vistas a adequá-los às diretrizes deste PDDI.

SEÇÃO IV - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Art. 49 - Em complementação às diretrizes definidas para a qualificação do ambiente, são também estabelecidas diretrizes específicas para as seguintes políticas públicas que se relacionam com questões de ordenamento territorial e urbano-ambientais:

I - Ordenamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - Meio Ambiente;

III - Recuperação do Uso, Ampliação e Melhoria dos Espaços Públicos e da Paisagem;

IV - Serviços e Equipamentos de Utilidade Pública;

V - Mobilidade Urbana.

SUBSEÇÃO I - DO ORDENAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 50 - Constituem diretrizes da Política de Ordenamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:

I - definir parâmetros diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo para o território do Município, assegurando uma relação equilibrada entre áreas construídas, áreas livres e áreas verdes;

II - disciplinar o uso do solo, inclusive em áreas de proteção ambiental, incentivando a implantação de atividades que garantam a sustentabilidade do desenvolvimento e permitam a proteção do meio ambiente;

III - estimular a construção de habitações de interesse social na área urbanizada existente, evitando a ocupação inadequada de áreas de preservação ambiental ou de quaisquer outras áreas públicas;

VI - desenvolver estudos, condicionados à solução da pendência judicial existente, visando à regularização e titulação de áreas verdes e institucionais ocupadas;

VII - promover a regularização fundiária e urbanística, quando possível, necessário e conveniente, das áreas precariamente urbanizadas e já consolidadas e dos loteamentos irregulares e clandestinos, utilizando-se preferencialmente de programas dos Governos Federal, Estadual e Municipal e da iniciativa privada;

IX - constituir uma Comissão Multidisciplinar para análise de projetos polêmicos, impactantes ou de grandes dimensões, para interceder junto a outras esferas governamentais na discussão de projetos de interesse municipal ou de ações que no Município intervenham;

XV - instituir novo zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, que estabeleça:

a) definição de zoneamento com parâmetros diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo que condicionem a ocupação do território, com definição de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento básico, mínimo e máximo, gabarito e limites de impermeabilização do solo para cada zona;

b) definição de áreas de preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico e mecanismos de incentivo à recuperação e conservação desse patrimônio, com programas de revitalização, regularização e urbanização;



c) definição de áreas que não devem ser urbanizadas e áreas que serão objeto de programas de revitalização, regularização e urbanização específica, por interesse público, garantindo-se a participação da sociedade civil ao longo de todo o processo;

d) no zoneamento, quanto às zonas de uso:

1. efetue a transição entre suas zonas com equilíbrio e critério, de modo a minimizar interferências;

2. preserve áreas estritamente residenciais;

3. estabeleça a criação de novas zonas: zona especial de interesse social - ZEIS, zona especial de interesse turístico para a orla das praias e entorno dos pontos turísticos, zona para o Centro Histórico, em decorrência de sua ocupação diferenciada e zona especial de interesse ambiental;

4. se adeque ao Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE definido pelo Decreto Estadual nº 58.996, de 25 de março de 2013, bem como ao macrozoneamento e Setores de Interesse Específico propostos neste PDDI;

e) no zoneamento, quanto ao uso industrial:

1. estabeleça Zona Industrial no loteamento Chácaras Cibratel, pelas suas características de proximidade com a rodovia e o centro da cidade, infraestrutura parcialmente implantada e distância dos recursos hídricos;

2. criar o conceito e instituir corredor industrial na Estrada Coronel Joaquim Branco, em toda a sua extensão, desde a marginal da rodovia até o Ribeirão Montividio e desenvolver estudos para a instituição de um corredor industrial na região do Gaivota, optando-se entre a Estrada do Rio Preto e a Avenida Central, lado rodovia-serra, além da marginal da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, lado serra, compatibilizando com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

f) no zoneamento, quanto aos corredores comerciais:

1. faça revisão completa das vias atualmente classificadas como corredor comercial e defina critérios técnicos e objetivos para a instituição de novos corredores comerciais;

2. estabeleça corredores comerciais diferenciados para distinção entre comércios de pequeno e grande porte, restrinja a localização para os estabelecimentos incômodos, tais como desmanche, ferro-velho, oficina mecânica e locais com música ao vivo, e evite o estabelecimento de comércios de grande porte em corredores que cruzem zonas estritamente residenciais;

3. institua um corredor comercial diferenciado para a orla da praia, para localização de comércio e serviços de atendimento ao turista, lazer e serviços de hospedagem;

4. defina corredores adensáveis levando em conta as condições de infraestrutura e sistema viário capazes de suportar acréscimo de área construída, mediante operações urbanísticas;

5. exija, sempre que necessário, apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

g) o controle da distribuição e implantação das atividades na cidade, de modo a garantir a ocupação de acordo com a capacidade de infraestrutura instalada e do sistema viário, sem criar sobrecarga;

h) incentivo ao desenvolvimento das atividades comerciais e turísticas em áreas e localizações apropriadas, de forma a evitar conflito entre os usos;

i) instituição de mecanismos e instrumentos urbanísticos para estimular o adensamento em áreas com infraestrutura ociosa, como outorga onerosa ou transferência de potencial construtivo, além do adensamento ao longo de eixos de mobilidade e de transporte coletivo;

j) garantia à predominância do padrão "horizontal" de ocupação, explorando esse diferencial da cidade;



k) estímulo à implantação de conjuntos e condomínios horizontais, estipulando de acordo com o zoneamento a localização dos conjuntos, desde os de alto padrão até os conjuntos de interesse social, obedecendo as seguintes restrições:

1. para as edificações agrupadas do tipo R2, proibição para localização em zonas estritamente residenciais;

2. uniformidade e continuidade da fachada, mantendo a caracterização do conjunto arquitetônico;

l) quanto às edificações agrupadas verticalmente:

1. que mantenha gabaritos crescentes no sentido praia-serra e estabeleça limite máximo de pavimentos para cada trecho da orla da praia, definido de acordo com suas características geológicas, distância e desnível em relação à faixa de areia, em especial para a praia do Centro;

2. que promova maiores restrições quanto ao zoneamento, preservando áreas de interesse público paisagístico (Boca da Barra, canto da praia do Cibratel e da Praia dos Sonhos), de interesse turístico, visando impedir sombreamento na areia das praias e preservar o entorno dos pontos turísticos, de interesse ambiental, de interesse histórico e cultural (região central da cidade e centro do bairro de Suarão), áreas de estrutura geológica frágil (trechos da orla da praia) e locais diversos, como o entorno do Aeroporto e suas rotas de aproximação;

3. que promova estudos que garantam ventilação adequada e a realização de obras de saneamento básico no próprio empreendimento;

4. que promova estudos de viabilidade econômica incentivando e atraindo investidores da própria cidade e a utilização de mão de obra local;

5. que promova estudos para a liberação por corredores, de acordo com a classificação viária do acesso e com a infraestrutura existente no local;

6. que, relativamente ao uso e ocupação do solo, tenham alguns índices flexibilizados através da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade;

7. que os novos empreendimentos sejam precedidos de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), observando-se, dentre outros fatores, especialmente o sombreamento, iluminação, ventilação, mobilidade urbana e infraestrutura local;

m) quanto às edificações de serviços de hospedagem:

1. que as colônias de férias tenham no máximo 2 (dois) pavimentos e ocupem terrenos com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados);

2. estímulo à construção de hotéis, permitindo a estes um maior gabarito em comparação a edifícios na mesma localização;

3. que pousadas e hospedagens de turismo tenham, no máximo, 2 (dois) pavimentos e localizem-se em zona especial de interesse turístico;

4. localização de motéis somente na avenida marginal da Rodovia, lado serra;

5. caracterização de hotéis-fazendas e pousadas rurais;

n) utilize sempre conceitos de localização dos usos de acordo com a classificação viária do acesso, conforme o Anexo 7 deste PDDI - Estruturação e Hierarquização Viária;



XVII - exigências para identificação de interferências, controle e mitigação do impacto urbano da implantação de grandes empreendimentos, incluindo Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), de acordo com regulamento específico;

XVIII - quanto à regularização de obras clandestinas, estabelecer:

- a) exigência de apresentação de laudo técnico atestando as condições da edificação;**
- b) anistia, que vigorará por prazo determinado, para a regularização de obras em desacordo, dentro de critérios específicos definidos em lei;**
- c) exigência, finda a anistia, de conformidade com a lei para a regularização de obras ou acréscimos;**
- d) estudos específicos para edificações de interesse social;**
- e) previsão, na anistia de que trata a alínea “b”, de descontos nas taxas municipais incidentes, como incentivo à regularização;**
- f) critérios para regularização de uso desconforme;**

XX - exigir, de qualquer novo empreendimento, compatibilidade com a infraestrutura existente, em especial de saneamento, drenagem e mobilidade, cabendo à proposta de solução técnica considerar as características ambientais e a qualidade paisagística anterior à ocupação, sendo de responsabilidade do empreendedor implantar as intervenções necessárias;

SUBSEÇÃO II - DO MEIO AMBIENTE

Art. 51 - Constituem diretrizes da Política de Meio Ambiente:

I - disciplinar e adequar a ocupação territorial às características do meio físico, biótico e de aptidão geotécnica, de forma a:

- a) preservar os recursos e reservas naturais;**
- d) exigir a reserva de áreas verdes em loteamentos e grandes empreendimentos;**
- e) controlar o avanço da urbanização sobre áreas protegidas;**

XXXV - quanto à dinâmica costeira:

- f) restringir gabaritos e, nos locais mais frágeis, impedir a construção de prédios junto à praia;**

XXXVII - quanto à ocupação de terrenos em encostas de serras, morros e morrotes, quando permitidos pela legislação pertinente, deverão ser atendidas as seguintes condições:

- a) até 17° ou 30% de declividade, a ocupação depende de medidas técnicas básicas de engenharia para contenção;**
- b) entre 17° e 30° (de 30% a 58% de declividade), a ocupação está condicionada à realização de medidas técnicas de engenharia resultantes de estudos detalhados;**
- c) entre 30° e 45° (de 58% a 100% de declividade), a ocupação deve ser evitada, sendo admitida somente em casos excepcionais para intervenções em situações de perigo ou risco extremos;**
- d) acima de 45°, impedimento legal de ocupação;**



e) especificamente quanto ao morro isolado na Praia dos Sonhos, as instalações como torres, atalhos, estradas, reservatórios, equipamentos e edificações existentes serão mantidas desde que não impliquem ampliação do espaço atualmente ocupado e nem comprometam a cobertura vegetal remanescente, sendo que novas instalações ou a ampliação e reforma das existentes deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental e à aprovação do CONDEPHAAT, se necessário;

XXXVIII - estudar e desenvolver mecanismos de incentivo às construções e conjuntos sustentáveis, a exemplo de incentivos fiscais ou "IPTU-Verde", visando à inclusão e manutenção de itens de sustentabilidade como áreas permeáveis, aproveitamento de água de chuva, iluminação e ventilação naturais, áreas verdes e arborizadas, jardins, áreas comuns abertas à população, usos mistos, limitação do número de vagas de garagem, dentre outras.

SUBSEÇÃO III - DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E PAISAGEM

Art. 52 - Constituem diretrizes da Política de Recuperação do Uso, Ampliação e Melhoria dos Espaços Públicos e da Paisagem:

XXI - implantar o arruamento projetado, fruto da aprovação dos loteamentos, desmembramentos ou glebas cadastrados junto à Prefeitura Municipal de Itanhaém, após a regularização urbanística e ambiental dos parcelamentos não implantados na totalidade ou em parte.

SUBSEÇÃO IV - DOS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 53 - Constituem diretrizes da Política de Serviços e Equipamentos de Utilidade Pública:

.....

IV - quanto ao saneamento ambiental:

e) quanto ao esgotamento sanitário:

2. nos locais que não possuem rede coletora, condicionar a expedição do habite-se de novas construções à vistoria e comprovação da implantação do sistema individual de esgotamento sanitário;

3. nos locais servidos por rede coletora realizar campanhas para adesão da população e exigir a ligação dos imóveis à rede para os imóveis existentes e, para os novos, condicionar a expedição do habite-se à comprovação de ligação;

.....

g) quanto à drenagem de águas pluviais:

4. promover estudos para implantar exigência de sistemas de controle na fonte de geração, buscando preservar as condições hidrológicas de escoamento da pré-ocupação e minimizar seus efeitos a níveis aceitáveis;

6. incentivar o reuso da água e o aproveitamento de água de chuva;

....

XIII - regulamentar a implantação de antenas de telecomunicação no Município.



SUBSEÇÃO V - DA MOBILIDADE URBANA

Art. 54 - *Constituem diretrizes da Política de Mobilidade Urbana:*

....

XVII - *exigir estudos de impacto de implantação aos empreendimentos geradores de tráfego e estabelecer diretrizes para viabilizar as obras necessárias à mitigação desse impacto pelo próprio empreendedor, especialmente quanto ao acesso – entrada e saída de veículos ao local, estacionamento e impacto no tráfego da via de acesso;*

CAPÍTULO III - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SEÇÃO IV - DA GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

Art. 57 - *Constituem diretrizes da Política de Comércio, Indústria, Serviços e Abastecimento:*

.....

VII - *elaborar um plano estratégico de desenvolvimento industrial em consonância com as diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo e a política de geração de empregos;*

VIII - *incentivar a implantação de indústrias pouco ou não poluentes e de baixo impacto, tais como de confecções, embalagens, agroindústrias de transformação ligadas ao agronegócio e serviços correlatos e indústrias mecânicas de pequeno porte;*

Art. 60 - *Constituem diretrizes da Política de Geração de Emprego e Renda:*

.....

III - *incentivar a construção civil, estimulando principalmente a implantação de empreendimentos para os quais o contingente de mão de obra local esteja qualificado;*

CAPÍTULO IV - DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

SEÇÃO V - DA HABITAÇÃO

Art. 67 - *Constituem diretrizes da Política de Habitação:*

.....

III - *quanto à regularização fundiária, legalizar e urbanizar núcleos de assentamentos populares, para reordenamento físico de áreas ocupadas de forma inadequada ou irregular, por meio de:*



b) demarcação urbana para fins de regularização fundiária, destinada prioritariamente à moradia de população de baixa renda em assentamentos irregulares ou informais localizados em áreas urbanas públicas ou privadas, e utilizados com predominância para fins de moradia;

d) regularização fundiária com medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

e) regularização de imóveis já existentes em áreas consolidadas e, se houver necessidade, realocação de edificações que sejam necessárias para promover a segurança da população em situações de risco como contaminação, deslizamentos ou inundação;

.....

SEÇÃO VII - DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL

Art. 69 - *Constituem diretrizes da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, além das já estabelecidas para a Política de Cultura:*

.....

IV - *instituir mecanismos para combater o adensamento populacional nas áreas contendo patrimônio histórico;*

V - *instituir compensação financeira dos proprietários de imóveis protegidos, através, por exemplo, da permuta e transferência de potencial construtivo ou de instrumentos fiscais, como isenção de tributos, como forma de incentivo financeiro ao proprietário, para que este proceda à restauração e faça a manutenção da edificação, com orientação e acompanhamento do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, desde que não tenha deliberadamente dado causa à sua deterioração;*

.....

VIII - *estabelecer regulamentação específica para os Setores de Interesse Cultural delimitados neste PDDI, com plano de recuperação urbanística para o Baixio e para o Guaraú, bem como para outros locais que venham a ser definidos.*

CAPÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO

Art. 73 - *Para fins da implementação do PDDI, cumprimento de suas diretrizes e atendimento de seus objetivos, o Município de Itanhaém adotará os seguintes instrumentos de política urbana, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal:*

.....

II - *instrumentos de regulação e ordenação do território e do desenvolvimento, planos locais e planos setoriais:*

c) *regulação urbanística e do uso do solo;*

.....

III - *institutos jurídicos e políticos:*

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



i) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

j) transferência do direito de construir;

k) operações urbanas consorciadas;

m) regularização fundiária e urbanística;

.....

V - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e licenciamento urbanístico e ambiental das atividades.

SEÇÃO I - INSTRUMENTOS INSTITUCIONAIS, DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

SUBSEÇÃO I - SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Art. 76 - Deverá ser instituído por lei específica o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão colegiado de caráter consultivo, deliberativo e de assessoramento do Poder Executivo nas questões urbanísticas e naquelas referentes ao PDDI.

§ 1º - **Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, dentre outras, as seguintes atribuições:**

I - acompanhar e avaliar a implementação do Plano Diretor e das regulamentações dele decorrentes, analisando questões relativas à sua aplicação;

.....

III - opinar nas regulamentações e complementações que se fizerem necessárias em decorrência desta Lei Complementar;

IV - analisar e propor a elaboração de normas municipais de interesse urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;

VI - acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor, a exemplo da transferência do direito de construir e da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

SUBSEÇÃO III - PARCERIAS

Art. 79 - Para a implementação das diretrizes previstas neste PDDI deverão ser incentivadas as parcerias, a exemplo de:

.....

III - termo de compromisso de ajustamento de conduta - TAC, que é um instrumento com força de título executivo extrajudicial, firmado pelo Poder Público Municipal com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, causadores de danos a direitos relacionados ao meio ambiente e à ordem urbanística, constituindo-se, pois, em importante instrumento de resolução negociada de conflitos.

Art. 80 - O Termo de Ajustamento de Conduta poderá ser celebrado:

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



I - previamente ao início da construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades, com o objetivo de prevenir danos a direitos relacionados ao meio ambiente e à ordem urbanística, mediante a fixação de obrigação e de contrapartida para o licenciamento do estabelecimento ou atividade;

II - posteriormente ao início da construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades causadoras de danos ao meio ambiente e à ordem urbanística, visando à reparação e recuperação do dano, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridos pelo infrator em relação à atividade causadora do dano, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos e, ainda, à compensação ou indenização pelos danos que não passam ser recuperados.

SUBSEÇÃO IV - GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 81 - Para garantir o processo de gestão democrática da cidade, deverão ser utilizadas, entre outras, as seguintes **instâncias de participação popular**:

I - os diversos conselhos municipais e, especialmente nas questões de ordenação do território, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

II - debates, audiências e consultas públicas;

SEÇÃO II - INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO E ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO, PLANOS SETORIAIS E LOCAIS

SUBSEÇÃO III - REGULAÇÃO URBANÍSTICA E DO USO DO SOLO

Art. 85 - Para a implementação das diretrizes estabelecidas neste PDDI, a regulação urbanística e de uso do solo compreende as seguintes leis, sem prejuízo de outras normas específicas nele previstas e da legislação regulamentadora decorrente:

I - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - Lei de Parcelamento do Solo;

III - Código de Edificações e Instalações;

IV - Código de Posturas;

V - Hierarquização Viária e Diretrizes de Mobilidade e Acessibilidade.

Parágrafo único - As leis de que trata este artigo deverão ser revistas para compatibilização às disposições desta Lei Complementar, incorporando os objetivos e diretrizes nela estabelecidos.

SEÇÃO III - INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS



SUBSEÇÃO X - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 103 - O Poder Público poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e de alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos do disposto nos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos em lei específica.

Art. 104 - A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser aplicada em lotes ou glebas localizados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária.

§ 1º - Áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida do beneficiário.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei Complementar, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável, excluídas as áreas não computáveis, e a área total do lote ou gleba, podendo ser:

I - básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas urbanos;

II - máximo, que não pode ser ultrapassado.

Art. 105 - A lei mencionada no artigo 103 estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - o valor do coeficiente de aproveitamento máximo;

II - a fórmula de cálculo para a cobrança da contrapartida;

III - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

IV - a contrapartida do beneficiário;

V - o prazo para sua utilização.

Art. 106 - O pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo poderá ser feito:

I - em dinheiro, vinculado a conta ou fundo específico;

II - em obras de construção e/ou de implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - em bens imóveis;

IV - através da criação e/ou implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - por meio de reforma de prédios públicos de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Parágrafo único - O valor das contrapartidas mencionadas nos incisos II a V deste artigo deverá corresponder ao valor econômico atribuído ao benefício concedido.



Art. 107 - Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão destinados a uma conta ou fundo específico e serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do artigo 100 desta Lei Complementar.

Art. 108 - A Lei de Uso e Ocupação do Solo delimitará as áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, bem como definirá os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e estabelecerá, especificamente em relação à alteração de uso do solo, os usos passíveis de alteração.

SUBSEÇÃO XI - TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 109 - Lei municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação de uso e ocupação do solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

.....

III - preservação de bem de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

IV - implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A transferência do direito de construir somente poderá ser exercida em imóvel passível de receber o potencial construtivo.

§ 2º - A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Art. 110 - Para efeito de aplicação da transferência do direito de construir, são considerados:

I - imóveis cedentes: os lotes ou glebas localizados em Setores de Interesse Ambiental e Paisagístico ou em Setores de Interesse Cultural, bem como em qualquer outra área do território municipal declarada de interesse urbanístico por decreto do Executivo;

II - imóveis receptores: os lotes ou glebas localizados em qualquer zona, onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite estabelecido pelo uso do coeficiente de aproveitamento máximo, à exceção dos imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação.

Art. 111 - O potencial construtivo passível de transferência será calculado com base na área do imóvel e seu coeficiente de aproveitamento básico, sendo que a parcela do potencial construtivo passível de transferência deverá ser proporcional à relação entre os valores venais dos imóveis cedente e receptor.

Art. 112 - A edificação que utilize área transferida deverá observar os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos para a zona em que se localiza o imóvel receptor, com exceção do coeficiente de aproveitamento básico.



Parágrafo único - O acréscimo de área computável no coeficiente de aproveitamento em cada imóvel fica limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

Art. 113 - Nos casos de desapropriação amigável, a transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada, com a concordância do proprietário, para pagamento parcial ou total da indenização.

§ 1º - Na hipótese de desapropriação amigável, o proprietário do imóvel poderá exceder o direito de construir correspondente ao potencial construtivo em outro local, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, ou ainda exercê-lo na área remanescente do imóvel desapropriado, em caso de desapropriação parcial.

§ 2º - A transferência do potencial construtivo não poderá ser utilizada na área remanescente da desapropriação amigável, quando se tratar de imóvel tombado ou identificado como de interesse de preservação.

Art. 114 - Autorizada a transferência do potencial construtivo, o proprietário do imóvel deverá mantê-lo preservado e conservado, bem como afixar, em local visível, placa indicativa de que o imóvel está sendo preservado com o incentivo previsto nesta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO XII - OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 115 - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental em determinadas áreas da Macrozona Urbana do Município, com prioridade para aplicação em áreas:

I - carentes de urbanização;

II - sujeitas a adequado aproveitamento e reurbanização;

III - objeto de intervenções urbanísticas;

IV - de interesse histórico ou cultural, buscando a valorização do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico.

Art. 116 - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, que delimitará a sua área de abrangência, cujo perímetro poderá ser contínuo ou não, definindo-a como Setor de Interesse para Intervenção Urbana.

Parágrafo único - A lei específica que aprovar cada operação urbana consorciada poderá prever, como contrapartida:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;



II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 117 - As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:

I - implantação de espaços e equipamentos públicos;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e melhor aproveitamento de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de programas de habitação de interesse social;

IV - proteção e recuperação do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

V - ampliação e melhoria da infraestrutura básica;

VI - dinamização de áreas visando à geração de empregos;

VII - reurbanização e tratamento urbanístico de áreas.

SUBSEÇÃO XIV - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 125 - As áreas classificadas neste PDDI como **Setores de Interesse Social (SEIS), ocupadas por assentamentos precários e irregulares de população de baixa renda, serão demarcadas visando sua regularização** mediante aplicação dos instrumentos de regularização fundiária e urbanística previstos nesta Lei Complementar, em especial a demarcação urbanística e a legitimação de posse, de acordo com o Plano de Regularização Fundiária e o Plano de Urbanização específicos elaborados para o local, que deverão prever índices urbanísticos próprios.

Art. 126 - A instituição de novos Setores de Interesse Social (SEIS), além dos já delimitados no Anexo 3 desta Lei Complementar, deverá ser aprovada por lei específica, não se admitindo o enquadramento como SEIS de assentamentos localizados sob pontes, viadutos e redes de alta tensão, bem como sobre tubulações tronco dos sistemas de abastecimento de água ou de coleta e tratamento de esgotos e em áreas que apresentem alto risco à segurança dos ocupantes, de acordo com parecer técnico emitido pelo órgão municipal competente.

§ 1º - Além de áreas declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização de assentamentos, poderão ser classificadas como SEIS:

I - áreas com grande incidência de imóveis não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em promover a implantação de programas habitacionais de interesse social;

II - loteamentos irregulares ou não implantados em sua totalidade, onde haja interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental.

§ 2º - O reconhecimento de loteamento irregular como Setor de Interesse Social (SEIS) não exige o agente executor ou proprietário de suas obrigações nem o isenta de responsabilidade civil, administrativa e penal a que esteja sujeito pela legislação vigente.



SEÇÃO IV - INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

SUBSEÇÃO V - FUNDOS ESPECIAIS

.....

Art. 136 - Será criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os planos, programas e projetos voltados à promoção do desenvolvimento urbano do Município, integrantes ou decorrentes do PDDI.

Art. 137 - Constituirão receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano os recursos provenientes de:

I - aplicação de instrumentos de indução e promoção do desenvolvimento sustentável, inclusive outorga onerosa do direito de construir e de alteração do uso;

.....

IV - preço público cobrado pela análise de estudo prévio de impacto de vizinhança;

V - termos de ajustamento de conduta - TAC, bem como os valores aplicados em decorrência do descumprimento do estipulado naquele instrumento;

.....

Art. 138 - Os recursos do Fundo serão destinados a:

I - programas de revitalização dos espaços urbanos, abrangendo todos os procedimentos necessários para a melhoria, renovação ou substituição da infraestrutura e equipamentos de áreas degradadas ou em processo de degradação;

II - programas para implantação de espaços de lazer e parques, abrangendo todos os procedimentos necessários para a implantação ou melhoria de praças, parques e jardins, áreas de lazer contemplativas ou esportivas;

III - programas de preservação do patrimônio cultural, abrangendo todos os procedimentos necessários para a restauração de prédios, áreas, monumentos de valor histórico ou cultural, tombados ou não, bem como a recuperação de seu entorno.

SEÇÃO V - ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL DAS ATIVIDADES

Art. 139 - A localização, construção, ampliação, reforma, instalação, modificação e funcionamento de qualquer empreendimento ou atividade dependerá de prévio licenciamento, nos termos do disposto na legislação urbanística e ambiental, cabendo ao interessado, às suas expensas, a apresentação dos estudos, informações e documentos necessários, no detalhamento proporcional ao impacto gerado.

Art. 140 - A construção, ampliação, reforma, instalação, modificação e funcionamento de empreendimentos e atividades que, pela sua natureza ou porte, possam causar impactos que afetem a sua área de influência,



estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previamente à obtenção das licenças ou alvarás de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 141 - Lei específica regulamentará os procedimentos a serem adotados na elaboração, análise e avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como definirá os empreendimentos e atividades que deverão apresentar o EIV durante o seu processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 1º - A lei mencionada no caput deste artigo poderá, conforme a natureza, o porte e o grau de incomodidade do empreendimento ou atividade, estabelecer estudo e procedimento simplificados para a análise da viabilidade dos empreendimentos e atividades de pequeno potencial de impacto que contemple, pelo menos, a análise quanto à geração de tráfego, às questões ambientais e à capacidade de suporte da infraestrutura instalada dos serviços de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º - Para os efeitos do disposto no § 1º deste artigo, são considerados de pequeno potencial de impacto, dentre outros a serem definidos na lei específica, os seguintes empreendimentos e atividades: oficinas mecânicas, escolas, equipamentos públicos, conjuntos residenciais, estabelecimentos com música ao vivo, pousadas e serviços de hospedagens em geral, igrejas, serralherias, lava-jatos, postos de gasolina, supermercados, escolas de samba, peixarias, açougues, comércio de sucata e reciclados, garagens de veículos.

§ 3º - A análise do EIV será realizada pelo órgão municipal competente da Prefeitura, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e, se necessário, por outros Conselhos Municipais.

Art. 142 - O Estudo de Impacto Ambiental desenvolverá, no mínimo, os seguintes estudos técnicos:

I - definição e diagnóstico da área de influência do empreendimento ou atividade;

II - análise dos impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazos, temporários e permanentes que afetem a área de influência do empreendimento ou atividade;

III - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, avaliando a eficiência de cada uma delas.

Parágrafo único - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - elevada alteração no adensamento populacional ou habitacional da área de influência;

II - alteração que exceda os justos limites da capacidade de atendimento da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;

III - provável alteração na característica do uso e ocupação do solo, em decorrência da implantação do empreendimento ou atividade;

IV - provável alteração do valor dos imóveis na área de influência;

V - aumento na geração de tráfego;

VI - interferência abrupta na paisagem urbana e rural;

VII - geração de resíduos e de outras formas de poluição na área;

VIII - elevado índice de impermeabilização do solo;

IX - alteração no entorno que descaracterize bem tombado;



X - riscos de segurança pública, perturbação do trabalho e sossego alheio.

Art. 143 - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não exige o empreendedor da apresentação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) ou outro estudo ambiental, sempre que a legislação assim o exigir.

CAPÍTULO VI - DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 149 - Até que seja feita a revisão da legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, ficam mantidas as disposições da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, e suas alterações posteriores, no que não contrariarem a presente Lei Complementar, especialmente aquelas relativas às Zonas de Uso Z1, Z2, Z3 e Z4.