



Ata Reunião extraordinária de 8 de novembro de 2022

Ata da Reunião Ordinária do CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COMDU, realizada em 8 de novembro de 2022, com seu início às 10h23 horas, o secretário municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, Sr. Vinícius Camba de Almeida, abre a reunião explanando sobre o resultado das propostas de minutas de lei para a mudança das leis de zoneamento urbano, e deixando claro que ainda encontra-se em aberto para recepção de sugestões e posterior envio à Câmara Municipal para análise. Ato contínuo, a palavra é passada ao coordenador do Conselho e secretário municipal de Planejamento e Meio Ambiente, Sr. César Augusto de Souza Ferreira, propõe a votação para aprovação da ata da reunião anterior, encaminhada aos conselheiros por antecipação e assim sendo aprovada a dispensa da leitura da mesma e em sequência a aprovação da própria ata apresentada. Em ato contínuo o coordenador passa a palavra a Lauana Capagnoli, colaboradora da empresa Geobrasilis na consultoria sobre a revisão das leis de zoneamento, uso e ocupação e parcelamento do solo do município e Código de Obras e destacada neste ato para a apresentação das minutas de lei propostas que realizada uma breve explanação sobre o processo de elaboração das minutas e as reuniões realizadas com este conselho e demais órgãos de interesse a proposta. Inicia – se a explanação informando que a minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo possuirá a princípio cinco títulos e cinco anexos (Disposições iniciais, zoneamento, uso e ocupação do solo, parâmetros de uso do solo, classificação por incomodidade, uso conforme e não conforme, parâmetros de ocupação, as zonas e os eixos de ocupação, infrações e penalidades, outorga onerosa, estudo de impacto de vizinhança e disposições finais e transitórias), em meio a apresentação foram realizados questionamentos por parte do vereador Silvio Oliveira em relação às classificações de portes referentes às áreas residenciais, comerciais e mistas e suas áreas permitidas de construção. Ato contínuo, sendo realizados os esclarecimentos a sra. Luana segue a apresentação dos pontos relacionados às minutas, complementando com as informações sobre regulamentações que serão abarcadas nestas minutas, bem como as que são previstas nas legislações atuais. Também são realizados questionamentos pelos conselheiros sobre as possibilidades de edificações do tipo condomínios e outros tipos de edificações em cada tipo de zona de expansão prevista na minuta, sendo os esclarecimentos detalhados pela sra. Lauana com a participação do Sr. Vinicius Camba, secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano. Seguindo a apresentação dos pontos das minutas de leis, são especificados todos os tipos de zonas previstas e suas especificidades e possibilidades de uso, com destaque especial aos questionamentos dos conselheiros referentes as zonas turísticas e históricas. Em ato contínuo os conselheiros e convidados presentes questionam sobre as possibilidades de alturas de edificações em diversos bairros, a qual a sra. Lauana esclarece juntamente com a equipe técnica da secretaria de Obras os quocientes e cálculos aplicados para o zoneamento dentro das minutas apresentadas. O conselheiro e presidente da Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Itanhaém solicita o registro em ata das perspectivas em nome da entidade em relação ao posicionamento contrário a alguns pontos onde existirão segundo as minutas, em especial as regiões onde concentram-se marinas náuticas que segundo o entendimento da entidade não atenderá os objetivos de maior crescimento econômico para a cidade, posicionando se também contrário ao parecer do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA). Ato contínuo após questionamentos do conselheiro Sr. Allan Petterson e demais presentes ficando deliberado pelo conselho pela alteração na minuta da classificação de zoneamento da região do bairro Baixio para ZOP 1. Ato contínuo segue-se à apresentação das minutas de lei, sendo debatido entre os conselheiros sobre as áreas com possibilidades e restrições de construções na Praia dos Sonhos e outros bairros com possibilidade de adensamento habitacional e



comercial e da ocupação prevista para as duas opções em um mesmo empreendimento de uso misto através da previsão de outorga onerosa. Ato contínuo seguem-se as apresentações sobre as propostas previstas nas minutas de lei com as informações sobre a concessão por outorga onerosa a ser adotado na proposta de legislação. Sendo debatido pelos conselheiros quais os critérios a serem definidos como referência para as avaliações referentes a outorga onerosa e decidido que a avaliação será realizadas por profissionais habilitados. Os vereadores Silvio Oliveira e Rutinaldo Bastos questionam que os critérios para avaliação referentes outorga onerosa estão subjetivas não havendo uma previsão mais direta de como dar-se-á essa avaliação de forma expressa em lei e segundo a opinião do vereador Rutinaldo Bastos, a administração pública já possui instrumentos para a realização dessa avaliação, e no caso de divergências das partes houve-se uma avaliação técnica e específica. Sendo em meio a reunião sugerido pelo coordenador Cesar Augusto Ferreira de Souza que fosse votado em blocos as propostas de alterações sendo a sugestão do vereador Rutinaldo para fins de cálculos na outorga onerosa, a mudança de zoneamento do Baixo para ZOP1, alteração do H4 para H5 no ECS1-A e que o calculo não seja computo do quociente de aproveitamento em caso de uso misto do empreendimento. O vereador Rutinaldo Bastos solicita que seja realizada a conferência dos conselheiros presentes para verificação de quórum no momento da votação, realizada a conferência e apresentação dos conselheiros, as propostas são colocadas em votação e todas obtém aprovação por unanimidade. Ato contínuo o vereador Rutinaldo Bastos solicita que conste em ata que mesmo participando como ouvinte e convidado da reunião permanece com dúvidas em relação a alteração do H4 para H5 e seus impactos no sombreamento, e deixa consignado seu posicionamento de possuir divergências a serem debatidas sobre este ponto. Ato contínuo segue a apresentação sobre o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhaça e quando se faz necessária a realização do mesmo. Segue em sequência a apresentação da minuta da Lei do Parcelamento que tem a previsão de possuir quatro títulos e um anexo (Disposições Iniciais, Do Parcelamento, Infrações e Penalidades do Parcelamento do Solo; Das Disposições Transitórias e Finais). Em ato contínuo a exposição da Sra. Lauanna, o secretário Vinicius Camba realizou aos conselheiros e convidados ampla exposição e exemplificação da aplicabilidade da proposta caso converta se em lei. Ato contínuo é iniciada a apresentação da minuta do Código de Edificações e Instalações que possui três títulos e oito anexos (Das Disposições Iniciais; Do Código de Edificações e Instalações; Das Disposições Transitórias e Finais). Após questionamentos dos presentes é proposta a votação para retirada da limitação (VERIFICAR) .Sendo aprovada por unanimidade a proposta. Em ato contínuo o presidente da Associação de Engenheiros e Arquitetos realiza questionamentos em relação a possível divergência entre a legislação municipal e Código Sanitário do estado de São Paulo. Ato contínuo os conselheiros e convidados debatem sobre as metragens mínimas para habitações em empreendimentos à beira mar. Findada as exposições, em sequência é definida a data para a segunda audiência pública sobre a reforma da legislação urbana com data definida para do dia 23 de novembro. Em ato contínuo sem mais assuntos a serem tratados no momento é declarada encerrada a reunião.

Eu, Leonardo Thadeu de Lima Batista Bacaro, secretário-executivo deste conselho, lavrei a presente ata, que, depois de aprovada, segue para assinatura do Presidente e demais conselheiros presentes.

Leonardo Thadeu de Lima Batista Bacaro

Secretário-Executivo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Av. Washington Luiz, 75 | Centro | CEP: 11740-000 | Itanhaém/SP | Telefone (13) 3421.1600

www.itanhaem.sp.gov.br



PREFEITURA DE
ITANHAÉM

