



Ata da Reunião Ordinária COMDU de 1 de junho de 2022

Ata da Reunião Ordinária do CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COMDU, realizada em 1 de junho de 2022, com início às 13h52, O conselheiro Cesar Augusto de Souza cumprimenta a todos os presentes e faz a abertura da reunião, seguida pelo item dois da pauta do dia sobre a discussão e aprovação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias anteriores, as quais são aprovadas por unanimidade. Ato contínuo segue-se o item três da pauta referente à apresentação da empresa Geobrasilis acerca das minutas de leis referentes à reforma da legislação urbana do município quanto à atualização da Lei de Uso e Ocupação do solo e Lei de Edificações, sobre pontos específicos não discutidos na última reunião.

Ato contínuo é passada a palavra ao conselheiro e secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano do município, o Sr. Vinicius Camba de Almeida, que agradece a participação de todos e comenta sobre a complexidade da revisão das leis de verticalização, zoneamento, uso e ocupação do solo do município visto o impacto direto da reformulação das leis no cotidiano dos munícipes, comércio e demais grupos de interesse, sendo papel da prefeitura municipal, atuar como mediadora para o consenso, buscando atender as demandas de forma deliberativa e democrática. Ato contínuo, o conselheiro Vinicius Camba explica que a fim de manter a celeridade dos trabalhos do conselho e considerando que as etapas propostas vêm seguindo corretamente o cronograma, não serão necessárias reuniões adicionais, vista a já apresentação das etapas anteriores aos conselheiros representantes do poder público e da sociedade civil, bem como da apresentação anterior em audiência pública e da correção de inconsistências técnicas específicas identificadas nas planilhas pela associação de engenheiros e arquitetos, nesta reunião representados pelo conselheiro Hilman Edward Krüger, sobre as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento territorial, correções estas que em seguida são demonstradas e explicadas pelo conselheiro Vinicius Camba. Ato contínuo Vinicius Camba comenta sobre as correções feitas no diagnóstico anterior, considerando principalmente as regiões ZOP 1 e ZOP 2 (zonas de ocupação preferencial), que tratam de questões quanto aos condomínios, sub-lotes e à altura máxima dos edifícios a serem construídos nesta região central, como apontado em reunião anterior pelo Prefeito Thiago Cervantes quanto à proximidade com o aeroporto da cidade. Ato contínuo, o conselheiro e secretário de planejamento e meio ambiente Cesar Augusto explica que o texto final da proposta de reforma de legislação urbana do município quanto à atualização da Lei de Uso e Ocupação do solo e Lei de Edificações será disponibilizado no *website* da prefeitura municipal de Itanhaém a fim de que seja apreciado pela população antes mesmo da apreciação em futura audiência pública, a ser agendada, que também contará com ampla participação da população, para que então seja encaminhada à Câmara Municipal. Ato contínuo, o conselheiro Vinicius Camba fala sobre os estudos de impactos de vizinhança, a depender do tipo de empreendimento/edificação, que deverá ser feito individualmente por cada futuro empreendimento, como as apresentadas atualmente à Comissão da Secretaria de Obras, Planejamento e Meio Ambiente que deverão ser reforçadas pela inclusão de agentes do departamento de Comércio, Secretaria de Trânsito e Segurança, Secretaria de Saúde e Secretaria de Educação, visto que a inclusão de itens e parâmetros mais complexos demandam o conhecimento técnico destas outras esferas da gestão municipal, ao que como lembra o conselheiro Jorge Penha, é fundamental e previsto na proposta apresentada pela empresa Geobrasilis quanto ao uso do solo sobre os corredores comerciais classificando os empreendimentos conforme o porte, impacto sonoro, atmosférico, geração de tráfego ou periculosidade, assim como outros usos potencialmente incômodos atendendo os parâmetros de comodidade, a fim de aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico a partir da simplificação da legislação atual que, segundo o



conselheiro Jorge Penha, tem dificultado alguns tipos de empreendimentos. Ato contínuo, frente o exposto por Jorge Penha, Vinicius Camba retoma pontos da proposta de revisão do uso e ocupação do solo por zonas de interesse, e eixos principais, como o centro histórico, já previsto na proposta e a orla da praia, ao que foi comentado pelos conselheiros presentes questões como o impacto gerado por edifícios, metragens de recuo dos lotes, o **Habite-se** (documento que atesta que a construção de uma residência se desenvolveu conforme as normas estabelecidas pela Prefeitura Municipal e necessária tanto para novas construções quanto para reformas), necessidade de maior fiscalização de construções irregulares do lado morro, questões sobre o sombreamento na faixa de areia, uso misto arquitetônico e comércios situados também em zona de praia, assim como a mudança das leis que regem o funcionamento dos quiosques, exposta por Vinicius Camba, e o plano municipal de destinação e tratamento de resíduos sólidos.

Ato contínuo os conselheiros Vinicius Camba, Marcelo e Eloisa Claudia Mota colocam para apreciação dos conselheiros do COMDU as questões quanto ao cálculo dos valores da Outorga Onerosa do Direito de Construir, referente à construção de edifícios até o limite definido pelo coeficiente básico de cada zona de uso, as regras de cálculo, a diferenciação na metragem mínima de apartamentos, que incentiva a construção de unidades maiores e os valores em coeficientes que serão utilizados pela Prefeitura municipal como investimentos em infra-estrutura. Ato contínuo, sobre o mesmo tema são descritos pela conselheira Eloisa os prazos de avaliação e aprovação, de até 90 dias do estudo de impacto de vizinhança (EIV), de competência e responsabilidade da Secretaria de Obras e que também passarão por análise do conselho municipal de desenvolvimento urbano COMDU e que engloba condomínios residenciais coletivos verticais e horizontais acima de 60 unidades habitacionais, parcelamentos de solo que resultem em mais de 30 lotes urbanos, edificações ou equipamentos com capacidade para mais de 200 pessoas, atividades não essenciais com mais de mil metros quadrados de área construída, empreendimentos de guarda de veículos com mais de 50 vagas ou garagens comerciais com mais de 20 vagas, outros tipos de empreendimentos que coloquem em risco a preservação do patrimônio cultural e artístico, histórico ou paisagístico. Ato contínuo, quando questionado sobre a vigência e atendimento das mudanças propostas com referência à empreendimentos já existentes que se enquadram nas características descritas, Vinicius Camba explica que estas se aplicarão a partir da promulgação da lei e em casos onde se exija a renovação de alvarás.

Ato contínuo o conselheiro Cesar agradece a presença e dedicação dos conselheiros e comenta sobre a importância das atividades do COMDU como forma de participação representativa da sociedade civil nas decisões da gestão da cidade de Itanhaém. Sem mais assuntos a serem tratados no momento o conselheiro Cesar declara 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