



Ata da Reunião COMDU de 28 de março de 2022.

Ata da Reunião Ordinária do CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COMDU, realizada em 28 de março de 2022, iniciada às 10h52, da-se início a reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU). O secretário de Planejamento e Meio Ambiente e coordenador do conselho Cesar Augusto de Souza cumprimenta a todos os presentes e faz a abertura da reunião, seguida pela dispensa do item dois da pauta do dia, referente à leitura, discussão e aprovação da ata da 3ª reunião ordinária do COMDU, a ser enviada posteriormente. 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.

Em sequência, é transmitida a palavra ao conselheiro e secretário de obras Vinicius Camba de Almeida, que comenta a importância do comprometimento das entidades que colaboraram na elaboração das minutas, como a associação comercial, associação dos engenheiros, entidades ambientais, equipe da secretaria de desenvolvimento econômico, departamentos técnicos do comércio, planejamento e meio ambiente, assim como da equipe técnica formada por fiscais de postura de obras, sem deixar de mencionar a própria empresa Geobrasilis, representada pela arquiteta Lauana Campagnoli, colaboradora da empresa na consultoria sobre a revisão das leis de verticalização, zoneamento, uso e ocupação do solo do município, a fim de torná-las mais claras e compreensíveis não apenas aos gestores públicos, mas a toda a população, vista a contribuição e impacto direto da reformulação das leis no cotidiano dos munícipes. O conselheiro Vinicius Camba explica que como lei que atua no ordenamento do uso do solo, as expectativas de alguns órgãos podem estar além ou aquém do proposto, mas que a prefeitura como entidade moderadora dos anseios da população, buscou levar em consideração na formulação da minuta, sim o desenvolvimento econômico, mas articulado com as questões sociais e ambientais, a fim de estabelecer leis sustentáveis, principalmente quanto à verticalização e abertura da cidade para a entrada de novas empresas que demonstram interesse em desenvolver atividades em Itanhaém, gerando empregos, renda e desenvolvimento econômico e social, mas também estabelecendo limites necessários vista a necessidade de preservação do patrimônio natural e cultural da cidade. Ato contínuo, o conselheiro Vinicius Camba cita também como pontos dos estudos, a abertura de empresas de reciclagem, que quando feitas de forma inadequada causam impactos negativos ao meio ambiente e a população ao entorno, seguido por questões quanto à instalação de torres de alta tensão, bem como da previsão futura da internet 5G.

Ato contínuo a palavra é passada a arquiteta Lauana que explica que o trabalho realizado até o momento se encontra na terceira etapa do projeto, onde são consideradas as propostas desenvolvidas à revisão da legislação sobre as questões do zoneamento, uso, ocupação e demais atividades edilícias no município, as quais poderão vir a ser debatidas na câmara junto aos vereadores a fim de tomarem formato de lei. Ato contínuo, Lauana que explica que a etapa três é subdividida em três tópicos, os quais: uso e ocupação do solo; parcelamento do solo; código de obras e edificações.

Ato contínuo, Lauana abordou os desafios encontrados a serem superados, que servem como embasamento para as propostas, no sentido de princípios do ordenamento territorial. Para Lauana o primeiro desafio consiste do mapa do zoneamento estabelecido pelo plano diretor de 2015, que estabelecem as diretrizes sobre os temas. Lauana explica que principalmente a região conhecida como o “lado morro” oferece restrições de ordem jurídica e física. O plano diretor estabelece setores de interesse com características específicas. Ato contínuo, foi apresentada na reunião o mapa do zoneamento atual com as cinco zonas, mais os corredores



comerciais onde pôde ser visto que o zoneamento vigente acaba por restringir o uso misto, ou seja comercial e residencial. Outro dos desafios comentados na apresentação se refere à quantidade excessiva de detalhes da legislação urbanística, que também podem limitar o desenvolvimento de projetos arquitetônicos e demais detalhes passíveis de simplificação, bem como a ausência de procedimentos e critérios pra análise de empreendimentos multifamiliares, modelo xadrez estabelecido pela lei de verticalização de forma descontinuada e a questão do aeroporto, que possui localização bastante central entre Guapurá e Jd Oasis, próximos ao centro da cidade, o que demanda atenção quanto aos parâmetros de ocupação nas porções de território próximas.

Sobre a proposta apresentada pela Geobrasilis: o uso do solo como foi exposto, é feito de duas grandes formas, o uso de habitação e o uso não residencial. O uso habitacional se divide em uso unifamiliar, uma casa no terreno ou lote, e a coletiva com mais de uma família no mesmo lote, como os conjuntos habitacionais. Sobre o uso não residencial, formado por comércios, prestadores de serviços, indústrias ou demais instituições não residenciais como escolas ou templos religiosos, são divididos em três tipologias: as de uso compatível ao uso residencial, como pequenas padarias, farmácias ou demais comércios que ocupam o mesmo lote residencial e que não geram impactos significativos ou incômodos nas residências ao em torno; o uso tolerável, compostos por estabelecimentos maiores e que geram, por exemplo, maior fluxo de pessoas ou demanda por estacionamento; seguido então pelo uso incompatível que gera grande impacto ou incomodo ao uso residencial, como grandes supermercados atacadistas ou indústrias. Ato contínuo Lauana explica que o uso do solo será classificado, conforme proposta de acordo com o porte, possível impacto sonoro ou atmosférico, potencial de geração de tráfego, periculosidade, como postos de gasolina e gás, assim como outros usos potencialmente incômodos atendendo os parâmetros de comodidade. Estes critérios têm por objetivo, segundo Lauana, aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico a partir da simplificação da legislação, gerando tipologias de uso, embasadas pela CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas, que podem ser utilizadas pela prefeitura municipal nas análises e cálculos de acordo com o porte e questões de potencial geração de incomodo. O conselheiro Kristian Klein solicita que seja incluído em ata a sua proposta de aumento do coeficiente de afastamento de edificações nas áreas a beira mar.

Sobre as questões de ocupação do solo: Lauana explica a definição de lotes e sublotes mínimos, individuais ou coletivas como abordado anteriormente, bem como questões das metragens de testada (frente do lote), ambiência urbana, recuo frontal, afastamento laterais e de fundo, perfis de aproveitamento máximo, taxas de ocupação e taxas de permeabilidade.

Em comum acordo com os conselheiros presentes fica acordado a alteração dos seguintes pontos na proposta, excluir a indicação da altura máxima permitida na superfície cônica do aeroporto, deixando a cargo do DAESP a análise/indicação de restrição dos empreendimentos verticais e também transformar a ZEXP1 em ZOP2, à exceção dos loteamentos aprovados como chácaras que deverão manter o zoneamento proposto (ZEXP1). Após esta deliberação, em ato final, a reunião ordinária é encerrada.



**PREFEITURA DE
ITANHAÉM**



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 (COMDU)