

Itanhaém, 31 de outubro de 2024.

Ofício: 25/2024- AEAi.

À
Srs. vereadores da Comissão de Constituição, Justiça e Redação da Câmara de
Itanhaém

Ref.: Resposta ao Ofício 14/2024/CCJR/CMi

Cumprimentando-os cordialmente, em relação aos projetos de lei citados, bem como aos que foram enviados ano passado, esta Associação de Engenheiros e Arquitetos mantém uma Comissão de Revisão da Legislação Urbanística composta por associados que está acompanhando, estudando em profundidade e propondo melhorias às propostas, no intuito de aprimorá-las.

Nesse sentido, encaminho em anexo o Relatório produzido pela Comissão com os apontamentos mais importantes.

Agradecendo a atenção, nos colocamos a disposição para quaisquer outras informações necessárias.

Atenciosamente

ELISANGELA
FREITAS DA
SILVA:33418449883

Assinado de forma digital
por ELISANGELA FREITAS
DA SILVA:33418449883
Dados: 2024.10.31
07:03:35 -03'00'

Eng. Civil Elisângela Freitas da Silva
Presidente da Associação de
Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Itanhaém

Recebido em:
31/10

Itanhaém, 25 de outubro de 2024

À Eng.a Elisângela Freitas da Silva

Ref.: Encaminha 2º Relatório da Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas

Sra Presidente

Encaminhamos em anexo o 2º Relatório que resume os trabalhos realizados pela Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas neste mês de outubro, cujo foco foram os Projetos de lei apresentados pela Prefeitura e enviados à Câmara em setembro de 2024.

Para cada um deles, a seguir expomos os encaminhamentos, quais sejam:

- para o Projeto de Lei Complementar do Código de Edificações e Instalações, apresentamos no Anexo 1 a seguir algumas propostas de alteração e suas justificativas;
- para o Projeto da Lei Ordinária de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, reapresentamos a nossa proposta de texto anteriormente enviada em 2023 (são 2 arquivos sendo um denominado completo que contem as propostas de alteração, inserção e supressão do texto acompanhadas de todas as justificativas e outro denominado compilado que contem a versão final do texto proposto) os quais poderão ser acessados no Google Drive na Pasta AEA Revisão das Leis urbanísticas através do link:

https://drive.google.com/drive/folders/1j1eul_t_63FBQdlcf2F1KILI0sMJe-ZM?usp=drive_link

bem como a complementamos no Anexo 1 com outras propostas frente às alterações que a Prefeitura acrescentou no texto em 2024;

- para o Projeto da Lei Ordinária do Parcelamento do Solo, que só recentemente foi apresentado, ainda não finalizamos a análise da proposta.

Encaminhamos também o Anexo 2 com o primeiro Relatório da Comissão, de forma a melhor descrever os trabalhos da Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas e, principalmente, numerar e relatar as propostas de alteração do Projeto da Lei Ordinária de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo que foram remetidas e não acatadas pela Prefeitura.

Por fim, agradecemos a atenção e nos colocamos a disposição para quaisquer outros esclarecimentos que sejam necessários tanto a V. Sa. como às instituições que analisam tais propostas nesse momento, principalmente a Câmara Municipal.



Rosana Filippini Bifulco Oliveira
Coordenadora da Comissão

ANEXO 1 – Relatório de outubro/2024

A continuidade dos trabalhos da Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém ficou a cargo da Eng Rosana Filippini Bifulco Oliveira e da Arq Ana Vittoretti; sendo realizadas 3 reuniões on line no mês de outubro.

A metodologia utilizada nesta etapa foi basicamente comparar a proposta encaminhada pela Associação à Prefeitura em abril/24 com os projetos de lei enviados pela Prefeitura à Câmara em setembro pp. e, diante das diferenças identificadas, discutir, pesquisar bibliografia e estudos, pesquisar legislação de outras Prefeituras, propor as alterações que entendemos necessárias e justificá-las.

De acordo com cada lei, apresentamos a seguir um resumo e a conceituação geral das propostas:

Parcelamento do Solo – Projeto de Lei 52/2024

- a proposta da PMI foi encaminhada somente neste ano de 2024 (o parcelamento não foi apresentado ano passado com as demais leis) e ainda não tivemos tempo de analisá-la em profundidade, sendo que será objeto de próximo relatório que buscaremos finalizar o mais rápido possível;

Código de Edificações – Projeto de Lei Complementar 7/2024

- a proposta atual da PMI compreendeu nossas justificativas e acatou quase que na totalidade nossas sugestões, restando somente alguns pontos a seguir detalhados individualmente:
- no Art 3º não constou a citação aos logradouros públicos, a exemplo de parques, praças e canteiros quanto à necessidade de cumprimento dos requisitos de acessibilidade universal; já que somente estão citadas as edificações; então a proposta é: Art 3º Todos os **logradouros públicos** e as edificações, à exceção..... continua a redação como está.....
- o Parágrafo Único do Art 40 precisa trocar a palavra Projeto por Obra – e justificamos que foi nosso erro quando enviamos a proposta e a PMI não identificou o problema - então a proposta é: Parágrafo Único do Art 40 – O pedido de emissão do Alvará **de Obra** deverá ser.....continua a redação como está.....
- os Art 65, 66 e 67 precisam de pequenas adequações, pois estão trazendo redações em oposição e que podem confundir as interpretações futuras, por exemplo: o inciso IV do Art 65 diz que é proibida a projeção de balanço sobre os recuos obrigatórios laterais e de fundos, enquanto que o inciso II do Art 67 diz que são proibidos somente os balanços acima de 1 metro - estão em desacordo, sendo que sugerimos a alteração seja no Inciso II do Art 67 – é

- proibida a projeção de corpos em balanço sobre os afastamentos obrigatórios laterais e de fundos.... terminando aí a redação e retirando o restante;
- além disso, o Art 65 nos incisos III e IV ao permitir como não computável para Taxa de ocupação projeção de até 2 metros sobre o recuo frontal e 1 m sobre os recuos laterais e de fundos podem confundir o entendimento, já que ambos são proibidos se estiverem sobre os recuos obrigatórios, então talvez precise deixar isso mais explícito no texto;
 - no parágrafo 2º do Art 92 há a exigência de varanda em todas as unidades de apartamentos e nossa proposta de retirada da exigência para as edificações de interesse social não foi acatada; então reforçamos a necessidade de acrescentar essa exceção, pois essa obrigatoriedade em conjuntos de interesse social pode ser uma dificuldade de manter as estruturas dessas lajes adequadamente, acarretarão aumento de custo das unidades, será difícil manter a segurança das varandas nas unidades com crianças, pois necessitarão colocar redes de proteção, dentre outros problemas;
 - no Art 93 havíamos proposto um parágrafo 4º pra permitir consertar as distorções que ocorrem em alguns casos quando há necessidade de mais sanitários do que de pias ou vice-versa e ele foi suprimido da redação; então a proposta é que retorne § 4º ao Art 93 como segue: § 4º - O conceito de "unidade sanitária" citado no 'caput' deste artigo, poderá, a critério do órgão competente da Prefeitura e em alguns casos específicos, ser alterado para somente 1 (um) lavatório ou 1 (uma) bacia sanitária, assim considerados aqueles usos que, aplicados os critérios do Anexo I resultem num grande número de unidades sanitárias a exemplo de centro de compras e shoppings, quando se mostra necessário um maior número de bacias sanitárias em comparação ao número de lavatórios.
 - Foi retirada da proposta um artigo que exigia vagas de estacionamento para visitantes no prédios e condomínios, sendo que a proposta aumentava muito pouco o total de vagas exigidas e ajudava a minimizar o problema de estacionamento de visitantes; então sugerimos que volte como parágrafo 3º do artigo 131 com a redação: § 3º - As habitações multifamiliares ou condomínios edilícios residenciais com 20 (vinte) unidades ou mais deverão possuir estacionamento para visitantes na proporção de 1 (uma) vaga para cada grupo de 20 (vinte) unidades residenciais.
 - Por fim, também foi retirada da proposta um artigo que exigia a verificação de cumprimento das especificações quanto às edificações comerciais e de serviços que são aprovadas de forma genérica como "salão comercial" por exemplo e tem seu alvará de funcionamento licenciado por sistema simplificado diretamente pela internet; e por isso não tem uma observação de dimensionamento de itens específicos como instalações sanitárias, vagas de estacionamento, faixas de acumulação de veículos e outras exigências. Para amenizar esses problemas fizemos a proposta de um artigo nas Disposições Finais com a seguinte redação: Art. XX - As disposições desse Código, no que

se aplicarem, deverão ser seguidas por todas as edificações, estando sujeitas à necessidade de adequações. § 1º - O disposto nesse artigo se aplica especialmente para edificações não residenciais cujo licenciamento na construção deu-se de forma genérica, por exemplo como "Salão Comercial" e aquelas cujo licenciamento de atividade deu-se por meio do Sistema SIN. § 2º - A fiscalização da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano deverá vistoriar as edificações com atividades licenciadas pelo Sistema SIN, de maneira a verificar se estão cumpridas as disposições deste Código. § 3º - A fiscalização deverá notificar o responsável a solucionar as desconformidades verificadas e, caso sejam desconformidades relativas à segurança de uso da edificação, além de dar cumprimento do disposto nesse Código, deverá encaminhar ao setor competente cópia dos documentos e conclusões da vistoria opinando pela cassação da licença de funcionamento.

Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – Projeto de Lei 53/2024

- a proposta atual da PMI não compreendeu nossas justificativas e não acatou nenhuma de nossas sugestões, a despeito do detalhado e completo trabalho elaborado e enviado; tampouco nos chamou pra discutí-las ou apresentou qualquer justificativa técnica pra isso;
- além disso, piorou muito o texto inserindo alterações muito ruins pro tecido urbano em geral, sendo que 2 delas são direcionadas somente para prédios de apartamentos em detrimento de todos os demais usos no mesmo zoneamento com retirada de exigência de índice urbanístico ou seu substancial aumento; por exemplo benefícios enormes para um prédio de apartamentos, mas não para um prédio de um hotel que queira se instalar no mesmo local;
- destacamos a seguir os pontos inseridos na atual proposta que discordamos e, ao final, a listagem de todos os demais graves problemas que permanecem no texto;
- os pontos que foram inseridos no texto atual e que julgamos prejudicaram bastante a lei são:
 - 1. no Art 43 a faixa de profundidade das características específicas ao longo dos eixos passou de 50 para 200 metros, ou seja quadruplicou em relação à proposta original e em relação ao que é atualmente - pois nos corredores da 1082 as faixas das características comerciais tem profundidade de 50 m. Essa mudança trará, por exemplo, para as glebas existentes, oportunidades de parcelamento do solo sem contrapartida ao poder público e à coletividade como áreas verdes e institucionais, atividades de comércio e serviços de grande porte e impacto ao lado de loteamentos residenciais já implantados, ou poderão propiciar a não continuidade e ligação com o sistema viário existente, dentre outros problemas. Nossa proposta é que permaneça como estava 50 metros;

- 2. o Art 47 a redação atual do Parágrafo Único retirou a altura máxima das edificações e definiu que todo empreendimento a ser implantado na AIA Área de Influência Aeroportuária necessitará de aprovação do órgão competente (COMAER/DAESP) e isso dificulta muito para residências e edificações horizontais, as quais não tem nenhuma interferência com a segurança das aeronaves. Nossa sugestão havia sido a exigência para edificações acima de 3 pavimentos, pois ficando como está qualquer empreendimento ou construção precisará de anuência;
- 3. foi inserida no Anexo III a Observação 13 que não haverá limite para a Taxa de Ocupação para R2 residencia multifamiliar, que parece foi inserida pensando-se nos prédios, mas esqueceram que R2 também são os condomínios horizontais. Ruim pra um e péssimo pro outro – medida sem nenhuma lógica concreta a não ser criar uma falsa perspectiva de se vender a cidade como muito permissiva e atrativa pros prédios. Nossa proposta é que se retire totalmente do Anexo III a Observação 13;
- 4. foi inserida no Anexo III a Observação 14 que eleva somente para os R2 o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 4 para 5,5 na ZOP 1 e ECS1 e eleva de 2 para 5,5 na ZOP2, ainda podendo chegar a 8 em determinadas situações – uma aberração urbanística e desconhecimento técnico do que significa Coeficiente de Aproveitamento Básico - essa proposta extrapola e aumenta muito o erro que já existia de coeficientes básicos de 4 para várias zonas da cidade; trazendo Itanhaém pra concorrer ao recorde mundial do coeficiente básico. Pesquisa rápida feita pela Comissão revela que mesmo nas cidades com maior verticalização como Camboriu, São Paulo ou Curitiba, os coeficientes de aproveitamento básicos normalmente são de 1 a 2 e raramente chegam a 3 ou 4, sendo que nenhum atingiu 5,5 ou 8. O Coeficiente de Aproveitamento Básico normalmente é 1 ou 2 e até poderia ser um pouco diferenciado (vamos extrapolar pra 2,5) de acordo com as zonas da cidades, mas sua principal característica é de ser o potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; então porque um município que tem grande carência de recursos pra investimentos em infraestrutura urbana abriria mão de arrecadação e daria gratuitamente pra particulares essa valorização tremenda de seus imóveis com tanto potencial construtivo gratuito? E somente pra R2 e aqui entendemos que sejam os prédios de apartamentos e mistos e nenhum outro uso – discutível até pra hotel, por exemplo. O Coeficiente de Aproveitamento Básico deve se manter baixo e nas áreas que o município tem infraestrutura urbana adequada e pode adensar, o que se eleva nesses locais é o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, pois a diferença de coeficiente obtida entre o básico e o máximo é paga, dando-se através da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

- inclusive nessa própria Observação 14 do Anexo III também há outro erro conceitual quando eleva para 10 o Coeficiente de Aproveitamento Básico na ZOP 1 e 2 a partir da 2ª quadra da orla e depois diz que entre 8 e 10 será coeficiente básico através de outorga onerosa, ou seja, incoerente e errada a redação já que se refere a coeficiente máximo e não básico;
- sobre esses conceitos sugerimos a quem interessar, a cartilha de Outorga Onerosa do Direito de Construir do portal Capacidades do Ministério das Cidades e do Programa de Capacitação das Cidades – volume 1 da coleção de Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade;
- pelos erros conceituais e técnicos expostos, nossa proposta é que se retire totalmente do Anexo III a Observação 14.
- além desses novos problemas, permanecem ainda no texto problemas graves que a seguir apontados e que poderão ser mais detalhados no Anexo II a frente, bem como no texto da lei apontado no endereço do drive, o qual contem as justificativas ponto a ponto:
 - desacordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar 168/2015 e com o Decreto Estadual que estabeleceu o ZEE Zoneamento Ecológico Econômico da Baixada Santista, principalmente quanto aos usos permitidos por zona;
 - para contrapor comércio/serviços em todo território (serão eliminadas as zonas estritamente residências) propomos diferenciação por zona, inclusão de parâmetros como horário de funcionamento e largura das vias para que exista um maior controle de usos para diminuir os impactos;
 - permanece a carência de maior detalhamento dos enquadramentos das categorias de uso baseados nas incomodidades – aliás não existe ainda sequer o enquadramento das categorias de usos que só será feito posteriormente por decreto;
 - para contrapor edificações multifamiliares verticais em praticamente todo território (estarão quase totalmente eliminadas as zonas horizontais, restando poucos locais como a ZT e ZH) propomos requisitos para minimizar o incômodo dos prédios nas vias locais estreitas e em áreas sem infraestrutura urbana;
 - propomos adequações técnicas nas ZT e ZH;
 - ampliação do conceito de fachada ativa para outros eixos além da orla;
 - quanto à Zona de Influência Aeroportuária, exigência de manifestação do COMAER somente pra edificações com mais de 3 pavimentos, pois está exigindo de todas;
 - na outorga onerosa - modificação da fórmula de cálculo utilizando a Planta Genérica de Valores e não 3 avaliações;

- EIV - inserção das diretrizes do PDDI de modo a dividir a complexidade do EIV em 2 faixas, de forma que o estudo seja simplificado pra maioria dos empreendimentos e apenas os realmente mais incômodos precisarão fazer o EIV mais detalhado;
- modificação da fórmula de cálculo nas multas - não vemos sentido em multiplicar área de terreno por número de pavimentos, pois se o problema ocorrer num terreno sem nenhuma construção a multa será nula, já que não há nenhum pavimento edificado no local;
- necessidade de adequações no Anexo I do Zoneamento em vários pontos - Baixio e Guaraú como Zona Turística e não ZOP1; prolongamento da ZI para a área em frente ao Aeroporto na Estrada Cel Joaquim Branco até a marginal da Rodovia; demarcar todos os conjuntos residenciais CDHU e PAR como ZEIS; reclassificação de eixos que cortam a ZOP1 em ESC1c ao invés de ESC2, pois como está na proposta deixa os eixos mais restritivos que a zona;
- necessidade de adequações no Anexo II - adequação dos usos em todas as zonas, pois os usos permitidos devem observância ao ZEE Zoneamento Ecológico Econômico da Baixada Santista - Decreto Estadual e somente na ZOP1 estava ok;
- necessidade de adequações no Anexo III - alteramos alguns parâmetros - reduzindo os tamanhos de lotes mínimos para adequá-los à realidade dos lotes existentes e também para reduzir as não conformidades; coeficientes de aproveitamento básico estavam muito altos e muito diferentes entre as zonas - incoerente com o conceito de coeficiente básico, então propomos que fiquem mais próximos entre as zonas; coeficiente máximo estava muito alto na orla do Centro e baixo no ECS3, que entendemos pode aumentar; propomos maior clareza na fórmula do recuo frontal para a orla; adequamos as densidades, pois há muita distorção em se colocar ZEXP com a mesma densidade de ZOP1;
- necessidade de adequações no Anexo IV- propomos inserir maior número de parâmetros para definição de incomodidades, pois esse anexo será o responsável pela classificação das categorias de uso - então inserimos o horário de funcionamento e diferenciação de índices de acordo com a largura da via (para vias com até 7 m de largura e as demais) e do zoneamento, com a separação do Anexo em IV A e B de acordo com as zonas mais adensadas (ZOP1, ZOP2, Eixos, ZEIS, ZH, ZT e ZI) e outro pras demais (ZEXP1, 2 e 3, ZPERI, ZCCA1 e 2);
- necessidade de adequações no Anexo V - glossário, com retirada de termos que não são citados no texto da lei; e correção de definições a exemplo de Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo terem exatamente a mesma definição;
- necessidade de adequações no Anexo VI - Adequação do Termo de Referência de Impacto de Vizinhança.

ANEXO 2 – Relatório de abril/2024

Resumo dos trabalhos da Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas

A Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém foi criada em meados de outubro de 2023 composta pelos seguintes membros: Eng Rosana Filippini Bifulco Oliveira - coordenadora, Arq Ana Vittoretti, Arq Renata Iarussi e Arq Tamara Mathis que participaram ativamente durante todo o trabalho, além do Eng Claudio Rodrigues, Arq Regina Helena, Eng Eloisa Mota e Eng Eduardo Mota, com importantes participações em assuntos específicos; e a Eng Angela Santos que participou somente nas primeiras reuniões. A Comissão começou a se reunir no dia 10 de novembro de 2023, tendo realizado um total de 38 reuniões até dia 02 de abril de 2024, sendo 35 delas feitas de forma on line e 3 reuniões presenciais.

A metodologia utilizada foi: estudo dos projetos de lei elaborados pela Prefeitura; elaboração de uma planilha no Google Drive com os apontamentos de todos os participantes - artigo por artigo e pontos não citados; discussão em reunião de cada item planilhado até que se definisse o teor de nossa proposta para cada um deles, sendo que alguns pontos foram de rápida definição e outros um longo processo que dispendeu muito estudo e pesquisa de normas técnicas, conversas com técnicos da Prefeitura de Itanhaém, pesquisa de legislação de outros municípios e de bibliografia técnica; elaboração das justificativas de cada uma das alterações propostas; elaboração de projeto de lei mostrando as inserções, supressões e alterações acompanhadas das respectivas justificativas e, por fim, elaboração de projeto de lei compilado, permanecendo somente a proposta da Comissão para cada projeto de lei.

Estas propostas foram apresentadas para os associados na sede da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém no dia 03 de abril de 2024 em reunião das 18 às 21 hs e que contou com a participação de aproximadamente 20 pessoas, sendo que na oportunidade recebemos sugestões, discutimos conceitos e propostas e recebemos sugestões de alterações que foram incorporadas aos textos. De acordo com cada lei, apresentamos a seguir um resumo e a conceituação geral das propostas:

Código de Edificações

- a proposta da PMI parte do princípio que o profissional é responsável por tudo, remetendo a ele e ao proprietário e minimizando excessivamente a análise da PMI; retira do texto todo detalhamento dos elementos da construção, só remetendo às NBRs, deixa o projeto extremamente simples; além de outros pontos que, se estivéssemos num mundo ideal, poderiam funcionar; mas o que ocorre na prática é que temos um grande número de construções edificadas

sem responsável e sem orientação técnica - então essa conceituação não se sustenta;

- essa é uma lei que precisa ser orientativa tanto para leigos quanto para a própria fiscalização, que não é composta de técnicos, arquitetos ou engenheiros; em decorrência disso procuramos acrescentar um detalhamento construtivo básico, de forma a facilitar sua aplicação para todos;
- para acrescentar esse detalhamento buscamos o atual Código de Edificações, Lei Complementar 31/2000;
- procuramos também ordenar mais os tópicos da lei, de forma que ficasse mais claro tópicos de apresentação, análise, emissão de autorizações e construção;
- retiramos do texto da lei complementar todo detalhamento de projeto arquitetônico, modelos de quadros e outros elementos da apresentação de projeto e demais itens que não precisam ser definidos por lei, deixando para uma Resolução da Secretaria de Obras, o que facilitará as futuras atualizações;
- propomos que o 'projeto simplificado' permaneça como está atualmente, que já conta com bastante simplificação e com o qual já estão todos familiarizados; a proposta da PMI de aprovação por 'mancha' trará bastante insegurança para os profissionais (por exemplo quanto a alterações internas futuras) e também para os proprietários que não terão um projeto aprovado com um detalhamento mínimo;
- sugerimos algumas alterações pontuais em quesitos técnicos; e
- sugerimos valores menores para as multas, por entender que estão muito altas.

Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

- buscamos adequar o texto ao definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - LC 168/2015, já que a proposta da PMI tem inúmeros pontos em desacordo quanto ao uso do solo; e em consequência adequar ao ZEE Zoneamento Ecológico Econômico da Baixada Santista - Decreto Estadual;
- discordamos da proposta da PMI em pontos bem importantes: comércio/serviços em todo território e prédios em praticamente todo território; mas ao invés de alterar, respeitamos esse posicionamento e buscamos minimizar os impactos que fatalmente ocorrerão no tecido urbano;
- comércio em todo território resulta na eliminação de zonas estritamente residenciais; e para minimizar os incômodos dos usos não residenciais nas vias locais, estamos propondo um maior detalhamento dos enquadramentos das categorias de uso baseados nas incomodidades, acrescentando a diferenciação por zona, inclusão de parâmetros como horário de funcionamento e valores diferenciados para as vias locais;
- edificações multifamiliares verticais em praticamente todo território resulta na eliminação de 'zonas horizontais' - na verdade só restará a ZT e ZH reservadas para a horizontalidade; e para minimizar o incômodo dos prédios nas vias

- estreitas e em locais sem infraestrutura urbana, estamos propondo ampliação do valor da caixa viária mínima exigida e que o local tenha infraestrutura;
- propomos algumas adequações técnicas nas ZT e ZH, principalmente no sentido de reforçar o padrão desejado para essas zonas e altura máxima de construções - ZH com aprovação prévia para qualquer alteração, inclusive das fachadas, sem exigência de recuos da implantação e de vagas de estacionamento;
 - ampliação do conceito de fachada ativa para outros eixos além da orla;
 - quanto à Zona de Influência Aeroportuária - retirada da altura máxima dos prédios, devido a uma conceituação errônea, pois o valor citado na proposta da PMI não é altura máxima da edificação, mas sim cota máxima - valor que deve levar em conta a cota do terreno; além de exigência de manifestação do COMAER para edificações com mais de 3 pavimentos;
 - outorga onerosa - modificação da fórmula de cálculo utilizando a Planta Genérica de Valores e não 3 avaliações;
 - EIV - inserção das diretrizes do PDDI de modo a dividir a complexidade do EIV em 2 faixas, de forma que o estudo seja simplificado para a maioria dos empreendimentos e apenas os realmente mais incômodos precisarão fazer o EIV mais detalhado; além disso inserimos uma etapa para manifestação dos interessados - a vizinhança - já que a proposta da PMI não tinha;
 - multas - modificação da fórmula de cálculo - não vimos sentido em multiplicar área de terreno por número de pavimentos;
 - Anexo I - Baixio e Guaraú como Zona Turística e não ZOP1; prolongamento da ZI para a área em frente ao Aeroporto na Estrada Cel Joaquim Branco até a marginal da Rodovia; demarcar todos os conjuntos residenciais CDHU e PAR como ZEIS; reclassificação de eixos que cortam a ZOP1 em ESC1c ao invés de ESC2, pois como está na proposta deixa os eixos mais restritivos que a zona. Entendemos que o zoneamento ideal seria um misto da nova proposta com a revisão dos corredores existentes na proposta de eixos, retirando assim o conceito de comércio e prédio em todo território;
 - Anexo II - adequação dos usos em todas as zonas, pois os usos permitidos devem observância ao ZEE Zoneamento Ecológico Econômico da Baixada Santista - Decreto Estadual e somente na ZOP1 estava ok;
 - Anexo III - alteramos alguns parâmetros - principalmente reduzindo os tamanhos de lotes mínimos - para adequá-los à realidade dos lotes existentes e também para reduzir as não conformidades; coeficientes de aproveitamento básico estavam muito altos e muito diferentes entre as zonas - incoerente com o conceito de coeficiente básico, então propomos que fiquem mais próximos entre as zonas; coeficiente máximo estava muito alto na orla do Centro e baixo no ECS3, que entendemos pode aumentar; propomos maior clareza na fórmula do recuo frontal para a orla; adequamos as densidades, pois há muita distorção em se colocar ZEXP com a mesma densidade de ZOP1;

- Anexo IV - propomos inserir maior número de parâmetros para definição de incomodidades, pois esse anexo será o responsável pela classificação das categorias de uso - então inserimos o horário de funcionamento e diferenciação de índices de acordo com a largura da via (para vias com até 7 m de largura e as demais) e, além disso, também a separação do Anexo em IV A e B de acordo com as zonas mais adensadas (ZOP1, ZOP2, Eixos, ZEIS, ZH, ZT e ZI) e outras demais (ZEXP1, 2 e 3, ZPERI, ZCCA1 e 2);
- Anexo V - Adequação no glossário com retirada de termos que não são citados no texto da lei;
- Anexo VI - Adequação do Termo de Referência de Impacto de Vizinhança.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 310036003400390030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **ANA MARCIA MUNIZ** em **31/10/2024 15:42**

Checksum: **AC14FA544B07FD86A37E8ABD1EDCF80CD998B44C90FCD1272FEAE492D093CB1F**