



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 443/2024

Proc. nº 15.024/2024

Itanhaém, 16 de outubro de 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

PROTOCOLO

Recebido em 17/10/24

às 13h33min.

Senhor Presidente,

Em atendimento ao ofício nº 12/2024/CP/CMI, dessa r. Comissão de Constituição, Justiça e Redação, junto ao presente estou encaminhando a Vossa Excelência a documentação comprovando a realização de amplo processo participativo nos trabalhos de revisão e atualização da legislação urbanística e edilícia do Município, incluindo a realização de:

- a) reuniões com a equipe técnica da Prefeitura;
- b) reunião com os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDU, composto por representantes dos mais diversos segmentos da sociedade civil organizada;
- c) reunião com os membros do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA;
- d) reunião com representantes da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém – AEA;
- e) reunião com representantes da Associação Comercial, Agrícola e Industrial de Itanhaém – ACAI;
- f) 1ª audiência pública, realizada no Centro de Capacitação do Professor e Teatro Eva Wilma, em 13/1/2022;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

g) consulta pública realizada online, no período de 23/8/2022 a 12/9/2022;

h) 2ª audiência pública, realizada na Câmara Municipal de Itanhaém, em 23/11/2022.

Na oportunidade, manifesto a Vossa Excelência meus protestos de respeitosa consideração.

Atenciosamente,

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Arlindo dos Santos Martins
DD. Presidente da Comissão de Constituição de Justiça e Redação da Câmara
Municipal de Itanhaém



4. RELATÓRIO DE ATIVIDADES

No mês de março de 2022, foram realizadas duas reuniões com os técnicos municipais para apresentação e discussão das propostas, divididas nas datas apresentadas no Quadro 4-1.

Quadro 4-1: Reuniões realizadas com os técnicos municipais

Data e hora	Local	Temas debatidos	Participantes
11/03 das 10h às 16h30 (com 1h30 de pausa pro almoço)	Sala de licitações da prefeitura	<ul style="list-style-type: none"> • Desafios a serem superados pela legislação urbanística • Princípios do ordenamento territorial • Proposta para a revisão da Uso e Ocupação do Solo, contendo: <ul style="list-style-type: none"> o Objetivos o Parâmetros de uso do solo o Parâmetros de ocupação do solo o Reformulação do zoneamento 	<ul style="list-style-type: none"> • Vinicius Camba de Almeida - Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano • Marcelo Gomes - Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano • Eloisa Claudia Mota - Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano • Adriana de Fátima Andrade Rossi - Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano 
24/03 das 10h às 16h30 (com 1h30 de pausa pro almoço)	Sala de reuniões do gabinete do prefeito	<ul style="list-style-type: none"> • Proposta para a revisão da Uso e Ocupação do Solo, contendo: <ul style="list-style-type: none"> o Parâmetros de uso do solo o Reformulação do zoneamento, atualizado conforme acordado na reunião do 11/03 • Proposta para revisão do parcelamento do solo para fins urbanos 	<ul style="list-style-type: none"> • Vinicius Camba de Almeida - Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano • Marcelo Gomes - Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano • Eloisa Claudia Mota - Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano • Adriana de Fátima Andrade Rossi - Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Data e hora	Local	Temas debatidos	Participantes
		<ul style="list-style-type: none">• Proposta para a revisão do Código de Edificações e Instalações, contendo:<ul style="list-style-type: none">o Direitos e responsabilidadeso Licenciamentoo Execução e segurança das obraso Edificações em geralo Fiscalização e sanções	<ul style="list-style-type: none">• Manuel Laércio Santana - Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano• Danilo Queiroz da Silva – Chefe da fiscalização de obras• Adelson – fiscal de obra• Jorge Penha - Departamento de Comércio e Indústria

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Ainda no mês de março de 2022, foi realizada uma reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU), com objetivo de apresentar e debater as propostas para a revisão da lei de uso e ocupação do solo de Itanhaém, a saber:

- Desafios a serem superados pela legislação urbanística;
- Princípios do ordenamento territorial
- Objetivos estabelecidos para a revisão da LUOS
- Parâmetros de uso;
- Parâmetros de ocupação;
- reformulação do zoneamento urbano de Itanhaém; e
- Próximos passos.

A **Figura 4-1** apresenta a lista de presença da reunião, enquanto que a **Figura 4-2**, a ata.



1. APRESENTAÇÃO

O presente documento compõe a ETAPA 3 – PROPOSTA DE REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA 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 e consiste na proposta para:

- **Parcelamento, uso e ocupação do solo** (revisão das Leis Municipais nº 1.082/1977, 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; nº 2.162/1995, que dispõe sobre o parcelamento do solo; nº 2.034/97, 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; e
- **Código de Edificações** (revisão da Lei Complementar nº 31/2000).

O conteúdo apresentado a seguir visa oferecer conceitos e elementos para subsidiar a redação da revisão das minutas das leis (**Etapa 4**), de modo a compatibilizá-las às evoluções sociais e territoriais ocorridas nas últimas décadas, fundamentadas nas diretrizes do poder público local, na demanda da sociedade civil e dos profissionais da área.

A concepção das propostas considera, em primeiro lugar, os desafios identificados no município, com base no diagnóstico produzido na **Etapa 2**, bem como o resultado das reuniões realizadas ao longo dos meses de março à julho de 2022 (cujas alterações pactuadas encontram-se demarcadas ao longo do presente relatório), a saber:

- Equipe técnica da Prefeitura;
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDU
- Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém – AEA
- Associação Comercial, Agrícola e Industrial de Itanhaém - ACAI

Este item se constitui como referencial para a definição da conceituação e dos objetivos que nortearão o detalhamento de cada um dos temas, com reflexo na superação dos problemas a serem enfrentados pela legislação urbanística e edilícia de Itanhaém.



Figura 4-1: Lista de presença da reunião com o COMDU



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDU

LISTA DE PRESEÇA -- 1ª Reunião Ordinária 2021/2023 -- 29/03/2022 às 10h

PODER PÚBLICO	NOME	T/S	ASSINATURA
Prefeito	Tiago Rodrigues Cervantes	-	
Sec. Plan. e Meio Ambiente	Cesar Augusto de Souza Ferreira	T	
Sec. Plan. e Meio Ambiente	Marcelo Gomes da Silva	S	
Sec. Obras e Des. Urbano	Vinicius Camba de Almeida	T	
Sec. Obras e Des. Urbano	Elisea Claudia Mota	S	
Sec. Desenvolvimento Econômico	Djalma de Silva Barros	T	
Sec. Desenvolvimento Econômico	Mercedez de Oliveira Albuquerque	S	
Sec. Serviços e Urbanização	Angela Maria De Andrade Cantinho Silva	T	
Sec. Serviços e Urbanização	Marjorie Gomes Pupo da Cruz	S	
Sec. Fazenda	Francisco Mathias Leme Filho	T	
Sec. Fazenda	Carlos Eduardo Muri	S	
Sec. Relações de Trabalho	Eliseu Braga Chagas	T	
Sec. Relações de Trabalho	Cinira Rossi Dapieri	S	
Sec. de Habitação	Rafael Indalêncio	T	
Sec. de Habitação	Talita da Silva Ferreira	S	
Sec. de Saúde	Claudio Oliveira Camargo	T	
Sec. de Saúde	Marcelo Gonçalves Jesus	S	
Sec. Trânsito e Segurança	Adilson Muniz da Silva	T	
Sec. Trânsito e Segurança	Fabio Fernandes Ramos	S	
Sec. Turismo	Marco Antônio Bocchi	T	
Sec. Turismo	Carlos Frederico Munhoz Ferreira	S	
Sec. de Assistência e Des. Social	Edvaldo Juvino dos Santos	T	
Sec. de Assistência e Des. Social	Joseania da Silva	S	

Av. Washington Luiz, 75 | Centro | CEP: 11.740-000 | Itanhaém/SP | Telefone (13) 3421.1600
www.itanhaem.sp.gov.br



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDU

PRESTADORES SERV. PÚBLICOS	NOME	T/G	ASSINATURA
Camp. San. Básico - SABESP	William de Araújo Lima	T	
Camp. San. Básico - SABESP	Roberto Durão Filho	S	
Limp. Urbana Res. Sólidos - URBAN	Marcelo Pereira dos Anjos	T	
Limp. Urbana Res. Sólidos - URBAN	Cezar Lourenço Giansante Fonseca Filho	S	
Drenagem Urbana - Sec. Serv. Urb.	Fabiano Santos Gomes	T	
Drenagem Urbana - Sec. Serv. Urb.	Elisane Tavares dos Anjos Faustino	S	
Transporte Coletivo - FÊNIX	Hamilton Dias de Carvalho	T	
Transporte Coletivo - FÊNIX	João Veríssimo Duarte Junior	S	
SOCIEDADES CIVIS	NOME	T/S	ASSINATURA
Assoc. Eng. e Arquitetos de Itanhaém	Hilman Edward Kruger	T	
Assoc. Eng. e Arquitetos de Itanhaém	Cláudio José Rodrigues Silva	S	
Assoc. Eng. e Arquitetos de Itanhaém	Elder Poliana Lemos	T	
Assoc. Eng. e Arquitetos de Itanhaém	Alessandra Cursati Joazeiro Cadorcio	S	
Assoc. Comercial - ACAI	Allan Peterson Lopes Santos	T	
Assoc. Comercial - ACAI	Roberto Carlos de Campos	S	
Ordem dos Advogados - OAB	Rui Franco Perea Junior	T	
Ordem dos Advogados - OAB	Carlos Pedrozo de Melo	S	
Cons. Reg. Corretores - CRECI	Rogério de Almeida	T	
Cons. Reg. Corretores - CRECI	Hidelfonso Cirino dos Santos	S	
Cons. Mun. Meio Amb. - COMDEMA	Kristian Klein	T	
Cons. Mun. Meio Amb. - COMDEMA	Carlos Eduardo Quaresima	S	
Cons. Mun. Turismo - COMTUR	Jorge Penha de Silva	T	
Cons. Mun. Turismo - COMTUR	Matheus Macedo Nunes	S	

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

Rua Paulistânia, 381 - 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Cons. Mun. Dir. Pessoas Deficiência	Vicente Ferro	T	
Cons. Mun. Dir. Pessoas Deficiência	Rosemeire Belarmino de Souza	S	
ASSOCIAÇÕES MORADORES	NOME	T/S	ASSINATURA
Assoc. Amigos Bain. Gaivota e Adj.	Glaucio de Souza Guimarães	T	
Assoc. Amigos Bain. Gaivota e Adj.	Marcos Augusto Spedini	S	
Assoc. Amigos Morad. Áreas Verdes	Nádia Souza Lima	T	
Assoc. Amigos Morad. Áreas Verdes	Dinaud Cristina Oliveira Silva Alves	S	
ENTIDADES SINDICAIS	NOME	T/S	ASSINATURA
Sind. Professores Ens. Oficial S.P.	Enriko Eterovic	T	
Sind. Professores Ens. Oficial S.P.	Poliana Fé do Nascimento	S	
ENTIDADES TÉCNICAS	NOME	T/S	ASSINATURA
Assoc. União Caiçara	Agostinho dos Santos Mesquita Martins	T	
Assoc. União Caiçara	Patricia Aguiar Justino de Souza	S	
Assoc. Pessoas Def. - RDDR	Maria Aparecida da Silva	T	
Assoc. Pessoas Def. - RDDR	Celia Yoshiko Toyama	S	



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDU

LISTA DE PRESEÇA VISITANTES – 1ª Reunião Ordinária – 28/03/2022 às 10h

NOME	RG	ASSINATURA
Adriana de Fatima Andrade Lora	27.813.436-4	
José Roberto dos Santos	23.185.048-7	
LARIANA CAMPAGNOLI	93068070	
RENATO LANCELOTTI	58766583	
Roberto dos Santos Gomes	28081451-3	
Gláucia T. A. Fariello	53061975-6 SSK	
Juliano dos Santos Barros	32.348.108-X	



Figura 4-2: Ata da reunião com o COMDU

Ata da Reunião COMDU 28/03/2022

Ata da Reunião Ordinária do CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COMDU, realizada em 28 de março de 2022, iniciada às 10h52, dá-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 Campagnioli, 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 municípios. 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 incômodo 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 incômodo. 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 coletivos 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.

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.

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2022.



1. APRESENTAÇÃO

O presente documento engloba a ETAPA 4 – MINUTA DAS LEIS, do processo de Atualização da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações e Verticalização, objeto do contrato nº 147/2021, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Itanhaém e a empresa Geo Brasilis, em agosto de 2021.

Este relatório reúne o registro das atividades realizadas com a participação da comunidade local, no âmbito desta etapa, bem como enumera a reunião realizada com a equipe técnica da prefeitura municipal, sendo elas:

- Reunião com COMDEMA, ocorrida em 29 de setembro de 2022 (vide **Capítulo 2**);
- Reunião virtual com a equipe técnica da prefeitura municipal, realizada no dia 10 de outubro de 2022, com a participação do Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano de Itanhaém Vinicius Camba de Almeida, Adriana (Obras), Eloísa (Obras), Claudio (Vigilância Sanitária), Marcelo (Comércio), William (Meio Ambiente) e Ramos (Trânsito), para discutir a revisão da Tabela CNAE, proposta pela consultoria;
- Reunião com COMDU, ocorrida em 08 de novembro de 2022 (**Figura 1-1**), cuja ata está em fase de elaboração pela secretaria executiva do referido conselho; e
- 2ª Audiência Pública, ocorrida em 23 de novembro de 2022 (vide **Capítulo 3**).

Figura 1-1: Registro fotográfico da reunião realizada com o COMDU, em 08 de novembro de 2022



Acervo: Geo Brasilis, 2022



COMO ESTÁ SENDO CONSTRUÍDO O PROCESSO DE REVISÃO ?

ATUALIZAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES
E VERTICALIZAÇÃO

1 Plano de Trabalho e
Plano de Mobilização
Social

3 Proposta de revisão da
legislação urbanística,
ecilícia

2 Leitura técnica e
comunitária

4 **Minuta das
Leis**

participação popular prevista
através de reuniões com representantes
sociedade civil organizada e audiências
públicas



CONTRUÇÃO DAS PROPOSTAS

Construção da **proposta técnica**, complementada
pelas reuniões com gestores públicos e sociedade civil
(abril a outubro/2022)



**07 reuniões com
equipe técnica da
prefeitura**



**03 reuniões com
Conselho
Municipal de
Desenvolvimento
Urbano – COMDU**

(Secretaria de Obras e
Desenvolvimento Urbano,
Equipe de Fiscalização,
Departamento de
Comércio e Indústria)



**Associação
Comercial,
Agrícola e
Industrial de
Itanhaém – ACAI**



**Associação de
Engenheiros e
Arquitetos de
Itanhaém – AEA**

**Conselho Municipal de Defesa
do Meio Ambiente – COMDEMA
+ 2ª Audiência Pública**



Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



2. REUNIÃO COMDEMA

O registro da reunião realizada com o COMDEMA, cuja pauta recaiu notadamente sobre as propostas de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, consta na **Figura 2-1**, extraída da ata da referida reunião.

Figura 2-1: Extrato da ata da 117ª reunião do COMDEMA



Município de Itanhaém
Estado de São Paulo
**Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
COMDEMA**



**ATA DA 117ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE DE ITANHAÉM
DO BIÊNIO 2021/2023**

PODER PÚBLICO

Nome	Representando	Tít./Sup.
Cesar Augusto de Souza Ferreira	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente	Titular
Marcelo Gomes da Silva	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente	Suplente
William de Souza Carrillo	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente	Titular
Roseli Raunaimer	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente	Suplente
Danilo Queiroz da Silva	Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano	Titular
Ana Carolina Mendes Peres	Secretaria de Educação, Cultura e Esportes	Titular
Angela Maria Andrade Cantinho Silva	Secretaria de Serviços e Urbanização	Titular
Maria Joselita Inacio	Secretaria de Comunicação	Titular
Paulo Pantel	Secretaria de Desenvolvimento Econômico	Suplente
Carlos Frederico Munhoz Ferreira	Secretaria de Turismo	Suplente
José Carlos dos Santos Faria	Defesa Civil	Titular
Pedro Luiz Fornaciari Junior	Defesa Civil	Suplente

Participação do Poder Público: 9/11 cadeiras com 12 conselheiros

SOCIEDADE CIVIL

Nome	Entidade	Tít./Sup.
Katia Domingues Blotta	OAB - Ordem dos Advogados	Titular
Rosana Filippini Bifulco Oliveira	Associação de Engenheiros e Arquitetos	Titular
Allan Peterson Lopes Santos	ACAI - Associação Comercial	Titular
Kristian Klein	Comitê de Proteção e Bem Estar Animal	Titular
Amauri Rodrigues de Souza	ETEC Itanhaém	Titular
Carlos Eduardo Quaresma	Cidadão com atuação na área ambiental	Titular
Maria Bernadete da Silva	Associação Crescer e Viver com Itanhaém	Titular
Mateus Macedo Nunes	Rotary Clube de Itanhaém	Titular
Jessica da Silva Paulino	Instituto Gremar	Titular
Juarez de Castro Cabral	Instituto Biopesca	Suplente
Isabelle Corrales Nunes	Instituto Ambiecco	Titular

Participação da Sociedade Civil: 11/11 cadeiras com 11 conselheiros

CONVIDADOS E OBSERVADORES

Nome	Entidade
Aroldo Couto Neto	Cidadão e empresário de Itanhaém
Lauanna Campagnoli	Arquiteta da empresa Geobrasilis
Ricardo Aguiar Borges	Grande Reserva da Mata Atlântica
Vinícius Camba	Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano

Participação total na reunião: 20/22 cadeiras e 27 pessoas, sendo 23 conselheiros

Rua Paulistânia, 381 – 5ª Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



as redes sociais da GRMA. Passou-se então ao **Item oito - "Ordenamento territorial municipal - revisão da legislação urbanística - presença da arquiteta Lauanna da empresa Geobrasilis para retorno aos conselheiros sobre a correspondência e tópicos apontados pelo COMDEMA referentes ao trabalho em curso"**: a presidente contextualizou resumidamente o tema e, em resposta à correspondência encaminhada à Secretaria de Obras (com pedido de envio à empresa Geobrasilis e à S. Exa. o Sr Prefeito) - Ofício COMDEMA 11/2022 protocolado em 26/08 apontando alguns dos pontos mais preocupantes quanto às questões ambientais, o COMDEMA recebe a arquiteta Lauanna Campagnoli para apresentar respostas aos questionamentos. Por se tratar de assunto mais técnico e os conselheiros entenderem melhor os

temas citados, na convocação pra reunião foi indicado o link do relatório da Geobrasilis <https://drive.google.com/file/d/1FVGRcbi-2PSIKohHBBGzEV2AwDooUcfO/view>

que foi analisado. Agradecendo a disponibilidade, a presidente passou a palavra à Lauanna que agradeceu e explicou resumidamente: 1. sobre o escopo do trabalho que foi contratado, englobando várias legislações referentes à questão urbanística como parcelamento, Código de Obras, edificações e etc.; 2. que desde 2021 estão trabalhando muito no conteúdo, tendo apresentado o relatório 2 - Diagnóstico em janeiro/22 em Audiência Pública e desde então tem trabalhado no relatório 3 de propostas e, para isso, se reuniu muito com a Prefeitura devido à complexidade das legislações; 3. também já apresentaram pro COMDU, ACAI e Associação de Engenheiros e Arquitetos e vem colhendo sugestões; 4. a Prefeitura colocou em consulta pública o relatório 3 e receberam por esse meio também as sugestões e contribuições; 5. como ainda estão em processo de consolidação, não conseguiram ainda elaborar minuta de projeto de lei - que será a próxima etapa e irá para audiência pública. Explica que, sobre a correspondência recebida do COMDEMA, fizeram as considerações que entenderam pertinentes e encaminharão à Prefeitura que, por sua vez, elaborou a resposta que ora será mostrada - Ofício 58/2022 da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ao COMDEMA. A presidente esclareceu que ainda não receberam essa resposta citada e a Lauanna se dispôs a compartilhá-la de forma que todos possam acompanhar as respostas, de onde destacamos: 1. sobre a adequação ao PDDI - entendem que não se trata de passar tudo pra uso misto mas somente autorizar pequenos empreendimentos e se adequar à Lei de Liberdade Econômica; 2. quanto à adequação ao Macrozoneamento do Plano Diretor, diz que acataram as alterações sugeridas e adequaram a ZOP Zona de Ocupação Prioritária ao PDDI; 3. sobre a garantia da predominância do padrão horizontal da cidade, entendem que restringir o potencial construtivo de imóveis particulares contraria outros dispositivos - manifestação bastante contestada; 4. será colocada altura máxima das edificações, como sugerido; 5. quanto ao coeficiente da orla toda ser igual a resposta da prefeitura nos mostra que talvez a correspondência do COMDEMA não tenha sido clara, pois sugerimos que alguns locais pudessem receber gabaritos maiores em detrimento de outros que tem que reduzir; e explicamos melhor; 6. sobre os coeficientes de aproveitamento básicos muito altos a Prefeitura não quer alterar por entender que como vigoram hoje pela Lei 2304 já teria sido criado 'um direito' aos proprietários - ponto que gerou muita polêmica e, na visão do COMDEMA, não se aplica; 7. sobre a inclusão da Transferência de Potencial Construtivo na proposta, que poderia valorizar as áreas vegetadas em zonas de proteção e as APPs, a Prefeitura não quer inserir agora, entendendo que deve ficar para um 2o momento; 8. que o município tem muitas demandas sociais e precisa gerar renda, empregos e oportunidades de negócio, que tem uma grande área de preservação e precisa avançar na questão social e econômica. Sobre a Transferência de Potencial Construtivo foram muitas manifestações no sentido de que o momento é agora, com uma consultoria contratada, bastando adequar a proposta e, na defesa da posição da Prefeitura o Secretário de Obras Vinicius Camba disse que não havia tempo hábil para outras alterações pois o Ministério Público já está cobrando muito e não aceitaria mais prorrogações; além disso sustentou que a alteração da legislação tem que ser aprovada esse ano para poder vigorar ano que vem e, se ficar para o ano que vem a aprovação, somente poderá vigorar em 2024. A presidente contrapõe a afirmação e perguntou porque ele faz essa manifestação, pois não existe essa exigência para direito urbanístico, e o Vinicius respondeu que seria por conta da inserção da Outorga Onerosa e, novamente houve manifestação da presidência no sentido de que o entendimento da prefeitura estava errado, pois outorga onerosa não é tributo, pelo contrário, ela é um benefício que alguns imóveis tem para poder adensar mais. Esse argumento do prazo exíguo foi bastante combatido e várias manifestações vieram no sentido de que estamos no momento oportuno para promover todas as alterações necessárias e não somente algumas. Ao finalizar as discussões, o Alan da ACAI registra parabéns à equipe da Prefeitura e a Lauanna pelo trabalho tão importante de atualização da legislação e ao COMDEMA que busca o melhor para Itanhaém. Vinicius agradece a todos e ao COMDEMA pelas contribuições feitas, pois o conhecimento de seus membros são essenciais para construir uma legislação que permita a conservação ambiental e o desenvolvimento que a cidade precisa; finaliza parabenizando os participantes e agradecendo nominalmente a Geobrasilis e equipe da Prefeitura muito empenhada na revisão. A presidente agradece novamente a disponibilidade e participação da Lauanna que, ao se despedir agradece o convite e a todos que contribuíram com sugestões e finaliza reforçando a todos a grande complexidade das legislações - o que está causando a demora - e que a Prefeitura está empenhada em aprimorar a proposta. Passando ao **Item nove - "Assuntos Gerais"** com as seguintes manifestações: 1. Alan informa que a ACAI está empenhada no levantamento dos pontos turísticos e a presidente sugere também a consulta ao Atlas Ambiental de Itanhaém que tem um extenso levantamento das atrações naturais; e o Alan agradece e diz que consultarão; 2. William informa a realização nos dias 3, 4 e 5 de outubro da comemoração do Dia das Abelhas, das Aves e dos Animais no CEA com diversas atividades e uma saída embarcada a campo para Birdwatching - observação de aves; e também a comemoração da Semana do Mar que se aproxima e terá muitas atividades. Em seguida passou-se ao **Item dez - "Agendamento das reuniões do COMDEMA"**: a 118ª e a 119ª reuniões ficaram pré-agendadas para 27 de outubro e 24 de novembro em horário a ser definido; sendo certo, entretanto, que prevalecerá sempre a convocação da reunião. Em seguida passou-se ao **Item onze - "Encerramento"**: sem mais assuntos na ordem do dia, a Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou os trabalhos às 11:40 hs.

CAIQUE DE SOUSA ALVES
Secretário Executivo do COMDEMA

ROSANA FILIPPINI BIFULCO OLIVEIRA
Presidente do COMDEMA

Fonte: Secretaria Executiva do COMDEMA, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Ideitanhaem? (https://www.twitter.com/pref_itanhaem) (<https://www.flickr.com/photos/governo>

(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/>)

O que você está procurando?



A Prefeitura ▾ Serviços ▾ **Transparência** (<https://transparencia.itar>

E-sic

Boletim Oficial

Ouvidoria

(<https://transparencia.itanhaem.sp.gov.br/servico-de-informacao-ao-cidadao/>) (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/boletim-oficial>) (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/ouvidoria>)



Educação

Escolas, creches, equipe da educação, cardápio da merenda escolar, projetos
(/educacao/)



Serviços

2ª Via Carnê, Atendimento On-line, Consulta de Débitos e Protocolo
(/servicos/)



Concursos

Processos seletivos e concursos públicos
(/concurso-publico/)



Turismo

Informações sobre a Cidade, Pousadas, Hotéis, Colônia de Férias, Roteiros
(/turismo/)

Publicado em: 14/01/2022 - Última modificação: 20/01/2022 - 18:26

comunicacao@itanhaem.sp.gov.br
(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/acessibilidade>)

A+

1ª Audiência Pública debate reforma da legislação urbana em Itanhaém

DESENVOLVIMENTO - A Leitura Técnica e Comunitária do Diagnóstico Municipal contou com a participação do público presencial e virtual



Compartilhar:

A Prefeitura de Itanhaém realizou nesta quinta-feira (13), no Centro de Capacitação do Professor, a primeira audiência pública da Reforma da Legislação Urbana de Itanhaém, que prevê a atualização da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo, código de edificações e lei de verticalização. O encontro foi conduzido pelo secretário de Planejamento e Meio Ambiente, César Augusto Ferreira, e teve a participação de autoridades, representantes de conselhos municipais, entidades civis e moradores. A reunião foi transmitida pelas redes sociais da Prefeitura e acompanhada no auditório por cerca de 80 pessoas.

Siga a Prefeitura de Itanhaém no Instagram (<https://www.instagram.com/prefeituradeitanhaem/>), no Facebook (<http://www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem>), no Twitter (https://twitter.com/pref_itanhaem), no Youtube (https://www.youtube.com/channel/UCjltucX7NdhG3ha_6gtG-g) e no Flickr (<https://www.flickr.com/photos/governomunicipaldeitanhaem/sets/>)

Nesta etapa dos trabalhos, aconteceu a Leitura Técnica e Comunitária do Diagnóstico Municipal, apresentado pela diretora técnica do projeto e representante da empresa Geo Brasilis, a arquiteta, Lauanna Campagnoli. O estudo identificou condicionantes ambientais, socioeconômicas e territoriais com impacto na dinâmica urbana da cidade.

O público participou de forma presencial e virtual, por meio de um formulário acessado por QR CODE. Foram registradas 48 manifestações e contribuições pela internet, uma presencialmente e sete pessoas fizeram uso da palavra conforme ordem de inscrição.

Os próximos passos da Reforma da Legislação Urbana serão o registro da audiência pública, a consolidação da Leitura Técnica e Comunitária e a elaboração das propostas de atualização das leis. A responsável técnica do projeto pontuou que as demais etapas terão ampla participação da sociedade.

“Teremos um trabalho intenso pela frente com discussões com a Administração Municipal, o Poder Legislativo, a sociedade civil por meio dos conselhos municipais e entidades representativas, a fim de consolidar todo o conteúdo levantado até aqui”, afirmou Lauanna.

O secretário de Planejamento e Meio Ambiente avaliou positivamente a audiência e reafirmou o compromisso da Administração Municipal em apresentar resultados eficientes com geração de emprego, renda, qualidade de vida e sustentabilidade.

“Decisão acertada do prefeito Tiago Cervantes em contratar uma empresa especializada para elaborar estudos técnicos que deverão apontar o equilíbrio entre os aspectos ambientais e o desenvolvimento econômico, além de subsidiar os trabalhos das equipes técnicas do Poder Executivo, na contribuição das deliberações do Poder Legislativo e na formação da opinião das pessoas que desejam participar do processo”, afirmou César Ferreira.

O vídeo com a íntegra da apresentação pode ser acessado pelo canal da Prefeitura de Itanhaém no YouTube <https://youtu.be/gGBhWK4onrM> (<https://youtu.be/gGBhWK4onrM>). O material de diagnóstico elaborado pela Geo Brasilis está disponível no site da Prefeitura https://www2.itanhaem.sp.gov.br/wp-content/uploads/2021/12/Etapa-2_em-discussao_Itanhaem.pdf (https://www2.itanhaem.sp.gov.br/wp-content/uploads/2021/12/Etapa-2_em-discussao_Itanhaem.pdf). Entre as autoridades presentes, os secretários municipais Eliseu Braga Chagas (Relações do Trabalho), Rogério Salceda (Desenvolvimento Econômico), José Renato Costa de Oliva (Serviços e Urbanização), Luciano Netto (Comunicação). O secretário-adjunto de Obras, Marcelo Gomes, representou o titular da pasta, Vinícius Camba. Pela Câmara Municipal participaram o presidente Silvio Oliveira e os vereadores Professor Fernando, Arlindo Martins, Fábio Bibão, José Roberto, Rutinaldo Bastos e Henrique Garzon.

Mais Notícias

 21/06/2022

Vacinação contra Influenza A (H1N1) para população geral já acontece em Itanhaém (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2022/06/21/vacinacao-contrainfluenza-a-h1n1-para-populacao-geral-ja-esta-acontecendo-no-municipio/>)

 15/10/2024

Oficina gratuita de “Formatação de Projetos para Editais” está com inscrições abertas (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/acessibilidade>) (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2024/10/15/oficina-gratuita-de-formatacao-de-projetos-para-editais-esta-com-inscricoes-abertas/>)

 15/10/2024

Projetos, inclusão e décadas de dedicação. Conheça histórias de professoras inspiradoras (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2024/10/15/projetos-inclusao-e-decadas-de-dedicacao-conheca-historias-de-professoras-inspiradoras/>)

 14/10/2024

Itanhaém implementa serviço de pronto atendimento odontológico aos sábados (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2024/10/14/itanhaem-implementa-servico-de-pronto-atendimento-odontologico-aos-sabados/>)

 14/10/2024

Artista itanhaense expõe obras na Pinacoteca Municipal (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2024/10/14/exposicao-de-artista-itanhaense-acontece-na-pinacoteca-nesta-segunda-14/>)

 14/10/2024

Fundo Social forma mais 36 alunas na Padaria Artesanal (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2024/10/14/fundo-social-forma-mais-36-alunas-na-padaria-artesanal/>)

Idêitanhaem? (https://www.twitter.com/pref_itanhaem) (<https://www.flickr.com/photos/governo>

(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/>)

O que você está procurando?



A Prefeitura ▾ Serviços ▾ **Transparência** (<https://transparencia.itar>

E-sic

Boletim Oficial

Ouvidoria

(<https://transparencia.itanhaem.sp.gov.br/servico-de-informacao-ao-cidadao/>)(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/boletim-oficial>)(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/ouvidoria>)(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/ouvidoria>)



Educação

Escolas, creches, equipe da educação, cardápio da merenda escolar, projetos
(/educacao/)



Serviços

2ª Via Carnê, Atendimento On-line, Consulta de Débitos e Protocolo
(/servicos/)



Concursos

Processos seletivos e concursos públicos
(/concurso-publico/)



Turismo

Informações sobre a Cidade, Pousadas, Hotéis, Colônia de Férias, Roteiros
(/turismo/)

Publicado em: 23/08/2022 - Última modificação: 01/09/2022 - 17:26

comunicacao@itanhaem.sp.gov.br
(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/acessibilidade>)

A+

Itanhaém disponibiliza consulta pública sobre a reforma da legislação urbana

PLANEJAMENTO - O munícipe pode consultar a 3ª etapa do estudo e enviar sua sugestão no endereço <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana/>



A Prefeitura conta com a participação da população para debater este importante tema.

Compartilhar:

Itanhaém está preparando uma das mais profundas reformas na legislação de desenvolvimento urbana de sua história. Trata-se da atualização das leis que disciplinam e normatizam a expansão comercial, empresarial e residencial na Cidade, como as leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e do Código de Edificações e Verticalização. E, para isso, conta com a participação da população para debater este importante tema.

Siga a Prefeitura de Itanhaém no Instagram (<https://www.instagram.com/prefeituradeitanhaem/>), no Facebook (<http://www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem>), no Twitter (https://twitter.com/pref_itanhaem), no Youtube (https://www.youtube.com/channel/UCjIutucX7NdhG3ha_6gtG-g) e no Flickr (<https://www.flickr.com/photos/governomunicipaldeitanhaem/sets/>)

O estudo conduzido pela empresa Geo Brasilis está em sua 3ª Etapa e o documento completo pode ser conferido no link (https://drive.google.com/file/d/1FVGRcbi-2PSiKohHHBCgEV2AwOoOUqfO/view?usp=drive_web). O munícipe pode enviar sua sugestão no endereço <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana> (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana/>), até dia 12 de setembro de 2022, deixando registrado o nome completo, CPF, telefone, e-mail, bairro e cidade.

Após essa data, as contribuições serão compiladas e discutidas em reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) e apresentadas em Audiência Pública.

“Estamos abrindo um amplo espaço democrático de debate, para envolver sociedade, Câmara Municipal, investidores, engenheiros e arquitetos nesta modernização da nossa legislação. Vamos acompanhar o crescimento do mercado e enfrentar os grandes desafios do futuro, como a geração de empregos e de novas oportunidades de empreendedorismo”, destacou o prefeito de Itanhaém, Tiago Cervantes. (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/acessibilidade>)

AUDIÊNCIA PÚBLICA – Em janeiro deste ano, a Prefeitura de Itanhaém realizou a 1ª audiência pública da Reforma da Legislação Urbana de Itanhaém. O encontro teve a participação de autoridades, representantes de conselhos municipais, entidades civis e moradores. A reunião foi transmitida pelas redes sociais da Prefeitura e acompanhada no auditório por cerca de 80 pessoas.

O vídeo com a íntegra da apresentação da 2ª etapa pode ser acessado pelo canal da Prefeitura de Itanhaém, no YouTube (<https://youtu.be/gGBhWK4onrM>).

Palavras-chave: consulta pública (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/consulta-publica/>), planejamento (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/planejamento/>), reforma urbana (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/reforma-urbana/>), uso e ocupação do solo (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/uso-e-ocupacao-do-solo/>)

Mais Notícias

📅 21/06/2022

Vacinação contra Influenza A (H1N1) para população geral já acontece em Itanhaém (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2022/06/21/vacinacao-contrainfluenza-a-h1n1-para-populacao-geral-ja-esta-acontecendo-no-municipio/>)

📅 15/10/2024

Oficina gratuita de “Formatação de Projetos para Editais” está com inscrições abertas (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2024/10/15/oficina-gratuita-de-formatacao-de-projetos-para-editais-esta-com-inscricoes-abertas/>)

📅 15/10/2024

Projetos, inclusão e décadas de dedicação. Conheça histórias de professoras inspiradoras

**ITANHAÉM****CONSULTA PÚBLICA SOBRE A REFORMA DA LEGISLAÇÃO URBANA****PLANEJAMENTO**

• O munícipe pode consultar a 3ª etapa do estudo e enviar sua sugestão no endereço <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana/>

<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana/>

Itanhaém está preparando uma das mais profundas reformas na legislação de desenvolvimento urbana de sua história. Trata-se da atualização das leis que disciplinam e normatizam a expansão comercial, empresarial e residencial na Cidade, como as leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e do Código de Edificações e Verticalização. E, para isso, conta com a participação da população para debater este importante tema.

O estudo conduzido pela empresa Geo Brasil está em sua 3ª Etapa e o documento completo pode ser conferido no site oficial da prefeitura www.itanhaem.sp.gov.br. O munícipe pode enviar sua sugestão no endereço <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana/>, até dia 12 de

setembro de 2022, deixando registrado o nome completo, CPF, telefone, e-mail, bairro e cidade.

Após essa data, as contribuições serão compiladas e discutidas em reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) e apresentadas em Audiência Pública.

"Estamos abrindo um amplo espaço democrático de debate, para envolver sociedade, Câmara Municipal, investidores, engenheiros e arquitetos nesta modernização da nossa legislação. Vamos acompanhar o crescimento do mercado e enfrentar os grandes desafios do futuro, como a geração de empregos e de novas oportunidades de empreendedorismo", destacou o prefeito de Itanhaém, Tiago Cervantes.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Em janeiro deste ano, a Prefeitura de Itanhaém realizou a 1ª audiência pública da Reforma da Legislação Urbana de Itanhaém. O encontro teve a participação de autoridades, representantes de conselhos municipais, entidades civis e moradores. A reunião foi transmitida pelas redes sociais da Prefeitura e acompanhada no auditório por cerca de 80 pessoas.

O vídeo com a íntegra da apresentação da 2ª etapa pode ser acessado pelo canal do YouTube (www.youtube.com/governomunicipal) da Prefeitura de Itanhaém.



3. 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

O presente capítulo consiste no registro da 2ª Audiência Pública, concernente à “Atualização da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo, código de edificações e lei de verticalização” do Município de Itanhaém. Este trabalho adentra no escopo do objeto do contrato nº 147/2021, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Itanhaém e a empresa Geo Brasilis, em agosto de 2021.

A 2ª Audiência pública ocorreu no dia 23 de novembro de 2022, às 17:00 horas, na Câmara Municipal de Itanhaém, situada na Rua João Mariano Ferreira, n.229, Vila São Paulo. A convocação da população se deu mediante a publicação do edital de chamamento no Boletim Oficial da Prefeitura de Itanhaém de nº 772, ano 19 (vide Figura 3-1). Ademais, foram fixados anúncios no formato de outdoor, em alguns pontos da cidade (vide Figura 3-2).

Figura 3-1 Edital da 2ª Audiência Pública no Boletim Oficial da Prefeitura de Itanhaém

Fonte: Boletim Oficial da Prefeitura de Itanhaém, nº 772, ano 19, 2 a 4 de novembro de 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br





Figura 3-2: Outdoors veiculando a convocação da população para a 2ª Audiência Pública



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Conforme registrado na lista da **Figura 3-3**, participaram da Audiência, presencialmente, 78 (setenta e oito) munícipes. Concomitantemente, houve transmissão, ao vivo, pelo canal do youtube da TV Câmara de Itanhaém, ampliando o alcance da participação popular e, cumprindo os requisitos de publicização, disponibilizou-se a gravação no referido canal, acessado mediante o endereço eletrônico: <<https://www.youtube.com/watch?v=8aVAtNCXoT0>>.



Figuras 3-3: Lista de Presença da 2ª Audiência Pública

LISTA DE PRESEÇA – 23/11/2022 – CÂMARA MUNICIPAL DE ITANHAÉM
2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REFORMA DA LEGISLAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

	Nome	Função / Cargo	Órgão / Entidade	Assinatura
01	Carvalho, Bruno	Assessor	Câmara	
02	Marcos Pereira	Exec. Adm.	DMU	
03	CRISTIANE AVELAR	ASSESSOR	DMU	
04	LEONARDO BALABO	ASSISTENTE	PREFEITURA	
05	RODRIGO ARAÚJO	ASSESSOR	PREFEITURA	
06	VIVIAN C. ALMEIDA	DIR. ADM.	"	
07	LUIS CARLOS NICKERSON	ENGENHEIRO	COMANDAZ	
08	Júlio H.			
09	Paulo Roberto		COMISSÃO	
10	Josmarcelo de S. M. C.	Coordenador	Comar	
11	Adriana F. Andrade	Secretaria de Serviços	Secretaria	
12	LUIS CARLOS COSTA	ADVOGADO	SOCIBRA	
13	Sandra Gomes	advogada	Socibra	



LISTA DE PRESENCIA – 23/11/2022 – CÂMARA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REFORMA DA LEGISLAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

	Nome	Função / Cargo	Órgão / Entidade	Assinatura
14	Ida de Aguiar de Lima Moraes	Advogada	Procuradoria	Ida de Aguiar
15	Diana Antunes de Lima Moraes	Advogada		Diana Antunes
16	Ana Maria de Paula			Ana Maria
17	VALÉRIA LOPES RIBEIRO	CORRETORA		Valéria Lopes
18	Robson Moura da Silva	Militante	Partido dos Trabalhadores	Robson Moura
19	RODOLFO OLIVEIRA	CEOGRAFIA	SIN PRO	Rodolfo Oliveira
20	Adriana Gomes de Aguiar	Professora	CEOGRAFIA	Adriana Gomes
21	Andréia de Aguiar	Professora		Andréia de Aguiar
22	Eduardo de Aguiar	Eng Civil	CREMESP	Eduardo de Aguiar
23	Rogério de Aguiar	Diretor	FACON CONST	Rogério de Aguiar
24	Renata de Aguiar	Assessoria de Direito		Renata de Aguiar
25	Edson de Aguiar	Ator PS	Obra II	Edson de Aguiar
26	João de Aguiar	Formador	Obra II	João de Aguiar
27	Stênio de Aguiar	Contabil	Obra II	Stênio de Aguiar

LISTA DE PRESENCIA – 23/11/2022 – CÂMARA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REFORMA DA LEGISLAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

	Nome	Função / Cargo	Órgão / Entidade	Assinatura
28	Eliseu Cláudio de Aguiar	Engenharia Civil	Prefeitura Municipal	Eliseu Cláudio
29	Paulina Gomes de Aguiar	Engenharia	Arquiteto	Paulina Gomes
30	AUDREY SPANHA	JORNALISTA	JORNAL ESBOÇO	Audrey Spanha
31	Maria de Fátima Bora	Presidente Conselho	Conselho	Maria de Fátima
32	Luizina de Aguiar	Ass. Presidente Conselho	Conselho	Luizina de Aguiar
33	Andréia de Aguiar	Ass. Presidente Conselho	Conselho	Andréia de Aguiar
34	Regina de Aguiar	Formadora	PT Itanhaém	Regina de Aguiar
35	Rafael de Aguiar	Professora	particular	Rafael de Aguiar
36	Humberto de Aguiar	Assessor Jurídico	particular	Humberto de Aguiar
37	Rafael de Aguiar	Assessor	"	Rafael de Aguiar
38	João Roberto de Aguiar	Eletricista	GEO BRASILIS	João Roberto
39	Dimitry de Aguiar	Empresário		Dimitry de Aguiar
40	Eduardo de Aguiar	Engenharia	"	Eduardo de Aguiar
41	Alexandre de Aguiar	Designer Gráfico	Particular	Alexandre de Aguiar



LISTA DE PRESENÇA – 23/11/2022 – CÂMARA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REFORMA DA LEGISLAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

	Nome	Função / Cargo	Órgão / Entidade	Assinatura
42	ADRIANA PONTES LOPES	SECRETARIA		
43	Amante de Jesus	ginecologista	ACAII	
44	Associação de Pais	PAI / EDUCADOR	-	
45	Luciano R. Borges	Engenheiro	-	
46				
47	Maria A. Romão	Empresária		
48	Rosa Lúcia A. Parodi	Téc. Semanal		
49	Wilson C. Machado	arquiteto	Itanhaém	
50	Cláudio Pereira	ONG	ACAII	
51	Maria Zúnia	Empresária		
52	Christina Farias	Ens. Civil		
53	Roberto Marques	Advogado		
54	Wilson dos Reis	Assessor Técnico	Itanhaém	
55	Ron David	Atleta		

LISTA DE PRESENÇA – 23/11/2022 – CÂMARA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REFORMA DA LEGISLAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

	Nome	Função / Cargo	Órgão / Entidade	Assinatura
56	Maria Zúnia	Empresária	ACAII	
57	N. Lúcia B. Gonçalves	maquiadora		
58	Suzana Elgimenes			
59	Adriana Silva	Empresária	Itanhaém	
60	Roberto Marques			
61	IDMI / SEN - IGESCA	MUNICÍPIO		
62	Universidade	Aluno		
63	Universidade de Itanhaém	Estudante	CES Itanhaém	
64	Leandro Silva	Estudante	UNIA - UNIA	
65	Roberto B. P. Costa	Empresário	CONDENA	
66	Vanessa Silva	Empresária		
67	Bruno Gomes	Estudante		
68	Messias do Jesus	Presidente	CAO - Itanhaém	
69	Roberto B. P. Costa	Técnico		



LISTA DE PRESENÇA – 23/11/2022 – CÂMARA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REFORMA DA LEGISLAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

	Nome	Função / Cargo	Órgão / Entidade	Assinatura
70	Antonio de Jesus	Secretário	PM	[Assinatura]
71	Luana Campagnoli	Arquiteta	Geo Brasilis	[Assinatura]
72	Francisco Riboni	Assessor	Câmara Itz	[Assinatura]
73	Yaseminete J. da S.	[Assinatura]	Câmara	[Assinatura]
74	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
75	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
76	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
77	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
78	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]

Fonte: Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2022.

Acerca do rito empreendido na 2ª Audiência Pública da Reforma de Desenvolvimento Urbano do Município de Itanhaém, foi proferida a abertura pelo Secretário de Planejamento e Meio Ambiente do Município de Itanhaém, César Augusto Ferreira. Em seguida, a consultora da Geo Brasilis, a arquiteta Lauanna Campagnoli, procedeu com a apresentação (vide slides no **Anexo 1**) da proposta técnica referente à atualização da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo, código de edificações e lei de verticalização.

Após a exposição da consultoria técnica, manifestou-se, na condição de representante do Prefeito, o Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano, Vinicius Câmara, e depois abriu-se a palavra para a arguição dos vereadores e municipais que quisessem fazer contribuições e/ou esclarecer dúvidas. As contribuições seguem registradas no **Quadro 3-1**, tendo sido estas realizadas nas modalidades oral e escrita, esta última mediante o preenchimento de formulários físicos que estavam sendo distribuídos durante a audiência, ou via formulário eletrônico, disponibilizado por QR Code para os que acompanhavam através do youtube.



Quadro 3-1 Contribuições recebidas na 2ª Audiência Pública

Município	Modalidade	Principais considerações
Angélica (Moradora do bairro Cibratel II)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none"> A munícipe relata não ter encontrado o resultado da pesquisa referente ao impacto ambiental apontada na apresentação; Destaca que no Cibratel existem focos de florestas, o morro Paranambuco e o Rio do Poço cortando o bairro. Diante dessa conformação da paisagem natural, gostaria de saber qual a distância entre os novos prédios e o Rio do Poço, e como seria resolvido o saneamento básico – deficitário na região –, bem como a preservação dos recursos naturais; <p>[Em resposta, o Secretário Cesar Augusto esclareceu que o Município tem competência legal para realizar o licenciamento de baixo impacto, e no caso dos estágios de impacto superiores, a competência seria da CETESB; Ademais, as distância das novas construções do Rio deverá respeitar o disposto no Código Florestal, referente aos ditames da APP; Sobre o saneamento básico, pontuou que houve um aditamento do contrato firmado entre a Prefeitura e a Concessionária SABESP, a fim de universalizar o saneamento básico no município].</p>
Sandra Jordão (Cibratel/ SOCIBRA)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none"> Questiona a verticalização e os impactos sobre o conforto ambiental do bairro, sobrelevando as correspondências entre a elevação do gabarito a ventilação; Atualmente, existe, no Cibratel, apenas um acesso ao centro que se dá através de uma ponte na praia dos sonhos, com a verticalização e conseqüente adensamento, questiona o impacto desse fato sobre a mobilidade urbana; <p>[A resposta foi dada pela arquiteta Lauanna Campagnoli, esclarecendo que foi realizada uma análise com relação ao sombreamento. Citou o parâmetro do recuo/ afastamento progressivo que adota valores condicionados ao gabarito, atendendo à demanda apresentada; o EIV também é um instrumento capaz de conter os referidos impactos].</p>
Cristina Fraga (Jardim Coronel)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none"> Chama atenção para a fiscalização da prefeitura com relação aos empreendimentos geradores de impacto socioambiental, por vezes, irreparável. <p>[É destacado que na proposta de revisão as multas foram atualizadas a fim de coibir as práticas irregulares].</p>

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Município	Modalidade	Principais considerações
Rogério Frizon (Frizon Construtora)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none">• Questiona a taxa de permeabilidade de 10% para edificações verticais, e cita como exemplo os casos de Praia Grande e Mongaguá; ademais, critica o impacto do EIV sobre os empreendimentos imobiliários, alegando que o EIV gera incertezas. <p>[A técnica da Geo Brasilis esclarece a possibilidade da área permeável ser substituída por um sistema de captação de água pluvial, e pontua o fato de os 10% fazerem menção ao percentual paisagístico do empreendimento; no mais, destacada que o as mitigações relativas ao EIV já se acham previstas, cumprindo, no entanto, a adequação da medida ao projeto].</p>
Wilton Brito (Loty)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none">• Questiona o porquê do número de referência para a exigência do EIV ter sido fixado em 60 unidades habitacionais; <p>[A técnica da Geo Brasilis esclarece que o valor de 60 unidades habitacionais se baseia nos estudos de caso de outros municípios].</p>
Fátima Fátima (J. Suarão)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none">• Questiona o impacto da verticalização da orla, destacando as alterações indesejáveis na paisagem, tal como o sombreamento da faixa de mar utilizada para banho; também, ressalta o impacto do aumento populacional, seja dos residentes fixos, seja dos sazonais, sobre a infraestrutura urbana; <p>[O secretário Cesar Augusto reforça o aditamento no contrato com a SABESP para a ampliação do atendimento dos serviços da concessionária, significando a projeção de uma segurança hídrica para o município; ademais, cita que já existe um crescimento das construções de caráter informal e que a proposta visa desacelerar tais práticas a partir do ordenamento territorial, o que enseja segurança jurídica para os investidores].</p>
Audrey (Jornal egbé)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none">• Ressalta o estreitamento da faixa de areia próximo ao Suarão, e compartilha um estudo realizado pelo Prof. Yuri Tavares, geógrafo da USP, que fez um comparativo entre a orla de Santos e de Balneário Camboriú e do dispêndio financeiro destes últimos Municípios para sanar a problemática. <p>[É reiterado que a proposta apresentada considera recuos e afastamentos proporcionais à altura da edificação].</p>
Allan Santos (ACAI)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none">• Aponta os loteamentos irregulares como causa dos problemas socioeconômicos do município; adensamentos oriundos de empreendimentos particulares repercutiriam no aumento de serviços particulares, o que beneficiaria a população; Questiona a destinação de 30% da área dos loteamentos para o uso institucional; Ademais, critica a APP (instituída por Lei Federal) nos casos

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

| 15



Município	Modalidade	Principais considerações
		<p>em que existem assentamentos irregulares ocupando as margens de determinado curso d'água e, no trecho em que o mesmo corpo d'água atravessa uma propriedade regular, imputa-se a esta a restrição da APP.</p> <p>[A consultora da Geo Brasilis esclarece que no caso dos 15% da área institucional, é facultado ao proprietário dispor de uma área em local diverso à situação empreendimento].</p>
Eduardo Mota (Presidente ACAI)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none"> • Destaca-se a sugestão dos CNAES comerciais serem regulamentados por Lei Complementar e não mediante Decreto, conforme consta na proposta; ademais, ressalta a insegurança jurídica em torno dos loteamentos de acesso controlado, indicando a necessidade de sua regulamentação. <p>[A consultora da Geo Brasilis esclarece que os loteamentos de acesso controlado, assim como o condomínio de lotes, estão contemplados na proposta, possíveis de serem implantados no município; o Secretário Vinicius Câmara esclarece a diferença entre o condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado, ressaltando que o último dispõe de uma cessão do direito uso sobre as vias públicas e, portanto, não poderia haver o impedimento de transeunte identificados/registrados].</p>
Rosana Bifulco (Presidente do CONDEMA)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none"> • Ressalta dissonâncias entre alguns trechos do Zoneamento, que está sendo proposto, e o conteúdo do Plano Diretor vigente – pontua um trecho de ZOP2 sobrescrita a uma área que o Plano Diretor classifica como área de expansão, não havendo, no seu entendimento, motivos para o adensamento, haja vista a carência de infraestrutura;
	Formulário eletrônico	<ul style="list-style-type: none"> • Propõe que seja definida a altura máxima para todas as áreas zoneadas; • Entende que o uso misto em todo o território é um conceito de planejamento em desacordo com o preconizado pelo Plano Diretor que prevê áreas estritamente residenciais; • Sugere que haja uma diferenciação no CaMáx da orla, considerando que algumas regiões, tal como Centro, possuem uma faixa de areia mais estreita; • Indica que a regra dos recuos/afastamentos proporcionais à altura da edificação não garante o cumprimento da política urbana delineada pelo Plano Diretor, enfatizando a necessidade de se considerar o escalonamento do gabarito a partir da faixa litorânea;

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Município	Modalidade	Principais considerações
		<ul style="list-style-type: none"> • Propõe que o instrumento da Transferência do Direito de Construir seja implementado na proposta; • Por fim, sinaliza haverem disparidades entre os coeficientes de aproveitamento, propondo a revisão do mesmo; <p>[A consultora da Geo Brasilis esclarece que a adoção do uso misto em todo o território condiz com os pressupostos do novo urbanismo; com relação à adoção de coeficientes de aproveitamento menores em algumas áreas, tal como na Zona Turística e na Zona Histórica, enfatiza o objetivo de preservação da paisagem cultural].</p>
Felipe (Residente do Jardim Coronel)	Arguição oral	<ul style="list-style-type: none"> • Destaca que circunscrever a área da orla da praia como prioritária, em detrimento da área dos morros, acentua as desigualdades socioespaciais, chamando atenção para o potencial do turismo ecológico na área dos morros. <p>[A consultora da Geo Brasilis esclarece que a utilização da nomenclatura Zona prioritária consiste em um alinhamento com relação ao nome trazido pelo Plano Diretor; o Secretário Vinicius esclarece que o adensamento deve convergir para as áreas dotadas de infraestrutura compatível].</p>
Josiana Ribeiro (Residente do Jardim Coronel)	Formulário físico	<ul style="list-style-type: none"> • Questiona como as mudanças propostas irão impactar no desenvolvimento econômico e social do bairro Guapurá.
Nivaldo Gonçalves (Umuarama)	Formulário físico	<ul style="list-style-type: none"> • Põe em discussão a temática do esgoto e da Lei do Habite-se.
	Formulário eletrônico	<ul style="list-style-type: none"> • “Devido à ausência de regulamentação da Lei nº 3955 de 15 de outubro de 2014, que torna obrigatória, nas construções do município de Itanhaem, a utilização de madeira de origem comprovadamente legal, a prefeitura, para expedir o habite-se das construções em geral, vem se baseando no DECRETO nº 3.255, de 9 de outubro de 2014, que regulamenta a Lei nº 3.566, de 1 de outubro de 2009, que torna obrigatória a comprovação da origem da madeira exótica ou nativa, no âmbito da administração direta e indireta do

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

| 17



Município	Modalidade	Principais considerações
		<p>Município de Itanhaém, fazendo as mesmas exigências deste decreto para as construções em geral, contrariando a própria Lei nº 3955 no que tange às madeiras não-nativas. Isso tem obstado vários imóveis de conseguirem o habite-se, inclusive com a imputação de penalidade e multas devido não cumprirem tais exigências absurdas, ilegais e impossíveis. Portanto urge a regulamentação da referida Lei 3.955, eximindo-se a exigência de documentação adicional, bastando-se [sic] apenas a respectiva nota fiscal, para a comprovação de origem legal das madeiras não nativas”.</p>
<p>Maria Júlia Duarte (Jd. Mosteiro)</p>	<p>Formulário eletrônico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “ É necessário que a proposta apresente estudo técnico acerca dos impactos ambientais da verticalização sobre os ecossistemas praial e restinga. De acordo com o Decreto Estadual nº 65.544, de 02 de março de 2021, há parte da faixa de praia de Itanhaém inserida na Zona de Uso de Baixa Escala da Área de Proteção Ambiental da Marinha do Litoral Centro, na qual, dentre outras regras [...] que almejam a proteção de ecossistemas inseridos nessa zona dispõe que: ‘Artigo 10. À exceção da Zona sob Proteção Especial-ZPE, aplicam-se às zonas a que se alude o artigo 4º deste anexo as seguintes normas gerais: [...] as atividades não licenciáveis não poderão comprometer os objetivos da unidade de conservação e os demais usos permitidos, podendo o órgão gestor da unidade estabelecer condicionantes para o seu exercício, por meio da anuência ou autorização especial, sendo, neste último caso, necessárias a elaboração de laudo técnico e a manifestação do Conselho Gestor da APA Marinha Litoral Centro’. Dessa forma, é necessário um estudo técnico de forma que a verticalização não promova o impacto do sombreamento sobre as praias e restingas do município, protegidas pela APA Marinha Litoral Centro. Ainda toda a extensão de praia do município considerada, neste mesmo decreto, como área de interesse para recuperação, também dispendo de regramentos específicos para garantir o manejo e recuperação dessas áreas”. • “O estudo técnico deve contemplar os impactos ambientais da verticalização sobre os ecossistemas praial e de restinga, considerando não apenas o efeito do sombreamento, o qual impossibilita o desenvolvimento da vegetação de jundu/escrube e também afeta significativamente a biomassa [...] praial, como o tamanho e taxas de crescimento de diversas espécies de organismos, o que consequentemente promove alterações sobre a cadeia [...] local”.

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Munícipe	Modalidade	Principais considerações
Caroline Ferraz Lima	Formulário eletrônico	<ul style="list-style-type: none"> “Em caso de verticalização, gostaria de saber para onde iria o esgoto? Haveria algum tipo de tratamento para prevenir a poluição que prejudica a saúde das pessoas?”
Sônia Melo	Formulário eletrônico	<ul style="list-style-type: none"> “Há estudos elaborados sobre o impacto da verticalização na fauna costeira e restinga, principalmente com relação a impacto sonoro e sombreamento que podem afugentar aves, causar acidentes com choques em vidraças e varandas, além de poder comprometer o desenvolvimento da vegetação de jundu, que tem a função fixadora de dunas e não considera área de preservação permanente?” “Qual o impacto da verticalização no solo da orla, uma vez que existe estudo técnico do Instituto Geológico que classifica as praias de Itanhaém com grau ALTO RISCO de erosão, sendo necessária a utilização de soluções baseadas na natureza como a preservação e recuperação da restinga”.
William Carrillo	Formulário eletrônico	<ul style="list-style-type: none"> “O disposto na Lei Municipal nº 3.572, de 6 de outubro de 2009, que dispõe sobre a exigência de Projetos de Arborização Urbana nos novos parcelamentos do solo está contemplada na proposta? Há regulamentação prevista na proposta para implantação da arborização urbana pelo loteador?”. “Em condomínio vertical poderemos aprovar alterações em unidades habitacionais separadamente?” “Sacadas: o limite de 6 m² para qualquer edificação ou somente verticais? Pode ter qualquer formato? Varandas com 1 m [...] com extensão maior que 6 m serão computadas?” “Muro com 2,20 m não funciona, não é possível nem construir laje para proteger o portão”; “Área de acumulação: art.83 as medidas descritas são de comprimento? A largura segue a testada?” “A área de lazer pode ser locada na área privativa?” “Qual a diferença entre loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes?” “Como dimensionar o chanfrado em lotes de esquina retangulares uniformes? Teremos que regularizar a área e o desenho antes de protocolar o projeto na PMI?”

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

| 19



Munícipe	Modalidade	Principais considerações
		<ul style="list-style-type: none"> • “Como será o desenho dos bolsões em vias sem saída, o raio de 10 m me parece bem grande para a realidade da cidade, isso se aplica em condomínios horizontais?” • “Direito de laje é obrigatório ter na lei? Tem necessidade de colocar na lei de Itanhaém?”
Ruy Manoel Alves dos Santos	Formulário Eletrônico	<ul style="list-style-type: none"> • “Analisando a lei não consegui identificar a forma de calcular a densidade a ser aplicada a cada projeto. A lei deverá ter a densidade estabelecida como máximo a ser permitida, mas não identifiquei como calcular na prática. Podem haver vários critérios de cálculos”; • “Aproveitando para elogiar o trabalho desenvolvido pela equipe toda (prefeitura, conselho e contratados). Tenho algumas considerações a colocar: como todo o município ficou liberado para a verticalização, excetuando-se a questão da largura das ruas [...] estudarem a reconsideração do conceito de preservar o entorno dos morros objetivando a possibilidade a futuras gerações [...]”; • “Na alteração da lei não vejo sentido de, ao buscar o incentivo e a flexibilização da verticalização, inserir modificações restritivas nos pequenos condomínios (villagios), casas sobrepostas, casas geminadas e casas agrupadas [...]”; • “Nas situações de condomínios com acesso aberto ao público, instalados em loteamentos já aprovados, é preciso ponderar se as exigências urbanísticas e institucionais não estejam incidindo novamente no que já foi exigido para a aprovação dos loteamentos. Exemplo: no Belize se houvesse a necessidade de deixar áreas verdes e institucionais, seria duplicidade de exigências porque na aprovação do loteamento já foram atendidas. Talvez deixar consignado as exigências para aprovação de novos condomínios em glebas não loteadas, e não para os que estejam sendo aprovados em quadras, lotes ou agrupamentos de lotes de loteamentos já aprovados, não havendo tempo hábil para uma verificação mais consistente. Entendo que alguns pontos devem sim ser revistos, como a questão de permeabilidade. Necessidade de redirecionar mais os documentos pensando nas questões sociais e ambientais de fato”.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º Andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

| 20



Após as manifestações orais, assumiu a palavra o Presidente da Câmara Municipal, o vereador Silvinho Investigador, que sobrelevou a necessidade de as contribuições da população prospectadas durante a Audiência sirvam como base de ajuste da proposta. Ademais, compartilharam a palavra os vereadores Wilson RH, Fábio Bibão, Rutinaldo Bastos e Henrique Garzon que dispuseram sobre a necessidade de equalizar as demandas afeitas ao crescimento urbano e a conservação dos recursos naturais, ensejando um modelo sustentável. É ressaltado, ainda, a necessidade de estudos mais detalhados com relação a ocupação da orla marítima.

Após o decurso de 3 horas e 30 minutos, o Secretário César Augusto procede com o encerramento da 2ª Audiência Pública da atualização da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo, código de edificações e lei de verticalização do Município de Itanhaém.

deitanhaem? (https://www.twitter.com/pref_itanhaem) (<https://www.flickr.com/photos/governo>

(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/>)

O que você está procurando?



A Prefeitura ▾ Serviços ▾ **Transparência** (<https://transparencia.itar>

E-sic

(<https://transparencia.itanhaem.sp.gov.br/servico-de-informacao-ao-cidadao/>)

Boletim Oficial

(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/boletim-oficial>)

Ouvidoria

(<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/ouvidoria>)



Educação

Escolas, creches, equipe da educação, cardápio da merenda escolar, projetos

(/educacao/)



Serviços

2ª Via Carnê, Atendimento On-line, Consulta de Débitos e Protocolo

(/servicos/)



Concursos

Processos seletivos e concursos públicos

(/concurso-publico/)



Turismo

Informações sobre a Cidade, Pousadas, Hotéis, Colônia de Férias, Roteiros

(/turismo/)

Publicado em: 11/11/2022 - Última modificação: 23/11/2022 - 15:07

co.municacao@itanhaem.sp.gov.br (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/acessibilidade>)

A+

Itanhaém realiza 2ª Audiência Pública sobre reforma da legislação urbana nesta quarta (23)

DESENVOLVIMENTO URBANO - O encontro discutirá a atualização da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo, código de edificações e lei de verticalização.



O encontro ocorrerá no próximo dia 23 de novembro (quarta-feira), às 17 horas, na Câmara Municipal

Compartilhar:

A Prefeitura de Itanhaém convida a população a participar da 2ª Audiência Pública da Reforma da Legislação Urbana de Itanhaém, que ocorrerá no próximo dia 23 de novembro (quarta-feira), às 17 horas, na Câmara Municipal. O encontro, promovido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), apresentará e discutirá a atualização da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo, código de edificações e lei de verticalização.

Siga a Prefeitura de Itanhaém no Instagram (<https://www.instagram.com/prefeituradeitanhaem/>), no Facebook (<http://www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem>), no Twitter (https://twitter.com/pref_itanhaem), no Youtube (https://www.youtube.com/channel/UCjIutucX7NdhG3ha_6gtG-g) e no Flickr (<https://www.flickr.com/photos/governomunicipaldeitanhaem/sets/>)

A Audiência Pública tem como público-alvo a população, sociedade civil em geral, as sociedades de bairros e demais organizações não governamentais, entidades e quaisquer outros segmentos representativos.

Além de presencialmente na Câmara Municipal (Rua João Mariano Ferreira, nº 229, Vila São Paulo), a Audiência Pública também será virtual, com transmissão ao vivo por meio da página oficial da Prefeitura de Itanhaém no Facebook (<https://www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem>) e na página oficial da Câmara Municipal de Itanhaém no Youtube (https://www.youtube.com/channel/UC_t82aNqK8gFsTJlwLoNxIA). Os munícipes poderão ser encaminhados para contribuir de maneira remota, pelo link (https://docs.google.com/forms/d/1zQgCQ-ScsIMYTiT67Ka1Ebe50ltzflzENgqiUfFU8SI/viewform?edit_requested=true).

O prefeito de Itanhaém e presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Tiago Cervantes, frisa que todo este trabalho visa uma grande transformação no desenvolvimento econômico e social da Cidade. "Estamos democraticamente discutindo com a toda a Administração Municipal, o Poder Legislativo, a sociedade civil por meio dos conselhos municipais e entidades representativas, com o intuito de modernizar nossa legislação municipal, e termos como prioridade aliar geração de emprego, renda, qualidade de vida e sustentabilidade".

Para conhecimento dos interessados, o material de apoio à Audiência Pública (relatório da Etapa 4 – Minuta das Leis) estará disponível em versão impressa no Paço Municipal, na Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (Av. Washington Luiz, 75 – Bloco 2 – Sala 12, 2º andar – Centro), e no site da Prefeitura Municipal no link (https://www2.itanhaem.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/11/04_Etapa-4-20221111T145946Z-001.zip).

AUDIÊNCIA PÚBLICA – Em janeiro deste ano, a Prefeitura de Itanhaém realizou a 1ª audiência pública da Reforma da Legislação Urbana de Itanhaém. O encontro teve a participação de autoridades, representantes de conselhos municipais, entidades civis e moradores.

A reunião foi transmitida pelas redes sociais da Prefeitura e acompanhada no auditório por cerca de 80 pessoas e pode ser conferida no Link (<https://www.youtube.com/watch?v=gGBhWK4onrM&t=1108s>).

Palavras-chave: desenvolvimento (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/desenvolvimento/>), planejamento e meio ambiente (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/planejamento-e-meio-ambiente/>), uso e ocupação do solo (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/uso-e-ocupacao-do-solo/>), verticalização (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/tag/verticalizacao/>)

Mais Notícias

📅 21/06/2022

Vacinação contra Influenza A (H1N1) para população geral já acontece em Itanhaém (<https://www2.itanhaem.sp.gov.br/2022/06/21/vacinacao-contrainfluenza-a-h1n1-para-populacao-geral-ja-esta-acontecendo-no-municipio/>)



Ofício nº 071/2023 MNBC

Itanhaém, 20 de dezembro de 2023.

Ao
Ilustríssimo Senhor
Vinícius Camba de Almeida
DD. Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano da Estância Balneária de
Itanhaém/SP

Prezado Senhor,

A Associação Comercial, Agrícola e Industrial de Itanhaém - ACAI, representada pelos associados e comerciantes há quase seis décadas, vem por meio deste expressar nossa preocupação e considerações sobre os projetos de lei recentemente encaminhados pela Prefeitura à Câmara Municipal.

Ao revisar, identificamos divergências significativas em relação às deliberações que foram debatidas, explanadas, discutidas e defendidas, não apenas por nossa entidade, mas também por outras entidades nas reuniões do Conselho de Desenvolvimento Urbano - COMDU.

Destacamos ainda que é fundamental o envio à Casa de Leis em conjunto da Lei que trata do parcelamento de solo, visto que o conjunto de três leis apresentadas no Conselho de Desenvolvimento Urbano são fundamentais para o deflagrar do desenvolvimento econômico da nossa cidade, é fundamental que as três leis sejam construídas e analisadas em conjunto e não separadamente.

Associação Comercial, Agrícola e Industrial de Itanhaém
Av. Presidente Vargas, 757 - Centro - Itanhaém/SP - CEP: 11740-000 - fone:- 13 3426-2000
www.acai-itanhaem.com.br

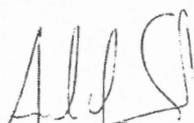
1



Anexamos ao presente ofício alguns pontos específicos que, na nossa visão, necessitam de revisão e aprofundamento. Buscamos contribuir para um debate construtivo e uma legislação que atenda aos interesses da comunidade e do desenvolvimento sustentável do município.

Agradecemos pela atenção dispensada e nos colocamos à disposição para discussões mais aprofundadas sobre os temas apresentados.

Atenciosamente,



Allan Petterson Santos
Presidente

Associação Comercial, Agrícola e Industrial de Itanhaém
Av. Presidente Vargas, 757 - Centro - Itanhaém/SP - CEP: 11740-000 - fone:- 13 3426-2000
www.acai-itanhaem.com.br

2