



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 2/2022

Itanhaém, 4 de janeiro de 2022.

Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa ilustre Casa Legislativa, o incluso projeto de lei complementar que objetiva prorrogar até o dia 31 de julho de 2022 os prazos previstos no artigo 147, incisos II e III, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém, estendidos pela Lei Complementar nº 222, de 30 de março de 2021.

De acordo com os dispositivos legais supracitados o Executivo deveria encaminhar ao Legislativo, até o dia 30 de dezembro de 2021, os projetos de lei dispendo sobre a revisão do Código de Posturas (Lei nº 1.322, de 21 de outubro de 1985) e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977), bem como sobre a regulamentação do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e de outros instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Conforme demonstra o documento que acompanha a presente mensagem e que constitui a Etapa 1 – Plano de Trabalho e Plano de Mobilização Social do processo de atualização da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Edificações e da Lei de Verticalização, objeto do contrato nº 147/2021, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Itanhaém e a empresa Geo Brasilis, em agosto de 2021, noticiando o cronograma e a síntese das atividades já promovidas e a serem realizadas, os trabalhos de revisão da

Of. G. P. nº 01/2022



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

referida legislação, iniciados em setembro de 2021, têm sido conduzidos em ritmo intenso.

Desde então, foram realizadas reuniões técnicas com representantes da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano e com os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDU, bem como elaborada a leitura técnica e comunitária de Itanhaém, cuja construção foi desenvolvida por meio de coleta de dados sobre o Município, visitas de campo no Município e entrevistas com gestores públicos, para levantamento de informações que envolvem o parcelamento, uso e ocupação do solo e o Código de Edificações e Instalações e a sistematização e avaliação das informações coletadas, com base nos seguintes eixos temáticos: (1) aspectos ambientais; (2) aspectos socioeconômicos; (3) aspectos do parcelamento, uso e ocupação do solo e (4) aspectos da atividade edilícia.

Todavia, não obstante todos os esforços já envidados, somente a partir do corrente mês de janeiro será possível o início do processo de ampla participação pública, incluindo a realização de reuniões de caráter técnico-comunitário com órgãos de classe da sociedade civil organizada e a realização de audiência pública, sendo imprescindível, para tanto, maior lapso temporal, visando permitir o cumprimento do preceito constitucional da gestão participativa no processo de elaboração das proposições, bem como a conclusão dos trabalhos em andamento.

Como se sabe, o Estatuto da Cidade, por meio de suas diretrizes gerais (art. 2º), impõe um complexo sistema de atuação na questão urbana, marcado sobretudo pelo princípio da gestão democrática, que exige seja assegurada a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, em conformidade com os preceitos constitucionais da democracia participativa, da cidadania, da soberania e participação popular.

E dá-se aqui ênfase à revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, instrumento legal que normatiza a ação pública e privada sobre as formas de uso do solo da cidade, interferindo na forma da cidade e também na sua economia. O zoneamento é uma concepção da gestão do espaço urbano baseada na ideia de eleger os usos possíveis para determinadas áreas da cidade, buscando-se, com isso, evitar convivências desagradáveis entre os usos.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Trata-se de instrumento legal de planejamento urbano que diz respeito a intervenções que mexem significativamente com a vida das pessoas e, por isso, a sua elaboração é tarefa coletiva e que deve contar democraticamente com a participação de todos os cidadãos, por meio de consultas, debates e audiências públicas.

Por conseguinte, em respeito aos princípios que regem os procedimentos de planejamento urbanístico, em especial o da participação popular, afigura-se imperiosa a prorrogação até 31 de julho de 2022 dos prazos previstos no artigo 147, incisos II e III, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém, a fim viabilizar a realização dos debates e a conclusão dos trabalhos de revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e do Código de Edificações e Instalações, considerando-se a complexidade e a importância das questões abordadas nas mencionadas proposituras.

Expostas, nesses termos, as razões determinantes de minha iniciativa, e tendo em vista o relevante interesse público de que se reveste a medida, submeto o presente projeto de lei complementar à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,


TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Silvio Cesar de Oliveira
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém



PREFEITURA DE
ITANHAÉM

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

Etapa 1

Plano de Trabalho e Plano de Mobilização Social

**Objeto: Atualização da Lei de Zoneamento, Uso e
Ocupação do Solo, Código de Edificações e
Verticalização**

Contrato nº 147/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

SETEMBRO/2021

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



PREFEITURA DE
ITANHAÉM

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

Prefeitura do Município de Itanhaém

A/C Vinicius Camba de Almeida

Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano

C/C Marcelo Gomes

Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano

Referência: Atualização da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações e Verticalização.

Encaminhamos à V.Sa. o planejamento inicial das atividades relativas à elaboração da revisão e atualização da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações e Verticalização, como resultado do primeiro produto do projeto.

Esperamos que este documento, que configura o escopo orientador da atuação da consultoria, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

José Roberto dos Santos

Diretor

Geo Brasilis

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	5
2. PREMISSAS DO TRABALHO	6
3. ESTRATÉGIAS PARA CONSTRUÇÃO DO PROJETO	7
4. PRODUTOS E CRONOGRAMA.....	8
4.1. Etapa 1: Plano de Trabalho e Plano de Mobilização Social.....	9
4.2. Etapa 2: Leitura Técnica e Comunitária.....	9
4.3. Etapa 3: Proposta de revisão da legislação urbanística e edilícia	12
4.4. Etapa 4: Minuta das Leis	14
4.5. Cronograma das principais atividades	15
5. PLANO DE MOBILIZAÇÃO SOCIAL E ENVOLVIMENTO DOS GESTORES PÚBLICOS.....	18
6. LEVANTAMENTO INICIAL DE DADOS NECESSÁRIOS PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO	22
7. ANEXOS.....	25



LISTA DE FIGURAS

Figura 4.2-1: Fluxo metodológico para construção da leitura técnica e comunitária de Itanhaém

Figura 5-1: Estratégias para a mobilização social

LISTA DE QUADROS

Quadro 2-1: Premissas e pontos chave da revisão das legislações de ordenamento territorial e edificação de Itanhaém

Quadro 4-1: Etapas do projeto

Quadro 4.2-1: Detalhamento do conteúdo da Etapa 2

Quadro 4.5-1: Cronograma, por etapa, contendo as macroatividades

Quadro 5-1: Atividades previstas para mobilização social e dos gestores públicos, por etapa

Quadro 5-2: Recomendações para a condução do processo participativo

Quadro 6-1: Principais dados necessários para elaboração do projeto



1. APRESENTAÇÃO

O presente documento compõe a ETAPA 1 – PLANO DE TRABALHO E PLANO DE MOBILIZAÇÃO SOCIAL 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. Este relatório é composto fundamentalmente pelo conteúdo indicado no Termo de Referência do Edital de Tomada de Preço nº 06/2021, incluindo recomendações desta consultoria, frente as suas experiências e seu conhecimento técnico no desenvolvimento de projetos com escopo similar.

Diante deste contexto, este Plano de Trabalho tem como objetivo apresentar o planejamento da atuação da Geo Brasilis para realização de estudos técnicos visando à revisão conjunta das seguintes leis:

- Lei Municipal 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;
- Lei Municipal nº 2.162/1995, que dispõe sobre o parcelamento do solo;
- Lei Complementar nº 31/2000, que institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém; e
- Resolução Secretária de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019
- Lei de verticalização nº 2.034/97.

Para tal, o conteúdo exposto a seguir está estruturado conforme segue:

- Premissas do trabalho;
- Estratégias para construção do projeto;
- Produtos e cronograma
- Plano de Mobilização Social; e
- Levantamento inicial dos dados.



2. PREMISSAS DO TRABALHO

A revisão das Leis de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – LPZUOS (Leis Municipais nº 1.087/1977, nº 2.162/1995 e nº 2.034/1997) e do Código de Edificações e Instalações (Lei Municipal nº 31/2000 e Resolução Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano nº 02/2019) de Itanhaém tem por objetivo garantir a atualização do ordenamento territorial e do regramento das atividades edilícias no município, frente às demandas urbanas, sociais e econômicas atuais, considerando as premissas indicadas no **Quadro 2-1**.

Quadro 2-1: Premissas e pontos chave da revisão das legislações de ordenamento territorial e edificação de Itanhaém

Natureza	Premissa
Administrativa	<ul style="list-style-type: none"> i. Estabelecimento de processo contínuo de acompanhamento e validação de resultados junto à Prefeitura Municipal de Itanhaém, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ii. Encaminhamento dos produtos por meio digital e impresso, aos cuidados do Secretário Adjunto Marcelo Gomes, o qual centralizará as comunicações entre a Geo Brasilis e a Prefeitura Municipal de Itanhaém iii. Envolvimento da sociedade civil, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU, ao longo de todo o projeto
Legal	<ul style="list-style-type: none"> i. Atendimento aos preceitos estabelecidos pelo n Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI, Lei Complementar nº 168/2015 ii. Aderência aos instrumentos legais e às políticas públicas setoriais, que envolvem: <ul style="list-style-type: none"> o Mobilidade Urbana o Acessibilidade Universal o Instruções técnicas do Corpo de Bombeiros o Normas ambientais que condicionam o desenvolvimento urbano o Políticas setoriais com interface no ordenamento territorial
Técnica	<ul style="list-style-type: none"> i. Alinhamento das legislações urbanísticas vigentes em Itanhaém, especialmente o PDDI, e seus reflexos sobre a política urbana do município, eliminando as divergências e lacunas existentes ii. Atualização do regramento do ordenamento territorial do município frente às condicionantes socioambientais, à transformação da dinâmica urbana e aos novos instrumentos urbanísticos e conceitos de planejamento urbano iii. Consolidação e simplificação das diversas regras que tratam do uso e da ocupação do solo, facilitando a sua compreensão e aplicação iv. Inclusão de novas definições e modalidades de parcelamento do solo, trazidas notadamente pela Lei Federal nº 13.465/2017 v. Aderência aos resultados do processo participativo e das discussões técnicas que ocorrerão ao longo do projeto vi. Pleno atendimento dos objetivos e das diretrizes indicados no Termo de Referência, que orientou a contratação dos serviços técnicos da Geo Brasilis

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Rua Paulistânia, 381 – 5ª andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



3. ESTRATÉGIAS PARA CONSTRUÇÃO DO PROJETO

Para garantir o sucesso do processo de construção do projeto, a seguir será apresentado um conjunto de estratégias, em consonância com os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Termo de Referência que orientou a contratação da Geo Brasilis:

- Prover aos gestores públicos e sociedade civil de Itanhaém do apoio técnico necessário para revisão dos instrumentos de ordenamento territorial e de regramento edilício;
- Identificar as novas tendências locais de dinâmica urbana, considerando os principais aspectos sociais, econômicos, da mobilidade, habitação, ambientais e urbanos e propondo diretrizes para o desenvolvimento sustentável da localidade, de maneira participativa, que propicie o entendimento e contribuição da população para questões urbanas locais;
- Construir visão territorializada do município, com apoio de mapas georreferenciados com dados secundários de fontes confiáveis, visitas de campo e informações disponibilizadas pela municipalidade;
- Formular diretrizes e políticas de (re)estruturação e (re)ordenamento do território urbano de Itanhaém adequadas à dinâmica do município, com destaque para as questões relacionadas à:
 - o Vocações e potencialidades;
 - o Conflitos de usos existentes;
 - o Deficiência e capacidade de infraestrutura;
 - o Métodos e procedimentos administrativos de licenciamento urbano e edilício; e
 - o Análise crítica da legislação vigente e sua aplicabilidade.
- Elaborar o zoneamento urbano em formato editável e georreferenciado; com pontos de coordenadas geográficas e marcos territoriais existentes;
- Propor legislação que atenda as demandas e a realidade operacional da gestão pública municipal, a fim de orientar e facilitar a sua implantação e execução;
- Realizar processo participativo aderente aos requisitos legais e normativos, por meio da realização dos eventos previstos neste Plano de Trabalho;
- Adotar linguagem adequada, favorecendo o controle e acompanhamento das políticas de ordenamento territorial, edilícia e de posturas por toda comunidade local;
- Promover o envolvimento da comunidade local, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU), para monitorar a elaboração do projeto, legitimando o processo e possibilitando a identificação dos desafios a superar;
- Promover debates com a Câmara Municipal de Vereadores, responsável pela aprovação das minutas de lei; e
- Disponibilizar os documentos da elaboração do plano e agendas de reuniões públicas no site da prefeitura, a fim de garantir a transparência do projeto.



4. PRODUTOS E CRONOGRAMA

A partir das premissas e estratégias estabelecidas, a revisão das legislações de ordenamento territorial e edilícia é composta por **quatro etapas**, baseadas no Termo de Referência e relacionadas no **Quadro 4-1**.

Quadro 4-1: Etapas do projeto

Etapa	Objetivo
Etapa 1 - Plano de Trabalho e Plano de Mobilização Social	Detalhar o planejamento das atividades necessárias para a construção da revisão conjunta das leis urbanística e edilícia, incluindo os instrumentos para mobilização social
Etapa 2 – Leitura técnica e comunitária	Construir o diagnóstico municipal , com base nos dados técnicos , coletados a partir de fontes secundárias, visitas de campo e entrevistas com gestores públicos; e comunitários , considerando o resultado do processo participativo previsto para esta etapa
Etapa 3 – Proposta de revisão da legislação urbanística e edilícia	Elaborar proposta para o (re)ordenamento territorial de Itanhaém, incluindo aspectos de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo , alinhado às diretrizes do PDDI (Lei Municipal nº 168/2015), tendo como premissa uma revisão geral na busca por unificação e simplificação; e das regras para a atividade edilícia com objetivo de atualizar a norma frente às transformações da dinâmica econômica, territorial e institucional ocorrida nos últimos anos no município.
Etapa 4 – Minutas das Leis	Consolidar as propostas apresentadas, discutidas com a sociedade civil e validadas pela Prefeitura Municipal em duas minutas de lei: (i) Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (LPZUOS) e (ii) Código de Edificações e Instalações

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Cada etapa será detalhada a seguir, contendo:

- Conteúdo planejado;
- Formas de envolvimento dos gestores públicos e da população; e
- Prazos previstos para entrega.

O detalhamento do processo participativo e do envolvimento dos gestores públicos será apresentado mais adiante, no **Capítulo 5**.



4.1. Etapa 1: Plano de Trabalho e Plano de Mobilização Social

A Etapa 1 do projeto é composta pelo primeiro contato entre a empresa contratada, Geo Brasilis, e a Prefeitura Municipal de Itanhaém, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano.

Nesta fase, será pactuada a metodologia de trabalho, que abrange:

- i. Premissas do projeto;
- ii. Cronograma de entrega dos produtos previstos, com detalhamento das etapas a serem realizadas e dos respectivos prazos;
- iii. Plano de Mobilização Social, com a apresentação das estratégias e instrumentos do processo participativo e calendário prévio de reuniões com a sociedade civil;
- iv. Formas de envolvimento da governança e comunicação eficiente, envolvendo o Poder Público Municipal; e
- v. Relação de dados a serem coletados junto à administração municipal, incluindo bases cartográficas, políticas setoriais, procedimentos internos e projetos de relevância existentes, se disponíveis.

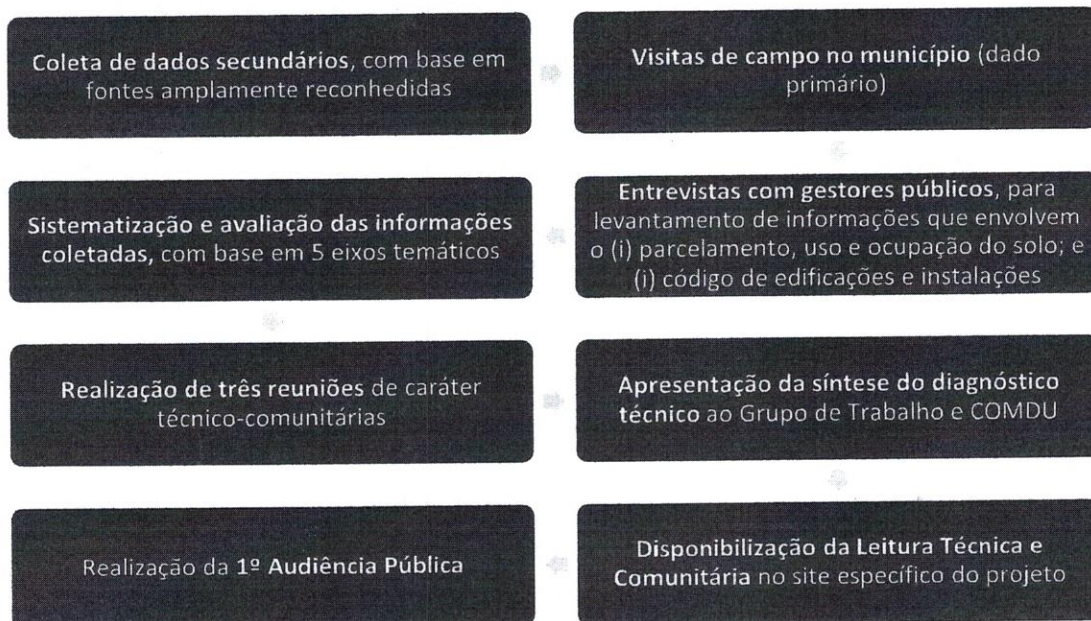
Principais atividades a serem realizadas na Etapa 1	Formas de envolvimento da população e dos gestores públicos	Prazo previsto de entrega
<ul style="list-style-type: none">• Proposição de Plano de Trabalho e do Plano de Mobilização Social, que incluem as atividades e tarefas que serão desenvolvidas pela Geo Brasilis ao longo do projeto• Plano de Trabalho aprovado pela Equipe Técnica da prefeitura	<ul style="list-style-type: none">• Reunião com representantes da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano (ANEXO I)	27/09/2021

4.2. Etapa 2: Leitura Técnica e Comunitária

A Etapa 2 se constitui na elaboração da leitura técnica e comunitária do município de Itanhaém, cuja construção será fundamentada no (i) levantamento de dados em fontes secundárias e confiáveis; (ii) nas informações coletadas na visita de campo; (iii) nas entrevistas realizadas com gestores públicos; e (iv) nas reuniões técnico-comunitárias, considerando o fluxo metodológico apresentado na **Figura 4.2-1**.



Figura 4.2-1: Fluxo metodológico para construção da leitura técnica e comunitária de Itanhaém



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

O diagnóstico do município será realizado por meio da sistematização dos dados coletados, em formato objetivo e de fácil compreensão, considerando **cinco eixos temáticos** detalhados no **Quadro 4.2-1**.

Quadro 4.2-1: Detalhamento do conteúdo da Etapa 2

Eixos temáticos	Conteúdo mínimo proposto
1. Aspectos ambientais	Identificação das condições de clima, geomorfologia, condicionantes geotécnicos, declividades, hipsometria, vertentes, drenagem natural, recursos hídricos, biota e áreas de preservação
	Identificação e mapeamento de áreas potenciais de risco para ocupação: áreas inundáveis, áreas de alta declividade (acima de 30%) e sujeitas à erosão
	Análise do Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista (Decreto nº 58.996, de 25 de março de 2013) e seu impacto no uso e ocupação do solo de Itanhaém
2. Aspectos socioeconômicos	Avaliação dos dados referentes ao desenvolvimento social, população, taxa de crescimento, evolução, densidade demográfica e migração
	Atividades econômicas, potencial produtivo (comércio, serviços, indústria, turismo), geração de emprego e renda



Eixos temáticos	Conteúdo mínimo proposto
	Elaboração da projeção de crescimento demográfico para os próximos 10 anos, de acordo com a metodologia da Fundação Seade
3. Aspectos do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	Caracterização institucional e legal, o que inclui análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 168/2015)
	Uso e ocupação do solo englobando usos existentes e sua distribuição pelo território, parâmetros urbanísticos já existentes e a aplicação da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente
	Sistemáticas de parcelamento do solo e sua aplicação
	Distribuição de equipamentos públicos (Saúde, Educação, Segurança Pública, por exemplo) e oferta de serviços em diferentes regiões
	Presença de infraestrutura urbana (saneamento básico e sistema viário)
4. Aspectos da Atividade Edilícia	Caracterização institucional e legal
	Identificação de principais padrões construtivos das edificações, dos processos atuais de aprovação de projetos e licenciamento de obras e empreendimentos e sua avaliação
	Atualização dos procedimentos e informações da Resolução Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019
5. Leitura comunitária	Registro do resultado das reuniões de caráter técnico-comunitárias (que inclui lista de presença, registro fotográfico, ata das reuniões e análise crítica das contribuições recebidas), com vistas a garantir a ampla participação dos diferentes segmentos da sociedade civil, a saber: <ul style="list-style-type: none">i. Reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para validação e apresentação da leitura técnicaii. Realização do ciclo de eventos de caráter técnico-comunitários, que inclui sociedade civil organizada com seus órgãos classe, com a realização de 3 Reuniões para levantamento das potencialidades e problemas que envolvem os temas de (i) uso e ocupação do solo; (ii) parcelamento do solo; e (iii) atividade edilícia;iii. Realização da 1ª Audiência Pública, para apresentação e pactuação do diagnóstico técnico e comunitário.
Considerações finais	Apresentação dos principais aspectos levantados no diagnóstico técnico e comunitário do município de Itanhaém

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



Principais atividades a serem realizadas na Etapa 2	Formas de envolvimento da população e dos gestores públicos	Prazo previsto de entrega
<ul style="list-style-type: none">Levantamento de dados secundários e visitas de campoElaboração do diagnóstico municipal, por meio da sistematização e análise dos dados coletados, com base nos 5 eixos temáticos, que inclui a leitura comunitáriaElaboração de mapas georreferenciado de apoio ao entendimento do diagnóstico municipalConsolidação da Leitura Técnica e Comunitária e disponibilização do relatório da Etapa 2 no site dedicado ao projeto; e	<ul style="list-style-type: none">Entrevistas com gestores públicos sobre as condicionantes e os desafios para a revisão da legislação urbanística e edilícia de ItanhaémReuniões com o Grupo de Trabalho e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para validação e apresentação da leitura técnicaRealização do ciclo de eventos de caráter técnico-comunitários, que inclui convites à sociedade civil organizada com seus órgãos classe, com a realização de 3 Reuniões para levantamento das potencialidades e problemas que envolvem os temas de (i) uso e ocupação do solo; (ii) parcelamento do solo; e (iii) atividade edilíciaRealização da 1ª Audiência Pública, para apresentação e pactuação do diagnóstico técnico e comunitário	17/12/2021

4.3. Etapa 3: Proposta de revisão da legislação urbanística e edilícia

Esta etapa visa oferecer conceitos e elementos para subsidiar a redação das minutas das legislações urbanísticas e edilícia (**Etapa 4**), compatíveis às evoluções sociais e territoriais ocorridas nas últimas décadas, fundamentadas no resultado da leitura técnica e comunitária de Itanhaém (**Etapa 2**). Para tal, deverão ser elaboradas:

- Propostas por temas prioritários na forma de política pública, a partir da concepção da cidade desejada e dos objetivos decorrentes deste conceito – com base no estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 168/2015);
- Diretrizes e políticas necessárias ao ordenamento e ao desenvolvimento sustentável do município;
- Mapas que deem suporte à compreensão da proposta técnica da Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Propostas, instrumentos e mecanismos referentes à:



- o **Revisão das normas de Uso e Ocupação do Solo**, considerando a realidade atual da ocupação do espaço urbano e a distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas, superando os conflitos existentes. Deverão ser consideradas as diretrizes estabelecidas no Art. 50, Inciso XV do PDDI (Lei Complementar nº 168/2015);
- o **Revisão das normas de Parcelamento do Solo**, com atualização dos procedimentos administrativos e das modalidades de parcelamento, trazidas notadamente pela Lei Federal nº 13.465/2017;
- o **Revisão das normas de Edificações e Instalações**, com a atualização de técnicas, procedimentos e práticas para o licenciamento de obras particulares, incluindo a análise e atualização da Resolução Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano n.º 02/2019; e
- o Realização de **Estudo e Plano Urbanístico para Operação Urbana Consorciada da Praia**, com vistas a subsidiar o desenvolvimento e o melhoramento urbanístico da região, que inclui:
 - Definição da área a ser atingida;
 - Princípios e objetivos da operação urbana consorciada;
 - Plano, programa, parâmetros e projetos básicos de uso e ocupação da área;
 - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e ocupações;
 - Realização do Estudo de Impacto de Vizinhança;
 - Mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
 - Instrumentos urbanísticos complementares a serem utilizados na implantação da operação urbana consorciada;
 - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
 - Forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a constituição de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil; e
 - Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Por fim, destaca-se que todas as propostas serão debatidas e pactuadas com a sociedade civil, cujo processo contará com reuniões com COMDU.



Principais atividades a serem realizadas na Etapa 3	Formas de envolvimento da população e dos gestores públicos	Prazo previsto de entrega
<ul style="list-style-type: none">• Elaboração de proposta técnica para a revisão conjunta das legislações urbanística e edilícia, incluindo estudos necessários para regulamentar Operação Urbana Consorciada da Praia, conforme Capítulo V, Seção III, Subseção XII do PDDI• Elaboração de mapas georreferenciado, contendo as propostas do projeto;• Registro e análise crítica das contribuições recebidas• Realização de ajustes e complementações necessárias a partir das discussões ocorridas com sociedade civil e Grupo de Trabalho• Disponibilização da Etapa 3 no site dedicado ao projeto	<ul style="list-style-type: none">• Reuniões virtuais com a equipe técnica da Prefeitura Municipal para acompanhamento da construção das propostas• Reuniões com o Grupo de Trabalho, com o COMDU e com a sociedade civil organizada com seus órgãos classe para apresentação e validação das propostas	11/03/2022

4.4. Etapa 4: Minuta das Leis

O conteúdo apresentado na **Etapa 3** será transformado em:

- **Minuta de Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo**, com vistas a unificar e simplificar a legislação urbanística de Itanhaém; e
- **Minuta de Lei do Código de Obras e Edificações**, atualizando a nomenclatura do instrumento; e
- **Minuta de Lei da Operação Urbana Consorciada da Praia**, contendo a estruturação do Plano Urbanístico da OUC em formato de lei.

As minutas deverão seguir modelo jurídico-institucional da Prefeitura Municipal de Itanhaém, incluindo os anexos necessários para sua correta compreensão, cujo conteúdo será objeto de discussão junto ao Grupo de Trabalho, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e à sociedade civil organizada com seus órgãos de classe. Ademais, será realizada **2ª Audiência Pública** para apresentação das propostas de revisão das legislações urbanística e edilícia, já amplamente debatidas junto aos segmentos listados acima.

O relatório da **Etapa 4** também contará com o registro do processo participativo, o que inclui lista de presença, registro fotográfico, ata das reuniões e análise crítica das contribuições recebidas.



Por fim, destaca-se que este documento servirá como base para os Projetos de Leis que a serão encaminhados à Câmara Municipal para apreciação e deliberação.

Principais atividades a serem realizadas na Etapa 4	Formas de envolvimento da população e dos gestores públicos	Prazo previsto de entrega
<ul style="list-style-type: none">• Elaboração de minutas de leis, a partir das propostas consolidadas para revisão da LPUOS e do COE, com seus respectivos anexos• Publicação das minutas de lei no site do projeto, após validação da Prefeitura• Coleta e análise crítica das contribuições elaboradas pela sociedade civil durante o processo participativo	<ul style="list-style-type: none">• Reuniões com o Grupo de Trabalho, com o COMDU e a sociedade civil organizada com seus órgãos classe para apresentação e validação da versão consolidada das propostas, incluindo as minutas de leis• Reunião com vereadores municipais para apresentação da proposta• 2ª Audiência Pública, com objetivo de apresentar a versão consolidada da proposta técnica• Duas Oficinas de capacitação dos gestores e técnicos municipais no que se refere às propostas da Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações	29/04/2022

4.5. Cronograma das principais atividades

Com base no conteúdo previsto para cada fase do projeto, o **Quadro 4.5-1** apresenta o cronograma contendo:

- Principais atividades por etapa;
- Eventos programados; e
- Datas chaves para a construção da revisão da legislação urbanística e edilícia de Itanhaém.



Quadro 4.5-1: Cronograma, por etapa, contendo as macroatividades

Etapa	Mês															
	Set/21		Out/21		Nov/21		Dez/21		Jan/22		Fev/21		Mar/22		Abr/22	
	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q	1Q	2Q		
ETAPA 01		27														
Elaboração do Plano de Trabalho e do Plano de Mobilização Social																
Reunião inicial com os gestores públicos																
ETAPA 02								17								
Coleta de dados sobre o município																
Elaboração da Leitura Técnica do território																
Ciclo de eventos caráter técnico-comunitário (3 Reuniões temáticas)																
Reunião com COMDU																
Reunião com Grupo de Trabalho																
1ª Audiência Pública																
Complementação da Leitura Técnica e elaboração da Leitura Comunitária																
ETAPA 03													11			
Elaboração de proposta técnica para regulamentação da LPUOS e do COE																
Reuniões virtuais com a equipe técnica para acompanhamento da construção das propostas																
Reunião com Grupo de Trabalho																
Reuniões com COMDU																
ETAPA 04															29	
Elaboração das Minutas de Leis: LPUOS e COE																
Reunião com Grupo de Trabalho																
Reunião com COMDU																
Reunião com vereadores																
Oficina de Capacitação																
2ª Audiência Pública																



Legenda:

	Reunião COMDU e Audiências Públicas
	Reunião com gestores públicos, Grupo de Trabalho e/ou vereadores
	Atividades de escritório
	Entrega de produto

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



5. PLANO DE MOBILIZAÇÃO SOCIAL E ENVOLVIMENTO DOS GESTORES PÚBLICOS

A proposta do **Plano de Mobilização Social** visa indicar ferramentas para assegurar a participação da sociedade civil e dos atores chaves para a construção da revisão e posterior implantação das leis urbanística e edilícia no município de Itanhaém

Diante da importância do processo participativo nas diversas fases do projeto, serão promovidas reuniões e audiências públicas, convidando a população os gestores municipais a participarem, de modo a fomentar a corresponsabilidade da comunidade local com o resultado do trabalho a ser desenvolvido.

As estratégias de envolvimento da sociedade de Itanhaém estão apresentadas na **Figura 5-1**.

Figura 5-1: Estratégias para a mobilização social

Atendimento das **diretrizes legais para o processo participativo**, com adequada divulgação e disponibilização dos materiais de discussão antes das audiências públicas

Utilização de **linguagem acessível** e ferramentas como mapas, tabelas e quadros que facilitem a compreensão do conteúdo

Publicidade e disponibilização dos materiais e informações produzidas, através do site da prefeitura

Promoção de amplo envolvimento da sociedade, por meio da realização de **três Reuniões Temáticas com representantes da sociedade civil e duas Audiências Públicas**

Envolvimento do **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU** ao longo de todo o projeto, assegurando o controle social na revisão das legislações urbanísticas e edilícias

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



As estratégias elencadas acima possibilitarão a construção de um projeto municipal que incorpore a vivência, as expectativas e as prioridades dos seus moradores, garantida por meio da realização das atividades indicadas no **Quadro 5-1**.

Quadro 5-1: Atividades previstas para mobilização social e dos gestores públicos, por etapa

Etapa	Atividades/ Ferramentas	Objetivos	Público Alvo	Data prevista
1	Reunião	Alinhamento da metodologia	Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano (ANEXO I)	20/09/2021
		Expectativas do projeto		
2	Entrevistas	Ampliar a coleta de dados sobre o município	Gestores Públicos	28/09/2021 Ao longo do mês de Nov/2021
	3 Reuniões técnico-comunitárias	Apresentação da síntese do diagnóstico técnico municipal	Grupo de Trabalho COMDU	2ª quinzena de Nov/2021
		Leitura comunitária do município	Representantes da sociedade civil	
		Apresentação da metodologia de trabalho e síntese do diagnóstico técnico municipal		
1ª Audiência Pública	Levantamento das potencialidades e problemas que envolvem os temas de (i) parcelamento, uso e ocupação do solo, (ii) atividade edilícia e (iii) posturas	Sociedade civil	2ª quinzena de Dez/2021	
3	Reuniões virtuais	Acompanhamento da construção das propostas	Gestores públicos Técnicos municipais	Jan e Fev/2022
	Reunião	Apresentação, discussão e validação da proposta	Grupo de Trabalho	
	Reuniões	Apresentação, discussão e validação da proposta	COMDU	
4	Reunião	Apresentação e validação da proposta consolidada, incluindo a estrutura do projeto de lei	Grupo de Trabalho	1ª quinzena de Abr/2022
	Reunião	Apresentação e validação da proposta consolidada, incluindo a estrutura do projeto de lei	COMDU	



Etapa	Atividades/ Ferramentas	Objetivos	Público Alvo	Data prevista
	Reunião	Apresentação das minutas de lei	Vereadores	
	2ª Audiência Pública	Apresentação e discussão da proposta de revisão da LPUOS e do COE	Sociedade Civil	2ª quinzena Abr/2022
	Oficina de Capacitação	Capacitação sobre os novos instrumentos, parâmetros urbanísticos e regras edilícia	Gestores públicos Técnicos municipais	

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Com o objetivo de orientar a Prefeitura Municipal de Itanhaém na execução do processo participativo, a Geo Brasilis recomenda a aderência aos itens elencados no **Quadro 5-2**.

Quadro 5-2: Recomendações para a condução do processo participativo

Item	Recomendações
Estratégicas gerais	<ul style="list-style-type: none"> • Processo robusto, registrado, que seja pouco suscetível a questionamentos posteriores • Atendimento dos requisitos legais e normativos • Identificação e contato com principais lideranças sociais, empresariais, comerciais, arquitetos e engenheiros que atuam na cidade, etc. • Ritos definidos e acordados previamente para disciplinar o processo
Transparência e condução das reuniões públicas	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de página dedicada ao projeto no site da prefeitura, para publicação e divulgação das datas das reuniões públicas e dos quatro relatórios do projeto, após aprovação da prefeitura • Elaboração de convites para as reuniões e eventos públicos, a serem disponibilizados pela Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano à população e aos atores-chaves, através dos meios físico e eletrônico • Ciência do cronograma e dos locais da Audiência Pública com antecedência mínima 15 dias, por meio do boletim oficial do município • Garantia da participação de todos os cidadãos e cidadãs, independente da comprovação de residência ou qualquer outra condição • Possibilidade de realização das Audiências Públicas no formato híbrido (virtual e presencial) para atingir o maior número possível de moradores e interessados, as quais devem ocorrer em horários acessíveis
Organização das reuniões públicas	<ul style="list-style-type: none"> • O processo deve ser dirigido pelo Poder Público Municipal e pela Geo Brasilis, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes



Item	Recomendações
	<ul style="list-style-type: none">• Todas as reuniões devem conter registros fotográficos e lista de presença• As discussões devem ser gravadas, cujos conteúdos deverão ser apensados às produtos correspondentes, para registro

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



6. LEVANTAMENTO INICIAL DE DADOS NECESSÁRIOS PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO

O levantamento dos dados do município de Itanhaém (**Quadro 6-1**) se constitui como referência inicial para a elaboração do projeto e servirá de subsídio o desenvolvimento da **Etapa 2**, leitura técnica e comunitária, relacionando os elementos necessários para a adequada compreensão das **dinâmicas territorial, econômica e social**, obtidas por meio de instituições de pesquisa e desenvolvimento e dados oficiais de órgãos públicos.

Quadro 6-1: Principais dados necessários para elaboração do projeto

Aspectos	Temas	Dados (se houver)
Dados especializados (.dwg ou .shp, com a indicação da projeção utilizada)	Base cartográfica	Perímetro urbano
		Hidrografia
		Arruamento, rodovias e ferroviárias
		Toponímia das vias atualizada
		Topografia
		Limite e toponímia dos bairros
		Hidrografia e APP
		Linhas de transmissão e subestações transformadoras de energia elétrica
		Ortofotos ou imagens de satélite
	Meio Ambiente	Unidades de Conservação (APA, Parques, RPPN's, etc)
		Mapeamento das áreas de risco associados a escorregamentos, assoreamento, enchentes e inundações
	Equipamentos e infraestrutura urbana	Localização de equipamentos urbanos de educação, saúde, assistência social, transporte, esporte, lazer e cultura (mapa ou endereços atualizados)
		Mapeamento da abrangência das redes de: esgotamento sanitário, abastecimento de água e drenagem urbana
	Habitação	Localização e cadastro dos núcleos urbanos irregulares
		ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social ou similares
	Desenvolvimento urbano	Perímetros de novos loteamentos e urbanizações em análise e/ou com pedido de diretrizes
		Investimentos privados previstos, incluindo loteamentos, shopping centers, unidades fabris, conjuntos habitacionais, etc
		Macrozoneamento vigente
		Zoneamento
		Mapa verticalização
		Localização e caracterização dos principais conflitos de uso e ocupação do solo



Aspectos	Temas	Dados (se houver)	
		Localização das principais atividades econômicas	
	Patrimônio	Áreas tombadas pelo município, se houver	
Legislação e planos	Habitação	Plano Local de Habitação de Interesse Social ou Política Municipal de Habitação	
		Lei de ZEIS ou similar	
	Parcelamento, uso e ocupação do solo, obras		Código de Edificações
			Lei de Perímetro Urbano atualizada e seus anexos
			Lei de Uso e Ocupação do Solo e seus anexos
			Lei de Parcelamento do Solo
			Demais legislações/decretos/resoluções municipais correlatas aos temas: parcelamento, uso e ocupação do solo, obras particulares
Procedimento interno	Parcelamento, uso e ocupação do solo e obras	Análise e emissão de certidão de uso e ocupação do solo/alvará de funcionamento	
		Licenciamento de projetos de parcelamento do solo	
		Fiscalização de obras	
		Análise e emissão de alvará de construção e "habite-se" ou certificado de conclusão de obra	

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Destaca-se que essa base de dados será complementada durante a elaboração da do projeto com dados primários e secundários, coletados através de:

- Entrevistas com gestores públicos e sociedade civil;
- Trabalho de campo;
- Ciclo de reuniões temáticas;
- Audiências Públicas;
- Fontes secundárias, relativos a aspectos territoriais, socioeconômicos, ambientais, de infraestrutura urbana e informações para base cartográfica, serão coletados em fontes tais como:
 - ALESP – Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo;
 - ARTESP - Agência de Transporte do Estado de São Paulo;
 - CAGED - Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
 - DER - Departamento de Estradas de Rodagens do Estado de São Paulo;
 - IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas;
 - IGC - Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo;
 - IPT - Instituto de Pesquisas Tecnológicas;
 - Fundação Seade;
 - Ministério da Saúde - Sistema de Informações Hospitalares do SUS (SIH/SUS);



- o PNUD - Programa de Desenvolvimento das Nações Unidas para o Desenvolvimento no Brasil;
- o SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo;
- o Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo;
- o SNIS - Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento; e
- o SSRH - Secretaria de Saneamento e Recursos Hídricos, entre outros.



PREFEITURA DE
ITANHAÉM

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

7. ANEXOS

ANEXO I – Registro da 1ª reunião de trabalho com os gestores públicos

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



ANEXO I

Registro da 1ª Reunião de Trabalho

ATA DA REUNIÃO

• **ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO**

Tipo:	1ª Reunião de Trabalho
Finalidade:	Apresentação do Plano de Trabalho e alinhamento das expectativas do projeto
Data, hora e local:	20/09/2021 – às 14h – Sala de licitação da Prefeitura Municipal de Itanhaém

• **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

Nome	Instituição
José Roberto dos Santos	Geo Brasilis
Lauanna Campagnoli	Geo Brasilis
Nome	Instituição
Vinicius Camba de Almeida	Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano
Marcelo Gomes	Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano
Eliseu Braga Chagas	Secretário de Relações do Trabalho

• **PAUTA E DEFINIÇÕES**

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1.	Plano de Trabalho	Apresentação das equipes da Prefeitura de Itanhaém e da Geo Brasilis Apresentação do plano de trabalho
2.	Principais pontos apresentados pela Prefeitura	Existência de área conhecida como "Xadrez" onde é permitida a verticalização Complexidade da legislação no que se refere aos usos especiais (escolas/igrejas) Ausência de regras para torres de telefonia Existência e Comissão de Planejamento e Análise de projetos e obras de impacto

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj. 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		Antes da análise do Alvará de Construção o fiscal precisa ir na obra, burocratizando a análise de projetos de obras particulares
		Existência de loteamentos aprovados, porém não implantados na sua totalidade
		Necessidade de regulamentação de Condomínios de Lote, conforme a Lei Federal 6.766/1979, com alteração dada em 2017 – Secretário Vinicius comentou sobre a existência de parecer do judiciário sobre a implantação das Vilas no município
		Necessidade de regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir
		Atualização das regras de notificação das obras irregulares
		Obrigatoriedade de área comum para condomínios multifamiliares horizontais acaba gerando entraves
		A proposta de atualização da verticalização deverá atentar aos parâmetros de sombreamento estabelecidos no PDDI
		Estância Balneário Itanhaém possui restrição indicada no contrato de loteamento (estritamente residencial)
		Mapeamento do município está em arquivo SHP
		Prefeitura planeja implantar a aprovação de projetos de forma digital, nos moldes da Análise da Situação Ambiental (ASA)
3.	Próximos passos	a Geo Brasilis irá encaminhar e-mail ao Secretário Adjunto Marcelo - responsável pelo acompanhamento do contrato – com a lista de dados a serem disponibilizados pela prefeitura
		Agendamento de entrevistas, para o dia 28/09, com técnicos municipais das áreas de: <ul style="list-style-type: none">• Análise de Projeto (Heloísa e Adriana);• Fiscalização (Danilo); e• Via Rápida (a confirmar o responsável).

--FIM--



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03, DE 2022.

“Prorroga até 31 de julho de 2022 os prazos previstos no artigo 147, incisos II e III, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém, estendidos pela Lei Complementar nº 222, de 30 de março de 2021.”

Art. 1º - Os prazos previstos no artigo 147, incisos II e III, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém, estendidos pela Lei Complementar nº 222, de 30 de março de 2021, ficam prorrogados até o dia 31 de julho de 2022.

Art. 2º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 4 de janeiro de 2022.

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
APPROVADO
1ª DISCUSSÃO
10 de Janeiro de 2022
[Signature]
2º Secretário

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
APPROVADO
1ª DISCUSSÃO
10 de Janeiro de 2022
[Signature]
2º Secretário