



PESQUISA DE OPINIÃO

Relatório Final

Sugestões dos Profissionais Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém para
a nova Lei da Verticalização e Uso do Solo

junho/2021

Projeto realizado pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém
denominado “Itanhaém Precisa de Você!”



40 Anos



ÍNDICE

Pesquisa de opinião sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Construção Civil em Itanhaém/SP	
Introdução.....	05
Alteração de recuos.....	37
Alteração de TO e CA de R1.....	36
Análise de necessidade de alteração para os principais usos de solo do município:.....	24
Análise de projetos pela Prefeitura de Itanhaém.....	09
Área das unidades e dimensões de compartimentos de Comércio e Serviços.....	68
Área das unidades e dimensões de compartimentos de R2.3.....	51
Área das unidades e dimensões de compartimentos de R2.4.....	59
Áreas a preservar e áreas a adensar no território.....	71
Áreas com predominância de R1.....	36
Atendimento de Comunique-ses.....	13
Avaliação da necessidade de alteração da legislação.....	24
Avaliação do grau de conhecimento da lei.....	24
Avaliação do serviço prestado.....	09
Avaliação do setor de análise de projetos da Prefeitura de Itanhaém.....	09
Avaliação do sistema.....	21
Classificação de Comércio e Serviços em permitidos e permissíveis.....	66
Coefficiente básico.....	70
Comércio e Serviços atrativos de veículos e pessoas.....	67
Conceito de outorga onerosa.....	73
Conteúdo da Pesquisa.....	05
Empreendimentos incômodos.....	66
Funcionalidades e melhorias que podem/devem ser feitas no sistema:.....	22
Gabaritos de R2.4.....	59
Implantação e recuos de R3.....	63
Implantação, recuos e características de estacionamento de Comércio e Serviços.....	68
Implantação, recuos e características de estacionamento de R2.3.....	50
Implantação, recuos e características de estacionamento de R2.4.....	58
Instrumentos urbanísticos.....	27
Locais da orla onde o uso deve ser estimulado.....	56
Locais da orla onde o uso deve ser proibido.....	56
Locais onde o uso deve ser ampliado.....	42
Locais onde o uso deve ser ampliado.....	46
Locais onde o uso deve ser ampliado.....	49
Locais onde o uso deve ser ampliado.....	53
Locais onde o uso deve ser ampliado.....	65
Locais onde o uso deve ser estimulado.....	55
Locais onde o uso deve ser proibido.....	54
Locais onde o uso deve ser restringido.....	43
Locais onde o uso deve ser restringido.....	46
Locais onde o uso deve ser restringido.....	49
Locais onde o uso deve ser restringido.....	54
Locais onde o uso deve ser restringido.....	65
Metodologia.....	07
O profissional e a legislação urbanística de Itanhaém.....	23
O que precisa ser alterado.....	23

Outras sugestões dos empreendedores na construção civil.....	33
Outras sugestões em geral – itens não citados acima.....	34
Outras sugestões para alteração de R1.....	39
Outras sugestões para alteração de R2.1.....	44
Outras sugestões para alteração de R2.2.....	46
Outras sugestões para alteração de R2.3.....	51
Outras sugestões para alteração de R2.4.....	60
Outras sugestões para alteração de R3.....	63
Outras sugestões para alteração de Usos Comerciais e de Serviços.....	68
Outras sugestões quanto ao zoneamento de R2.4:.....	57
Outras sugestões.....	29
Passivos urbanísticos.....	74
Perfil do profissional que respondeu esse questionário de R1.....	39
Perfil do profissional que respondeu sobre Comércio e Serviços.....	69
Perfil do profissional que respondeu sobre R2.1.....	44
Perfil do profissional que respondeu sobre R2.2.....	47
Perfil do profissional que respondeu sobre R2.3.....	51
Perfil do profissional que respondeu sobre R2.4.....	60
Perfil do profissional que respondeu sobre R3.....	64
Pontos negativos apontados.....	10
Pontos positivos apontados.....	09
Prazo de recebimento de respostas.....	07
Prazo para análise do projeto pela Prefeitura.....	15
Prazo para atendimento de Comunique-ses.....	14
Principais locais ou carências com necessidade de intervenções urbanas na cidade.....	75
Problemas do setor e sugestões de melhorias.....	11
Problemas enfrentados pelos empreiteiros de obras.....	27
Problemas identificados pelos empreendedores na construção civil.....	31
Processos de conservação pendentes de análise (da anistia).....	18
Profissional e Empreiteiro de obras em Itanhaém.....	27
Profissional empreendedor na construção civil.....	30
Projetos de R2.1 aprovados pelo profissional.....	41
Projetos de R2.2 aprovados pelo profissional.....	45
Projetos de R2.3 aprovados pelo profissional.....	48
Projetos de R2.4 aprovados pelo profissional.....	52
Projetos de R3 aprovados pelo profissional.....	61
Publico alvo.....	07
Quantos profissionais atuam como empreiteiros.....	27
Quantos profissionais são empreendedores do setor.....	30
Questionário sobre o uso R1 - Uso Residencial Unifamiliar (e 2 casas geminadas).....	36
Questionário sobre o uso R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas.....	40
Questionário sobre o uso R2.2 - Residencial Multifamiliar geminadas e sobrepostas.....	44
Questionário sobre o uso R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente.....	48
Questionário sobre o uso R2.4 – Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente – prédios.....	52
Questionário sobre o uso R3 - Conjunto Residencial.....	61
Questionário sobre os usos de Comércio e Serviços.....	65
Questionário sobre Outorga Onerosa.....	69
Questionário Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Construção Civil em Itanhaém/SP.....	08
R1 - Uso Residencial Unifamiliar.....	24

R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas.....	25
R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar geminadas superpostas.....	25
R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente.....	25
R2.4 - Uso Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente - prédios.....	26
R2.4 na orla.....	56
R3 - Conjunto Residencial.....	26
Recuos de R2.1.....	44
Recuos de R2.1.....	46
Respostas Recebidas.....	08
Sobre as análises das questões ambientais.....	20
Sugestões e propostas para o setor de análise de projetos da Prefeitura.....	14
Sugestões para melhoria da análise dos projetos que podem ser implementadas pela Prefeitura.....	15
Sugestões para melhoria da análise que podem ser implementadas pelos técnicos.....	16
Sugestões para resolver os problemas enfrentados.....	28
Sugestões para resolver os problemas.....	32
Sugestões quanto às questões ambientais.....	22
Terrenos, T.O e C.A de R2.4.....	57
Terrenos, T.O e C.A. de R3.....	62
Terrenos, T.O. e C.A. de R2.1.....	43
Terrenos, T.O. e C.A. de R2.2.....	46
Terrenos, T.O. e C.A. de R2.3.....	50
Terrenos, T.O., C.A. de Comércio e Serviços.....	67
Transferência de potencial construtivo.....	75
Uso especial de R1 - Casas geminadas.....	38
Usos Comerciais e de Serviços.....	26
Vias internas e características de estacionamento de R3.....	63
Zoneamento de Comércio e Serviços.....	65
Zoneamento de R2.1.....	41
Zoneamento de R2.2.....	45
Zoneamento de R2.3.....	48
Zoneamento de R2.4.....	53
Zoneamento de R3.....	61
Viabilidade de aplicar os conceitos de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo em Itanhaém.....	75
ANEXO – Conteúdo dos questionários - Perguntas e estrutura da Pesquisa.....	76
Questionário Principal.....	76
Questionário sobre alterações de R1.....	81
Questionário sobre alterações de R2.1.....	91
Questionário sobre alterações de R2.2.....	95
Questionário sobre alterações de R2.3.....	98
Questionário sobre alterações de R2.4.....	102
Questionário sobre alterações de R3.....	106
Questionário sobre alterações do Uso de Comércio e Serviços.....	109
Questionário sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	112

Pesquisa de opinião sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Construção Civil em Itanhaém/SP

Introdução

Participando das tentativas de revisão da lei de verticalização – Lei 2304, especialmente a mais recente – que culminou com o envio à Câmara em 2020 de proposta que, no nosso entendimento, não contemplou pontos importantes e necessários de alteração, entendemos por bem montar na Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém uma comissão para estudar a questão e elaborar relatório a ser encaminhado à Prefeitura, de forma a subsidiar futuros trabalhos de revisão dessa importante legislação.

Para obter subsídios, essa comissão optou por elaborar uma pesquisa entre os técnicos que atuam com construção civil na cidade; sendo que a seguir apresentamos informações sobre as pesquisas, bem como a íntegra dos resultados obtidos após a finalização da tabulação das respostas; sendo que alguns destes resultados já foram entregues em sua versão preliminar em reunião com o Sr Prefeito na sede da Associação em 27/04p.p.

A imagem mostra uma interface de usuário para uma pesquisa online. No topo, há uma barra de progresso indicando 'Seção 1 de 10'. O título principal da pesquisa é 'Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Construção Civil em Itanhaém/SP'. Abaixo do título, há uma descrição: 'Pesquisa de opinião para ser aplicada a técnicos que atuam na construção civil no município de Itanhaém'. O formulário contém um campo obrigatório para 'Endereço de e-mail', com uma dica de que deve ser um endereço válido e um link para 'Alterar configurações'. A primeira pergunta é '1a - Você é profissional da área técnica de construção civil?', com opções de resposta 'Sim' e 'Não'. Na base da tela, há uma barra de navegação que indica 'Após a seção 1' e oferece um link para 'Ir para a seção 2 (1 - O profissional...itura de Itanhaém)'. O formulário possui uma barra decorativa lateral à esquerda em tons de azul e roxo.

Conteúdo da Pesquisa

Total de 9 questionários, sendo um questionário principal com os assuntos: o profissional e a atuação com projetos e sua aprovação na Prefeitura, avaliação do serviço prestado pela prefeitura nas análises e sugestões de melhoria, o profissional e a legislação urbanística – o que precisa mudar, a percepção e sugestões do profissional empreiteiro de obras, a percepção e sugestões do profissional empreendedor da construção civil; 7 questionários para avaliação e sugestões de alteração específicos para os principais usos do solo do município: R1 - Uso Residencial Unifamiliar; R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas; R2.2 até quatro residências geminadas e sobrepostas; R2.3 residências agrupadas horizontalmente; R2.4 residências agrupadas verticalmente (prédios); R3 conjuntos residenciais; Uso comercial e de serviços; e um questionário sobre o conceito de outorga onerosa do direito de construir.

No anexo são mostradas todas as questões e a estrutura de cada um dos questionários:

A) Questionário principal - **Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Construção Civil em Itanhaém/SP**

Composto por 5 seções:

Seção 1 - O profissional e sua atuação com projetos e aprovação na Prefeitura de Itanhaém, para avaliação do setor de análise de projetos da Prefeitura de Itanhaém, sugestões quanto à análise de projetos e da situação ambiental do imóvel;

Seção 2 - O profissional e a legislação urbanística, para avaliação do conhecimento quanto à legislação em vigor, a necessidade de alteração, os problemas que o setor da construção civil enfrenta no município, sob a ótica dos técnicos e profissionais da área e necessidade de alteração da legislação urbanística vigente.

Observação: entendemos legislação urbanística vigente toda a legislação atualmente em vigor aplicável ao Uso do Solo, especialmente a Lei 1082/77 e a Lei 2304/97 e suas alterações.

Seção 3 - Profissional / Empreiteiro, para coletar opiniões dos profissionais que atuam como empreiteiros de obras no município e identificar as maiores carências que o setor da construção civil enfrenta no município

Seção 4 - Profissional / Empreendedor, para coletar opiniões dos profissionais que são empreendedores, ou seja, que investem na compra de terrenos e constroem para revender, bem como tentar entender os maiores problemas que o setor da construção civil enfrenta no município;

Seção 5 - Finalização, com o encerramento e espaço para outras sugestões não perguntadas.

B) Questionário sobre R1 - Uso Residencial Unifamiliar

Ilustrações de tipologia R1: Implantação lote padrão – frente de 12 metros ou mais; Implantação em lote inferior ao padrão – frente menor que 12 metros; Implantação em lote de esquina e Geminadas - Implantação de 2 geminadas no lote

Questões referentes ao zoneamento (locais com predominância e exclusivos para R1); taxa de ocupação; coeficiente de aproveitamento; recuos de implantação; construção de geminadas como uso especial de R1 – locais onde deveriam ser permitidas/proibidas; outras sugestões

C) Questionário sobre R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas

Ilustração de tipologia R2.1 duas residências sobrepostas

Questões referentes a: se o profissional já fez aprovações desse uso; ao zoneamento, alterações quanto aos locais onde seja permitido e/ou proibido; taxa de ocupação; coeficiente de aproveitamento; tamanho de lote; recuos de implantação; outras sugestões

D) Questionário sobre R2.2 até quatro residências geminadas e sobrepostas (2 embaixo e 2 em cima)

Ilustração de tipologia R2.2 até 4 residências geminadas e sobrepostas (2 em cima e 2 embaixo)

São questões referentes a: se o profissional já fez aprovações desse uso; zoneamento (locais onde existe o uso), alterações quanto aos locais onde seja permitido e/ou proibido; taxa de ocupação; coeficiente de aproveitamento; tamanho de lote; recuos de implantação; outras sugestões

E) Questionário sobre R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente - de 3 a 8 unidades residenciais geminadas, todas com acesso direto à via pública

Ilustrações de tipologia R2.3: Implantação padrão em lotes de meio de quadra; Implantação em lotes de esquina em locais onde são proibidas casas geminadas; Implantação em lotes de esquina em locais onde são permitidas casas geminadas;

São questões referentes a: se o profissional já fez aprovações desse uso; ao zoneamento (locais onde existe o uso), alterações quanto aos locais onde seja permitido e/ou proibido; taxa de ocupação; coeficiente de aproveitamento; tamanho de lote; implantação e recuos; características de estacionamento; áreas mínimas de unidades e compartimentos; outras sugestões

F) Questionário sobre **R2.4 residências agrupadas verticalmente – prédios** de apartamentos

São questões referentes a: se o profissional já fez aprovações desse uso; às características ideais dos locais permitidos; ao zoneamento (locais onde existe o uso), alterações quanto aos locais onde seja permitido e/ou proibido e onde devam ser estimulados; orla da praia (locais onde devem ser proibidos e onde podem ser estimulados); diferenciação de parâmetros de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e tamanho de lote de acordo com a localização; implantação e recuos; características de estacionamento; áreas mínimas de unidades e compartimentos; gabaritos e gabarito máximo; outras sugestões

G) Questionário sobre **R3 - Conjunto Residencial** - unidades residenciais isoladas ou agrupadas constituindo condomínio, com acesso às unidades exclusivamente por via interna do conjunto

Ilustração da tipologia R3: Implantação padrão de R3.1 como exemplo

São questões referentes a todos os tipos de R3: se o profissional já fez aprovações desse uso; zoneamento (locais onde existe o uso), alterações quanto aos locais onde seja permitido e/ou proibido; taxa de ocupação; coeficiente de aproveitamento; tamanho de lote; implantação e recuos; característica das vias internas e de estacionamento; outras sugestões

H) Questionário sobre **Uso comercial e de serviços**

Ilustrações de tipologia de Uso Comercial e Serviços: Implantação com opção de recuo lateral; Implantação com opção de recuo frontal e Implantação em lotes de esquina:

São questões referentes a: ao zoneamento, características ideais dos locais permitidos e alterações quanto aos locais onde seja permitido e/ou proibido; classificação entre permitidos e permissíveis (sujeitos a controle) de acordo com a localização; tipos e localização de empreendimentos incômodos; localização de empreendimentos atrativos de grande fluxo de pessoas e veículos; taxa de ocupação; coeficiente de aproveitamento; tamanho de lote; implantação e recuos; características de estacionamento; áreas mínimas de unidades e compartimentos; outras sugestões

I) Questionário sobre **Outorga Onerosa do direito de construir**

São questões referentes a: coeficientes de aproveitamento diferente X conceito de coeficiente básico; áreas não ocupáveis e áreas a adensar; direito a verticalizar outorgado por lei; conceito de outorga onerosa; aplicação de recursos arrecadados; passivos urbanísticos a resolver; transferência de potencial construtivo; opinião sobre a viabilidade de aplicação desses conceitos.

Prazo de recebimento de respostas **Das 14hs do dia 20 de fevereiro até a 10hs do dia 20 de abril de 2021**

Publico alvo

Técnicos (engenheiros, arquitetos, tecnólogos e técnicos de nível médio) que atuam na construção civil no município de Itanhaém.

Metodologia

Formulação de conteúdo da pesquisa; elaboração de formulários Google: teste, ajustes e aplicação dos formulários que os técnicos acessavam através dos links; inscrição dos técnicos no site da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém de 15 de março a 18 de abril para manifestação de interesse em participar e recebimento de e-mail com os links dos formulários; envio de e-mails com os links a todos os técnicos da área da construção civil inscritos no CREA Itanhaém; divulgação contínua da pesquisa junto aos inscritos e também aos técnicos em geral através das redes sociais da Associação, e-mails e grupos de Whatsapp, com elaboração de posts ilustrativos específicos e vídeos com convite e relato de alguns profissionais; 3 encontros virtuais através do Skype para discussão sobre questões específicas dos questionários e esclarecimento de dúvidas, realizados das 19 às 21 hs nos dias 03 de março, 07 e 14 de abril.

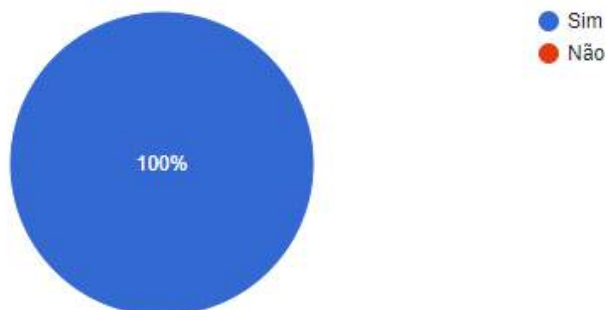
Respostas Recebidas

Total de técnicos inscritos no site da Associação: 56 técnicos

Total de técnicos que responderam os questionários: 44 técnicos

Total de respostas recebidas por questionário e total de respostas tabuladas nos resultados – respostas computadas para os resultados, após exclusão das duplicidades e outros problemas:

1a - Você é profissional da área técnica de construção civil?



100% das respostas são de profissionais técnicos da área de construção civil

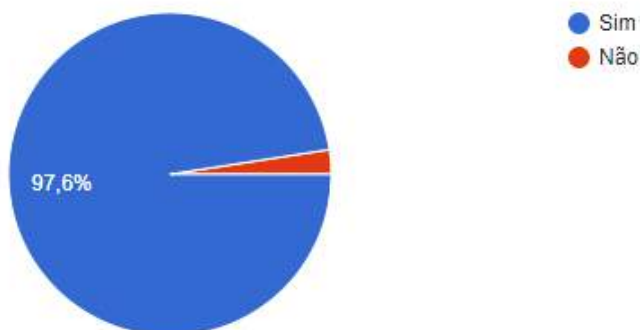
OBS - A seguir estão os resultados obtidos na pesquisa. As respostas propositivas ou que demandavam envio de texto foram agrupadas por assunto, quando se repetiam, e apresentadas de acordo com o número de citações, pra facilitar a leitura. Também foram apresentadas precedidas da palavra “Desabafo” algumas citações específicas, relatos de problemas enfrentados pessoalmente pelos técnicos que podem, sem necessidade de sua identificação, trazer informações importantes para a Prefeitura.

Questionário Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Construção Civil em Itanhaém/SP

Análise de projetos pela Prefeitura de Itanhaém

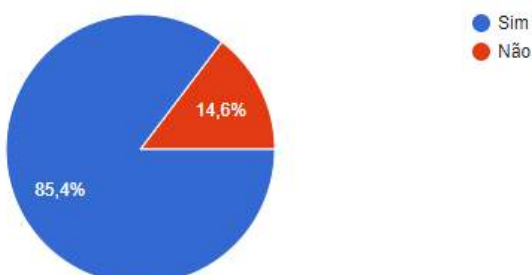
97,6% dos profissionais participantes atuam com elaboração de projetos arquitetônicos

1b - Você atua com elaboração de projetos arquitetônicos?



85,4% atua com aprovação de projetos na Prefeitura de Itanhaém

1c - Você atua com aprovação de projetos para construção na Prefeitura de Itanhaém?

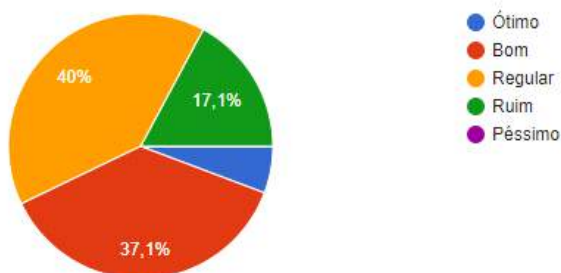


Avaliação do setor de análise de projetos da Prefeitura de Itanhaém

Realizada somente pelos profissionais que fazem aprovação de projetos na Prefeitura de Itanhaém

Avaliação do serviço prestado

1d1 - Avalie o serviço prestado pela Prefeitura na análise de projetos de construção:
(MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)



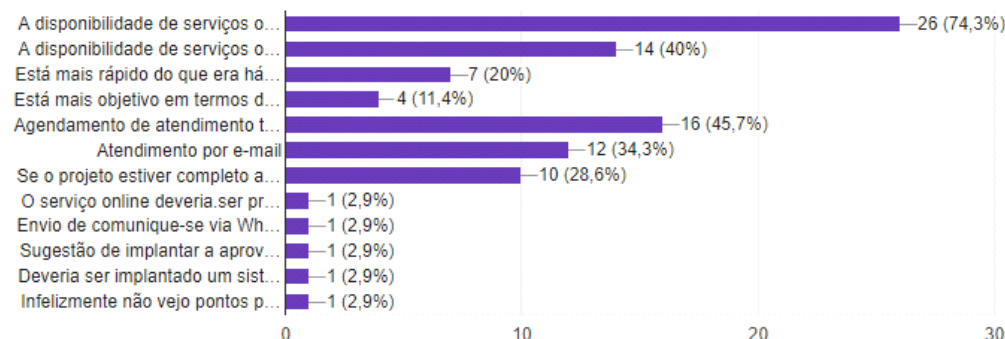
5,8% ótimo - 37,1 bom - 40% regular - 17,1 ruim - 0,0% péssimo

Pontos POSITIVOS apontados

- 74,3% disponibilidade de serviços on line facilita o trabalho
- 45,7 agendamento de atendimentos técnicos de Comunique-se
- 40% disponibilidade de serviços on line agiliza o processo
- 34,3% atendimento por e-mail
- 28,6% se o projeto estiver completo a aprovação está mais rápida
- 20,0% está mais rápido do que era há anos atrás
- 11,4% está mais objetivo em termos de normas

1d2 - Sobre pontos positivos com relação ao serviço prestado, você destacaria: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE)

35 respostas



Foram apresentados outros apontamentos que, por não serem exatamente pontos positivos, deixamos de destacar nessa questão.

Pontos NEGATIVOS apontados

85,9% demora na análise

68,6% os Comunique-ses não são dados de uma só vez

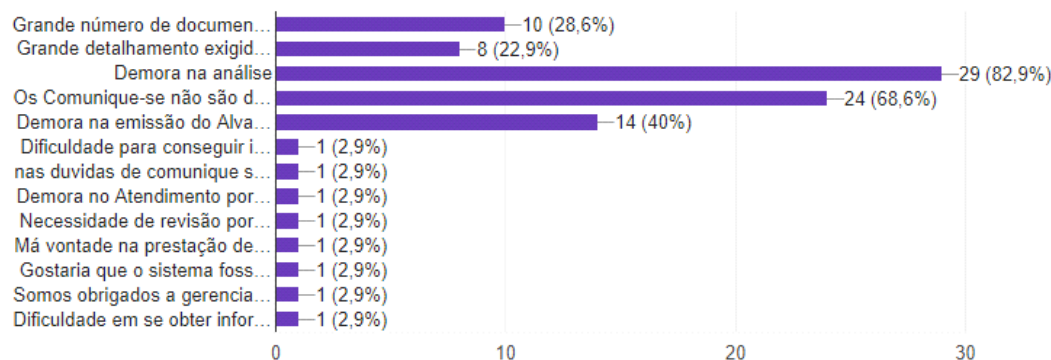
40,0% demora na emissão do Alvará de Construção

28,6% grande número de **documentos** que tem que anexar

22,9 % grande detalhamento exigido no projeto

1d3 - Sobre pontos negativos com relação ao serviço prestado, você destacaria:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE)

35 respostas



Outros pontos NEGATIVOS citados:

- Reclamações quanto ao **atendimento recebido** - demora nas respostas de dúvidas por e-mail, falta de atendimento presencial pelos profissionais técnicos do setor e não pelos estagiários; e uma citação sobre aparente má vontade na prestação de informações;

- Poucas pessoas com conhecimento amplo** - alguns ficam sobrecarregados com tanto serviço e não conseguem atender a demanda e os que acabam ficando no atendimento não tem bagagem suficiente para esclarecer dúvidas; além da necessidade de revisão por um profissional aos processos analisados por estagiários;

- **Não existe uma pré análise**, que poderia evitar muitos comunique-ses;
-
- **Não existe uma plataforma on line** que integrasse o sistema e mostrasse o andamento, pois não existe uma gestão eficiente na interface entre departamentos (PGRCC, análise, fiscalização, cadastro), ISS – sendo que os profissionais são obrigados a gerenciar o andamento dos processos entre os vários setores;
-
- **Dificuldade em se obter informações**; maior dificuldade quando não se é conhecido pelos funcionários;
- **Desabafo**: “Se vc não faz aprovações com frequência será praticamente impossível aprovar algo aqui pois as leis não são compiladas, resumindo, só dá para aprender praticando muito. Hoje não tenho do que reclamar, mas no início foi bem difícil de conseguir informações básicas, por exemplo qual lei eu deveria seguir para medidas mínimas em conjuntos residenciais, lembro que tive que ir à prefeitura pessoalmente umas quatro vezes para enfim conseguir a informação correta”.
- Uma citação que o serviço online deveria ser pra facilitar e agilizar, porém não está sendo eficiente na prática.

Problemas do setor e sugestões de melhorias

O principal problema do setor de análise é:

42,9% a demora nas análises

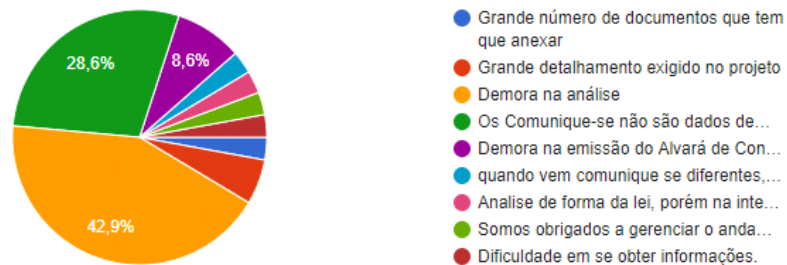
28,6% os **Comunique-ses não são dados de uma só vez**

8,6% demora na emissão do Alvará

5,7% grande detalhamento exigido no projeto

1d4 - Dentre os problemas que você apontou, qual você considera o principal problema na análise de projetos? (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)

35 respostas



Sugestões para reduzir a demora nas análises:

- **Aumentar o quadro de funcionários** do setor de análise, aprovação e fiscalização com a contratação de novos profissionais **técnicos qualificados e capacitados** e não somente aumento de estagiários. Com mais profissionais habilitados, numa eventual baixa no volume de processos a analisar, eles poderiam atuar em outras áreas como a de fiscalização;
- Treinar e usar **estagiários na análise dos detalhes mais simples** e deixar para os técnicos concursados para as análises mais aprofundadas;
- **Pré análise** ou tira-dúvidas técnicas evitariam muitos comunique-ses;
- **Agilidade no envio** (por e-mail) e **nas análises das respostas dos Comunique-ses** do poderia e **normatização de procedimento** pois acontece da última pessoa que aprova observar erros no projeto/documentação que deveriam ter sido verificados em etapas anteriores, gerando um novo Comunique-se e atrasando ainda mais a aprovação;
- **Simplificação do projeto para facilitar a análise** – que seja analisado apenas o gabarito da edificação e os cômodos internos sejam respeitados de acordo com o Código Sanitário, declarando a responsabilidade e conhecimento de tais exigências;
- **Informatização dos processos** e investir em mais **modernizações no sistema** (ex. tornar 'digital' o anexo dos documentos) - hoje já temos Prefeituras que aprovam os projetos 100% em BIM, tendo o Alvará de Construção em dois dias;

- **Simplificação de procedimentos através de formulários**, como já acontece com o PGRCC, substituindo memoriais de desdobro e descritivo, por exemplo;
- **Revisão da tramitação do processo físico** entre departamentos, principalmente no que se refere à assinatura de alvarás - poderiam ser assinados diretos no expediente, poupando duas tramitações;
- Realização de uma força-tarefa para análise de processos que estão aguardando no setor a análise há mais de 60 dias;
- Um planejamento antecipado quanto as medidas tomadas - por exemplo na anistia antes mesmo dela acontecer – e contar com esse aumento na demanda para que não prejudique os processos em andamento com atrasos;
- Desabafo - “Estou com projeto em análise desde 2019”.

Sugestões para resolver o problema dos Comunique-ses que não são dados de uma só vez:

- Fazer **análise única e completa**, de uma só vez. Deveria ser **um só comunique-se** e se a análise entender que esqueceu um ponto, o mesmo deverá ser desconsiderado, a não ser que tenha influência com os vizinhos – existe uma resolução com esta determinação que não está sendo aplicada;
- Criar **canal de atendimento simplificado** para tirar dúvidas sobre o comunique-se;
- Adoção e divulgação de **critérios para análise** que resulte numa **melhor análise** técnica, não mudando exigências a toda hora, e respeitar os profissionais; análise objetiva na forma do regulamento, sem que haja interpretação do analisador;
- **Flexibilização de pontos na análise** dos projetos (desconsiderar problemas de casas decimais, por ex.);
- **Melhorar a comunicação**, pois o ‘ping pong’ com os comunique-ses é que geram a demora da análise;
- Implementação de um **sistema integrado em uma plataforma on line** para comunicação Prefeitura e técnicos;
- Talvez **antes de dar entrada** passar por uma **análise prévia em plataforma digital**;
- **Processos totalmente online**, desde protocolos até alvará de habitabilidade, através de certificado digital
- **Anexar arquivos digitais** junto com os projetos no formato impresso, de forma a **facilitar a extração de informações faltantes**, uma análise com maior precisão em relação as áreas e um acervo mais moderno e seguro para o arquivamento de processos e análise histórica do lote.

Sugestões para resolução dos outros problemas do setor de análise que foram apontados em menor porcentagem:

Quanto ao grande detalhamento exigido no projeto:

- A digitalização de processos - Podem ser enviados em arquivos com extensão dwf, como nas aprovações do Corpo de Bombeiros, sendo todo o processo feito de forma quase 100% digital;
- Projeto simplificado e que a análise não se apegue em detalhes pequenos;

Quanto à dificuldade em se obter informações:

- Mais transparência nas informações quanto ao andamento dos processos;
- Mais preparo dos atendentes do setor.

Quanto ao grande número de documentos que tem que anexar:

- Atualizar para um processo 100% digital.

Quanto à demora na emissão do Alvará de Construção:

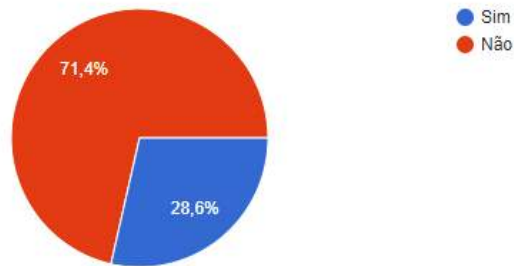
- Legislação mais clara e fácil de interpretar;
- Mais transparência nas informações quanto ao andamento dos processos;
- Expedição on line de documentos como habite-se, alvará de desdobro e unificação de lotes, alvará de demolição;
- Verificar a viabilidade de emitir o alvará junto com o primeiro comunique-se desde que as questões comunicadas não apontem desacordo com a lei (já que muitas vezes são questões de desenho/ informações);
- Deslocar um funcionário priorizando as análises do alvará de construção;
- Relato: “Conseguir emitir a C.M.C., C.A. e PGRCC online já ajudou muito, mas se aprovar totalmente online ainda está fora de nossa realidade, alguns pontos poderiam ser adotados como receber os comunique-ses de forma remota, que ajudaria muito”.

Atendimento de Comunique-ses

71,4% dos técnicos dizem **não ter dificuldade** para atendimento dos Comunique-ses

1d6 - Você tem dificuldade no atendimento de Comunique-ses?

35 respostas



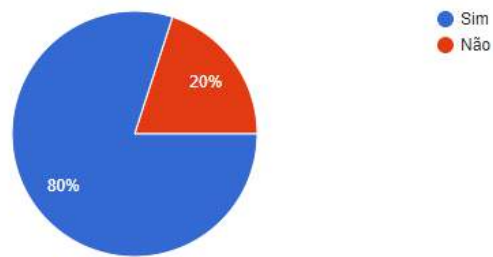
28,6% dos técnicos disseram **ter dificuldades** em atender os Comunique-ses, sendo apontados os seguintes motivos para essa dificuldade:

- **Falta de clareza** no pedido;
- Exigência de **detalhamento excessivo e irrelevante**;
- **Falta de padronização** dos critérios **na análise**, mudando de acordo com quem analisa ou de acordo com interpretação da lei. **Criar um manual interno** para que independente do funcionário que fará a análise, ela será sobre os mesmos itens;
- Exigência de informações que não constam no projeto original – no caso que envolve projetos antigos;
- Quando o erro das informações está na CMC, aumenta a demora pois precisa aguardar retorno do setor de Cadastro;
- **A consulta à legislação** municipal é extremamente **confusa**, no site da prefeitura não são encontrados todas as leis e não estão atualizadas por ex. a lei de zoneamento e o código de edificações não em locais de fácil acesso no site;
- Desabafo: “Tem Comunique-se que uma pessoa que fez a análise pede uma coisa e em outro, outra pessoa que analisou, pede outra, por exemplo: a descrição do corte da "elevação frontal, já pediram pra deixar embaixo do desenho, mas também já pediram pra deixar em cima. Coisas como escrever a palavra "Banheiro" ou "Banh." (dependendo do espaço)", ou "W.C.", o projeto volta pro comunique-se por coisas pequenas assim, que não farão a menor diferença na construção, área de cobertura e etc”;
- Desabafo: “Algumas vezes recebo comunique-ses que não são claros, ou são burocráticos, recebi uma vez pedindo para trocar "pergolado sem cobertura" por "pérgola descoberta". As vezes surge dúvida e acabo deduzindo o que querem, é complicado ficar tomando o tempo dos funcionários, pois sei que possuem pilhas intermináveis de processos acumulados em suas mesas, não é culpa de ninguém, é uma bola de neve”;
- Desabafo: “As vezes um único item gera dúvida e o processo de mandar e-mail e aguardar resposta é muito demorado e muitas vezes a resposta gera uma nova dúvida tornando esse processo mais demorado ainda”;
- Desabafo: “Em algumas situações tive que responder comunique-se de documentos emitidos pela própria prefeitura e que apresentavam erros. Esses erros são frequentes nas certidões de limites e confrontações”;

80% dos profissionais dizem que costumam **atender os Comunique-ses de uma só vez**

1d8 - Você costuma atender todos os Comunique-ses de uma só vez?

35 respostas



20% dos técnicos que não conseguem atender os Comunique-ses de uma só vez, apontam como motivos:

- Aparecem **novos comunique-ses após a primeira análise**; quando o projeto retorna ele passa por outro profissional e isto deveria ser feito de uma vez só, inclusive por questão de double-check dos itens observados;
-
- Dependência de manifestação de outros órgãos externos
- Por não ser indicados de uma única vez;
-
- Desabafo: “Algumas das vezes que tive que respondê-los foram situações em que determinada informação já tinha sido analisada e aparentemente aprovada, e da análise posterior, acabou gerando novo questionamento.”

Sugestões e propostas para o setor de análise de projetos da Prefeitura

Prazo para atendimento de Comunique-ses

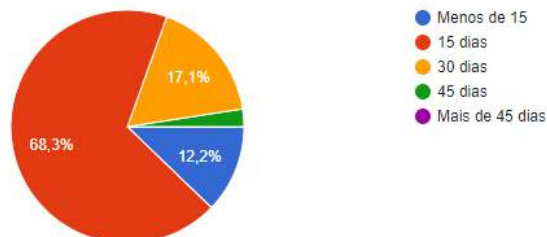
68,15 % prazo de **15 dias**

17,1% prazo de **30 dias**

12,2% **menos de 15 dias**

1e - Quanto à análise para aprovação de projetos, que prazo você considera razoável para atendimento de Comunique-ses? (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)

41 respostas

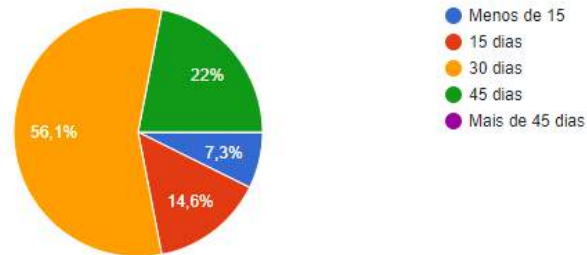


Prazo para análise do projeto pela Prefeitura

(sem considerar o prazo para atendimento dos Comunique-ses)

1f - Qual prazo você considera razoável para a análise do projeto e emissão do Alvará de Construção? Prazo contado a partir do protocolo e desconsiderando o prazo para atendimento de Comunique-ses, (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)

41 respostas



56,1% prazo de **30 dia** / **22%** prazo de **45 dias** / **14,6%** prazo de **15 dias** / **7,3%** **menos de 15 dias**
0,0% **mais de 45 dias**

Sugestões para melhoria da análise dos projetos que podem ser implementadas pela Prefeitura

Com grande número de citações:

Simplificação e padronização da análise

- Flexibilizar itens da análise;
- Análise previa;
- Ser menos burocrático com exigências sem relevância e deixar pra consertar coisas mínimas depois de emitir alvará de construção;
- Centralização na emissão de documentos como a certidão ambiental e de confrontantes. Análise do gabarito de implantação do projeto para residência e comércio sem grandes complexidades (menores que 200 m²);
- Para projetos residenciais unifamiliares poderia ter a aprovação somente pelo volume externo considerando a análise das taxas de CA e TO e recuos sem as divisões internas;
- Ver a real necessidade de colocar a planta de localização, pois vários lotes não batem com o que a prefeitura disponibiliza (em quase todos a Adriana tem que alterar no cadastro e ela fica muito sobrecarregada), e etc;
- Poderia haver uma filtragem no atendimento de comunique-se, de acordo com a quantidade de itens e complexidade - os processos mais simples, seriam logo avaliados, diminuindo assim o volume de processos parados, aguardando segunda análise (como ocorreu durante um curto período pré pandemia, quando os comunique-se eram analisados já no atendimento... funcionou muito bem);
- A falta de padronização dos critérios de avaliação – fazer listagem de tópicos a analisar seguida por todos que fazem as análises, pq uns consideram algumas coisas e quando volta para análise outra pessoa faz outras considerações, pois há falta de padrão ou mesmo critério nos comunique-se, dependendo muito de quem realiza a análise;
- Elaboração de um ‘tutorial’ a respeito do que seria considerado pela análise;
- Criar um manual interno para que independente do funcionário que analisar o comunique-se seja o mesmo;
- Desabafo: “Em algumas situações tive que responder comunique-se de documentos emitidos pela própria prefeitura e que apresentavam erros. Esses erros são frequentes nas certidões de limites e confrontações.”
- Desabafo: “Algumas vezes recebo comunique-ses que não são claros, ou são burocráticos, recebi uma vez pedindo para trocar "pergolado sem cobertura" por "pérgola descoberta". As vezes surge dúvida e acabo deduzindo o que querem, é complicado ficar tomando o tempo dos funcionários pois sei que possuem pilhas intermináveis de processos acumulados em suas mesas, não é culpa de ninguém, é uma bola de neve.”

Informatização dos procedimentos com plataforma/sistema integrado entre os departamentos e on-line para aprovação e digitalização dos processos, como comunicação direta com os profissionais:

- Que as informações de dados do imóvel e proprietário sejam preenchidos automaticamente através de formulários padronizados, informando o cadastro do imóvel, ficando estes dados exatamente como consta na CMC; criando opções com assunto para assinalar, exemplo: pedido de Alvará de construção, de reforma, de demolição, etc. E apenas o campo descrição do requerimento para ser digitado pelo profissional, seria tudo numa plataforma on-line, sem impressão de papel no primeiro momento;
- Postagem ou envio dos CMQs de forma eletrônica;
- Encaminhamento digital de todo processo;
- Análise pelos arquivos digitais;
- Uso de assinatura digital - Exemplos das cidades de Bertioga , São Paulo e Salvador
<http://www.simplifica.salvador.ba.gov.br/CartaServicos.aspx>
<https://www.aprova digital.com.br/>
- Processos, orientações e comunicações virtuais o máximo possível,
- O processo todo deveria ser digitalizado. Exemplo do sistema ViaFacil do Corpo de Bombeiro;
- Processo digital para obra e serviços de pequeno porte (desdobro, demolição, unificação, reforma simples);
- Com os processos online só iria iniciar a análise quando todos os documentos estivessem ok e também facilitará a análise.

Facilitar e melhorar a comunicação com o profissional

- Comunique-se a partir da digitalização, encaminhar comunique-se de forma online, através de uma plataforma digital por meio de sistema como é feito com a ambiental por exemplo ou por e-mail;
- Enviar aos profissionais os comunique-se via whatsapp com fotos dos comentários e a solução de dúvidas pelo mesmo canal. Elimina a burocracia de assinar a ciência no processo e desafoga o expediente e otimiza o serviço; e o profissional não perde tempo com vários deslocamentos;
- Desabafo: “Não se consegue cumprir o prazo para atendimento de Comunique-se, pois o técnico precisa consultar o protocolo para ver se há comunique-se, se dirigir até a prefeitura, fotografar e só depois atender, ou seja, se a pessoa não estiver na cidade, por exemplo, impossível saber do que se trata o comunique-se e impossível atender em 15 dias.”

Aumentar número de funcionários do setor de análise através de contratação de mais profissionais para agilizar o setor; capacitar estagiários que possam ajudar

- Aumentar vagas, através de concursos, de profissionais qualificados e concurso para arquitetos para atuarem junto à Prefeitura na aprovação de projetos;
- Melhor preparo dos atendentes do setor;

Número médio de citações:

Adoção e divulgação de critérios de análise

- Montar e disponibilizar aos profissionais, modelos de projetos e documentos, a fim de padronizar os processos de aprovação;
- Melhorar a Resolução de obras 02/2019, fazer uma planta padrão como modelo dizendo como a planta deve ficar na prancha, por exemplo, mostrando onde tem que ser linha fina, quais são as descrições válidas para os cômodos;

Atendimentos aos profissionais

- Disponibilizar um funcionário (com conhecimento das leis) para atendimentos rápidos e sanar dúvidas presencialmente e não somente por e-mail; informações técnicas aos profissionais;
- Agendamento automático de atendimentos
- Implantar sistema com agendamento de horário e atendimento com videoconferência.

Simplificação da legislação e disponibilização pelo site

- Leis mais simples e de fácil acesso;
- Necessária a revisão da legislação de código de obras, zoneamento e código de posturas do município, com a disponibilização de mapas e tabelas mais ilustrativos;
- Disponibilizar uma compilação de todas as leis usadas para análise e suas alterações para que o técnico consiga estudar;
- A estruturação do site da prefeitura, com um copilado e um roteiro explicativo quanto ao processo de regularização
- Desabafo: "A consulta da legislação municipal é extremamente confusa, sendo que no site da prefeitura não são encontrados todos os documentos, ou mesmo as normas e legislações mais recentes para a correta elaboração dos projetos. Leis como a de zoneamento e de código de edificações não estão divulgados no site em locais de fácil acesso."

Algumas citações:

- **Ampliação do espaço físico de atendimento**, viabilizando a separação dos Processos de uma forma mais organizada
- Por uma questão de segurança da sociedade, se faz necessário, **ampliar as exigências** de apresentação dos projetos, não apenas projetos da construção civil e arquitetônicos, e sim também os projetos das instalações elétricas residências, comerciais e prediais e dos elevadores quando for o caso;
- Obedecer **ordem de protocolo** na análise
- Mais clareza com andamento do processo, indicando prazo estimado;
- Na verdade não é o Obras, mas o conjunto PMI que atrasa, principalmente o meio ambiente
- O problema está na interface entre os departamentos.

Sugestões para melhoria da análise que podem ser implementadas pelos técnicos

Com grande número de citações:

Maior rigor na elaboração dos projetos e checagem geral dos elementos do projeto e dos documentos antes de envio

- **Conferencia dos documentos** antes de protocolar o processo;
- **Juntar todos os documentos** do processo **de uma única vez** inclusive com memória de cálculo (quando for o caso), para facilitar a análise;
- Ser **mais atentos** ao preparar os projetos e documentos a serem protocolados;
- Aperfeiçoar a elaboração e apresentação do processo para aprovação;

Agilidade para atender os Comunique-ses

Serem mais profissionais e responsáveis pelos seus trabalhos técnicos

- **Seguir os padrões** estipulados pela prefeitura e os padrões estipulados pelo modelo disponibilizado pela Prefeitura;
- Seguir os **padrões de desenho** estipulados pela prefeitura;

Conhecimento prévio da lei de uso e ocupação do solo do município e das normas

- Alinhamento total da **visão do que pode ou não pode**, principalmente assuntos que a lei não abrange ou é omissa;

Número médio de citações:

Melhorar a comunicação entre os técnicos

- **Trocar mais informações entre os técnicos**, que ajudaria bastante; e a Associação pode ter um papel importante nisso;

- **Criação de um Fórum** (através de um grupo de whatsapp) **para dirimir dúvidas** técnicas por todos os profissionais - Os mais experientes ou os que já passaram por determinadas situações, poderiam ajudar nas dúvidas dos demais. Quando não se conseguir dirimir as dúvidas, um funcionário da análise da prefeitura entrará na conversa. Isso também contribuiria para desafogar a análise;

Capacitação para utilização das plataformas digitais

- Saber utilizar a eventual plataforma digital a ser adotada (No fórum, por ex. os processos já são digitais; os advogados inserem todas as manifestações e documentos digitalmente);
- Saber utilizar o sistema integrado para aprovação de projetos on line, a ser adotado;

Algumas citações:

Todos os profissionais devem **respeitar suas habilitações** e respeitar a legislação profissional dos órgãos de classe CREASP e CAUSP;

Ajuda dos profissionais

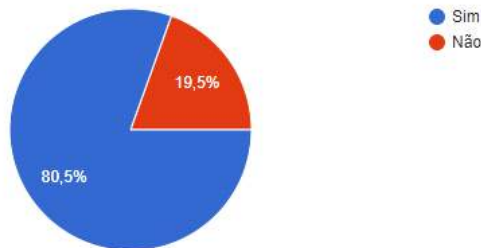
- Profissionais da associação de engenheiros e arquitetos de Itanhaém fazer uma força tarefa voluntária para ajudar a analisar os projetos que estão parados.

Processos de conservação pendentes de análise (da anistia)

80,5% dos técnicos tem processos pendentes de análise de regularização (anistia)

11 - Tratando agora especificamente sobre o grande volume de processos de regularização gerados durante a anistia: Você tem processos pendentes de análise?

41 respostas



Sugestões para resolver os problemas da grande quantidade de processos de regularização:

Com grande número de citações:

Mutirão interno com alteração de procedimentos

- Fazer um **mutirão de profissionais internos** e **considerar somente a área construída** a ser regularizada, **sem analisar** outros **detalhes**, afinal a anistia libera outras faltas como ventilação por ex. (poderia ser utilizada uma declaração de responsabilidades pelo proprietário)

•**Cancelar a vistoria**, pois o proprietário e o profissional são responsáveis pelas informações fornecidas no projeto, e ainda por conter fotos dos imóveis, é dispensável a vistoria do imóvel, devido à precariedade do departamento de fiscalização e a grande demora para agendamento e a vistoria;

•**Dar ênfase para o perímetro da casa**, o volume, o interior deverá ser anistiado;

•Gerar uma declaração do proprietário isentando a prefeitura de ambientes mal ventilados entre outros problemas apontados

•Fazer **apenas uma análise documental** do processo, pois o que está a se regularizar não há muito tecnicamente a analisar a não ser a conferência da área;

•**Simplificar a análise e focar no que é relevante**, pois o imóvel já está pronto e anistiado;

•Os itens analisados poderiam ser **simplificados**, atendo-se mais a questão da metragem total atualizada, dados de proprietários, localização e responsabilidade técnica;

•Diminuir a quantidade de comunique-se desses processos e fazer envio de comunique-se on line;

•Os processos que tem área existente anterior é que são problema, pois vários foram aprovados com imprecisões no passado e alguns estão averbado, isso causa muito transtorno;

•Observação da sequência de entrada de projetos sem favorecer funcionários ou seus parceiros;

•Estagiários poderiam, por exemplo, verificar se o processo possui todos os documentos, se as informações entre ele batem etc, deixando somente a análise do processo em si para o técnico responsável;

•Desabafo: “Foram os meus primeiros processos na PMI, busquei informações tanto na prefeitura quanto com colegas antes de enviá-los. Fiz o levantamento realmente de acordo com o existente, e agora recebo comunique-ses porque as espessuras das paredes não são padronizadas. Hoje entendo a facilidade de se desenhar com paredes padronizadas, mas como as medidas batem com o existente deveriam relevar para agilizar, já recebi comunique-ses que acredito que sejam burocráticos demais, como linha do muro que na impressão saiu parecida com as das paredes, devido a situação emergencial esse tipo de coisa deveria passar, pois não afetará na veracidade do documento.”

Reforço emergencial para a análise que está muito atrasada

•Profissionais **técnicos temporários** para auxiliar nos trabalhos;

•Criação de **força-tarefa**, com **parceria da PMI com a AEI** para auxílio de profissionais para um grande mutirão de análise e aprovação de todos os projetos de regularização;

•Extensão da jornada de trabalho dos analistas para que seja dada vazão aos processos
Ter uma equipe só para esse fim;

Mutirão com profissionais experientes que se proponham a ajudar na análise e **dar a eles isenção de ISS** ou algum outro benefício;

Desabafo: “Necessário um mutirão para o término dos mesmos, pois 2 anos para aprovação de processo de regularização é muito tempo”;

Outras citações:

•Fazer análise por profissional;

•Acho que seria mais fácil se eles pegassem de 3 a 5 processos de um profissional para analisar e só continuar a analisar os processos desse profissional após finalizar esses 5.

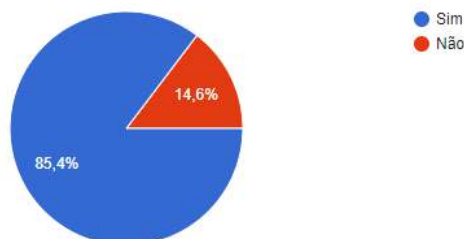
Sobre as análises das questões ambientais

Avaliação do sistema

85,4% dos profissionais **já utilizou** o Sistema informatizado para solicitação de Análise Ambiental

1k - Você utiliza ou já utilizou o Sistema informatizado criado pela Prefeitura para solicitação de Análise da Situação Ambiental?

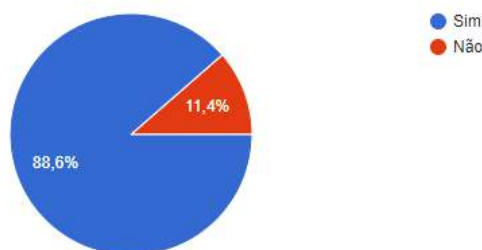
41 respostas



88,6% dos profissionais avaliam que o sistema informatizado **facilitou o trabalho**

1l - Se respondeu sim na pergunta anterior, você acha que o Sistema criado pela Prefeitura para solicitação de Análise da Situação Ambiental facilitou o trabalho?

35 respostas



Funcionalidades e melhorias que podem/devem ser feitas no sistema:

Com grande número de citações:

Ajustes e aumento das funcionalidades do sistema:

- Poderia adicionar a **emissão do boleto** pelo próprio sistema, como é feito na RRT. **Só pode anexar 01 documento de cada vez**, pois tem que pedir para liberar o sistema para anexar mais documentos. Nem todos estão no mesmo pdf;
- Seria mais prático que **toda a solicitação fosse feita através do site**, sem necessidade enviar por e-mail;
- **Análise previa de projeto em APP;**
- Implantar um **sistema de gestão único** para integrar todos os setores
-
- Desabafo: “Precisava ser **mais objetivo** e não tão radical com quem está tentando fazer a coisa certa;
-
- Desabafo: “**Maior facilidade** para encontrar os boletos, para imprimir a certidão (o site é confuso....clique aqui para imprimir o boleto e não vai pro boleto...) e imprimir o RELATORIO do PGRCC”;
- Desabafo: “Muitas vezes o sistema não reconhece a senha de acesso, melhorou na última atualização, mas ainda acontece as vezes. Quanto ao plano em si, facilitar a explicação inicial para quem ainda não fez ajudaria, eu

mesma tenho ajudado vários colegas, novatos e antigos, na elaboração do plano. A parte que pede processo construtivo e ação não são intuitivas, deveria ser explicado ao técnico o que eles realmente querem que seja explicado ali. A questão da quantidade de resíduos também gera muitas dúvidas, depois de alguns dá para estabelecer um padrão, mas no início é muito confuso. Outro ponto que acho EXTREMAMENTE questionável é não poder reutilizar materiais de classe B, em uma demolição você não pode, por exemplo, reutilizar esquadrias? Não faz sentido um plano ambiental que não te permita reutilizar materiais que estejam em bom estado, ou você omite a existência ou mente, isso não é legal.”

Conexão do sistema ambiental com outros:

- Sistema que conecte ao sistema de meio ambiente estadual;
- Acredito que poderia haver um sistema já direcionado a análise de projetos para anistia, para obtenção de alvará de construção e habite-se. Um sistema onde haveria um checklist das etapas e dos formulários pendentes para cada processo gerado onde, dentro do processo já houvesse a opção de solicitação da Análise de situação ambiental. A questão seria centralizar todo o compilado de documentos necessários ao processo em um único sistema, que fosse alimentado pelos subsistemas do meio ambiente, do obras e do ISS;

Sugestões quanto às questões ambientais

Sugestões sobre as exigências ambientais da Prefeitura na aprovação de novas construções:

Com grande número de citações:

Redução de tempo na análise pela equipe técnica ambiental:

- Deveria ter algum mecanismo mais rápido quando se solicita o corte de árvores. Pois é muito demorado o atendimento dos biólogos ao local para dar a permissão;
- Procurar eliminar qualquer tipo de encontro presencial, e/ou entrega de documentação em mãos;
- Agilidade para vistoria e emissão de licenças;

Aumentar prazo para protocolar e reduzir as exigências:

- Muito embora o trâmite seja feito de forma online, as partes físicas ainda são um problema, as vistorias são lentas, pareceres são lentos e um grande número de passos internos. Ajudaria pelo menos que fossem automáticos;
- Desabafo: “O prazo para protocolar a Análise Prévia de Situação Ambiental com o projeto de construção é muito curto. Eu estou com um cliente que pediu a Análise prévia e teve que pedir a liberação do corte da vegetação. Mas esse processo leva tempo, após finalizarmos a compensação ambiental o prazo de 2 meses já tinha vencido, aí ele vai ter que pagar mais R\$45,00 pra pode emitir uma nova, sendo que é só a prefeitura atualizar o documento (só de taxa ele gastou R\$350,00 e a compensação de 4 espécies foi mais R\$1.330,00...);”

Melhoria na comunicação

- **Divulgação com clareza das exigências existentes** - Elaboração de um **fluxograma** das atividades ambientais para ficar claro como o profissional deve atuar de acordo com a demanda ambiental que ele tem em mãos. Por exemplo: precisa fazer uma demolição de um imóvel que não tem planta aprovada, essa solicitação deve ser feita pelo Obras ou pelo Meio Ambiente?; Se for executar uma limpeza de terreno sem remoção de vegetação, como proceder? Entre outros casos;
- **Comunicação** mais fácil **entre os órgãos ambientais**, municipal, estadual, federal;
- Elaboração e disponibilização de forma online de uma **cartilha** mais clara quanto aos parâmetros e itens necessários para a aprovação de projetos;
- **Melhorar o site** da Prefeitura para agilizar na comunicação;

Outras citações:

Abolir exigências em alguns casos específicos

- Quando se tratar de exemplares arbóreos isolados no lote, dispensar a vistoria prévia ambiental e solicitar ao requerimento as fotos atualizadas do local para se emitir a autorização de supressão de forma mais eficaz mediante a compensação ambiental, muitas vezes o processo fica muito tempo aguardando a vistoria in loco, além do valor da taxa;
- Abolir as exigências de certidões em todos os lotes aptos a construir e que não tem como deixar árvores;
- Desabafo: “Somente que tenham discernimentos nas análises, quando que um terreno com uma árvore sai certidão impedindo a construção, concordo que se fosse muitos mais o impedimento é necessário, mas uma só não tem porque”;
- Desabafo: “Quando o caso de árvores que estão destruindo muros, mesmo por ser muito antigas não liberam o corte, e dizem que é responsabilidade da cetesb, e se cair e destruir casas e muros a responsabilidade e da cetesb ou do município?”

Compensação com plantio nas calçadas para melhorar a arborização pública

- Como proposta de arborização para a cidade, poderia ser inserido a obrigação de plantio de árvore no passeio público, tendo a opção de troca por outro local em eventual impossibilidade no local do projeto;
- As leis atendidas são na maioria leis estaduais e federais. Para Itanhaém, que no momento encontra-se com pouca arborização pública, sugiro atrelar a aprovação ao plantio de árvores nativas em ruas e avenidas da cidade, indicadas pelo setor de meio ambiente;

Propostas mais sustentáveis

- Implantação do **IPTU verde**;
- Acrescentar também **taxa de permeabilidade mínima** nos projetos arquitetônicos e arborização;
- Em construções maiores, haver a **obrigatoriedade de itens** como percentual de solo permeável, previsão de água de reúso (de acordo com a atividade) ou mesmo a arborização de calçadas... se não a obrigatoriedade, **alguma forma de compensação** que estimulasse a prática;

Aprimorar o mapa de cobertura vegetal

- Corrigir erros e imprecisões no mapa verde e branco;

Reduzir compensações

- O número de mudas a serem doadas deveriam ser menor, e a prefeitura poderia sugerir o local para que o cliente plante somente 1 muda. Ou seja, cortou 1 árvore- plante outra. 1/1. Do ponto de vista da educação ambiental me parece a forma mais eficaz;

Proposta para gestão de RCD

- Permitir reutilização de materiais de classe B, principalmente em casos de demolição.

O profissional e a legislação urbanística de Itanhaém

Avaliação do grau de conhecimento da lei

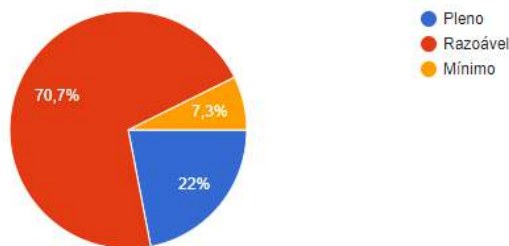
70,7% acha que é **razoável**

22,0% acha que é **pleno**

7,3% acha que é **mínimo**

2a - Com relação à legislação municipal que incide sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo como você avalia seu grau de conhecimento:(MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)

41 respostas

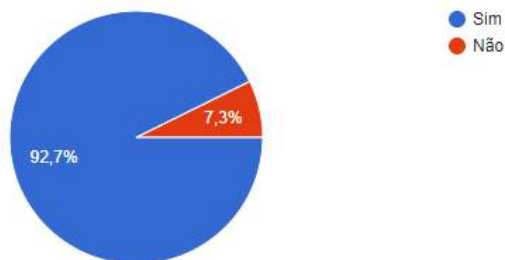


Avaliação da necessidade de alteração da legislação

92,7% dos técnicos acham que a legislação urbanística **precisa ser alterada**

2b - Você acha que a legislação municipal que incide sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo precisa ser alterada?

41 respostas



O que precisa ser alterado

O que precisa ser feito em termos de alteração:

71,1% a união dos assuntos de Uso do Solo numa só lei

71,1% a revisão precisa contemplar toda a legislação, não só a verticalização

68,4% modernização, pois a lei está desatualizada

68,4% atualização das leis para dar cumprimento ao Plano Diretor

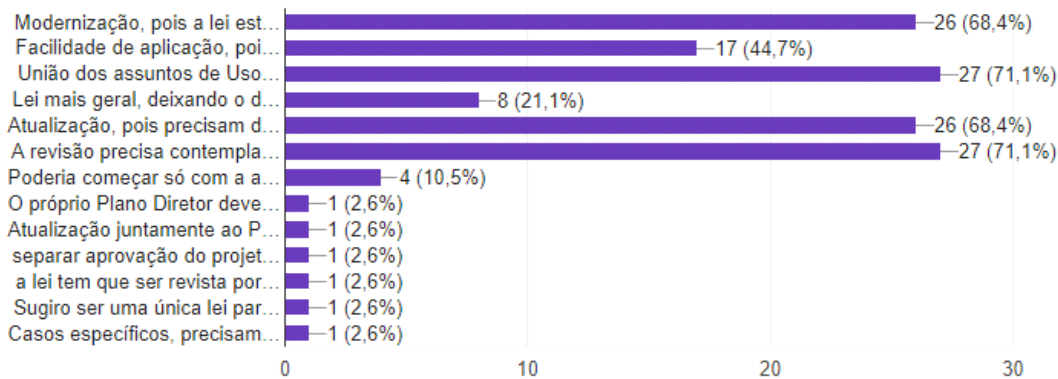
44,7% facilidade de aplicação, pois as leis são de difícil interpretação

21,1% uma lei mais geral, deixando o detalhamento para diplomas infra-legais

10,5% poderia começar só com a alteração da verticalização

2c - O que acha que precisa ser feito em termos de alteração:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE)

38 respostas



Outras propostas do que precisa ser alterado na legislação:

Separar aprovação do projeto e emissão do alvará de construção

Legislação separada para usos diferentes

- Uma única lei para as questões construtivas, e separado em outras leis as questões de loteamentos e de usos para comércios e serviços;
- Casos específicos, precisam de leis específicas, comércio é diferente de questões residenciais por exemplo, loteamentos, entre outros;

Alteração também do Plano Diretor

- O próprio Plano Diretor deveria ser revisado juntamente com a Lei de Uso e Ocupação Atualização;
- O Plano Diretor também está desatualizado;

Lei precisa ser revista diante da nova realidade do município

- A lei em que ser revista por inteiro e alinhada com o plano diretor e novas realidades do nosso município.

Análise de necessidade de alteração para os principais usos de solo do município:

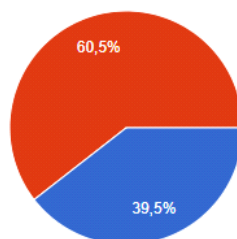
R1 - Uso Residencial Unifamiliar

39,5% acham que precisa alterar

60,5% acham que não precisa alterar

2d - Sobre o uso R1 - Uso Residencial Unifamiliar - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R1 – Uso Residencial Unifamiliar?

38 respostas



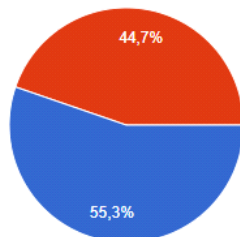
- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente em <https://forms.gle/dVAiR13HZsnMhVp16>
- Não

R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas

55,3% acham que precisa alterar
44,7% acham que não precisa alterar

2e - Sobre o uso R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas - 2 unidades residenciais sobrepostas (uma no térreo e uma no superior) - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.1 superpostas?

38 respostas



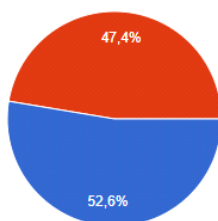
- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente em <https://forms.gle/Z7waYT6HqyBTLD1M8>
- Não

R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar geminadas superpostas

52,6% acham que precisa alterar
47,4% acham que não precisa alterar

2f - Sobre o uso R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar geminadas superpostas - até 4 unidades residenciais geminadas e sobrepostas (duas no térreo e duas no superior) - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar superpostas?

38 respostas



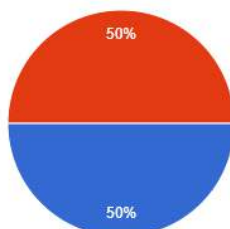
- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse e responda detalhadamente em <https://forms.gle/YWX5U1QGjb3Z1x3d9>
- Não

R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente

50,0% acham que precisa alterar
50,0% acham que não precisa alterar

2g - Sobre o uso R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente - de 3 a 8 unidades residenciais geminadas com acesso direto à via pública e sem áreas comuns - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.3 - Multifamiliar agrupadas horizontalmente?

38 respostas



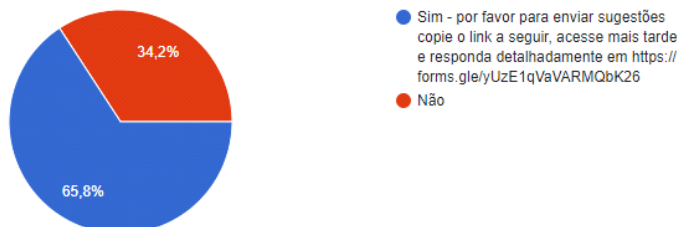
- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente em <https://forms.gle/WsumH3AkT8LFmzMDA>
- Não

R2.4 - Uso Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente - prédios

65,8% acham que precisa alterar
34,2% acham que não precisa alterar

2h - Sobre o uso R2.4 - Uso Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente - unidades residenciais agrupadas verticalmente - prédios de apartamentos - unidades independentes com áreas comuns e constituindo condomínio - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.4 - Uso Multifamiliar agrupado verticalmente?

38 respostas

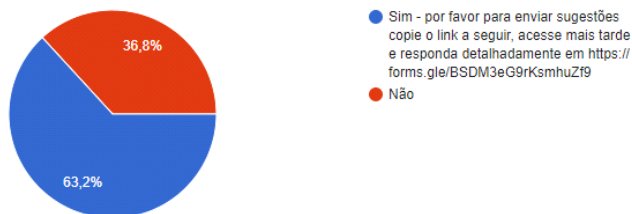


R3 - Conjunto Residencial

63,2% acham que precisa alterar
36,8% acham que não precisa alterar

2i - Sobre o R3 - Conjunto Residencial - unidades residenciais isoladas ou agrupadas constituindo condomínio, com acesso às unidades exclusivamente por via interna do conjunto, possuindo áreas comuns e com diferenciação de ocupação de acordo com a área do terreno - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R3 - Conjunto Residencial?

38 respostas

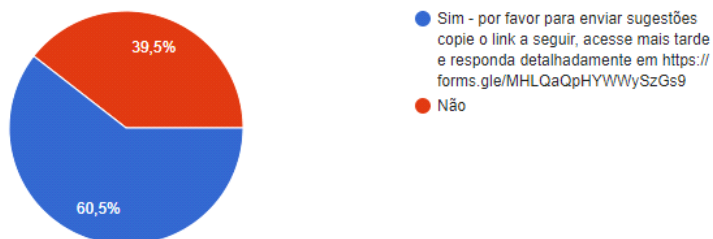


Usos Comerciais e de Serviços

60,5% acham que precisa alterar
39,5% acham que não precisa alterar

2 j - Sobre os Usos Comerciais e de Serviços - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre os Usos Comerciais e de Serviços?

38 respostas



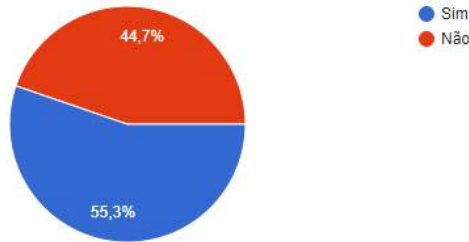
Instrumentos Urbanísticos

Instrumentos urbanísticos de Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência de Potencial Construtivo – Conhecimento do conceito pelos profissionais

55,3% conhecem
44,7% não conhecem

2k – Sobre os instrumentos urbanísticos de Outorga Onerosa e Transferência de Potencial Construtivo - Você conhece o conceito de outorga onerosa e transferência do potencial construtivo? Por favor copie o link, acesse mais tarde e conheça melhor esse conceito em <https://forms.gle/hwFX5w1G5khYwZcdA>

38 respostas



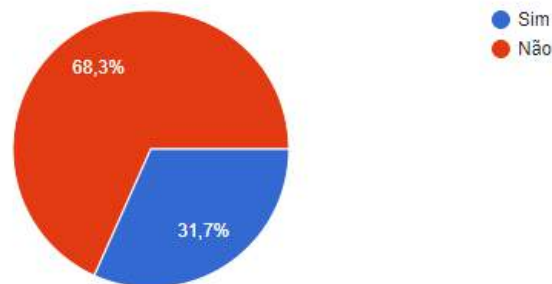
Profissional e Empreiteiro de obras em Itanhaém

Quantos profissionais atuam como empreiteiros

Somente **31,7%** dos profissionais que responderam a pesquisa **atuam como empreiteiros de obras**

3a - Você atua como empreiteiro de construção em Itanhaém?

41 respostas



Problemas enfrentados pelos empreiteiros de obras

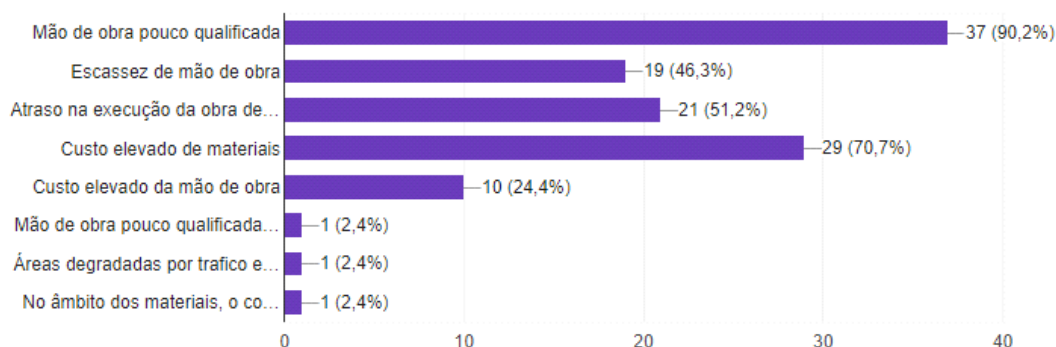
Principais problemas apontados por quem é empreiteiro de obras

90,2% Mão de obra pouco qualificada
70,7% Custo elevado de materiais

51,2% Atraso na execução da obra devido à demora na emissão de autorizações
46,3% Escassez de mão de obra
24,4% Custo elevado da mão de obra

3b - Quais os problemas que você identifica para o setor: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE)

41 respostas



Também foram citados:

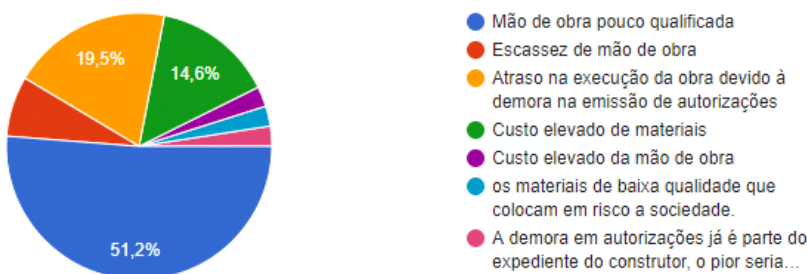
- No âmbito dos materiais, o comércio local, trabalha com de baixa qualidade de fabricação, e até desbitolados para o caso de fios e cabos elétricos;
- Mão de obra descompromissada;
- Áreas degradadas por tráfico e invasões.

O maior problema vivenciado por quem é empreiteiro de obras

51,2% Mão de obra pouco qualificada
19,5% Atraso na execução da obra devido à demora na emissão de autorizações
14,4% Custo elevado de materiais
7,3% escassez de mão de obra

3c - Dentre os problemas citados na pergunta anterior, qual você destacaria como o maior problema? (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)

41 respostas



Sugestões para resolver os problemas enfrentados

Sugestões de como resolver o problema indicado como o principal pelos empreiteiros

Com número grande de citações:

Capacitação e qualificação da mão de obra

- Através de cursos técnicos públicos e privados de capacitação em geral;
- Cursos em parceria com fabricantes de materiais como as empresas Tigre, Suvinil e outras, com a ETEC, com as universidades da região, ou mesmo com lojas de materiais de construção, Senai, Associações, etc;
- Cursos gratuitos para aumentar o acesso;
- Capacitação sobre segurança do trabalho;
- A Associação poderia investir em cursos de qualificação dos profissionais;
- A Prefeitura poderia incentivar e promover cursos de profissionalização na área;
- Capacitação para novos materiais que surgem no mercado, para ler/interpretar as instruções, para se conscientizar da sua responsabilidade;
- Combater a baixa escolaridade com educação continuada
- Treinamentos e qualificação coordenados pelo próprio setor de construção;
- Cursos aos funcionários e profissionais recém-formados;
- Aprimoramento contínuo da mão de obra;

Com número médio de citações:

Desburocratização e tecnologia

- Simplificação de apresentação de projetos, menos burocracia e mais rapidez na emissão das autorizações;
- Agilizar a expedição dos documentos em especial os alvarás de construção
- Informatizar os processos e ter mais técnicos para a aprovação;

Fiscalização

- Fiscalização conjunta INMETRO / PREFEITURA / CREASP e PROCON
- Não se exige nada de quem constroi ilegalmente e há muito rigor com quem se submete à aprovação na Prefeitura;
- Desabafo: “Fiscalização do órgão publico competente, no caso prefeitura, pois o conceito do exercício da verdadeira posse tem sido distorcido, e o poder publico se exime do problema. Porém quando levado um empreendimento à luz da municipalidade é então tudo exigido a exaustão.”

Outras citações:

Melhorias pelos profissionais

- Melhoria nos projetos apresentados;
- Maior detalhamento nos projetos;
- Campanhas de conscientização pra cobrança justa;

Alto preço dos materiais

- Construtores já começaram a comprar direto dos distribuidores para minimizar a alta de preços.

Outras sugestões

Outras sugestões **para melhorar o setor** da construção civil, com relação aos **empreiteiros**:

Melhorar o perfil do consumidor que investe em Itanhaém;

Incentivar novos modelos construtivos, como Steel Frame, Pré Fabricados, entre outros;

Reduzir o ISS sobre a construção que no município é alto, de forma a incentivar novos investimentos;

Implantação de uma **fiscalização eficiente** e voltada apenas para as obras clandestinas, pois as invasões são só custo e inchaço dos aparelhos públicos; sem dar nenhuma contrapartida;

Tratamento prioritário para quem empreende do pequeno ao grande empreendedor – quem gera empregos e arrecadação;

Montar uma **tabela de custo** médio das construções que seja padronizada pra cidade.

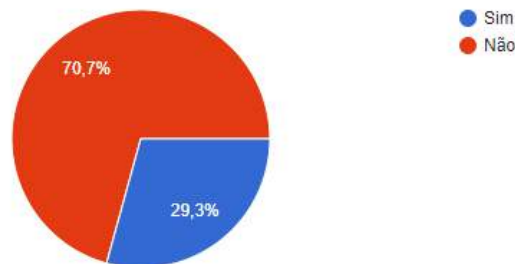
Profissional empreendedor na construção civil

Quantos profissionais são empreendedores do setor

29,3% dos técnicos também são empreendedores do setor de construção civil

4a - Você atua como empreendedor no setor de construção civil em Itanhaém, construindo para revender?

41 respostas



Problemas identificados pelos empreendedores na construção civil

65,9% Pouca oferta de terrenos em locais com infraestrutura urbana

51,2% Terrenos muito caros

41,5% Custos elevados

31,7% Dificuldades ambientais

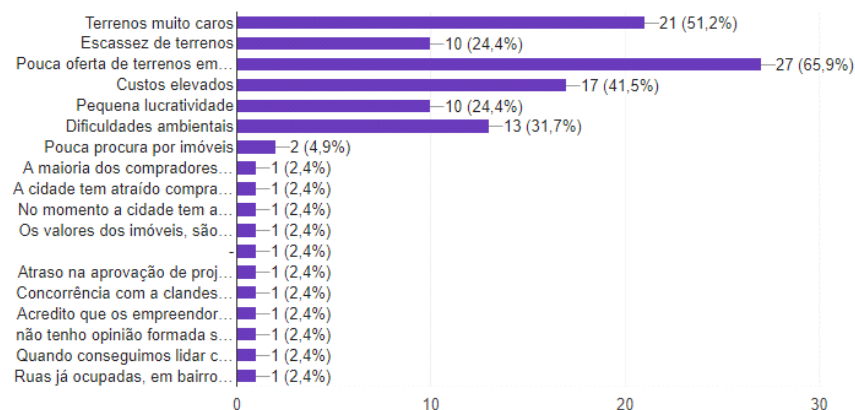
24,4% Escassez de terrenos

24,4% Pequena lucratividade

4,9% Pouca procura por imóveis

4b - Quais problemas você identifica para o empreendedor em construção civil na cidade: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE)

41 respostas



Outros problemas para os empreendedores que foram citados:

Falta de regularidade fundiária e urbanística

- Escassez de terrenos regularizados;
- Concorrência com a clandestinidade e com empreendedores que burlam as leis voltadas as edificações;
- Falta de terrenos em áreas urbanizadas e com custos elevados levam uma grande faixa da população a não ter acesso à terra urbanizada, levando à clandestinidade e às invasões;

Baixo poder aquisitivo dos compradores

- A maioria dos compradores são para imóveis mais baratos;
- A cidade tem atraído compradores de baixa renda;

Desvalorização imobiliária

- Muitas áreas degradadas por invasões e obras clandestinas ao redor;
- Os valores dos imóveis são nivelados por baixo - empreendimentos semelhantes em cidades vizinhas têm valores mais altos - essa questão está relacionadas com os corretores;

Falta zeladoria

- Desabafo: “Ruas já ocupadas, em bairros adensados e mesmo assim sem infraestrutura urbana, sem iluminação, com esgoto correndo a céu aberto, sem calçamento, impossível de trafegar principalmente quando chove. Mato em praticamente toda a cidade, vide Sorocabana e Albert Sabin, asfaltos com muito buracos, praças mal cuidadas, esses detalhes estragam as vendas e espantam compradores, mesmo em bons bairros, o mesmo descaso pode ser visto em boa parte de nossa orla”;

Problemas ambientais

- Questões ambientais praticamente insolúveis em lotes urbanos.

O maior problema enfrentado pelos **empreendedores** na construção civil

39,0% Pouca oferta de terrenos em locais com infraestrutura urbana

12,2% Terrenos muito caros

12,2% Dificuldades ambientais

9,4% Pequena lucratividade

7,3% Custos elevados

2,4% Escassez de terrenos

4c - Dentre os problemas citados na pergunta anterior, qual você destacaria como o maior problema?(MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)

41 respostas



Também foram citados:

Falta de regularidade fundiária e urbanística

- Escassez de terrenos regularizados;

Burocracia

- Muita demora na aprovação de projetos;

Questões ambientais

Sugestões para resolver os problemas

Sugestões para resolver os problemas apontados pelos empreendedores:

Com número grande de citações:

Implantar infraestrutura

- Aumentar a oferta de infraestrutura urbana;
- Pavimentação asfáltica e rede de esgoto, tentar sanar o problema de alagamento em alguns pontos do município;
- Proporcionar Infraestrutura em locais abandonados, mas que possuem potencial de comercialização;
- Mais investimentos para expansão da infraestrutura;

Regularização fundiária e urbanística dos loteamentos

- Regularização dos loteamentos embargados;
- Fazer um trabalho para a regularização dos loteamentos e liberá-los para serem ocupados;
- Atrair empreendedores para a cidade, através da regularização de loteamentos que estão parados, e estão sendo invadidos;
- Regularização das áreas verdes da cidade;

Com número médio de citações:

Ocupação de áreas prioritárias e restrição onde não tem infraestrutura

- Incentivar através da legislação, a ocupação prioritária dos locais que contam com infraestrutura;
- Para a Prefeitura licenciar construção em determinada localidade, deveria primeira criar as condições mínimas de infraestrutura, como acesso por exemplo. Existem vias muito difíceis de acessar, com trechos alagadiços graves, onde tem-se construído muitos condomínios do tipo R3;

Desburocratização

- Agilidade na aprovação e emissão de documentos pela prefeitura;
- Flexibilização das questões ambientais;

Melhorar a fiscalização

- Intensificar a fiscalização;
- Fazer mapeamento das áreas de interesse ambiental por parte do município e nelas fazer fiscalização ostensiva contra quem está errado e deixar quem está certo trabalhar;

Alterar legislação

- Restringir a construção de casas sobrepostas em locais mais nobres para valorizar a região e atrair moradores com maior poder aquisitivo;
- Aplicação de impostos progressivo em lotes considerados “vazios urbanos” em áreas com infraestrutura preexistente;

Elevar nível e valorizar as construções

- Melhorar o padrão das construções visando atrair um público com melhor poder aquisitivo, em coerência com os valores dos terrenos;
- Desabafo: “Darmos mais valor ao nosso produto, pois estamos fazendo casas em uma cidade balneária, que agrega valor ao imóvel, os construtores que tem que dar o valor ao seu produto, não deixar os corretores colocarem preço”;

Outras citações:

Padronizar avaliação imobiliária

- Através de parceria junto ao Creci, orientar os profissionais quanto as avaliações;
- Alguns locais foram inflacionados sem nenhum critério óbvio;
- Alterar os critérios de avaliação dos imóveis;

Linhas de financiamento

- Apoio de órgãos para financiamento para empreendedores em construção civil

Melhor gestão das obras

- Qualificação da mão de obra, fiscalização na qualidade dos materiais e conscientização de redução de perdas decorrente da mão de obra, pois falta gestão dos empreiteiros;

Planejamento da cidade

- Falta um plano mais claro por parte da prefeitura quanto as áreas que serão alvo de investimento a curto, médio e longo prazo. É sempre interessante a prefeitura ter estruturado quais são as frentes de investimentos e áreas prioritárias e ter isso descrito em um plano, seja de pavimentação, de saneamento ou de expansão urbana.

Eliminar a análise ambiental

- Desabafo:”Extinguir a secretaria de meio ambiente, acabar com essas certidões e análises e multas, e PGRCC e tudo mais só burocracia. Um cliente cortou com facão uma moita de hibisco teve que doar 25 mudas a um custo de 750 reais e foi chamado de criminoso ambiental. Tenha dó. É um absurdo.”

Outras sugestões dos empreendedores na construção civil

Qualificação da mão de obra

- Maior envolvimento dos órgãos de classe e do sistema S em ações conjuntas para melhoria da MO e programas de desenvolvimento e qualificação dos empreendedores;

Desburocratização

- Melhorar a dinâmica das aprovações;

- Desabafo: “A questão do ISS antes ao final da obra o processo ia pro setor emitia a guia pagava ok. Agora todo mês entrar no site complicado fazer toda a escrituração emitir guias outro absurdo.
- Complicaram o que era simples. É tudo assim, mentalidade errada. Prefeitura sem gestão. Extinguir a do meio ambiente e colocar uma de desburocratização. A cidade já é devagar e com tantas dificuldades não vai pra frente.”

Divulgação da cidade para atrair investidores

- Atrair empreendedores para a cidade, atrair compradores de melhor renda;

Melhorar o padrão dos empreendimentos

- Qualidade no projeto, qualidade na construção, valorização do profissional;

Atualização da legislação

- Revisão, atualização e unificação das leis e decretos voltados à Construção Civil;
- Aumentar urgentemente os índices de coeficiente de aproveitamento;

Planejamento do crescimento

- Considerar a construção de unidades residenciais em áreas com infraestrutura preexistente, a fim de evitar a expansão horizontal do mancha urbana do município;

Controle do território

- Coibir invasões e obras clandestinas com vigor.

Loteamentos embargados

- Ter um real interesse da municipalidade em resolver os loteamentos embargados, pois a vida segue neles também, autorizado ou não.

Outras sugestões em geral – itens não citados acima

Aqui estão outras sugestões dos técnicos sobre assuntos não tratados em questões específicas no questionário

Controle de gabarito dos prédios na orla

- Na revisão da Lei de Verticalização devemos preservar o gabarito máximo nas duas quadras da orla da praia, para não ocorrer o que está acontecendo em Camboriú SC, onde a sombra já tomou a praia durante o período da tarde;

Participação ativa dos profissionais

- Reuniões sempre com a associação de engenheiros e arquitetos de Itanhaém;
- Auxílio aos recém-formados, tanto nos processos de prefeitura como na execução de obras, até mesmo na contratação para aprendizado após formação;
- Discussão com setores envolvidos da cidade;
- Criar grupos de estudo por setor e ter uma plenária para tirar um documento aprovado por todos;
- Que os profissionais sejam mais profissionais;

Combate a invasões e construções clandestinas

- Necessário intensificar os trabalhos de contenção de invasões na cidade. Este fator está prejudicando o fluxo de turistas de melhor renda e está impactando no meio ambiente e no perfil da produção da construção civil, e vai futuramente afetar na segurança de todos e no comércio em geral;

- Ações para diminuir as invasões de terreno na cidade, que além de causar poluição ambiental, espanta turistas de boa renda;
- As invasões e vendas ilícitas de imóveis em nosso município. Inclusive tem aumentado com a pandemia;

Melhorar ambientalmente a ocupação da cidade

- Incluir taxa de permeabilidade mínima de 15% em novas construções;
- Implementar coleta de lixo reciclado, pontos de coleta, etc, a fim de tornar Itanhém uma cidade amigável ao meio ambiente, e assim atrair pessoas mais conscientes;

Exigência de infraestrutura

- Infra estrutura com guias e sarjetas nos bairros onde são permitidos os R3 e vias acessíveis; e em ruas sem iluminação pública tb não deveria ser liberado alvará de construção; pois todos esses pontos inviabilizam as vendas de imóveis por financiamento imobiliário;

Melhoria da qualidade urbana

- Reflexão sobre a qualidade urbana vivenciada pela população;
- Reflexão sobre a qualidade urbana da área consolidada;

Existência de loteamentos embargados

Desabafo: “Os embargos atrapalham muito o município e isso é uma coisa de não se tem informação, e infelizmente a vida segue ali e ainda gera material para próximas anistias.”

Melhorar a comunicação

- Publicidade, divulgação e organização maior da legislação urbanística nos meios de comunicação da prefeitura. O site da prefeitura precisa dar mais atenção e visibilidade a este aspecto, informando os técnicos e a população para que haja um funcionamento mais ágil de todo o setor de aprovação. Página ou cartilha no site com o compilado da legislação, parâmetros construtivos, restrições, mapas de zoneamento, mapas de corredores comerciais, mapas de cone aéreos e etc. - esclareceriam muitas dúvidas pontuais;
- Para que os profissionais atuem com qualidade, também é importante que a população compreenda como e para que funcionam estas leis e parâmetros;

Simplificação da legislação

- Desabafo:”Temos muitas leis e pouca fiscalização, então no papel fica perfeito, mas a cidade está muito feia, talvez se simplificasse teríamos um crescimento mais ordenado principalmente nos bairros lado morro com grande adensamento onde poderiam ter empreendimentos diferenciados, e mais fiscalização”;

Facilitar a nomenclatura dos bairros/loteamentos

- Desabafo:”Parte dos nomes de bairros constantes na Prefeitura não são reconhecidos nem mesmo pelos funcionários que trabalham com isso, existem nomenclaturas para pedaços do centro, do Belas Artes etc que os moradores nunca ouviram falar. Ou a prefeitura deveria divulgar esses nomes (usando placas por exemplo) ou adotar de vez os nomes que são usados no dia a dia, pois isso dificulta o entendimento urbano da cidade.”

Associação desenvolver tabela de preço de construção de Itanhaém

- Por exemplo, uma casa de alto padrão com tipos de acabamentos específicos, qual seria o valor médio por m² de mão de obra e material. Uma casa de médio padrão, qual o valor de mão de obra por m² (R\$450,00, R\$550,00?). A tabela de honorários está ajudando muito para eu ter um embasamento, mas sinto necessidade de uma tabela de construção para eu mostrar para o cliente o que está sendo cobrado.

Questionário sobre o uso R1 - Uso Residencial Unifamiliar (e 2 casas geminadas)

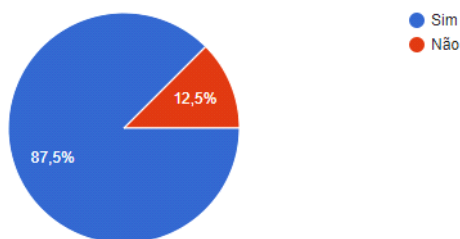
Áreas com predominância de R1

O zoneamento municipal deve prever **áreas ou bairros com baixa densidade de ocupação, que só permita R1 e não permita uso residencial multifamiliar?** como áreas que pela sua ocupação existente, merecem ser preservadas?

87,5% Sim / 12,5% Não

R1a- Você entende que o zoneamento municipal deve prever áreas ou bairros com baixa densidade de ocupação, que só permita R1 e não permita uso residencial multifamiliar? como áreas que pela sua ocupação existente, merecem ser preservadas?

16 respostas



Locais/bairros você indica que tem característica com **grande ocupação de R1?** Ou locais cuja **ocupação existente predominante seja R1:**

- A faixa entre a Ferrovia e a praia ;
- Cibratel 1;
- Grandesp;
- Bairros residenciais próximos ao Centro, como Baixio e Guaraú;
- Vila Balneária;
- Belas Artes;
- Suarão e Jd. Suarão;
- Orla da praia;
- Satélite;
- Praia do Sonho;
- Jd. Comendador e bairros próximos.

Alteração de TO e CA de R1

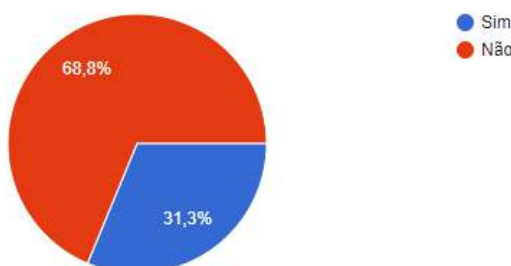
Atualmente para R1 os parâmetros da legislação são: Taxa de Ocupação 0,5 e Coeficiente de Aproveitamento 1,0. **Você propõe alteração desses parâmetros?**

68,7% Não

31,3 % Sim

R1c - Atualmente para R1 os parâmetros da legislação são: Taxa de Ocupação 0,5 e Coeficiente de Aproveitamento 1,0. Você propõe alteração desses parâmetros?

16 respostas



Sugestões de alteração de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento:

Maioria dos que sugeriram alteração:

- Taxa de Ocupação de 0,6 e Coeficiente de Aproveitamento de 1,2

Outras sugestões:

- A taxa de ocupação poderia ser de 0,7 incluso a edícula limitada a 0,2 e Coeficiente de Aproveitamento de 1,5

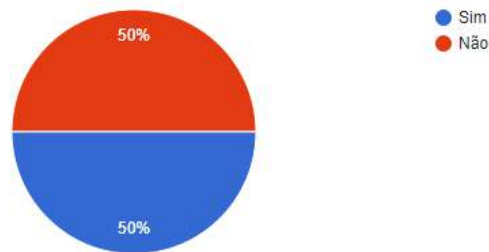
Alteração de recuos

Você propõe alguma alteração quanto aos recuos de implantação de R1?

50% Sim / 50% Não

R1e - Você propõe alguma alteração quanto aos recuos de implantação de R1?

16 respostas



Sugestões de alteração de recuos:

Maioria dos que sugeriram alteração:

- 1,50 m para os laterais no lote padrão, respeitada a taxa de ocupação;
- Um dos recuos laterais não obrigatórios para lote de 12,00m

Outras sugestões de alteração

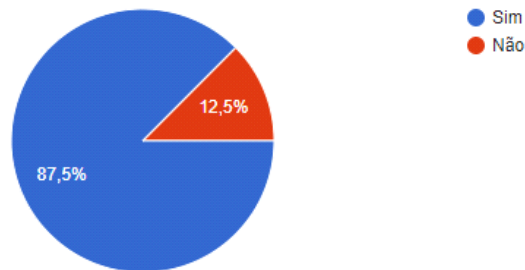
- Recuo Lateral Coberto - Permitir a laje com proibição do guarda-corpo, inviabilizando a varanda na Divisa;
- Encostar na divisa cobertura de laje com 6m;
- R1 em lote de esquina edícula encostar na divisa;
- Permissão de recuo de 1,00m sem aberturas (janelas, portas, varandas, alpendres) e com beirais de no máx. 0,70m;
- Desabafo: “Os nossos lotes residenciais costumam não fugir muito ao padrão com relação à área, e os recuos exigidos cerceiam a criatividade e habilidade do técnico, fazendo com que boa parte de nossa arquitetura seja comum e padronizada, sem construções atrativas. A lei diz que lotes de 12m de testada deve ter recuo de 2m em ambos os lados, isso deixa a área disponível para trabalhar um projeto menor do que a permitida em alguns lotes não padrão.”

Uso especial de R1 - Casas geminadas

O zoneamento municipal deve prever áreas ou bairros onde é proibida a construção de **casas geminadas**?
87,5 Sim / 12,5% Não

R1g - Em muitos locais, a lei permite a construção de 2 casas geminadas como um uso especial do R1. Você entende que o zoneamento municipal deve prever áreas ou bairros onde é proibida a construção de casas geminadas?

16 respostas



Sugestões de locais/bairros que devem ser proibidos para construção de casas geminadas:

Maioria dos que sugeriram alteração:

- Área entre praia e Ferrovia em todo território;
- Cibratel;
- Centro;
- Grandesp;
- Belas Artes;

Outras sugestões:

- Faixa da praia ferroviária de Suarão até Tupy, e para as demais limitando apenas a orla da praia;
- Todos os bairros entre a Avenida Beira Mar e Av. Albert Sabin lote mínimo de 200m², assim para desdobrar teria que ter lote de no mínimo 400m². Entre a Av. Albert Sabin e a Via férrea poderia desdobrar lotes com frente mínima de 12m, total 150,00m² para cada parte. Proibir em todas as quadras entre a Av. Albert Sabin e Av. Beira Mar e da Rui Barbosa ou Avenida Peruíbe até a praia;
- Deveria ser analisado por área, se a mesma já for adensada e ocupada majoritariamente por R1 pode até manter a proibição, mas não faz sentido proibir geminada e liberar fachada contínua e sobreposta;
-
- Desabafo: “Quanto as áreas de proibição, devem ser bem esclarecidas, a parte que proíbe entre a rua Maranhão e o Tupy é complicado (toda vez q tem que procurar onde é a tal divisa do Tupy)”.

Outras sugestões para alteração de R1

Permeabilidade

- Inserir área de permeabilidade e taxa arbórea, estimular com desconto no iptu;
- Exigência de área permeável de no mínimo 15% da área do lote, em todos os casos;
- Exigir taxa de permeabilidade em bairros mais nobres;
- Área permeável não precisa necessariamente ser jardim, uma vez que hoje possuímos tecnologia para ter áreas permeáveis sem ter que necessariamente ter um jardim;

IPTU verde e itens de sustentabilidade

- Algum tipo de compensação (IPTU verde) para construções que contemplem práticas de sustentabilidade.

Equiparar os locais onde se permite sobrepostas e fachada contínua com as casas geminadas

- Onde pode sobreposta e fachada contínua deveria poder também geminadas, desde que em padrão condizente com o bairro;
- Entre a Rua Maranhão até a divisa com a Estância Balneária Tupy deve ser permitidas casas geminadas na faixa Linha /Pista como o restante da mesma faixa; é confuso também entre a Rua Maranhão (Estância Baln. de Itanhaém) até a Henry Forssel onde é permitido o desdobro de lote Toda a Faixa Linha /Pista deveria ter a mesma permissão;

Quanto à forma de ocupação no lote

- Permitir construção em L, pois temos exemplos bem-sucedidos de arquitetura desse tipo;
- Permitir a aprovação de uma área de lazer em um lote, pois hoje exige que se coloque no projeto uma edificação principal que sabe que não será construída;
- Permitir abrigo desmontável para garagem no recuo frontal;

Edículas

- Nos bairros lado morro (exceto Chácaras) como América, Umarama, Eitel, Iemanjá, Corumbá, Nova Itanhaém, Gaivota, etc...permitir a construção de edícula como residência principal;
- Em lotes de esquina, permitir que a edícula encoste em ambas divisas laterais, desde que não ultrapasse a taxa de ocupação de 12%;
- Aumentar a porcentagem permitida para a edícula mantendo a taxa de ocupação existente, com a justificativa que somos também uma cidade turística e que os espaços de lazer de hoje não são mais iguais aos que eram nas décadas passadas, por exemplo com espaço gourmet, grandes vãos abertos nas laterais e com cobertura; sendo de bom padrão;

Padrão das edificações

- Deve ser exigido não o tipo de construção, mas sim o padrão da mesma - por exemplo em áreas próximas à praia deveria existir metragem mínima diferenciada para esse tipo de construção, não somente para o tamanho de lote;

Piscinas

- Retirar exigência de recuos mínimos para as piscinas devido às tecnologias já existentes, pois a exigência do recuo faz com que grande parte das piscinas não conste nos projetos;

Projetos de instalações

- Para edificações assobradas e térreas acima de 150 m², exigir no ato da retirada do Alvará de Construção, apresentação de ART de projeto executivo de estrutura e elétrica;

Perfil do profissional que respondeu esse questionário de R1

56,3% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

43,8% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

0% Profissionais da área de construção - **Técnico**

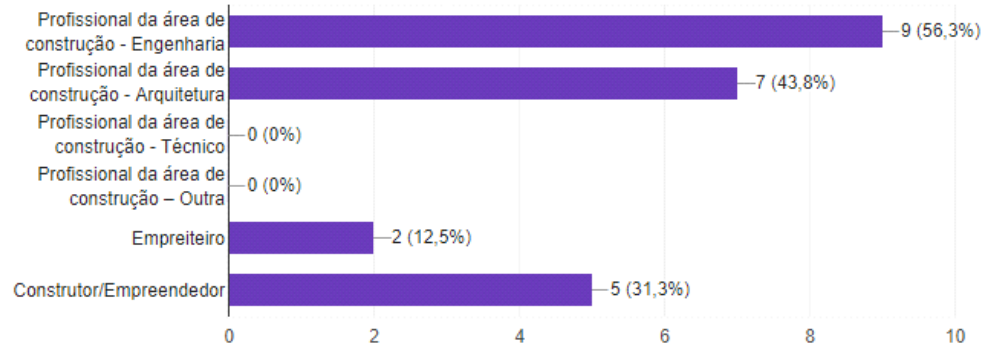
0% Profissionais da área de construção - **Outros**

12,5% Empreiteiro

31,3% Construtor/empreendedor

R1j - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

16 respostas



Questionário sobre o uso R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas

Projetos de R2.1 aprovados pelo profissional

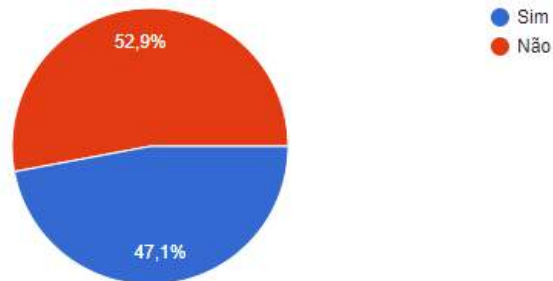
Você já aprovou o uso R 2.1?

52,9% Não

47,1% Sim

R2.1a - Você já aprovou o uso R 2.1?

17 respostas



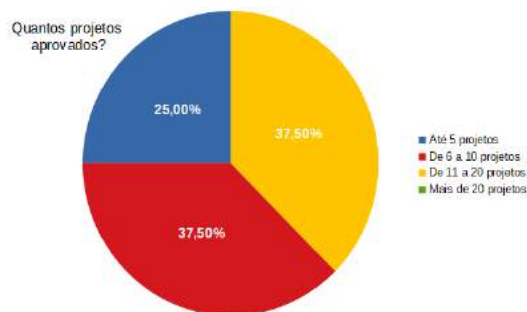
Quantos empreendimentos deste uso foram aprovados pelo profissional:

25% aprovaram até 5 projetos

37,5% de 6 a 10 projetos

37,5% de 11 a 20 projetos

0% mais de 20 projetos



Zoneamento de R2.1

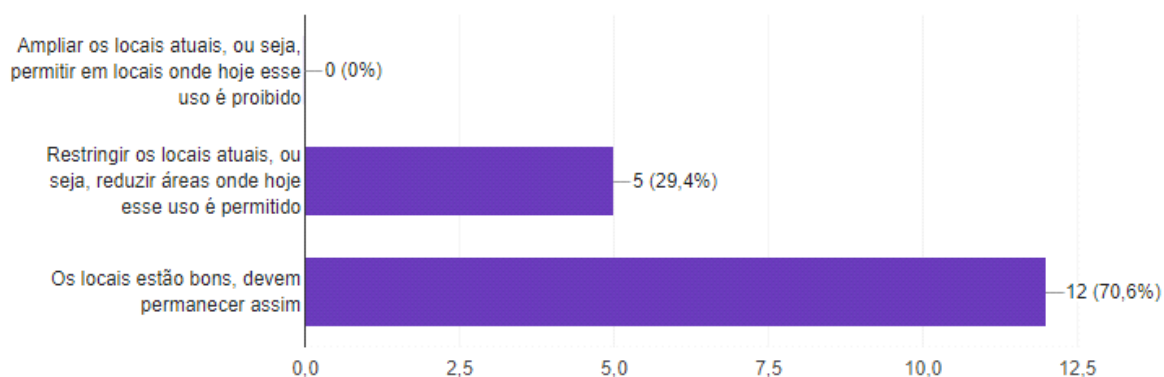
Indicação de locais com este uso no território:

- Cibratel 2;
- Tupy;
- Gaivota e adjacências - São Jorge; Jardim das Palmeiras; Guacyra;
- Faixa entre praia e linha férrea;
- Suarão; Sion;
- Savoy;
- Iberá;
- Qualquer lugar no município.

Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.1 atualmente, precisa:
0% Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido
29,4% Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido
70,6% Os locais estão bons, devem permanecer assim

R2.1d - Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.1 atualmente, você acha que precisa:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR)

17 respostas



Locais onde o uso deve ser ampliado

Nenhum

Locais onde o uso deve ser restringido

- Entre Ferrovia / Praia;
- Estância Balneária de Itanhaém;
- Entre a rodovia e a praia
- Todos os locais

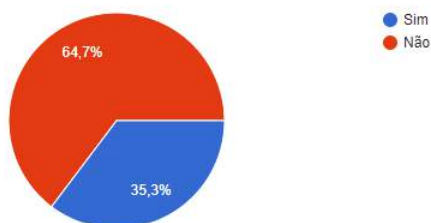
Terrenos, T.O. e C.A. de R2.1

Atualmente R2.1 pode ser feito em terrenos de 10 a 15 m de frente, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros?

64,7% Não
35,3% Sim

R2.1g - Atualmente R2.1 pode ser feito em terrenos de 10 a 15m de frente, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros?

17 respostas



Dentre os técnicos que sugeriram alterações, foram apresentadas as seguintes sugestões de alteração de tamanho do terreno, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento:

Quanto ao **terrenos**:

- Não deveria permitir em terreno de 10m;
- Além do critério de testada do lote, deveria se exigir frente mínima de 12 m de testada, assim os lotes de 10x25 ficariam "excluídos" do uso;
- Área mínima de 300m²;

Quanto à **TO e CA**:

- Taxa de ocupação de 0,7, incluso a edícula limitada a 0,2;
- CA 1,5;
- Elevação de ambos coeficientes.

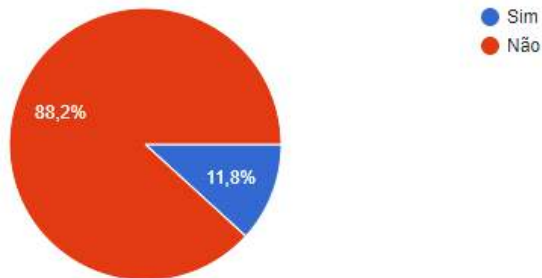
Recuos de R2.1

Necessidade de **alteração nos recuos de implantação**

88,2% Não / 11,8 Sim

R2.1i - Você propõe alguma alteração quanto aos recuos de implantação?

17 respostas



Dentre os técnicos que sugeriram alterações, foi apresentada a seguinte sugestão de alteração nos recuos de implantação:

- Recuo lateral de 1,00m sem aberturas (janelas, portas, varandas, alpendres) e com beirais de no máx. 0,70m.

Outras sugestões para alteração de R2.1

Com **muitas citações**:

Necessidade de **áreas comuns somente para cumprir exigência do cartório**:

- Resolver o problema do registro no Cartório;
- Não deveria ser obrigatório a área comum, todos os acessos e dependências deveriam ser independentes;
- Deveria primeiro ser aberto 2 cadastros e depois já aprovarmos as 2 casas sem ter q fazer o QFI, dividindo o terreno em fração;
- Desabafo: "Temos problemas na elaboração do QFI pois como a aprovação se dá em condomínio o cartório solicita área comum e essas unidades geralmente não as possui e criam áreas comuns como relógio de água e luz, q nem sempre dá certo pois não é área comum as unidades....somente para atender ao solicitado";

Outras citações:

Dificuldade em atender as exigências de **acessibilidade para esse uso**:

- Amenizar a exigência da acessibilidade;

Exigência de **escada embutida**

- Exigir que a escada de acesso seja embutida na edificação – proibida escada externa, objetivando a melhoria de seu aspecto visual;

Permeabilidade

- Taxa de permeabilidade mínima de 15%;

Proibir o uso

- Proibir esse uso em Itanhaém;
- Em Santos é bem comum esse uso em áreas nobres, devido à escassez de terrenos, que por enquanto não é o nosso caso;

Laje de abrigo de auto

- Laje com construção de cômodo superior ao abrigo de autos;

Melhorar o padrão

- Acredito que a exemplo do que já acontece com o tamanho dos lotes, deva ser exigido também um padrão diferenciado para construções desse tipo em áreas mais nobres, metragem mínima de construção por exemplo.

Perfil do profissional que respondeu sobre R2.1

64,7% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

35,3% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

0% Profissionais da área de construção - **Técnico**

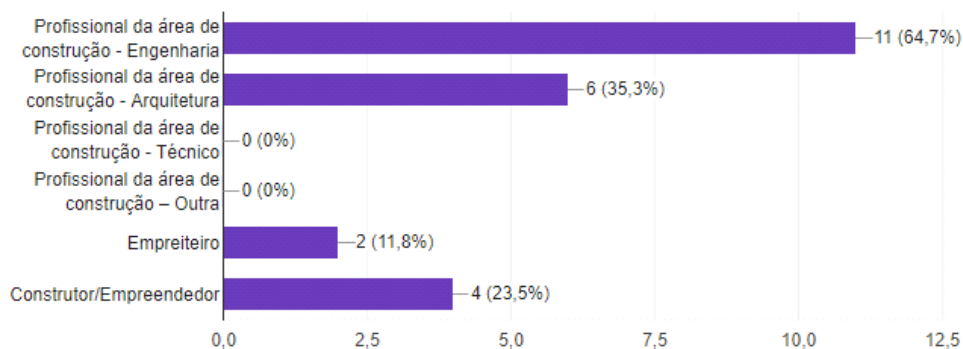
0% Profissionais da área de construção - **Outros**

11,8% Empreiteiro

23,5% Construtor/empreendedor

R2.1I - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

17 respostas



Questionário sobre o uso R2.2 - Residencial Multifamiliar geminadas e sobrepostas

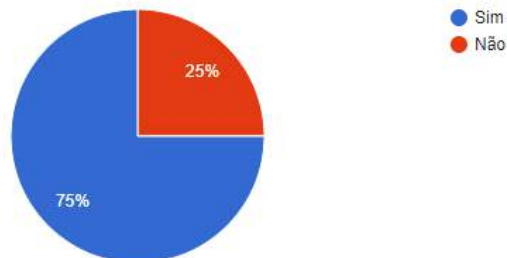
Projetos de R2.2 aprovados pelo profissional

Você já aprovou o uso R 2.2?

75% Sim – 25% Não

R2.2a - Você já aprovou o uso R 2.2?

16 respostas



Quantos empreendimentos deste uso foram aprovados pelo profissional:

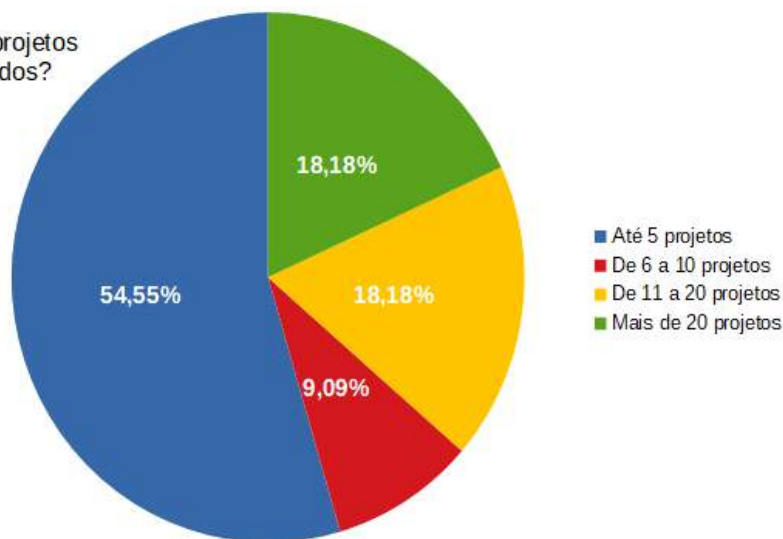
54,55% aprovaram **até 5** projetos

9,09% de **6 a 10** projetos

18,18% de **11 a 20** projetos

18,18% **mais de 20** projetos

Quantos projetos aprovados?



Zoneamento de R2.2

Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.2 atualmente, você acha que precisa:

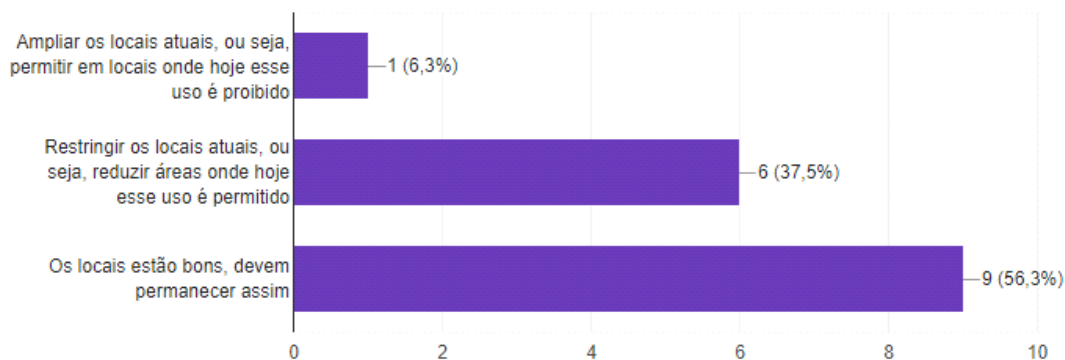
6,3% **Ampliar** os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido

37,5% **Restringir** os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido

56,3% Os locais estão bons, **devem permanecer assim**

R2.2d - Quanto aos locais que permitem a construção de R.2.2 atualmente, você acha que precisa:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR)

16 respostas



Locais onde o uso deve ser ampliado

Somente uma sugestão:

- Os locais permitidos devem coincidir com os locais permitidos para casas geminadas

Locais onde o uso deve ser restringido

Com muitas citações:

- Na faixa entre a praia e a ferrovia, do bairro de Suarão até o Tupy e também na orla da praia, conforme as geminas R1;
- Toda área rodovia /praia; deixando permitido R.2.2 apenas do lado morro;
- Deve ser idêntico onde pode geminada.

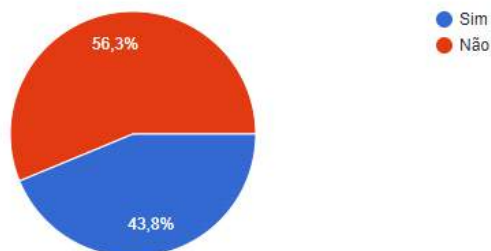
Terrenos, T.O. e C.A. de R2.2

Atualmente R2.2 pode ser feito em terrenos de 10 a 20 m de frente, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros?

56,3% Não / 43,8% Sim

R2.2g - Atualmente R2.2 pode ser feito em terrenos de 10 a 20m de frente, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros?

16 respostas



Dentre os técnicos que sugeriram alterações, foram apresentadas as seguintes sugestões de alteração de tamanho do terreno, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento:

Quanto ao terrenos:

- Testada mínima de 12 m - permitir apenas em lotes a partir de 12 metros;
- Na faixa entre a linha férrea e a rodovia, deveria ser considerado a testada mínima de 12,00;
- Esse uso em lotes de 10 metros se torna inviável em função da acessibilidade da vaga;

Quanto à TO e CA:

- Passar a se de T.O de 0,7 incluso a edícula, limita a 0,2;
- CA 1,5;
- Elevação de ambos coeficientes.

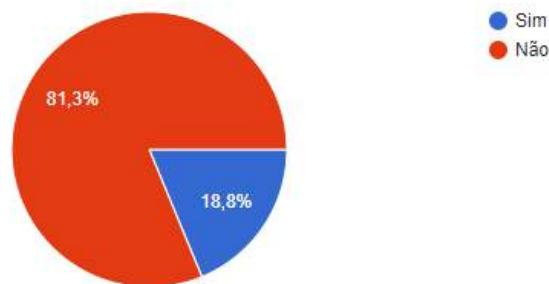
Recuos de R2.1

Necessidade de **alteração nos recuos de implantação**

81,2% Não / 18,8 Sim

R2.2i - Você propõe alguma alteração quanto aos recuos de implantação?

16 respostas



Dentre os técnicos que sugeriram alterações, foram apresentadas as seguintes sugestões de alteração nos recuos de implantação

- Permissão de recuo lateral de 1,00 m sem aberturas (janelas, portas, varandas, alpendres) e com beirais de no máx. 0,70 m;
- Quanto ao recuo em caso de terrenos de esquina, onde exista espaço suficiente para vaga de auto, poderia ser permitido que a implantação avançasse a um recuo de 4 a 4,5 m da curva do terreno;
- Mínimo 5 m em toda a cidade.

Outras sugestões para alteração de R2.2

Com **muitas citações**:

Proibir o uso

- Esse uso deve ser extinto;
- Desabafo: “As soluções arquitetônicas apresentadas até então são aberrações, verdadeiros caixotes insonoros com ridículas escadas externas e descobertas, que não deveriam ser permitidas”;
- Desabafo: Acredito ser o pior construção que o município permite, principalmente para lotes de 10 de frente. Poderia ser restrito a faixa rodovia / serra.

Necessidade de **áreas comuns somente para cumprir exigência do cartório**:

- Resolver o problema do registro no Cartório;

- Não deveria ser obrigatório a área comum, todos os acessos e dependências deveriam ser independentes;
- Primeiro fracionar o terreno para não aprovar mais com QFI por causa da área de uso comum;

Outras citações:

Dificuldade em atender as exigências de **acessibilidade para esse uso:**

- Em lotes de 10m deveria ser permitida apenas 03 unidades, até porque com a exigência da lei de acessibilidade uma das vagas tem que ser maior;

Exigência de **escada embutida**

- Exigir a escada embutida nas edificações, objetivando melhorar o padrão e aspecto visual das construções;

Permeabilidade e arborização

- Taxa de permeabilidade mínima e arborização;

Laje de abrigo de auto

- Prever autorização para cobertura da garagem no recuo frontal, pois acabam fazendo depois de pronta;
- Laje com cômodo sobre recuo do abrigo para autos.

Áreas comuns

- Hoje não se permite, no recuo frontal dividir a área comum, ou seja, permitir que as mesmas sejam divididas para se tornar privativa de cada unidade e ainda, permitir que a escada de acesso às unidades superiores possam ser compartilhadas entre as duas unidades.

Perfil do profissional que respondeu sobre R2.2

56,3% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

43,8% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

0% Profissionais da área de construção - **Técnico**

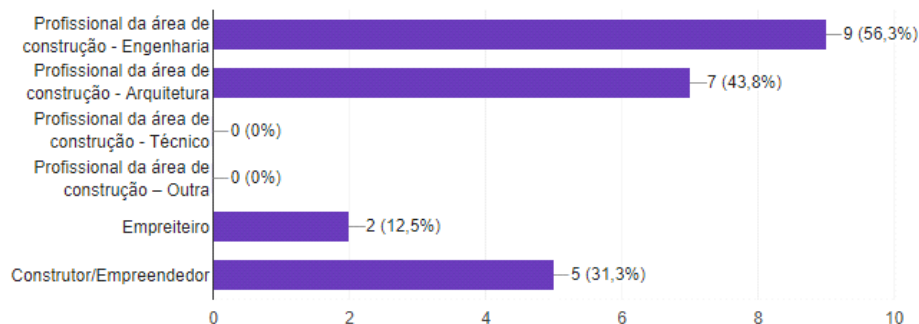
0% Profissionais da área de construção - **Outros**

12,5% Empreiteiro

31,3% Construtor/empreendedor

R2.2I - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

16 respostas



Questionário sobre o uso R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente

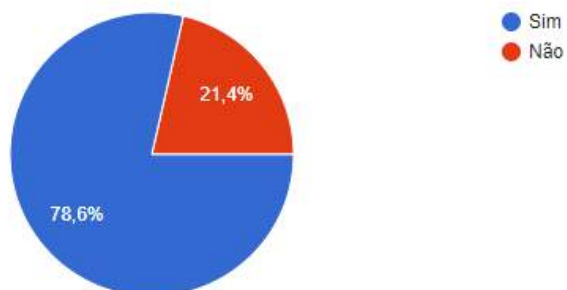
Projetos de R2.3 aprovados pelo profissional

Você já aprovou o uso R 2.3?

78,6 Sim – 21,4 Não

R2.3a - Você já aprovou o uso R 2.3?

14 respostas



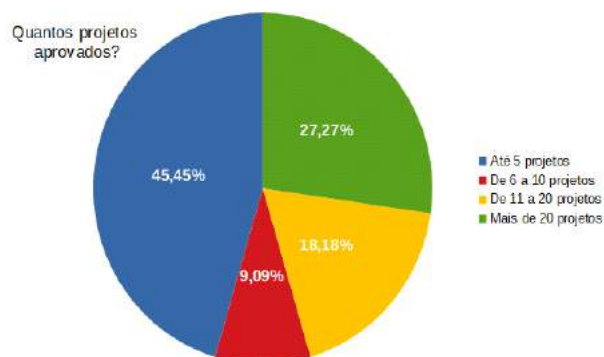
Quantos empreendimentos deste uso foram aprovados pelo profissional:

45,45% aprovaram **até 5** projetos

9,09% de **6 a 10** projetos

18,18% de **11 a 20** projetos

27,27% mais de **20** projetos



Zoneamento de R2.3

Indicação de locais com este uso no território:

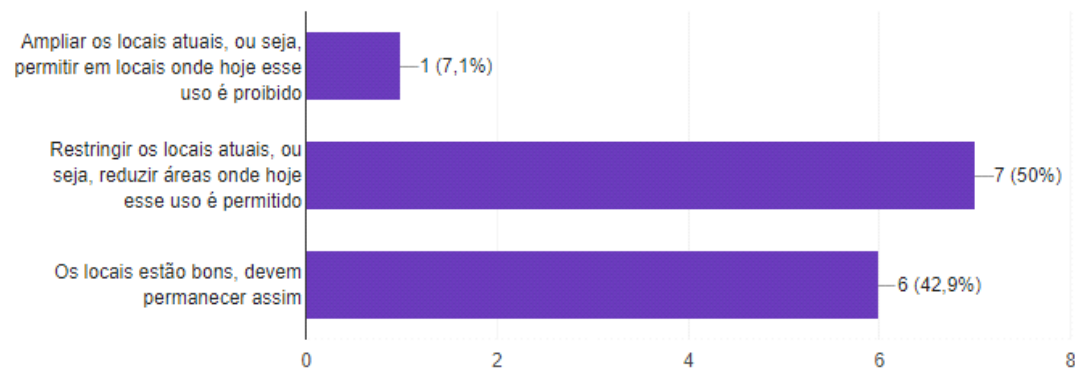
- Cibratel 1 e 2, especialmente Cibratel 2 entre linha férrea e praia;
- Jd Cibratel, ;
- Grandesp - ferrovia/pista;
- Bopiranga;
- Santa Júlia;
- Praia do Sonho, Vila Balneária;
- Centro na orla;
- Suarão;
- Gaivota e região;

- Jd. das Palmeiras;
- Jamaica;
- Belas Artes/Corumbá;
- Na cidade toda, principalmente na faixa linha/praias.

Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.3 atualmente, você acha que precisa: **7,1% Ampliar** os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido **50,0% Restringir** os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido **42,9%** Os locais estão bons, **devem permanecer assim**

R2.3d - Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.3 atualmente, você acha que precisa:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR)

14 respostas



Locais onde o uso deve ser ampliado

Nenhuma sugestão

Locais onde o uso deve ser restringido

Com muitas citações:

- Na faixa entre a praia e a ferrovia;
- Faixa entre a ferrovia e a praia do Centro até Mongaguá e faixa da praia até a ferrovia/Albert Sabin pro lado do Belas Artes até o Gaivota;
- Restringir aos locais onde são permitidas as geminadas, da faixa entre a praia e a ferrovia, do Suarão até o Tupy e em toda extensão da orla da praia;
- Orla da Praia em toda a sua extensão;
- Permitir somente onde for permitido apenas casas geminadas.

Terrenos, T.O. e C.A. de R2.3

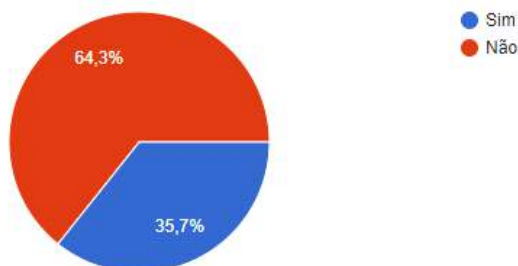
Atualmente R2.3 pode ser feito em terrenos de 20 m de frente e área de 500 m², com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros?

64,3% Não

35,7% Sim

R2.3g - Atualmente R2.3 pode ser feito em terrenos de 20m de frente e área de 500m², com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros?

14 respostas



Dentre os técnicos que sugeriram alterações, foram apresentadas as seguintes sugestões de alteração de tamanho do terreno, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento:

Quanto ao **terrenos**:

- Diminuir a área do terreno mínimo para 450 m²;
- Frente mínima de 15 m e área mínima de 450 m² e para os lotes de esquina, desconsiderar a perda da área devido a curva;
- Reduzir o terreno mínimo para 400 metros em função da escassez de terrenos;

Quanto à **TO e CA**:

- CA 1,5.

Implantação, recuos e características de estacionamento de R2.3

Sugestões de alteração sobre implantação, recuos e características de estacionamento:

Muitas citações

Problemas sobre a **fachada contínua**

- Desabafo: “Cobertura contínua e que a fachada tenha elementos que indiquem continuidade, não sendo necessário o fechamento de um cômodo entre as unidades de meio, é tecnicamente sabido que um corredor livre de paredes ajuda na ventilação e iluminação, e isso não atrapalha no quesito de entendimento de fachada contínua”;
- Desabafo: “A lei deveria ser mais específica quando diz fachada continua, para não colocarem a garagem e atrás dela um hall q depois fica aberto parecendo geminada, e deveria ter algo na lei q controlasse o pós, pq depois a maioria fica parecendo favelinha, pintam de cor diferente, trocam as esquadrias, etc...”

Implantação:

- Lote do meio prevê no recuo lateral um cômodo fechado, mas sugiro que possa ser aberto como as casas laterais, tendo em vista que mesmo aberta as paredes divisórias já caracterizam a união;

- Existe certa dificuldade com a implantação nas esquinas com curva, as varandas ou áreas de garagem poderiam ser desconsideradas para efeito de recuo;

Outras citações:

Ocupação do recuo:

- Permitir no recuo lateral com vaga p/ auto até 8,00m de profundidade para as unidades entrepostas (centrais).

Área das unidades e dimensões de compartimentos de R2.3

Sugestões de **alteração sobre área mínima das unidades e dimensões mínimas de compartimentos** internos:

- Seguir o código sanitário estadual;
- Devem seguir as mesmas das casas geminadas;
- Permitir o segundo dormitório com 6 m²;
- Aumentar a área mínima construída para locais onde não se pode fazer geminada unidades com no mínimo 70 m² de área útil;
- Áreas de closet, armários e afins menores que o exigido de 6,00 m²;
- As dimensões mínimas exigidas devem ser maiores em áreas consideradas nobres.

Outras sugestões para alteração de R2.3

Unidades das divisas

Retirar os cômodos fechados das divisas - manter o mesmo critério para todas as unidades;
Ratificar a permissão do recuo lateral para as casas entrepostas;

Fachada continua

Desabafo: “Acho que a fachada contínua tira liberdade e qualidade da edificação, pois se tem que passar por dentro da casa para acessar o fundo e fica esteticamente desagradável em alguns casos. E ainda depois que a análise começou a exigir cômodo fechado, para justificar fachada continua piorou muito. Esse tipo de edificação é de grande aceitação e boa qualidade no município”;

Projeto que são aprovados como R3.1 e depois se transformam em R2

Desabafo: “Sugiro o estudo de uma variação do R2 que contemple os projetos que hoje são aprovados como R3.1 e que após aprovação são abertos portões voltados para a rua, vemos esse caso em vários bairros da cidade, e em minha opinião ou se cria um mecanismo para coibir essas alterações posteriores ou criamos uma lei que atenda a esse tipo de habitação, que no caso poderia ter um lote menor (?) e estacionamento que não fosse necessariamente dentro desse lote!;

Só permitir R2.3 onde for permitido casas geminadas;

Permeabilidade e arborização

- Taxa mínima de permeabilidade e arborização;
- Arborização na calçada;
- Taxa de permeabilidade de 15%;

Perfil do profissional que respondeu sobre R2.3

57,1% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

42,9% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

0% Profissionais da área de construção - **Técnico**

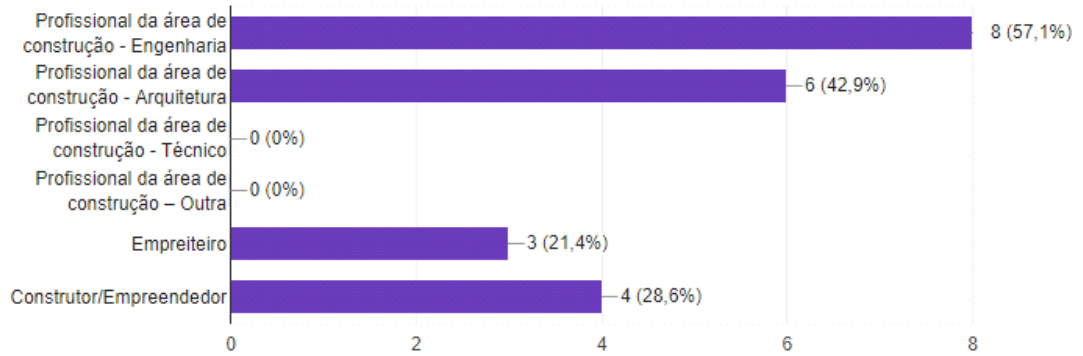
0% Profissionais da área de construção - **Outros**

21,4% Empreiteiro

28,6% Construtor/empreendedor

R2.3I - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

14 respostas



Questionário sobre o uso R2.4 – Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente – prédios

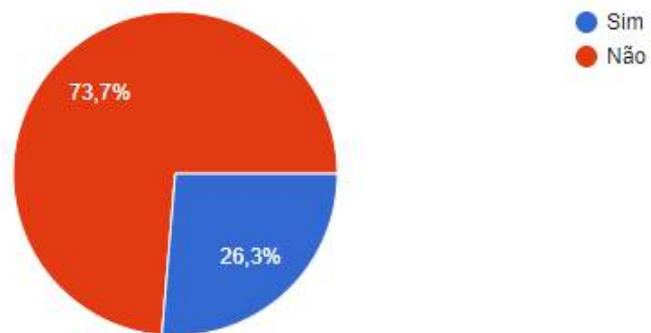
Projetos de R2.4 aprovados pelo profissional

Você já aprovou o uso R 2.4?

26,3 Sim / 73,7 Não

R2.4a - Você já aprovou o uso R 2.4?

19 respostas



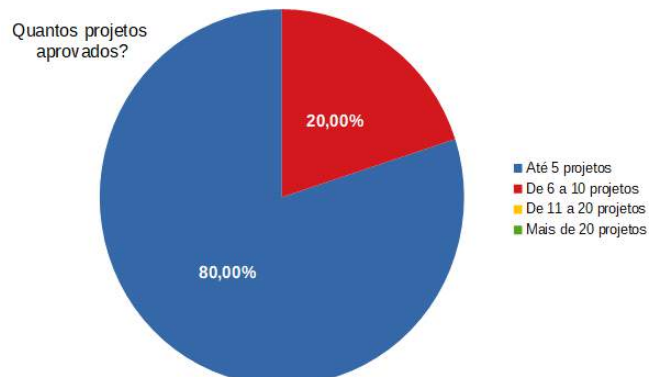
Quantos empreendimentos deste uso foram aprovados pelo profissional:

80% aprovaram até 5 projetos

20% de 6 a 10 projetos

0% de 11 a 20 projetos

0% mais de 20 projetos



Zoneamento de R2.4

Indicação de locais com este uso no território:

- Frente para o mar;
- Praia dos Sonhos;
- Centro;
- Suarão;
- Cibratel;
- Satélite;
- Tupy;
- Empreendimentos privados nas áreas centrais na faixa entre linha férrea e pista;
- Empreendimentos sociais em regiões originalmente periféricas, mas que ao longo dos anos contribuíram com o desenvolvimento dos bairros, como o caso da região da Cesp, Guapiranga e Umuarama.

Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.4 atualmente - áreas permitidas alternadas com áreas proibidas (xadrez), além de corredores onde esse uso é permitido, você acha que precisa:

68,4% Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido

68,4% Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido

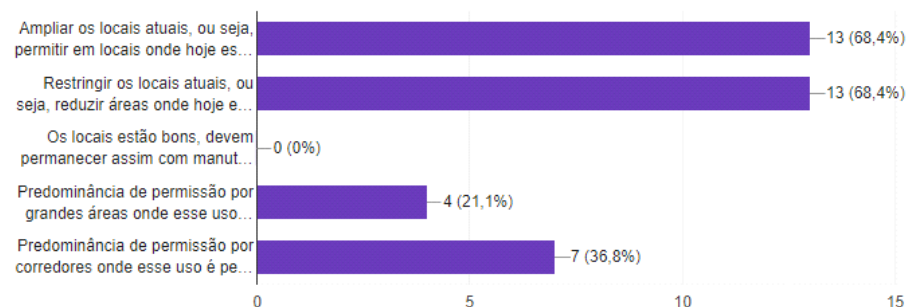
0,0% Os locais estão bons, devem **permanecer assim** com a alternância (xadrez)

36,8% Predominância de permissão **por corredores** onde esse uso é permitido

21,1% Predominância de permissão **por grandes áreas** onde esse uso é permitido

R2.4d - Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.4 atualmente - áreas permitidas alternadas com áreas proibidas (xadrez), além de corredores onde esse uso é permitido, você acha que precisa: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR)

19 respostas



Locais onde o uso deve ser AMPLIADO

Muitas citações para eliminar o xadrez- que estão citadas mais a frente;

Locais citados para ampliação do uso:

- Áreas e avenidas entre o Cibratel II e o Gaivota;
- Na extensão de grandes avenidas, como a Av. Rui Barbosa;
- Deve ser ampliado para toda a cidade, com algumas restrições;
- Orla da praia;

- Exceto em bairro estritamente residenciais como o Cibratel 1, demais locais entendo que pode ter desde que sejam grandes lotes e que obedeçam recuos maiores para não prejudicar insolação e privacidade de imóveis vizinhos;
- Ampliado para toda área lado Ferrovia/serra e toda extensão do Centro, Praia do sonho e Morro do Paranambuco.

Locais onde o uso deve ser RESTRINGIDO

Com muitas citações:

- Trechos da orla da praia, como Boca da Barra, canto da praia do Cibratel e da Praia dos Sonhos e bairro de Suarão;
- Locais de interesse público paisagístico visando impedir sombreamento na areia das praias e preservar o entorno dos pontos turísticos, de interesse ambiental, de interesse histórico e cultural como a região central da cidade e o centro do bairro de Suarão;
- Na Orla da Praia do Centro e Praia do Sonho, pois o número de edifícios já aprovados são suficientes e uma quantidade maior pode diminuir a qualidade de vida local devido ventilação, insolação, poluição visual;
- Orla da praia, pois Itanhaém tem uma grande área urbana e não há necessidade de construir edifícios na orla;

Outras citações:

- Áreas de estrutura geológica frágil, como trechos da orla da praia;
- Centro;
- Terrenos em vias de acesso locais, estreitas e vias sem infraestrutura;
- Área delimitada pela faixa da praia e a linha férrea, entre a Rua Expedicionário Poitena (Centro) e Rua Jorge Mafuz (Cibratel I), com exceção da Av. Vicente de Carvalho;
- Centros histórico;
- Faixa Ferrovia/Praia, salvo Centro, Praia do Sonho e Morro do Paranambuco;
- Locais alinhados com o Plano Diretor;
- Travessas;
- Na orla do Praião os prédios não deveriam ter mais que 6 andares;
- Orla, limitando as construções de edifícios ao quarteirão de trás da praia.

Locais onde o uso deve ser PROIBIDO

Sugestão de locais que devem ser proibidos para construção de prédios:

Com muitas citações:

- Cibratel I;
- Centro histórico, centro do Suarão, Região da Gruta e entorno de pontos turísticos importantes e locais de interesse histórico e cultural;
- Suarão e bairros antigos tradicionais conhecidos pelas características das residências de veraneio;
- Alguns locais do Suarão, onde as vias públicas são muito estreitas;
- Entorno dos pontos turísticos, de interesse ambiental, entorno dos Morros, objetivando preservar o visual dos mesmos;
- Locais de interesse paisagístico como Boca da Barra, canto da praia do Cibratel e da Praia dos Sonhos;

Outras citações:

- Praia do sonho;
- Praia dos Pescadores;
- Faixa Ferrovia/Praia, exceto Centro, Praia do Sonho e Morro do Paranambuco;

- Orla da praia em toda a extensão do município;
- Orla com faixa de areia estreita;
- Áreas de estrutura geológica frágil, como trechos da orla da praia;
- Entorno do Aeroporto e suas rotas de aproximação;
- Bairros antigos já consolidados que fazem parte da nossa história;
- Áreas que compõem a paisagem que são a identificação visual e urbanística de nossa cidade, levando em consideração critérios inclusive históricos;
- Áreas com acesso de ruas estreitas.

Locais onde o uso deve ser ESTIMULADO

Sugestão de **locais que devem ser estimulados para construção de prédios:**

Com **muitas citações:**

- Locais com infraestrutura implantada ou que permitam ampliar para a infraestrutura com a demanda populacional acrescida, sem interferir drasticamente no meio ambiente;
- Do Cibratel 2 até o Gaivota;
- Imediações de vias de circulação de transporte coletivo;
- Entorno de grandes avenidas;

Outras **citações:**

- Se for pra criar estímulos na área central, que seja na Condessa onde temos uma via de acesso larga;
- Bairros com núcleos de serviços e comércio, portados de infraestrutura urbana; pois a ampliação de R2.4 deve contemplar a função social da terra, fazendo uso de HIS nesses locais, a fim de adensar as áreas que já possuem polos comerciais, evitando o movimento pendular da população;
- Ao longo de corredores como Gentil Peres no seu início, trechos das marginais da rodovia, eixos de ligação Centro/Suarão e Centro/Belas Artes ;
- Locais que estão em expansão neste momento que possuam áreas livres, que sejam viáveis de gerar infraestrutura caso não tenham;
- Em bairros próximos ao centro, próximos a Rod. Padre Manuel da Nóbrega lado morro, dotados infraestrutura urbana satisfatória que propiciem a construção de HIS nestes locais. Ex: Ivoty.;
- Bairros com núcleos de serviços e comércio, portados de infraestrutura urbana, como bairros como: Centro, Ivoty, Suarão, Oásis e Belas Artes;
- Todos, porém dar estímulos para área menos adensadas;
- Região entre a Avenida Harry Forssel e a Avenida São Paulo;
- Toda área central;
- Praia do sonho;
- Belas Artes;
- Morro do Paranambuco;
- Faixa Ferrovia / serra, pois alavancaria investimentos em sua infraestrutura que ainda há carência;
- Cibratel;
- Algumas áreas do Cibratel 2 poderiam receber prédios residenciais/mistos;
- Orla da praia no Centro;
- Suarão;
- Centro histórico e áreas de interesse paisagístico;
- Satélite;
- Entorno da área do Centro;
- Áreas a uma certa distância da orla da praia;
- bairros mais afastados da Orla;

R2.4 na orla

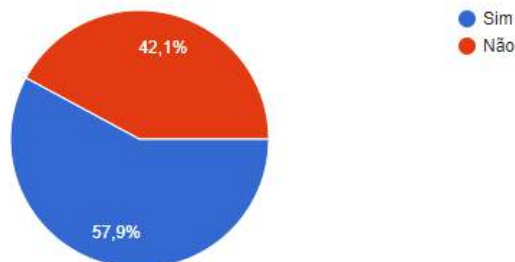
Você concorda com o uso R2.4 na orla da praia?

57,9% Sim

42,1% Não

R2.4i - Você concorda com o uso R2.4 na orla da praia?

19 respostas



Locais da orla onde o uso deve ser PROIBIDO

Sugestão de **locais na orla marítima que devem ser proibidos** para construção de **prédios e por que**

- Em áreas de **interesse paisagístico** (Boca da Barra, canto da praia do Cibratel e da Praia dos Sonhos), de **interesse turístico**, Gruta, Prainha dos Pescadores visando impedir sombreamento na areia das praias e preservar o **entorno dos pontos turísticos** e de **interesse ambiental**;
- Áreas de **estrutura geológica frágil** (trechos da orla da praia) e locais diversos: Centro, Suarão e Praia do Sonho;
- Limitação de altura nos trechos que a **praia é estreita** como na Praia do Centro;
- **Orla da Praia**, pois a poluição visual dos prédios descaracterizam o local, faz sombreamento e falta de ventilação, etc...;
- No **Centro**, do Rio Itanhaém até a Rua Expedicionário Poitena, pois preservaríamos a fachada de nossa cidade histórica;
- No **Cibratel I** desde o Pocinho até a Rua Jorge Mafuz, pela existência de residências om padrão arquitetônico que deve ser preservado, pois o bairro foi bem planejado e com residências com baixo gabarito;
- **Faixa Ferrovia/Praia** pois é importante preservar os imóveis já construídos nesta faixa e não prejudicar a ventilação.

Locais da orla onde o uso deve ser ESTIMULADO

Sugestão de **locais na orla marítima que devem ser estimulados** para construção de **prédios e por que**

Com **muitas citações**:

- **Trecho entre o Cibratel II e o Gaivota**, pois há muita área a ser explorada, a faixa da praia é mais larga e poderia ser melhorada comercialmente, recebendo edifícios com térreo comercial, estimulando o convívio e atraindo pessoas para o local;
- Do Suarão ate a divisa com Mongaguá;

Outras **citações**:

- Áreas com menor apelo econômico, para dar um equilíbrio maior entre os interesses, pois senão apenas a faixa do mar será explorada e as demais ficariam, sem qualquer interesse de investimento;
- Áreas menos adensadas da orla;

- Toda a orla da Praia deve ser estimulada para prédios, pois a vista do mar é atrativo para empreendedores e compradores;
- Centro, Cibratel e Suarão, pois são mais desenvolvimento da cidade e aptos proporcionam mais segurança;
- Morro do Paranambuco, pois o local está deteriorado e um grande empreendimento no local seria valoroso em todos sentidos;
- Orla com critérios de escalonamento nas quadras, primeira quadra da praia prédios até 4 pavimentos, segunda quadra 6 pavimentos, etc;
- Dentro dos atuais dos critérios, nenhum local de orla deveria ser estimulado;
- As áreas com maior espaço entre os lotes e o mar.

Outras sugestões quanto ao zoneamento de R2.4:

Com muitas citações:

- Retirar o conceito do 'xadrez';
- Critérios como infraestrutura, densidade, faixa de areia, largura de vias, e escalonamento na altura, com prédios mais baixos na orla e aumentando proporcionalmente ao distanciamento, sejam critérios mais objetivos;
- Que seja feito um estudo de adensamento por uma equipe multidisciplinar envolvendo urbanistas, geólogos, biólogos, técnicos especializados em meio ambiente etc e a partir do estudo que viabilize uma verticalização benéfica a cidade, mantendo características históricas, ambientais, de ventilação na cidade, o sol na praia, o desenho urbano (as vias comportam? tem como ampliar?);

Outras citações:

- Que prioritariamente se dê por corredores de adensamento e não por grandes áreas;
- Maiores estímulos fora da faixa do mar, pois essa se venderá naturalmente sem precisar de grandes incentivos;
- Deve ser bem estudado para que a verticalização não inviabilize o uso da praia (seja pelo trânsito na rua, seja pelo sol/ventilação) e também não descaracterize totalmente a cidade;
- Alguns pontos não devemos verticalizar, ou, pelo menos, não permitir prédios altos, mas isso não deve ser decidido no achismo, deve ser embasado em estudos que busque a melhor solução para os problemas atuais e para os que virão com a verticalização cada vez mais presente;
- Para aumentar a área de abrangência da verticalização além da área urbana já adensada, deve se exigir uma taxa de ocupação menor, com área permeável maior, resultando em condomínios com mais área verde/ área descoberta;
- A margem norte do Rio (Centro/Loty) entre praia e rodovia, com critérios de escalonamento crescente em sentido a linha férrea, já prevendo critérios de maior adensamento e a possibilidade de utilização dos trilhos para transporte rápido ou de massa.

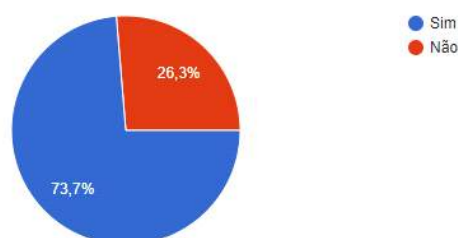
Terrenos, T.O e C.A de R2.4

Atualmente R2.4 tem parâmetros de ocupação, aproveitamento, frente e áreas mínimas de acordo com a localização no território. Você concorda com essa diferenciação?

73,7% Sim **26,3% Não**

R2.4m - Atualmente R2.4 tem parâmetros de ocupação, aproveitamento, frente e áreas mínimas de acordo com a localização no território. Você concorda com essa diferenciação?

19 respostas



Sugestões de regras básicas de diferenciação dos parâmetros de ocupação, aproveitamento, frente e áreas mínimas **de acordo com a localização** no território:

Com **muitas citações**:

- **Restrições maiores na orla e faixa central, diminuindo à medida que segue para o interior e extremos do território;**
- Exigência de lotes maiores na orla e Centro e quanto mais afastado da orla, regras mais flexíveis;

Outras **citações**:

- Restrições maiores na proximidade com o Aeroporto;
- Ocupação e aproveitamento deveriam seguir o critério proposto de escalonamento;
- De acordo com o tamanho do lote apenas;
- Quanto maior o lote mais alto poderia ser o prédio;
- Considerar somente área útil dos aptos sem os terraços no coeficiente de aproveitamento, pois desta forma temos a possibilidade de ampliar os terraços e os aptos;
- Áreas mínimas de 500,00 m² para os lotes e 20 metros de testada no mínimo;
- CA = 5 e considerar só área útil para o coeficiente de aproveitamento;
- Quando for prédio misto (com comércio) este deveria ter diferenciação no coeficiente de aproveitamento.

Implantação, recuos e características de estacionamento de R2.4

Sugestões de alteração da implantação do prédio no lote, **recuos e características de estacionamento**

Recuos

- Mínimo de 6,00 metros de recuo frontal;
- Mínimo de 3,00 metros nos demais recuos laterais e fundos;
- Recuos laterais maiores em relação aos atuais;
- Adotar recuos laterais e entre blocos atrelados a altura dos mesmos;
- Recuos frontais na orla, devem ser bem estudados devido ao impacto do sombreamento;
- Para os recuos poderia ser feita uma relação altura/recuo, quanto mais alto maior o recuo, e com um recuo mínimo estabelecido;
- Respeitar o recuo obrigatório de frente;
- Poder balançar os terraços pelo menos 1 m nos recuos laterais;
- Incentivo à ocupação do térreo com lojas sem recuo inclusive, para se ter uma interação com o pedestre e a edificação;

Subsolo no recuo frontal

- Subsolo até metade do recuo frontal objetivando fazer com que o gradil do prédio fique no nível da rua e obtendo também uma área ajardinada frontal;
- O subsolo não deve vir até a frente do prédio, a fachada não deve ser hostil ao pedestre;

Estacionamento

- Quanto as vagas, hoje vemos estudos diante dos aplicativos, que as pessoas estão comprando menos carros, daí uma vaga por unidade é o suficiente;
- Ainda se faz necessário, mas deve ser mudado esse perfil em pouco tempo, então é válida uma ampla discussão sobre a obrigatoriedade de vagas para todas as unidades, de repente pode-se optar por uma porcentagem das vagas;
- Possibilitar fazer dois mezaninos de garagens com recuos de 2,00 nas laterais e fundos do terreno;
- Incentivo para maior número de vagas, além do mínimo de 01 por unidade.

Área das unidades e dimensões de compartimentos de R2.4

Sugestões de alteração sobre área mínima das unidades e dimensões mínimas de compartimentos internos

Compartimentos

- Mais importante que definir os mínimos deve ser o impedimento de se alterar a denominação dos cômodos para permitir burlar a lei, de modo a evitar despejo com varanda, como temos em Itanhaém;
- Exigências maiores para compartimentos que possam ser usados como dormitórios;
- Criar um ambiente com área menor do que 8 m² como ambiente reversível, para ter a possibilidade de ter um dormitório e/ou escritório;
- Não deixar aprovar despensa, despejo e etc...junto aos quartos.

Tamanho das unidades

- Padrão da orla, mínimo de 80 m² e exigir varanda, para o restante o mínimo 40 m²;
- Deveriam ter a área mínima 50 m² mas a área do apartamento não é sinônimo de qualidade, tem que exigir estruturas de lazer e entretenimento;
- As áreas mínimas estão boas, mas não deveria exigir divisão de compartimentos internos, pois a liberdade de personalizar ou mesmo de usar um espaço integrado permeia esse tipo de edificação e estamos estagnados com essa exigência de divisões internas.

Gabaritos de R2.4

Sugestões de alteração dos gabaritos permitidos para R2.4

- Sim, que os gabaritos máximos sejam atingidos através de outorga onerosa; sejam crescentes da orla pro interior e do Centro pros bairros;
- Para a definição do gabarito os novos empreendimentos devem ser precedidos de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), observando-se, dentre outros fatores, especialmente o sombreamento, iluminação, ventilação, mobilidade urbana e infraestrutura local;
- Sim, conforme análise e estudo de cada caso;
- Subsolo, térreo, 2 mezaninos pav lazer e 15 pavimentos tipos;
- Escalonamento de coeficiente de aproveitamento, em relação a praia e rodovia;
- Escalonamento dos pavimentos em relação as quadras, devendo ser permitido somente 4 pavimentos em frente a praia.

Propostas de gabarito máximo para Itanhaém

- Para Orla do Praião, no máximo 8 pavimentos, devido a faixa de praia ser estreita, para o restante poderá ser até 16 pavimentos;
- Na orla, o máximo de 4 pavimentos;
- 7 andares;
- 10 andares;
- 12 pavimentos;
- Terreo + 12 pavtos + Ático;
-
- Seguindo o escalonamento as áreas/bairros que tenham maior distância entre a praia e a pista acredito que consigam atingir 12, 14 pavimentos;
- 14 andares;
- 15 pavimentos;

- Considerando toda a característica da cidade (morros, centro histórico, ferrovia, aeroporto e rios), dentro deste critério proposto de escalonamento, poderia chegar-se em 10 pavimentos entre Centro/Loty na faixa central e até 15 ou 20 pavimentos em regiões como o Jamaica e Gaivota, onde a distância entre praia e rodovia são bem maiores;
- O gabarito máximo deve considerar sempre os recuos, quanto mais alto, maior o recuo (aumentar consideravelmente), se obedecer isso, pode deixar o gabarito de altura dos prédios de 30 andares;
- 60 metros;
- 8 pav frente mar, 16 pav até ferrovia, 32 ou mais entre ferrovia e Serra desde que haja sistema de tratamento de esgoto da SABESP ou até mesmo próprio, infraestrutura de vias pavimentadas ou permitir que o empreendimento pavimente as vias de acordo com as prerrogativas da prefeitura.

Outras sugestões para alteração de R2.4

- **Empreendimentos precedidos de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)**, observando-se, dentre outros fatores, especialmente o sombreamento, iluminação, ventilação, mobilidade urbana e infraestrutura local;
- Exigência de Estudo de Impacto e **compensação ambiental pelo sombreamento** e outros impactos causados;
- **Coefficiente máximo mediante outorga onerosa;**
- Os locais devem ter **infraestrutura completa** ou o empreendimento se comprometer a fazê-la;
- Incentivar projetos que invistam em uma implantação mais aberta e com recursos internos de lazer, paisagismo e áreas livres;
- Implementar **taxa mínima de permeabilidade e arborização;**
- Área permeável estabelecida, mas não necessariamente ajardinadas, mas permeáveis;
- Criação de um incentivo (**IPTU verde**) para edificações que colaborem com práticas sustentáveis;
- Clareza na lei sobre as varandas se são ou não computáveis;
- Obrigatório a guarita com banheiro;
- Não devem ser proibidos prédios, desde que sejam em grandes lotes com recuos adequados;
- Não deve haver uma muralha alta na fachada, o acesso ao prédio deve ser no nível da rua, com área ajardinada.

Perfil do profissional que respondeu sobre R2.4

42,1% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

57,9% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

0% Profissionais da área de construção - **Técnico**

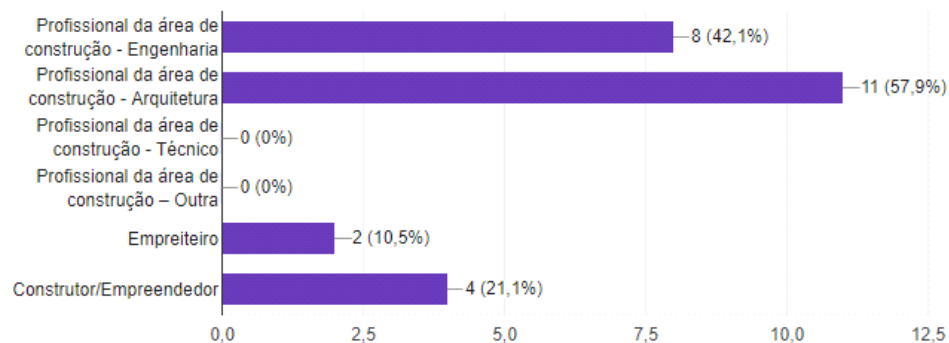
0% Profissionais da área de construção - **Outros**

10,5% Empreiteiro

21,1% Construtor/empreendedor

R2.4t - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

19 respostas



Questionário sobre o uso R3 - Conjunto Residencial

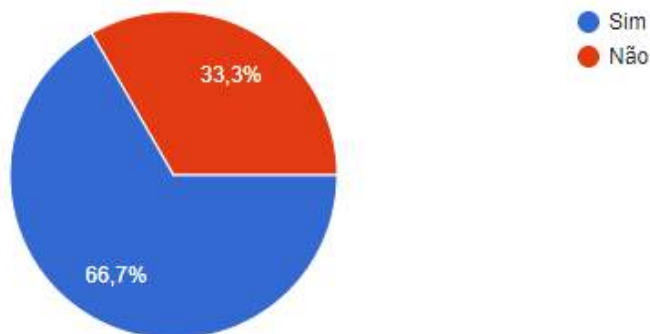
Projetos de R3 aprovados pelo profissional

Você já aprovou R3?

66,7 Sim / 33,3% Não

R3a - Você já aprovou o uso R3?

15 respostas



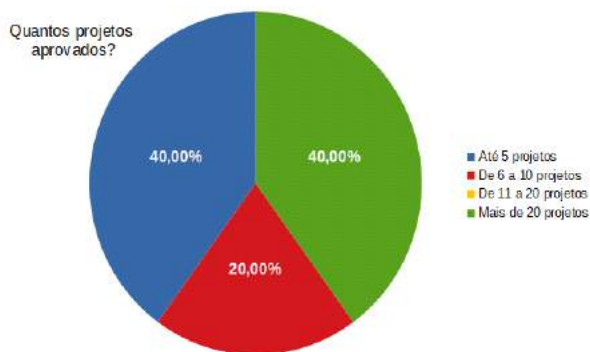
Quantos empreendimentos deste uso foram aprovados pelo profissional:

40% aprovaram **até 5** projetos

20% de **6 a 10** projetos

0% de **11 a 20** projetos

40% **mais de 20** projetos



Zoneamento de R3

Indicação de locais com este uso no território:

- Cibratel II;
- Na cidade toda;
- Suarão;
- Satélite;
- Tupy;
- Umuarama;
- Belas Artes;

- San Marcos;
- Gaivotas;
- Nova Itanhaém;
- Jd Guacira.

Quanto aos locais que permitem a construção de R3 atualmente, você acha que precisa:

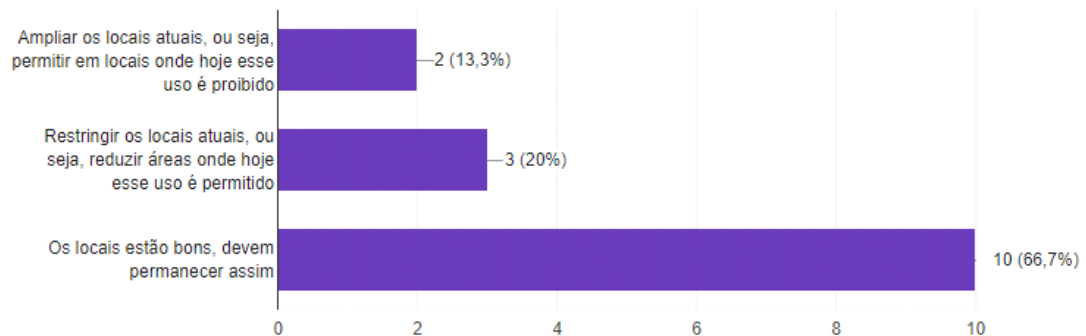
13,3% Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido

20,0% Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido

66,7% Os locais estão bons, devem permanecer assim

R3d - Quanto aos locais que permitem a construção de R3 atualmente, você acha que precisa:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR)

15 respostas



Locais onde o uso deve ser **AMPLIADO**

- Todos os locais que atendam o tamanho do lote, pois é bem-aceito comercialmente;
- Por toda a cidade.

Locais onde o uso deve ser **RESTRINGIDO**

- Em alguns locais da Z1 mantendo áreas de baixa densidade;
- Faixa Praia/ Linha Férrea;
- Faixa Ferrovia/Praia, salvo Região central e Praia do Sonho.

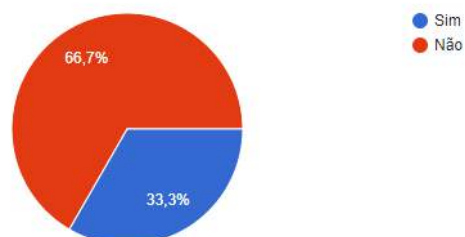
Terrenos, T.O e C.A. de R3

Atualmente R3 pode ser feito em terrenos com 500 m2 ou mais de área, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6 e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe **alteração** desses parâmetros?

66,7% Não / 33,3% Sim

R3g - Atualmente R3 pode ser feito em terrenos com 500 m2 ou mais de área, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6 e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros?

15 respostas



Dentre os técnicos que sugeriram alterações, foram apresentadas as seguintes **sugestões** de alteração de tamanho do terreno, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento:

Área dos terrenos

- Diminuir a área mínima do terreno para 400,00 m²;
- Reduzir o lote mínimo para 360 ou 400 metros em função da escassez dos terrenos objetivando manter o nível de emprego na construção civil;
- Testada mínima do lote de 12 m.

TO e CA

- Aumentar o coeficiente de aproveitamento;
- A Taxa de Ocupação deve ser no máximo de 0,5.

Implantação e recuos de R3

Sugestões de alteração sobre **implantação e recuos**

- Aumentar o recuo lateral ou de fundo quando esse recuo for para uma via pública, já que existem empreendimentos burlando a lei e abrindo pra rua o acesso e o recuo fica muito pequeno;
- O recuo de fundos poderia ser utilizado como área de lazer;
- Os recuos frontais ficam prejudicados com a acessibilidade e a guarita, a guarita deveria ser opcional;
- O recuo para passagem de pedestres deveria ser no mínimo 1,5 m;
- Aumentar o recuo entre os blocos.

Vias internas e características de estacionamento de R3

Sugestão de alteração sobre **vias internas e características de estacionamento**

- Aumentar as larguras de vias internas e de recuos em relação à via, caso haja o acesso do automóvel a cada unidade;
- Exigência de área jardinada no estacionamento;
- Não exigir vagas de visitantes;
- Com a necessidade de ter uma vaga de deficientes que é 5,00 x 3,70 metros, fica praticamente impossível dar mais que uma vaga por unidade, em caso de lotes em torno de 500,00 metros quadrados;
- Rever obrigatoriedade de separação entre estacionamento e acesso pedestre, algo totalmente burocrático que não se aplica na realidade dos condomínios.

Outras sugestões para alteração de R3

Com **muitas citações**:

Retirar exigência de guarita

- Retirar exigência de guarita, hoje há uso de equipamento eletrônico e portaria virtual;
- Retirar a guarita trocando para cobertura sobre o portão social para ter a área comum necessária para o registro;
- Em vez de exigir portaria, exigir reserva/projeção de uma área para futura portaria, ficando a inclusão opcional para o empreendedor ou condomínio a ser implantado;

Com **número mediano de citações**:

Conjuntos que burlam a lei

- Fiscalização, pois existem alguns conjuntos que depois de prontos, tem abertura das unidades para a via pública;

- Rever a aprovação de condomínios que claramente terão acessos voltados para a via, individualizando as unidades após aprovação – poderia se criar uma variação do R2 que contemple essa tipologia, evitando assim que a lei seja burlada.

Retirar proibição de mais de um acesso

- Rever a proibição de mais de um acesso, principalmente quando o lote faz frente para mais de uma via;
- Desabafo: "Em condomínios residenciais de R1 é possível dois acessos e nos Condomínios verticalizados é possível que o morador adentre o condomínio pelo acesso do estacionamento sem passar pela guarita, por que nos R3.1 só se permite um acesso, independente do tamanho do lote? Não faz sentido obrigar um morador a atravessar 50 m quando ele poderia andar muito menos, e na prática acabam abrindo o acesso após aprovação.";

Outras citações:

- Exigir paisagismo;
- Não exigir área mínima de recreação;
- A obrigatoriedade no Habite-se da apresentação de uma administradora responsável pelo Condomínio, garantindo assim a manutenção e evitando abandonos;
- Desabafo: "Hoje são vários conjuntos degradados, nenhuma portaria ativa, mesmo nos conjuntos habitados";
- A lei deve deixar claro que blocos podem ser considerados uma unidade familiar, pois hoje um projeto com casas individuais no terreno respeitando a T.O e o C.A. a lei não permite;
- Não proibir piscinas nos recuos, pois perde em qualidade o empreendimento;
- Aumentar o número de pavimento para 3;
- Aumentar a testada mínima de cada residência.

Perfil do profissional que respondeu sobre R3

46,7% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

53,3% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

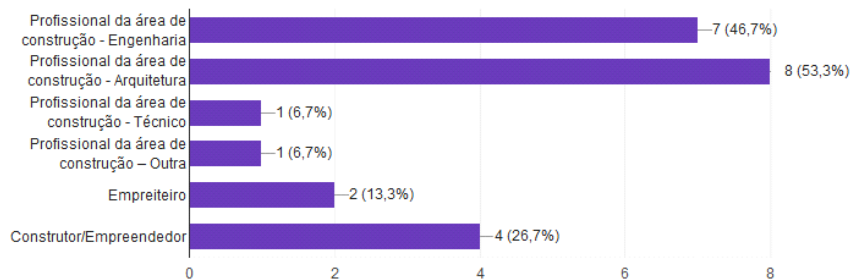
6,7% Profissionais da área de construção - **Técnico**

6,7% Profissionais da área de construção - **Outros**

13,3% Empreiteiro

R3I - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

15 respostas



CONSTRUTOR/EMPREENDEDOR

Questionário sobre os usos de Comércio e Serviços

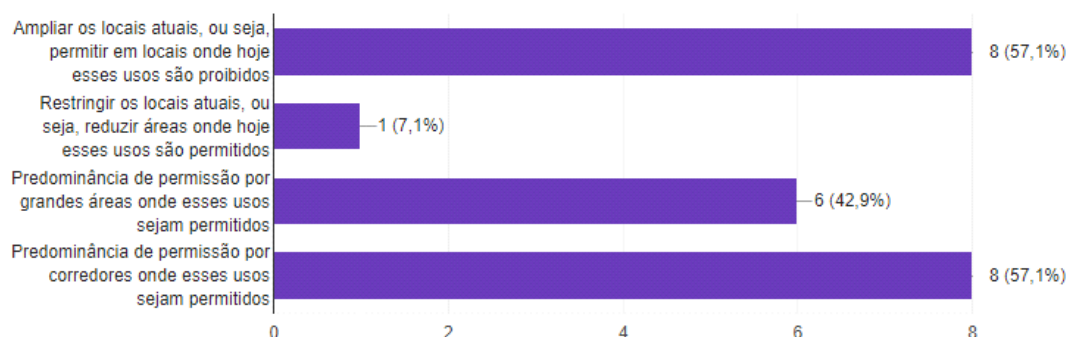
Zoneamento de Comércio e Serviços

Quanto aos locais que permitem uso comercial atualmente – zonas comerciais, mistas e corredores comerciais onde esses usos são permitidos ou sujeito a controle especial, você acha que precisa:

57,1% Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido
7,1% Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido
57,1% Predominância de permissão **por corredores** onde esse uso é permitido
42,9% Predominância de permissão **por grandes áreas** onde esse uso é permitido

CSa - Quanto aos locais que permitem uso comercial atualmente – zonas comerciais, mistas e corredores comerciais onde esses usos são permitidos ou sujeito a controle especial, você acha que precisa: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR)

14 respostas



Locais onde o uso deve ser **AMPLIADO**

- Expandir a área comercial nos bairros ao redor do Centro, incentivar o comércio expandido para preservar o centro histórico;
- Expandir o comércio lado morro;
- Ampliação de zonas mistas e comerciais, além de corredores;
- Todos os locais possíveis com viés comercial;
- Qualquer bairro, permitir o uso para prestação de serviço como escritórios, imobiliárias, agências turismo, etc... restringindo aqueles comércio ou empresas que necessitam produção com maquinário;
- Zona industrial, estrada coronel Joaquim branco e marginais a rodovia;
- Os atuais corredores comerciais devem ter sua área expandida aos arredores nas vias locais de maneira a consolidar corredores de relevância mas que não dão um bom retorno. É caso da Avenida Presidente Kennedy na Praia do Sonho. Seria o local ideal para desenvolver hostel, comercial Náutico, vida noturna, e outras atividades relacionada ao público jovem. Mas só poderá consolidar como região;
- Regularizar a situação atual de várias vias comerciais consolidadas na prática em desconforme com a lei;
- Pensar na ampliação das vias comerciais necessárias para expansão futura

Locais onde o uso deve ser **RESTRINGIDO**

- Revisão geral de corredores comerciais existentes, pois existem corredores comerciais em vias sem infraestrutura e que não tem perfil comercial, foram estabelecidos para atender pequeno comerciante e acabam permitindo grandes empreendimentos;
- Estrada Coronel Joaquim Branco.

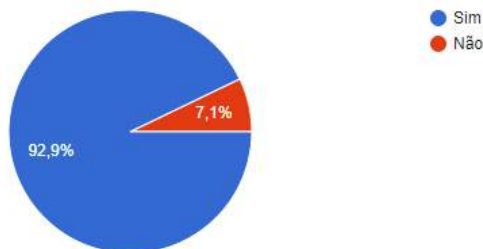
Classificação de Comércio e Serviços em permitidos e permissíveis

Você concorda com a **classificação** atual de usos comerciais e de serviços, de acordo com o tipo de empreendimento e de zona que se situa, serem divididos em **permitidos e permissíveis (sujeito a controle especial)**?

92,9 Sim / 7,1% Não

CSD - Você concorda com a classificação atual de usos comerciais e de serviços, de acordo com o tipo de empreendimento e de zona que se situa, serem divididos em permitidos e permissíveis (sujeito a controle especial)?

14 respostas



Empreendimentos incômodos

Nessa categoria de Uso Comercial e de Serviços, quais **empreendimentos** você considera **mais incômodos**

Com **muitas citações**:

- Comércio de sucata/ferro velho;
- Indústrias;
- Industrias com muito barulho e emissão de pó e poluição;
- Locais com música ao vivo;

Outras **citações**:

- Segmentos que façam barulho a noite ou barulho contínuo durante o dia (máquinas por exemplo);
- Oficina mecânica;
- Desmanche;
- Serralheria;
- Aqueles que tem acesso de caminhões e equipamentos;
- Locais que atraem muitos veículos ou veículos muito grandes;
- Bares;
- Igrejas;
- Fábricas de blocos;
- Grandes depósitos de material de construção (que armazenam volume grande de aglomerantes e agregados e com grande número de caminhões);
- Torres de telefonia celular;
- Postos de combustíveis;
- Desabafo: “Somente aqueles que alteram a paisagem de forma desinteressante, por exemplo oficinas mecânica que deixam os carros nas ruas, a Delegacia Seccional que mais parece um desmanche. Na verdade a falta de fiscalização neste sentido é que prejudica o ambiente coletivo.”

Sugestão de **locais/bairros** para os usos comerciais e de serviço que causam **incômodos**

Com muitas citações:

- Marginais da Rodovia;
- Marginais da Rodovia lado Serra;
- Zonas industriais;
- Zona industrial - Chácaras Cibratel, áreas na Marginal da Rodovia e da Estrada Coronel Joaquim Branco;

Outras citações:

- Zonas comerciais;
- Uma possível zona comercial com essa característica específica;
- Região Central;
- Vias largas e com poucas construções residenciais;
- A análise deve ser caso a caso - analisar aspectos sociais, ambientais e turísticos;
- Não deve ter um local para "colocar os indesejáveis, pois as soluções tecnológicas atuais permitem mitigar os incômodos;
- Todos os lugares com viés comercial, o que tem que ser controlada é a atividade do comércio;
- Proximidades ao aeroporto;
- Todos os bairros.

Comércio e Serviços atrativos de veículos e pessoas

Sugestão de **locais/bairros** você indica para **abrigar os usos comerciais** que atraem **grande fluxo de veículos e de pessoas**

Com muitas citações:

- Marginais da Rodovia;
- Nos corredores comerciais dependendo da largura da via;
- Corredores comerciais em vias mais largas com classificação viária de arteriais e coletoras, proibindo terminantemente em vias estreitas e locais;
- Avenidas largas, de fácil acesso, e com infraestrutura;

Outras citações:

- Bairros que tenham fácil acesso à Rodovia SP-55;
- O Estudo de Impacto pode resolver os problemas e impactos;
- Em todos os bairros deveria ter, pelo menos, um corredor comercial, com vagas de estacionamento que não comprometam as vias de circulação;
- Chácaras Cibratel;
- Região Central;
- Todos as avenidas e ruas comerciais;
- Vias de acessos que comecem na rodovia e terminam na Praia entre o Cibratel e Gaiivota e entre Suarão e Loty;
- Todos.

Terrenos, T.O., C.A. de Comércio e Serviços

Sugestões sobre **taxa de ocupação, aproveitamento, dimensões mínimas de testada e tamanho do lote**

Testada e área

- Testada mínima de 5 m;
- Definir regras pros terrenos menores de 10 metros;
- Onde são permitidas construções de geminadas desde que em corredores comerciais, acredito que teria uma função social importante autorizar lotes desdobrados a terem possibilidade de construir comércio de âmbito local (mercearia, papelaria) em lotes de 125 m² e testada de 5 m;
- Rever exigência de tamanho de lote/construção para serviços como templo religioso, a lei não é aplicável a realidade existente na cidade, ou permite templo pequeno ou enorme, não existe um meio termo, obrigando hoje a aprovação por meio de comissão;

Coefficiente de aproveitamento

- Maior CA em terrenos de 250 m²;
- Aumentar muito;

Ocupação

- 70% de ocupação e recuos do comércio;
- Aumentar a taxa de ocupação 5% em todas as regiões para diversos usos com exceção do residencial;

Outras citações

- Permanecer como está;
- Para Pousadas e Hostel, podemos flexibilizar as exigências, pois muitas residências podem se transformar numa pousada ou hostel.

Implantação, recuos e características de estacionamento de Comércio e Serviços

Sugestões sobre **implantação, recuos** e características de **estacionamento** do uso comercial

- Exigir estacionamento e carga e descarga para não prejudicar o tráfego local – exceto área central;
- Definir zoneamento específico para o Centro e locais que não exigem vaga de estacionamento e recuo de frente;
- Exigir recuo frontal – não possam mais construir no alinhamento;
- Vagas de estacionamento de acordo com o número de unidades;
- Maior flexibilização, pois a pandemia lançou um novo olhar para as relações das pessoas com os edifícios.

Área das unidades e dimensões de compartimentos de Comércio e Serviços

Sugestões de alteração sobre **área mínima das unidades** e **dimensões** mínimas de **compartimentos internos**

- Não ter área mínima para escritórios - o mercado é que regula;
- Atender a lei de acessibilidade;
- Permanece como está;
- Círculo circunscrito de 3,00 metros de diâmetro;
- No máximo uma diminuição de 10%;
- 40 m² está ótimo.

Outras sugestões para alteração de Usos Comerciais e de Serviços

- Áreas permeáveis para paisagismo e arborização;
- Há necessidade de incluir a aprovação de kitnets, pois há muito interesse nesse tipo de construção que não se enquadra nas opções previstas na lei atual;
- Corredores comerciais diferentes com características específicas de acordo com a zona que ele cortar, para não permitir um atacadista numa Z1 por exemplo;
- Definir área específica para o Centro histórico que não exigem vaga de estacionamento e recuo de frente, pelas características do local;

- Como nos corredores comerciais é permitido até 3 andares, permitiria o recuo igual para os 3, eliminando a exigência de recuar o terceiro andar, objetivando maior facilidade e segurança construtiva - Não é o recuo lateral do 3o pavimento que influi no aspecto da edificação, e sim seu alinhamento com a calçada;
- Exigência obrigatória do recuo frontal - o aspecto visual melhorará muito;
- Com certeza devemos observar o cenário mundial e as novas tendências - Food Truck, hostel, horta coletiva, prática de esportes urbanos, náuticos e na natureza;
- Especificar melhor as áreas de carga e descarga e estacionamentos e número de banheiros.

Perfil do profissional que respondeu sobre Comércio e Serviços

50,0% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

50,0% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

7,1% Profissionais da área de construção - **Técnico**

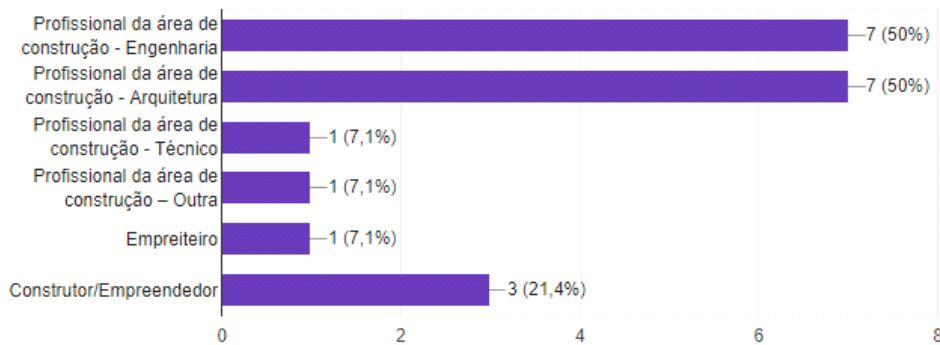
7,1% Profissionais da área de construção - **Outros**

7,1% Empreiteiro

21,4% Construtor/empreendedor

CSI - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

14 respostas



Questionário sobre Outorga Onerosa

Coefficiente básico

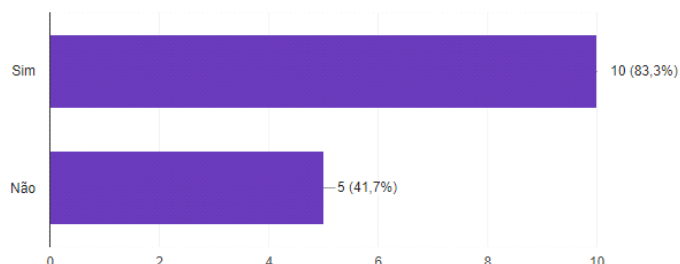
Seria mais justo ou igualitário com os proprietários se todos os imóveis da cidade tiverem o mesmo coeficiente de aproveitamento - chamado de básico. Porque hoje, por exemplo, pela lei é 'dado' a alguns um coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 e a outros a oportunidade de um coeficiente de aproveitamento máximo de 5,4.

Vc concorda que a lei atual é desigual sob esse aspecto?

83,3 Sim / 41,7 Não

Outa - Seria mais justo ou igualitário com os proprietários se todos os imóveis da cidade tiverem o mesmo coeficiente de aproveitamento - chamado de básico. Porque hoje, por exemplo, pela lei é 'dado' a alguns um coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 e a outros a oportunidade de um coeficiente de aproveitamento máximo de 5,4. Vc concorda que a lei atual é desigual sob esse aspecto? (PERMITE AMBAS AS RESPOSTAS, MAS JUSTIFIQUE A SEGUIR)

12 respostas



Por que respondeu **sim, que concorda que a lei é desigual** quando tem coeficientes de aproveitamento diferentes:

- Por definir coeficientes diferentes;
- Porque o que delimita o coeficiente deveria ser os recuos;
- A implantação da outorga onerosa desde o 3.o pavimento poderia ser bom para a administração, porém neste momento em que a cidade deve atrair investidores, pode ser um fator para afastá-los. Por isso, colocaria a outorga onerosa somente para os pavimentos adicionais conquistados pela implantação de varandas, e ou CA extrapolado. Deixaria o CA justo para os andares sem o bônus das varandas;
- A questão é eliminar o xadrez;
- Somente se ultrapassar o coeficiente estabelecido para o local, pois deve compensar o município pela área extra;
- Cada área da cidade tem suas características específicas que acarreta nessa desigualdade;
- Precisa de estudo do município todo, incentivando a boa qualidade da construção na cidade para o lado do morro, preservar ao máximo a horizontalidade no lado praia;
- O que deve definir o CA é o uso permitido para o Zoneamento em questão, que deve ser revisto. Não tem sentido ter um local onde se tem muitos lotes vagos e não se permite construção de Multifamiliar Vertical. Esses locais com baixo adensamento, se tem possibilidade de aumentar a infraestrutura pelo aumento de demanda, deveriam ter maior CA, mas claro, priorizando lotes maiores, assim o crescimento do município seria melhor distribuído;
- Eu não concordava com a outorga onerosa, porém durante os debates, entendi melhor o propósito da ideia e passei a considerar com valida. Porém acredito esse ser o ponto mais polêmico deste questionário. Aqui pode se estragar toda uma futura legislação. Ou deixa de se aprovar ótimos empreendimentos;
- Esta medida dificulta a utilização do direito de transferir o potencial construtivo.

Por que respondeu **não, que não concorda que a lei é desigual** quando tem coeficientes de aproveitamento diferentes:

- A questão de desigualdade de valorização do terreno vai acabar com a eliminação do xadrez, ou seja, todos os terrenos serão valorizados. O xadrez está trazendo uma especulação imobiliária desigual;
- O xadrez gera essa especulação imobiliária;
- Eu não concordava com a outorga onerosa, porém durante os debates, entendi melhor o propósito da ideia e passei a considerar com valida. Porém acredito esse ser o ponto mais polêmico deste questionário. Aqui pode se estragar toda uma futura legislação. Ou deixa de se aprovar ótimos empreendimentos;
- Cada área e tipologia possuem suas especificidades e exigem coeficientes diferentes.

Áreas a preservar e áreas a adensar no território

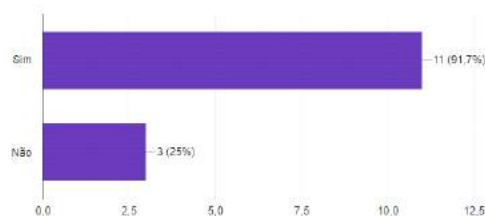
A lei de uso do solo, também, sempre estabelecerá 2 situações extremas: alguns locais que não poderão ser ocupados (por exemplo em áreas definidas como de preservação ambiental) em que os proprietários não conseguirão atingir o coeficiente básico de aproveitamento, como também poderá estabelecer que em alguns locais, pelas suas características e infraestrutura existente, proprietários poderão exercer o direito de construir a mais que o aproveitamento básico, por exemplo para verticalizar – construir prédios.

Vc concorda que devam existir na lei essas 2 situações - áreas a preservar e áreas a adensar?

91,7% Sim / 25,0 Não

Outd - A lei de uso do solo, também, sempre estabelecerá 2 situações extremas: alguns locais que não poderão ser ocupados (por exemplo em áreas definidas como de preservação ambiental) em que os proprietários não conseguirão atingir o coeficiente básico de aproveitamento, como também poderá estabelecer que em alguns locais, pelas suas características e infraestrutura existente, proprietários poderão exercer o direito de construir a mais que o aproveitamento básico, por exemplo para verticalizar – construir prédios. Vc concorda que devam existir na lei essas 2 situações - áreas a preservar e áreas a adensar? (PERMITE AMBAS AS RESPOSTAS, MAS JUSTIFIQUE A SEGUIR)

12 respostas



Por que respondeu **sim**, que concorda que **devam existir na lei áreas a preservar e áreas a adensar**

- Porque através do uso do solo, poderá direcionar o crescimento da cidade protegendo áreas de preservação;
- Porque as propriedades devem cumprir sua função social definida pelo Macrozoneamento;
- Quanto as áreas de preservação, não há como evitar. Todos os municípios passam por esta situação, é preservar o ambiente ou a história ou outras situações para as gerações futuras. Porém, com a eliminação do xadrez, o equilíbrio entre as situações de preservar e adensar será bem menor. Na lei atual, com o xadrez o desequilíbrio na cidade é de mais de 50 %;
- Em área de preservação ambiental de fato nada poderá ser construído, com a retirada do xadrez, haverá um equilíbrio nos valores do C.A;
- Deve ter um contra ponto, não poder fazer algo num local, pode ser compensado em outro local, com as devidas ponderações;
- Cada área da cidade tem suas características específicas que acarretam nessa desigualdade;
- De acordo com a realidade de cada bairro, porém tenho ressalvas que isso acabe não incentivando o crescimento de áreas menos ocupadas e centralizando demais em uma mesma região;
- Concordo que se for do interesse da municipalidade e do empreendedor pode ser feito uma coisa boa para ambos, claro que não no quesito ambiental, que deve ser tratado por órgão específico;
- Não se deve somente observar os aspectos ambientais, como os aspectos de infraestrutura urbana que a região oferece. A ferrovia que corta a cidade conduz o trânsito a gargalos que na eventual verticalização deverão ser resolvidos;
- Principalmente em nossa cidade que ainda possui muita área preservada é de extrema importância controlar o adensamento.

Por que respondeu **não**, que **não** concorda que **devam existir na lei áreas a preservar e áreas a adensar**

- Na hipótese de retirar o xadrez, todas as áreas serão aptas para adensamento. O equilíbrio será bem maior do que é hoje;
- Em área de preservação ambiental de fato nada poderá ser construído, com a retirada do xadrez, haverá um equilíbrio nos valores do C.A.;
- A atual Lei de Uso do solo é pífia. Ineficaz. Considera apenas 1/6 da área do município, desconsidera a relevância de preservar a orla costeira. Ignora a área de expansão urbana da lei de 1082/1977. Metade do município é reserva, e esta metade está além da área de expansão urbana;
- Concordo que se for do interesse da municipalidade e do empreendedor pode ser feito uma coisa boa para ambos, claro que não no quesito ambiental, que deve ser tratado por órgão específico.

Conceito de outorga onerosa

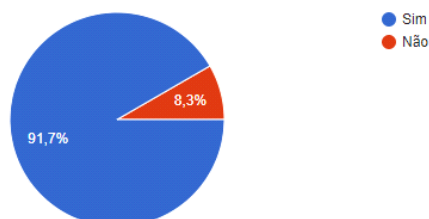
Esse direito de verticalizar não é um direito do proprietário do lote, pois não é inerente à sua propriedade; mas **é um direito da coletividade**, pois é o poder público que o oferta através da aprovação de uma lei de uso do solo. Sendo um direito da coletividade, esse direito de construir a mais deve ser outorgado ao particular pelo poder público mediante pagamento, por exemplo. Isso é outorga onerosa.

Vc compreende o conceito de outorga onerosa?

91,7 Sim / Não 8,3%

Outg - Esse direito de verticalizar não é um direito do proprietário do lote, pois não é inerente à sua propriedade; mas é um direito da coletividade, pois é o poder público que o oferta através da aprovação de uma lei de uso do solo. Sendo um direito da coletividade, esse direito de construir a mais deve ser outorgado ao particular pelo poder público mediante pagamento, por exemplo. Isso é outorga onerosa. Vc compreende o conceito de outorga onerosa?

12 respostas



Por que respondeu **não** – **não compreende o conceito** de outorga onerosa

- Instrumento urbano desnecessário para Itanhaém. É para grandes cidades.

Passivos urbanísticos

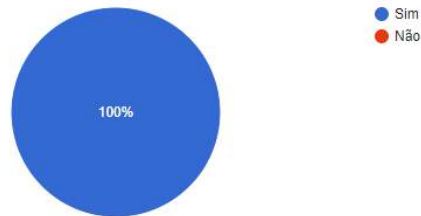
O conceito oneroso - da exigência do pagamento - decorre dos **ônus urbanísticos** da verticalização que **serão coletivos** (sombreamento maior, pior ventilação, impacto paisagístico, pressão na infraestrutura, maior adensamento populacional, maior demanda localizada de serviços públicos, etc) e assim, esse **pagamento deverá ser revertido para minimização de problemas urbanísticos da cidade**, por exemplo regularização fundiária, regularização de loteamentos, etc.

Vc entende que a cidade tem passivos urbanísticos, ou seja, locais e situações com grande carência e necessidade de intervenções urbanas?

100% Sim / 0% Não

Outi - O conceito oneroso - da exigência do pagamento - decorre dos ônus urbanísticos da verticalização e ônus que serão coletivos (sombreamento maior, pior ventilação, impacto paisagístico, pressão na infraestrutura, maior adensamento populacional, maior demanda localizada de serviços públicos, etc) e assim, esse pagamento deverá ser revertido para minimização de problemas urbanísticos da cidade, por exemplo regularização fundiária, regularização de loteamentos, etc. Vc entende que a cidade tem passivos urbanísticos, ou seja, locais e situações com grande carência e necessidade de intervenções urbanas e de regularização urbanística e fundiária?

12 respostas



Principais locais ou carências com necessidade de intervenções urbanas na cidade

Com **muitas** citações:

Loteamentos irregulares e regularização fundiária

- Regularização de loteamentos – são muitos loteamentos irregulares,
- Há uma grande quantidade de loteamentos abandonados e estes devem ser alvo para resolver questões que se apresentam muitas vezes como sociais, refiro-me ao usucapião;
- Devem se fazer Força Tarefa para regularizar e não para coibir a ocupação;
- Regularização fundiária;

Falta de infraestrutura e de serviços públicos

- Problemas de Drenagem Urbana - ações de combate as enchentes - construção dos canais;
- Necessidade de um plano para contenção de inundações e alagamentos;
- Limpeza nos bairros;
- Calçamento das ruas, asfaltamento das marginais;
- Implantação de infraestrutura;
- Ciclovias;
- Falta de arborização na cidade;
- Coleta seletiva de lixo, entre outros;
- Principalmente nas periferias;
- Bairros de Periferia sentido rodovia / Serra, destacando a região do aeroporto;

- Problemas de zeladoria, de conservação

Outras citações:

Áreas ocupadas e invasões

- Áreas verdes ocupadas irregularmente,
- Invasões;

Parcerias para resolver os problemas

- Parceria bem trabalhada e transparente, seria benéfico aos dois. Entende-se bem....."TRANSPARENTE". Com informações publicas e fácil acesso para cidadãos e entidades que queiram conhecer e fiscalizar tais outorgas;
- Exemplo do supermercado Extra do Belas Artes, a entrada e saída dos veículos traz um transtorno enorme ao trânsito local, principalmente em dias de feriados e final de ano, seria justo exigir do empreendedor construir alguma obra para não causar mais este transtorno, por exemplo um farol ou uma rotatória... Também podemos citar um prédio residencial, onde se ultrapassa o CA, porém o empreendedor deve compensar com obras no bairro. Mas o importante é estabelecer limite para essa compensação, por exemplo não deixar fazer mais pavimentos do que o permitido, respeitar os recuos;

Carência de espaços públicos

- A cidade carece de espaços público de convívio, não temos parques, muitas praças em bairros em geral são mal cuidadas ou servem de moradia para população de rua.

Falta de planejamento

- A carência é de plano urbano para a cidade, valorizar as potencialidades, resgatar a boa legislação 1082/77 que contempla a metade do município passível de ocupação urbana, Itanhaém precisa preservar sua identidade histórica em sintonia com o desenvolvimento sustentável.

Transferência de potencial construtivo

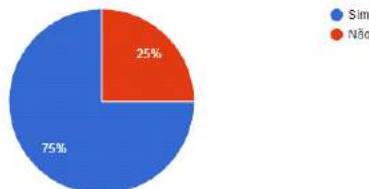
Mas e quem, como já citado, **não conseguirá ocupar nem o correspondente ao coeficiente básico**? Para que haja justiça com esse proprietário, esse **direito poderá ser exercido em outra propriedade sua** onde haja permissão para maior adensamento **ou poderá ser 'vendido'** para quem quer verticalizar, através de **transferência de potencial construtivo**; que seria outra forma de atingir um coeficiente de aproveitamento maior que o básico.

Vc compreende o conceito de transferência de potencial construtivo?

75.0% Sim / 25,0 Não

Outk - Mas e quem, como já citado, não conseguirá ocupar nem o correspondente ao coeficiente básico? Para que haja justiça com esse proprietário, esse direito poderá ser exercido em outra propriedade sua onde haja permissão para maior adensamento ou poderá ser 'vendido' para quem quer verticalizar, através de transferência de potencial construtivo; que seria outra forma de atingir um coeficiente de aproveitamento maior que o básico. Vc compreende o conceito de transferência de potencial construtivo?

12 respostas



Por que respondeu que **não compreende o conceito de transferência de potencial construtivo**

- Não poderemos fazer disto um mercado;
- Concordo com a transferência, porém a cidade deve ter delimitado os locais onde essa outorga possa ser transferida. A orla da praia deverá ser um local "não permitido";
- Redundante as perguntas. Questão VAGA, sem fundamentação;
- Porque existem áreas sem interesse do coletivo nesse momento. Se quiser empreender terá que colaborar com áreas de interesse do coletivo no momento.

Então, com a outorga onerosa e a transferência de potencial construtivo se viabilizará que, para aqueles que podem e querem atingir coeficiente de aproveitamento maior, o façam com justiça urbanística e social; que a cidade obtenha recursos para investir na enorme demanda por intervenções urbanísticas existente e que os terrenos que devem ser mantidos preservados, sejam por questões ambientais ou históricas, sejam valorados – passem a ter valor tal como estão; e que assim diminua a pressão por ocupação dessas áreas.

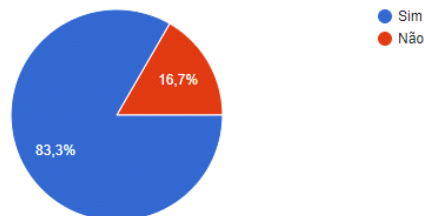
Viabilidade de aplicar os conceitos de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo em Itanhaém

Vc acha que seria viável o estabelecimento desses conceitos na legislação urbanística da cidade?

83,3% Sim / 16,7% Não

Outm - Então, com a outorga onerosa e a transferência de potencial construtivo se viabilizará que, para aqueles que podem e querem atingir coeficiente de aproveitamento maior, o façam com justiça urbanística e social; que a cidade obtenha recursos para investir na enorme demanda por intervenções urbanísticas existente e que os terrenos que devem ser mantidos preservados, sejam por questões ambientais ou históricas, sejam valorados – passem a ter valor tal como estão; e que assim diminua a pressão por ocupação dessas áreas. Vc acha que seria viável o estabelecimento desses conceitos na legislação urbanística da cidade?

12 respostas



Por que respondeu **sim – que acha **viável** estabelecer os conceitos de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo na cidade**

- Basta elaborar uma legislação de fácil aplicação e justa do ponto de vista social;
- Seria uma forma mais justa com os que tem impedimento ou redução de construir. Exemplo:- Os proprietários dos terrenos do morro do Piraguayra teriam a possibilidade de transferir ou vender o CA de seu terreno para outro local;
- É uma forma de conseguir construir (transferir ou vender o C.A.), caso haja impedimento, em outro local;
- Sim, mas com restrições, a outorga onerosa, não pode servir como ferramenta para burlar a legislação, deve apenas dar uma margem melhor nos coeficientes para viabilizar o empreendimento, talvez máximo de margem de 15 %;
- Acho viável, desde que tenha uma proposta coesa e preservando a cidade de futuras especulações imobiliárias;
- Há estudos sobre o assunto. Questões muito vagas;

- Deve-se ter muita atenção para que a Transferência do Potencial Construtivo não seja concorrente à Outorga Onerosa, e que este tenha coerência em se transferir para áreas de igual valor de mercado pelo m², ou ainda que se tenha uma tabela de equivalência entre áreas distintas com valores e percentuais de acordo com o mercado imobiliário atual. Exemplo: uma área menos valorizada onde teve seu potencial construtivo reduzido por questões ambientais, não deve ser transferido integralmente para uma área mais valorizada, para evitar a especulação imobiliária e transformar este instrumento em um negócio que não atenda a sua função social da cidade;
- Sem dúvida nenhuma, pois uma cidade com potencial histórico e ambiental como a nossa ficaria vulnerável ao capital. Não podemos sucumbir apenas ao capital, somos uma das cidades mais antigas do país. Temos nossa história e tradição. E um acervo ambiental invejável e digo de passagem, muito mal aproveitado;
- Seria viável e seria estabelecido um precedente interessante do ponto de vista mercadológico. Muito boa a reflexão. Apoio pessoalmente essa idéia.

Por que respondeu não - que não acha viável estabelecer os conceitos de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo na cidade

- A cidade ainda não tem características de grandes centros urbanos, nossas carências podem ser supridas com outros instrumentos sem a necessidade da outorga onerosa por enquanto. Temos ainda muita área disponível para construção, acredito que esse conceito seja mais útil em locais com adensamento extremo e necessidade de ampliação, não é o caso de Itanhaém.

Perfil do profissional que respondeu sobre esse uso:

33,3% Profissionais da área de construção - **Engenharia**

66,7% Profissional da área de construção - **Arquitetura**

8,3% Profissionais da área de construção - **Técnico**

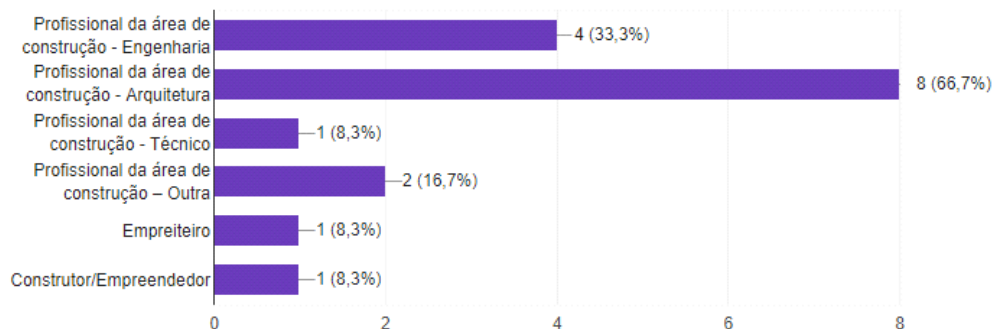
16,7% Profissionais da área de construção - **Outros**

8,3% Empreiteiro

8,3% Construtor/empreendedor

Outp - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS)

12 respostas



ANEXO – Conteúdo dos questionários - Perguntas e estrutura da Pesquisa

Questionário Principal

Seção 1 de 10

Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Construção Civil em Itanhaém/SP

Pesquisa de opinião para ser aplicada a técnicos que atuam na construção civil no município de Itanhaém

E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

1a - Você é profissional da área técnica de construção civil? *

Sim

Não

Após a seção 1 Ir para a seção 2 (1 - O profissional...itura de Itanhaém)

Após a Seção 1 seguia direto à Seção 2, exceto os que respondiam não na pergunta 1a, que automaticamente eram encaminhados à Seção 7 Finalização (a pesquisa só foi respondida por profissionais técnicos)

1 - O profissional e sua atuação com projetos e aprovações na Prefeitura de Itanhaém

Essa seção visa coletar opiniões sobre as questões relativas à elaboração de projetos de construção e seu trâmite junto à Prefeitura de Itanhaém

1b - Você atua com elaboração de projetos arquitetônicos? *

- Sim
- Não

1c - Você atua com aprovação de projetos para construção na Prefeitura de Itanhaém? *

- Sim
- Não

Após a seção 2 Ir para a seção 3 (Avaliação da Análise de Projetos)

Após a Seção 2 seguia direto à Seção 3, exceto os que respondiam não na pergunta 1c, que automaticamente eram encaminhados à Seção 4 Propostas para Análise e Regularização (os que não aprovam projetos em Itanhaém não avaliaram o serviço prestado pela Prefeitura)

Avaliação da Análise de Projetos

Essa seção é específica para avaliação pelos profissionais do setor de análise de projetos da Prefeitura de Itanhaém - IMPORTANTE:
Por favor, para responder a essa pergunta e as próximas perguntas sobre análise e aprovação de plantas, DESCONSIDERE os problemas causados pelo volume de projetos de regularização de imóveis gerados pela recente anistia, os quais serão tratados adiante

1d1 - Avalie o serviço prestado pela Prefeitura na análise de projetos de construção:(MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO) *

- Ótimo
- Bom
- Regular
- Ruim
- Péssimo

1d2 - Sobre pontos positivos com relação ao serviço prestado, você destacaria: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE) *

- A disponibilidade de serviços on line facilita o trabalho
- A disponibilidade de serviços on line agiliza o processo
- Está mais rápido do que era há anos atrás
- Está mais objetivo em termos de normas
- Agendamento de atendimento técnicos de Comunique-se
- Atendimento por e-mail
- Se o projeto estiver completo a aprovação está mais rápida
- Outros...

1d3 - Sobre pontos negativos com relação ao serviço prestado, você destacaria:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE) *

- Grande número de documentos que tem que anexar
- Grande detalhamento exigido no projeto
- Demora na análise
- Os Comunique-se não são dados de uma só vez
- Demora na emissão do Alvará de Construção
- Outros...

1d4 - Dentre os problemas que você apontou, qual você considera o principal problema na análise de projetos? (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO) *

- Grande número de documentos que tem que anexar
- Grande detalhamento exigido no projeto
- Demora na análise
- Os Comunique-se não são dados de uma só vez
- Demora na emissão do Alvará de Construção
- Outros...

1d5 - O que você sugere para melhoria do problema apontado na questão anterior? *

Texto de resposta longa

1d6 - Você tem dificuldade no atendimento de Comunique-ses? *

Sim

Não

1d7 - Se respondeu sim na pergunta anterior, indique porque:

Texto de resposta longa

1d8 - Você costuma atender todos os Comunique-ses de uma só vez? *

Sim

Não

1d9 - Se respondeu não na pergunta anterior, indique porque:

Texto de resposta longa

Após a seção 3 Ir para a seção 4 (Propostas para Aná...e e Regularização) ▾

Após a Seção 3 segue direto à Seção 4 Propostas para Análise e Regularização

Propostas para Análise e Regularização

Descrição (opcional)

1e - Quanto à análise para aprovação de projetos, que prazo você considera razoável para atendimento de Comunique-ses? (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO) *

- Menos de 15
- 15 dias
- 30 dias
- 45 dias
- Mais de 45 dias

1f - Qual prazo você considera razoável para a análise do projeto e emissão do Alvará de Construção? Prazo contado a partir do protocolo e desconsiderando o prazo para atendimento de Comunique-ses, (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO) *

- Menos de 15
- 15 dias
- 30 dias
- 45 dias
- Mais de 45 dias

1g - Indique a seguir propostas para melhoria da análise de projetos que devem ser feitas pela Prefeitura *

Texto de resposta longa

1h - Indique a seguir propostas para melhoria da análise de projetos que podem/devem ser feitas pelos profissionais que atuam na área *

Texto de resposta longa

1i - Tratando agora especificamente sobre o grande volume de processos de regularização gerados durante a anistia: Você tem processos pendentes de análise? *

Sim

Não

1j - Indique a seguir propostas para resolver o problema da análise desses projetos de regularização

Texto de resposta longa

Após a seção 4 Ir para a seção 5 (Questões ambientais)

Após a Seção 4 siga direto à Seção 5 Questões ambientais

Seção 5 de 10

Questões ambientais

Essa parte do questionário é específica para questões relacionadas à análise da situação ambiental do imóvel

1k - Você utiliza ou já utilizou o Sistema informatizado criado pela Prefeitura para solicitação de Análise da Situação Ambiental? *

Sim

Não

1l - Se respondeu sim na pergunta anterior, você acha que o Sistema criado pela Prefeitura para solicitação de Análise da Situação Ambiental facilitou o trabalho?

Sim

Não

1m - Indique a seguir alguma funcionalidade ou sugestão que entende necessária para a melhoria do Sistema criado pela Prefeitura para Análise da Situação Ambiental do imóvel

Texto de resposta longa

1n - Indique a seguir propostas e sugestões quanto às questões ambientais que são exigidas e analisadas pela Prefeitura na aprovação de novas construções

Texto de resposta longa

Após a seção 5 Ir para a seção 6 (2 - O profissional...lação urbanística)

Após a Seção 5 segue direto à Seção 6 O profissional e a legislação urbanística

Seção 6 de 10

2 - O profissional e a legislação urbanística

Essa seção é muito importante pra nossa pesquisa. Busca coletar opiniões sobre a legislação em vigor e sua necessidade de alteração, bem como entender os problemas que o setor da construção civil enfrenta no município, sob a ótica dos técnicos e profissionais da área

2a - Com relação à legislação municipal que incide sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo * como você avalia seu grau de conhecimento:(MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO)

- Pleno
- Razoável
- Mínimo

2b - Você acha que a legislação municipal que incide sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo precisa ser alterada? *

- Sim
- Não

Após a seção 6 Ir para a seção 7 (Alteração da legis...ente no município)

Após a Seção 6 segue direto à Seção 7 Alteração da Legislação Urbanística, exceto os que respondiam não

na pergunta 2b, que automaticamente eram encaminhados à Seção 8 Profissional Empreiteiro(só opinou sobre as alterações necessárias na lei os profissionais que acham que as leis devem ser alteradas)

Seção 7 de 10

Alteração da legislação urbanística vigente no município

Considere, para as próximas perguntas, toda a legislação atualmente em vigor aplicável ao Uso do Solo, especialmente a Lei 1082/77 e a Lei 2304/97 e suas alterações. Aqui neste questionário só há a manifestação de opinião quanto à necessidade ou não de alteração da legislação aplicada aos principais usos do solo existentes no município. As propostas de alteração de cada um desses usos poderão ser ofertadas nos questionários específicos cujos 'links' estão a seguir, o que solicitamos que seja feito após a conclusão do presente questionário.

Por essa razão fazemos a sugestão de anotação dos links de acesso dos questionários dos usos específicos que poderão ser acessados depois de reunidas e anotadas as sugestões de alteração para cada uso.

2c - O que acha que precisa ser feito em termos de alteração:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE) *

- Modernização, pois a lei está desatualizada
- Facilidade de aplicação, pois as leis são de difícil interpretação
- União dos assuntos de Uso do Solo numa só lei, pois são muitas leis que tratam do assunto
- Lei mais geral, deixando o detalhamento necessário para diplomas infra-legais
- Atualização, pois precisam dar cumprimento ao Plano Diretor
- A revisão precisa contemplar toda a legislação, não só a verticalização
- Poderia começar só com a alteração da verticalização e deixar o resto pra depois
- Outros...

2d - Sobre o uso R1 - Uso Residencial Unifamiliar - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R1 – Uso Residencial Unifamiliar? *

- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente...
- Não

2e - Sobre o uso R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas - 2 unidades residenciais sobrepostas (uma no térreo e uma no superior) - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.1 superpostas? *

- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente ...
- Não

2f - Sobre o uso R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar geminadas superpostas - até 4 unidades residenciais geminadas e sobrepostas (duas no térreo e duas no superior) - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar superpostas? *

- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse e responda detalhadamente em <https://...>
- Não

2g - Sobre o uso R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente - de 3 a 8 unidades residenciais geminadas com acesso direto à via pública e sem áreas comuns - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.3 - Multifamiliar agrupadas horizontalmente? *

- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente ...
- Não

2h - Sobre o uso R2.4 - Uso Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente - unidades residenciais agrupadas verticalmente - prédios de apartamentos - unidades independentes com áreas comuns e constituindo condomínio - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R2.4 - Uso Multifamiliar agrupado verticalmente? *

- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente ...
- Não

2i - Sobre o R3 - Conjunto Residencial - unidades residenciais isoladas ou agrupadas constituindo condomínio, com acesso às unidades exclusivamente por via interna do conjunto, possuindo áreas comuns e com diferenciação de ocupação de acordo com a área do terreno - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre R3 - Conjunto Residencial? *

- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente ...
- Não

2j - Sobre os Usos Comerciais e de Serviços - Você entende que existem aspectos que devam ser alterados na legislação sobre os Usos Comerciais e de Serviços? *

- Sim - por favor para enviar sugestões copie o link a seguir, acesse mais tarde e responda detalhadamente ...
- Não

2k - Sobre os instrumentos urbanísticos de Outorga Onerosa e Transferência de Potencial Construtivo - Você conhece o conceito de outorga onerosa e transferência do potencial construtivo? Por favor copie o link, acesse mais tarde e conheça melhor esse conceito em <https://forms.gle/hwFX5w1G5khYwZcdA> *

- Sim
- Não

Após a seção 7 Ir para a seção 8 (3 - Profissional / Empreiteiro)

Após a Seção 7 siga direto à Seção 8 Profissional e empreiteiro

Seção 8 de 10

3 - Profissional / Empreiteiro

Seção específica para coletar opiniões dos profissionais que atuam como empreiteiros de obras no município, bem como tentar entender as maiores carências que o setor da construção civil enfrenta no município

3a - Você atua como empreiteiro de construção em Itanhaém? *

- Sim
- Não

3b - Quais os problemas que você identifica para o setor: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE) *

- Mão de obra pouco qualificada
- Escassez de mão de obra
- Atraso na execução da obra devido à demora na emissão de autorizações
- Custo elevado de materiais
- Custo elevado da mão de obra
- Outros...

3c - Dentre os problemas citados na pergunta anterior, qual você destacaria como o maior problema? (MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO) *

- Mão de obra pouco qualificada
- Escassez de mão de obra
- Atraso na execução da obra devido à demora na emissão de autorizações
- Custo elevado de materiais
- Custo elevado da mão de obra
- Outros...

3d - Quanto ao problema indicado na pergunta anterior como o principal, o que acha que precisa ser feito para resolvê-lo? *

Texto de resposta longa

3e - Como empreiteiro de obras, deixe outras sugestões para melhorar o setor da construção civil no município:

Texto de resposta longa

Após a seção 8 Ir para a seção 9 (4 - Profissional / Empreendedor) ▼

Após a Seção 8 siga direto à Seção 9 Profissional e empreendedor

Seção 9 de 10

4 - Profissional / Empreendedor

Seção específica para coletar opiniões dos profissionais que são empreendedores no setor de construção civil no município, ou seja, que investem na compra de terrenos e constroem para revender, bem como tentar entender os maiores problemas que o setor da construção civil enfrenta no município

4a - Você atua como empreendedor no setor de construção civil em Itanhaém, construindo para *
revender?

Sim

Não

4b - Quais problemas você identifica para o empreendedor em construção civil na cidade: *
(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE ACHAR IMPORTANTE)

Terrenos muito caros

Escassez de terrenos

Pouca oferta de terrenos em locais com infraestrutura urbana

Custos elevados

Pequena lucratividade

Dificuldades ambientais

Pouca procura por imóveis

Outros...

4c - Dentre os problemas citados na pergunta anterior, qual você destacaria como o maior problema?(MARQUE SOMENTE UMA OPÇÃO) *

- Terrenos muito caros
- Escassez de terrenos
- Pouca oferta de terrenos em locais com infraestrutura urbana
- Custos elevados
- Pequena lucratividade
- Dificuldades ambientais
- Pouca procura por imóveis
- Outros...

4d - Quanto ao problema indicado na pergunta anterior como o principal, o que acha que precisa ser feito para resolvê-lo? *

Texto de resposta longa

4e - Como empreendedor na construção civil, deixe outras sugestões para melhorar o setor:

Texto de resposta longa

Após a seção 9 Ir para a seção 10 (5 - Finalização)

Após a Seção 9 siga direto à Seção 10 Finalização

Seção 10 de 10

5 - Finalização

Muito obrigado por participar e chegar até aqui. Participe também preenchendo os demais questionários e nos ajudando a divulgar para outros técnicos.

5a - Deixe alguma sugestão ou destaque pontos que julga importante e não foram citados nas questões pesquisadas:

Texto de resposta longa

5b - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa

Questionário sobre alterações de R1

Alterações de R1

Esse formulário é específico para coleta de opiniões e envio de sugestões de alteração de R1 - Uso Residencial Unifamiliar

Sugestão: observe as ilustrações (fonte: Resolução nº2/2019 da Secretaria de Obras), leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário ou anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Anote todas as propostas que queira enviar e direcione às questões apresentadas – por favor veja qual questão trata do assunto e, somente se nenhuma questão for específica do assunto que quer apresentar proposta, insira a sugestão na pergunta: quais outras sugestões quer propor.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, para alteração de respostas precisará de um novo preenchimento do formulário. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail da Associação.

Por favor responda com calma e o mais detalhadamente possível.

Muito obrigado

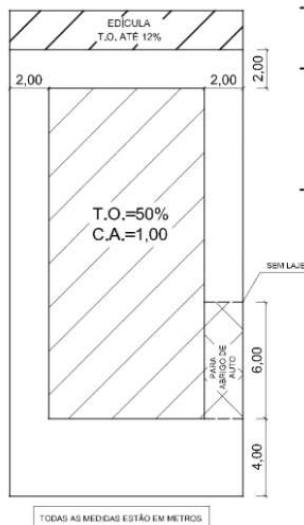
E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

R1 em lote padrão

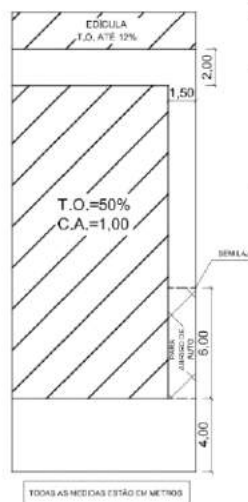
Residência Unifamiliar - R.1
LOTE PADRÃO 12,00mX25,00m
e 300,00m² de área
MEIO DE QUADRA



- A área coberta do recuo lateral pode ser fracionada.
- Sempre verificar antes de elaborar o projeto a situação cadastral do imóvel, verificando se há processos anteriores que devem constar no projeto.
- Na Avenida Beira Mar o recuo frontal obrigatório deve ser 5,00m.

R1 em lote menor que o padrão

LOTES NÃO PADRÃO (com testada menor de 12,00m)



- A área coberta do recuo lateral pode ser fracionada.
- Sempre verificar antes de elaborar o projeto a situação cadastral do imóvel, verificando se há processos anteriores que devem constar no projeto.
- Na Avenida Beira Mar o recuo frontal obrigatório deve ser 5,00m.

Lote menor que 12 metros

R1e - Você propõe alguma alteração quanto aos recuos de implantação de R1? *

Sim

Não

R1f - Se respondeu sim na pergunta anterior, qual a sugestão de alteração:

Texto de resposta curta

R1 uso especial - duas casas geminadas

R.1 - GEMINADAS



- Memorial de desdobro de lote
- Situação atual e pretendida
- A área mínima de cada lote após o desdobro deve ser 125,00m².
- É permitido geminar em toda a cidade exceto no Cód. 1 (entre praia e linha férrea).
- Entre a Rua Maranhão até a divisa com o loteamento Estância Balneária Tupy no Cód. 2 (entre linha férrea e pista) é PROIBIDO geminar.
- Entre a Rua Maranhão (Estância Balneária Itanhaém) até a Rua Harry Forssell é permitido o desdobro de lote, desde que cada parte fique com no mínimo 5,00m de testada e 125,00m² de área mesmo sem construção.

R1g - Em muitos locais, a lei permite a construção de 2 casas geminadas como um uso especial do R1. Você entende que o zoneamento municipal deve prever áreas ou bairros onde é proibida a construção de casas geminadas? *

Sim

Não

R1h - Diante do seu conhecimento da ocupação do território do município, quais locais/bairros você indica que devem ser proibidos para construção de casas geminadas? *

Texto de resposta longa

R1i - Quais outras sugestões propõe para alteração de R1?

Texto de resposta longa

R1j - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *

Profissional da área de construção - Engenharia

Profissional da área de construção - Arquitetura

Profissional da área de construção - Técnico

Profissional da área de construção - Outra

Empreiteiro

Construtor/Empreendedor

Outros...

R1k - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa

Questionário sobre alterações de R2.1

Alterações de R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas

Esse formulário é específico para coleta de opiniões e envio de sugestões de alteração de R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas.

Sugestão: observe a ilustração (fonte: Resolução nº2/2019 da Secretaria de Obras), leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário, anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Anote todas as propostas que queira enviar e direcione às questões apresentadas – por favor veja qual questão trata do assunto e, somente se nenhuma questão for específica do assunto que quer apresentar proposta, insira a sugestão na pergunta: quais outras sugestões quer propor.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, para alteração de respostas precisará de um novo preenchimento do formulário. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail da Associação.

Por favor responda com calma e o mais detalhadamente possível.

Muito obrigado

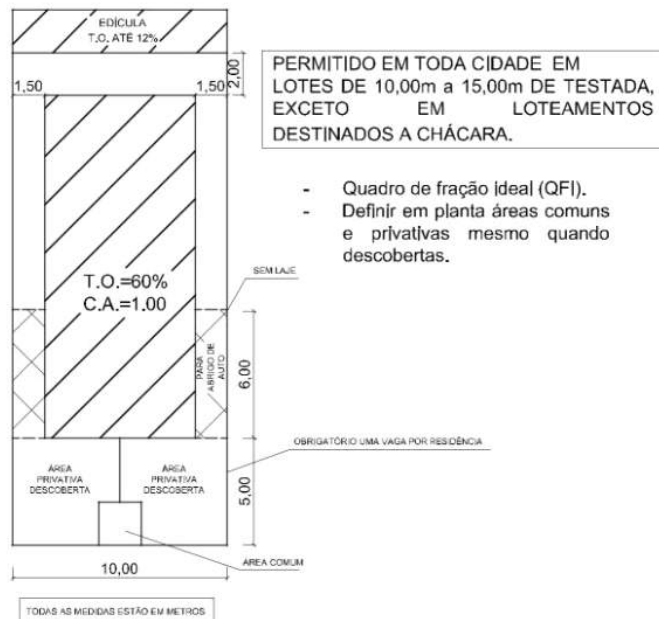
E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

R2.1 - Uso Residencial Multifamiliar sobrepostas

Residência Multifamiliar R.2.1 -
SOBREPOSTA
(Duas casas, sendo uma térrea
e uma superior)



Uma no térreo e uma no superior

R2.1a - Você já aprovou o uso R 2.1? *

Sim

Não

R2.1b - Se respondeu sim na pergunta anterior, aproximadamente quantos?

Texto de resposta curta

R2.1c - Você pode nos indicar alguns locais/bairros onde existe esse uso no território?

Texto de resposta longa

R2.1d - Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.1 atualmente, você acha que precisa:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR) *

Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido

Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido

Os locais estão bons, devem permanecer assim

R2.1e - Se respondeu que entende que deva ser ampliado esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.1f - Se respondeu que entende que deva ser restringido esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.1g - Atualmente R2.1 pode ser feito em terrenos de 10 a 15m de frente, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros? *

Sim

Não

R2.1h - Se respondeu sim na pergunta anterior, qual a sugestão de alteração:

Texto de resposta longa

R2.1i - Você propõe alguma alteração quanto aos recuos de implantação? *

Sim

Não

R2.1j - Se respondeu sim na pergunta anterior, qual a sugestão de alteração:

Texto de resposta curta

R2.1k - Quais outras sugestões propõe para alteração de R2.1?

Texto de resposta longa

R2.1l - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *

Profissional da área de construção - Engenharia

Profissional da área de construção - Arquitetura

Profissional da área de construção - Técnico

Profissional da área de construção - Outra

Empreiteiro

Construtor/Empreendedor

Outros...

R2.1m - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa

Questionário sobre alterações de R2.2

R2.2a - Sobre o uso R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar geminadas superpostas - até 4 unidades residenciais geminadas e sobrepostas

Esse formulário é específico para coleta de opiniões e envio de sugestões de alteração de R2.2 - Uso Residencial Multifamiliar geminadas superpostas - até 4 unidades residenciais geminadas e sobrepostas (duas no térreo e duas no superior)

Sugestão: observe a ilustração (fonte: Resolução nº2/2019 da Secretaria de Obras), leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário, anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Anote todas as propostas que queira enviar e direcione às questões apresentadas – por favor veja qual questão trata do assunto e, somente se nenhuma questão for específica do assunto que quer apresentar proposta, insira a sugestão na pergunta: quais outras sugestões quer propor.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, para alteração de respostas precisará de um novo preenchimento do formulário. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail da Associação.

Por favor responda com calma e o mais detalhadamente possível.

Muito obrigado

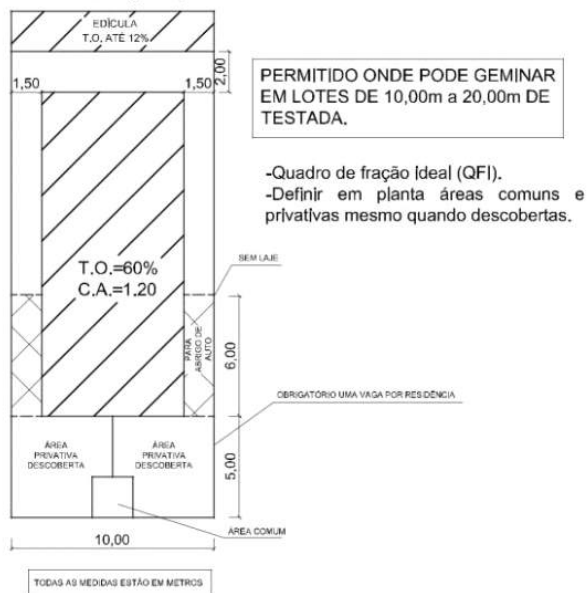
E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

R2.2 Multifamiliar superpostas

Residência Multifamiliar
R.2.2 - SOBREPOSTA
(Até quatro casas, sendo no máximo duas no térreo e duas no superior)



Até 4 unidades - 2 no térreo e 2 no superior

R2.2a - Você já aprovou o uso R 2.2? *

Sim

Não

R2.2b - Se respondeu sim na pergunta anterior, aproximadamente quantos?

Texto de resposta curta

R2.2c - Você pode nos indicar alguns locais/bairros onde existe esse uso no território?

Texto de resposta curta

R2.2d - Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.2 atualmente, você acha que precisa:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR) *

Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido

Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido

Os locais estão bons, devem permanecer assim

R2.2e - Se respondeu que entende que deva ser ampliado esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.2f - Se respondeu que entende que deva ser restringido esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.2g - Atualmente R2.2 pode ser feito em terrenos de 10 a 20m de frente, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros? *

Sim

Não

R2.2h - Se respondeu sim na pergunta anterior, qual a sugestão de alteração:

Texto de resposta longa

R2.2i - Você propõe alguma alteração quanto aos recuos de implantação? *

Sim

Não

R2.2j - Se respondeu sim na pergunta anterior, qual a sugestão de alteração:

Texto de resposta curta

R2.2k - Quais outras sugestões propõe para alteração de R2.2?

Texto de resposta longa

R2.2l - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *

Profissional da área de construção - Engenharia

Profissional da área de construção - Arquitetura

Profissional da área de construção - Técnico

Profissional da área de construção - Outra

Empreiteiro

Construtor/Empreendedor

Outros...

R2.2m - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa

Questionário sobre alterações de R2.3

R2.3 - Sobre o uso R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente - de 3 a 8 unidades residenciais geminadas, todas com acesso direto à via pública

Esse formulário é específico para coleta de opiniões e envio de sugestões de alteração de R2.3 - Uso Residencial Multifamiliar agrupadas horizontalmente - de 3 a 8 unidades residenciais geminadas e com acesso direto à via pública

Sugestão: observe as ilustrações (fonte: Resolução nº2/2019 da Secretaria de Obras), leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário, anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Anote todas as propostas que queira enviar e direcione às questões apresentadas – por favor veja qual questão trata do assunto e, somente se nenhuma questão for específica do assunto que quer apresentar proposta, insira a sugestão na pergunta: quais outras sugestões quer propor.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, para alteração de respostas precisará de um novo preenchimento do formulário. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail da Associação.

Por favor responda com calma e o mais detalhadamente possível.

Muito obrigado

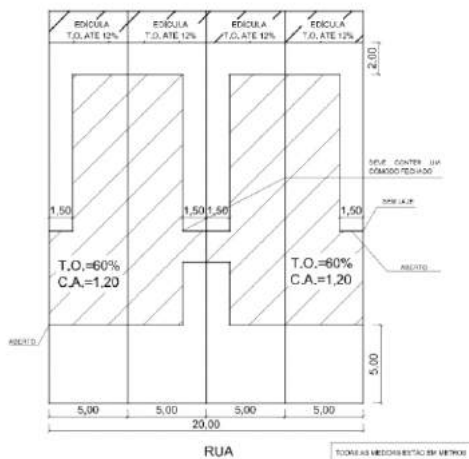
E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

R2.3 padrão

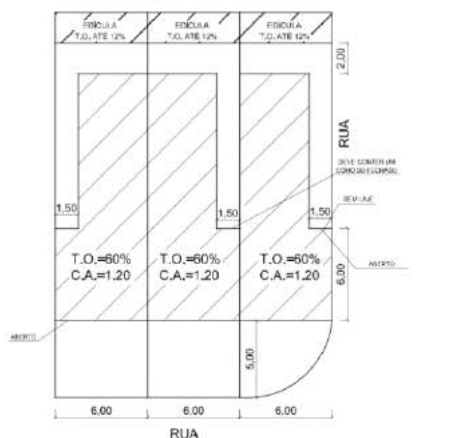
R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR



- Memorial de desdobra de lote.
- Situação atual e pretendida.
- Em locais onde é PROIBIDA a construção de residência geminada aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
 - O lote possua no mínimo 450,00m² de área quando for esquina;
 - O lote possua no mínimo 500,00m² de área quando for no meio da quadra;
 - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 6,00 de testada e 150,00m² de área.
- Em locais onde a construção de residência geminada é permitida, aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
 - O lote possua no mínimo 375,00m² de área quando for esquina;

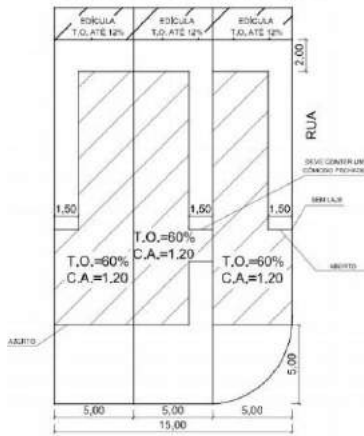
R2.3 em lote de esquina nos locais onde são proibidas casas geminadas

R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR EM LOTE DE ESQUINA ONDE É PROIBIDO GEMINAR



- Memorial de desdobra de lote.
- Situação atual e pretendida.
- Em locais onde é PROIBIDA a construção de residência geminada aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
 - O lote possua no mínimo 450,00m² de área quando for esquina;
 - O lote possua no mínimo 500,00m² de área quando for no meio da quadra;
 - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 6,00 de testada e 150,00m² de área.
- Em locais onde a construção de residência geminada é permitida,

R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR EM LOTE DE ESQUINA ONDE É PERMITIDO GEMINAR



- Memorial de descobro de lote.
- Situação atual e pretendida.
- Em locais onde é PROIBIDA a construção de residência geminada aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
 - O lote possua no mínimo 450,00m² de área quando for esquina;
 - O lote possua no mínimo 500,00m² de área quando for no meio da quadra;
 - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 6,00 de testada e 150,00m² de área.
- Em locais onde a construção de residência geminada é permitida aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
 - O lote possua no mínimo 375,00m² de área quando for esquina;
 - O lote possua no mínimo 500,00m² de área quando for no meio da

R2.3a - Você já aprovou o uso R.2.3? *

Sim

Não

R2.3b - Se respondeu sim na pergunta anterior, aproximadamente quantos?

Texto de resposta curta

R2.3c - Você pode nos indicar alguns locais/bairros onde existe esse uso no território?

Texto de resposta longa

R2.3d - Quanto aos locais que permitem a construção de R.2.3 atualmente, você acha que precisa:(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR) *

Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido

Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido

Os locais estão bons, devem permanecer assim

R2.3e - Se respondeu que entende que deva ser ampliado esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.3f - Se respondeu que entende que deva ser restringido esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.3g - Atualmente R2.3 pode ser feito em terrenos de 20m de frente e área de 500m², com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6; e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros? *

Sim

Não

R2.3h - Se respondeu sim na pergunta anterior, qual a sugestão de alteração:

Texto de resposta longa

R2.3i - Sobre implantação, recuos e características de estacionamento, quais seriam as sugestões de alteração de R2.3?

Texto de resposta longa

R2.3j - Sobre área mínima das unidades e dimensões mínimas de compartimentos internos, quais seriam as sugestões de alteração?

Texto de resposta longa

R2.3k - Quais outras sugestões propõe para alteração de R2.3?

Texto de resposta longa

R2.3l - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *

- Profissional da área de construção - Engenharia
- Profissional da área de construção - Arquitetura
- Profissional da área de construção - Técnico
- Profissional da área de construção - Outra
- Empreiteiro
- Construtor/Empreendedor
- Outros...

R2.3m - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa

Questionário sobre alterações de R2.4

Sobre o uso R2.4 - Uso Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente - prédios de apartamentos

Esse formulário é específico para coleta de opiniões e envio de sugestões de alteração de R2.4 - Uso Residencial Multifamiliar agrupado verticalmente - unidades residenciais agrupadas verticalmente - prédios de apartamentos - unidades independentes com áreas comuns e constituindo condomínio

Sugestão: leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário, anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Anote todas as propostas que queira enviar e direcione às questões apresentadas – por favor veja qual questão trata do assunto e, somente se nenhuma questão for específica do assunto que quer apresentar proposta, insira a sugestão na pergunta: quais outras sugestões quer propor.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, para alteração de respostas precisará de um novo preenchimento do formulário. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail da Associação.

Por favor responda com calma e o mais detalhadamente possível.

Muito obrigado

E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

R2.4a - Você já aprovou o uso R 2.4? *

Sim

Não

R2.4b - Se respondeu sim na pergunta anterior, aproximadamente quantos?

Texto de resposta curta

R2.4c - Você pode nos indicar alguns locais/bairros onde existe esse uso no território?

Texto de resposta longa

R2.4d - Quanto aos locais que permitem a construção de R 2.4 atualmente - áreas permitidas alternadas com áreas proibidas (xadrez), além de corredores onde esse uso é permitido, você acha que precisa: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR) *

- Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido
- Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido
- Os locais estão bons, devem permanecer assim com manutenção da alternância (xadrez)
- Predominância de permissão por grandes áreas onde esse uso é permitido
- Predominância de permissão por corredores onde esse uso é permitido

R2.4e - Se respondeu que entende que deva ser ampliado esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.4f - Se respondeu que entende que deva ser restringido esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R2.4g - Diante do seu conhecimento da ocupação do território do município, quais locais/bairros você indica que devem ser proibidos para construção de prédios? *

Texto de resposta longa

R2.4h - Diante do seu conhecimento da ocupação do território do município, quais locais/bairros você indica que devem ser estimulados para construção de prédios? *

Texto de resposta longa

R2.4i - Você concorda com o uso R2.4 na orla da praia? *

- Sim
- Não

R2.4j - Diante do seu conhecimento do território do município, quais locais/bairros da orla da praia você indica que devem ser proibidos para construção de prédios? E porque? *

Texto de resposta longa

R2.4k - Diante do seu conhecimento do território do município, quais locais/bairros da orla da praia você indica que devem ser estimulados para construção de prédios? E porque? *

Texto de resposta longa

R2.4l - Alguma outra sugestão a ser feita para alterações quanto ao zoneamento de R2.4?

Texto de resposta longa

R2.4m - Atualmente R2.4 tem parâmetros de ocupação, aproveitamento, frente e áreas mínimas de acordo com a localização no território. Você concorda com essa diferenciação? *

Sim

Não

R2.4n - Se respondeu sim, qual você acha que deve ser a regra básica de diferenciação dos parâmetros de ocupação, aproveitamento, frente e áreas mínimas de acordo com a localização no território?

Texto de resposta longa

R2.4o - Sobre implantação do prédio no lote, recuos e características de estacionamento, quais seriam as sugestões de alteração de R2.4?

Texto de resposta longa

R2.4p - Sobre área mínima das unidades e dimensões mínimas de compartimentos internos, quais seriam as sugestões de alteração?

Texto de resposta longa

R2.4q - Você entende que devam ser feitas quais alterações quanto aos gabaritos permitidos para R2.4?

Texto de resposta longa

R2.4r - Qual você entende deva ser o gabarito máximo em Itanhaém? *

Texto de resposta longa

R2.4s - Quais outras sugestões propõe para alteração de R2.4?

Texto de resposta longa

R2.4t - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *

- Profissional da área de construção - Engenharia
- Profissional da área de construção - Arquitetura
- Profissional da área de construção - Técnico
- Profissional da área de construção - Outra
- Empreiteiro
- Construtor/Empreendedor
- Outros...

R2.4u - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa

Questionário sobre alterações de R3

Sobre o R3 - Conjunto Residencial - unidades residenciais isoladas ou agrupadas constituindo condomínio, com acesso às unidades exclusivamente por via interna do conjunto

Esse formulário é específico para coleta de opiniões e envio de sugestões de alteração de R3 - Conjunto Residencial - unidades residenciais isoladas ou agrupadas constituindo condomínio, com acesso às unidades exclusivamente por via interna do conjunto, possuindo áreas comuns e com diferenciação de ocupação de acordo com a área do terreno.

Sugestão: observe a ilustração (fonte: Resolução nº2/2019 da Secretaria de Obras), leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário, anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Anote todas as propostas que queira enviar e direcione às questões apresentadas – por favor veja qual questão trata do assunto e, somente se nenhuma questão for específica do assunto que quer apresentar proposta, insira a sugestão na pergunta: quais outras sugestões quer propor.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, para alteração de respostas precisará de um novo preenchimento do formulário. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail da Associação.

Por favor responda com calma e o mais detalhadamente possível.

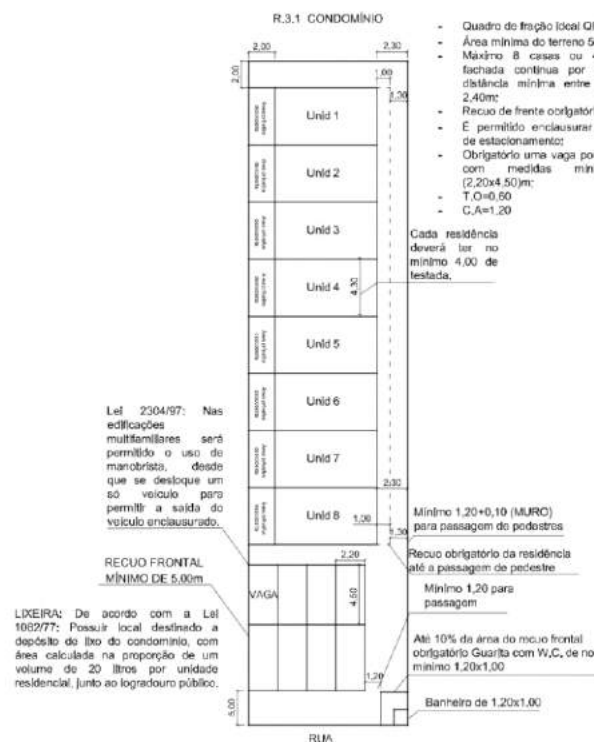
Muito obrigado

E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

R3.1 exemplo de Implantação para terrenos de 500 a 2000 m2



R3a - Você já aprovou o uso R3? *

- Sim
- Não

R3b - Se respondeu sim na pergunta anterior, aproximadamente quantos?

Texto de resposta curta

R3c - Você pode nos indicar alguns locais/bairros onde existe esse uso no território?

Texto de resposta longa

R3d - Quanto aos locais que permitem a construção de R3 atualmente, você acha que precisa: *
(MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR)

- Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esse uso é proibido
- Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esse uso é permitido
- Os locais estão bons, devem permanecer assim

R3e - Se respondeu que entende que deva ser ampliado esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R3f - Se respondeu que entende que deva ser restringido esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

R3g - Atualmente R3 pode ser feito em terrenos com 500 m² ou mais de área, com parâmetros de Taxa de Ocupação 0,6 e Coeficiente de Aproveitamento 1,2. Você propõe alteração desses parâmetros? *

- Sim
- Não

R3h - Se respondeu sim na pergunta anterior, qual a sugestão de alteração:

Texto de resposta longa

R3i - Sobre implantação e recuos, quais seriam as sugestões de alteração de R3?

Texto de resposta longa

R3j - Sobre vias internas e características de estacionamento, quais seriam as sugestões de alteração de R3?

Texto de resposta longa

R3k - Quais outras sugestões propõe para alteração de R3?

Texto de resposta longa

R3l - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *

- Profissional da área de construção - Engenharia
- Profissional da área de construção - Arquitetura
- Profissional da área de construção - Técnico
- Profissional da área de construção - Outra
- Empreiteiro
- Construtor/Empreendedor
- Outros...

R3m - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa

Questionário sobre alterações do Uso de Comércio e Serviços

Sobre os Usos Comerciais e de Serviços

Esse formulário é específico para coleta de opiniões e envio de sugestões de alteração de C e S - Usos Comerciais e de Serviços

Sugestão: observe as ilustrações (fonte: Resolução nº2/2019 da Secretaria de Obras), leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário, anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Anote todas as propostas que queira enviar e direcione às questões apresentadas – por favor veja qual questão trata do assunto e, somente se nenhuma questão for específica do assunto que quer apresentar proposta, insira a sugestão na pergunta: quais outras sugestões quer propor.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, para alteração de respostas precisará de um novo preenchimento do formulário. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail da Associação.

Por favor responda com calma e o mais detalhadamente possível.

Muito obrigado

E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

CSa - Quanto aos locais que permitem uso comercial atualmente – zonas comerciais, mistas e corredores comerciais onde esses usos são permitidos ou sujeito a controle especial, você acha que precisa: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES QUE CONCORDAR) *

- Ampliar os locais atuais, ou seja, permitir em locais onde hoje esses usos são proibidos
- Restringir os locais atuais, ou seja, reduzir áreas onde hoje esses usos são permitidos
- Predominância de permissão por grandes áreas onde esses usos sejam permitidos
- Predominância de permissão por corredores onde esses usos sejam permitidos

CSb - Se respondeu que entende que deva ser ampliado esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

CSc - Se respondeu que entende que deva ser restringido esse uso, indique em que locais:

Texto de resposta longa

CSd - Você concorda com a classificação atual de usos comerciais e de serviços, de acordo com o tipo de empreendimento e de zona que se situa, serem divididos em permitidos e permissíveis (sujeito a controle especial)? *

Sim

Não

CSe - Nessa categoria de Uso Comercial e de Serviços, quais empreendimentos você considera mais incômodos? *

Texto de resposta longa

CSf - Diante do seu conhecimento da ocupação do território do município, quais locais/bairros você indica que devem ser permitidos os usos comerciais e de serviço que causam incômodos? *

Texto de resposta longa

CSg - Diante do seu conhecimento da ocupação do território do município, quais locais/bairros você indica que devem ser permitidos os usos comerciais que atraem grande fluxo de veículos e de pessoas? *

Texto de resposta longa

CSH - Sobre taxa de ocupação, aproveitamento, dimensões mínimas de testada e tamanho de lote, quais seriam as sugestões de alteração?

Texto de resposta longa

CSI - Sobre implantação, recuos e características de estacionamento do uso comercial, quais seriam as sugestões de alteração?

Texto de resposta longa

CSj - Sobre área mínima das unidades e dimensões mínimas de compartimentos internos, quais seriam as sugestões de alteração?

Texto de resposta longa

<p>CSk - Quais outras sugestões para alteração de Uso Comercial e de Serviços?</p> <p>Texto de resposta longa</p> <hr/>	
<p>CSI - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *</p> <p><input type="checkbox"/> Profissional da área de construção - Engenharia</p> <p><input type="checkbox"/> Profissional da área de construção - Arquitetura</p> <p><input type="checkbox"/> Profissional da área de construção - Técnico</p> <p><input type="checkbox"/> Profissional da área de construção - Outra</p> <p><input type="checkbox"/> Empreiteiro</p> <p><input type="checkbox"/> Construtor/Empreendedor</p> <p><input type="checkbox"/> Outros...</p>	
<p>Csm - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:</p> <p>Texto de resposta longa</p> <hr/>	

Questionário sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir

Outorga Onerosa

Seção específica para informar e coletar as opiniões dos profissionais que atuam na construção civil de Itanhaém sobre os instrumentos urbanísticos: outorga onerosa do direito de construir e transferência de potencial construtivo

Sugestão: leia atentamente todas as perguntas e, se achar que no momento não vai lembrar de tudo que quer sugerir ou se é muita coisa que quer propor sobre o tema, copie o questionário, anote as questões de interesse ou imprima e feche sem enviar resposta.

Isso favorecerá sua participação e muito ajudará ao computarmos as respostas.

Após preencher e enviar, se você não fechar a caixa de confirmação de envio, ainda há possibilidade de editar as respostas, mas após fechar essa caixa de confirmação, sua participação com um novo preenchimento do formulário será computada de novo, o que prejudicará as estatísticas de opinião. Se acontecer isso, por favor avise através do e-mail.

Por favor responda com calma e detalhadamente.

Muito obrigado

E-mail *

E-mail válido

Este formulário está coletando e-mails. [Alterar configurações](#)

Outa - Seria mais justo ou igualitário com os proprietários se todos os imóveis da cidade tivessem * o mesmo coeficiente de aproveitamento - chamado de básico. Porque hoje, por exemplo, pela lei é 'dado' a alguns um coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 e a outros a oportunidade de um coeficiente de aproveitamento máximo de 5,4. Vc concorda que a lei atual é desigual sob esse aspecto? (PERMITE AMBAS AS RESPOSTAS, MAS JUSTIFIQUE A SEGUIR)

Sim

Não

Outb - Se respondeu sim, diga porque:

Texto de resposta longa

Outc - Se respondeu não, diga porque:

Texto de resposta longa

Outd - A lei de uso do solo, também, sempre estabelecerá 2 situações extremas: alguns locais * que não poderão ser ocupados (por exemplo em áreas definidas como de preservação ambiental) em que os proprietários não conseguirão atingir o coeficiente básico de aproveitamento, como também poderá estabelecer que em alguns locais, pelas suas características e infraestrutura existente, proprietários poderão exercer o direito de construir a mais que o aproveitamento básico, por exemplo para verticalizar - construir prédios. Vc concorda que devam existir na lei essas 2 situações - áreas a preservar e áreas a adensar? (PERMITE AMBAS AS RESPOSTAS, MAS JUSTIFIQUE A SEGUIR)

Sim

Não

Oute - Se respondeu sim, diga porque:

Texto de resposta longa

Outf - Se respondeu não, diga porque:

Texto de resposta longa

Outg - Esse direito de verticalizar não é um direito do proprietário do lote, pois não é inerente à sua propriedade; mas é um direito da coletividade, pois é o poder público que o oferta através da aprovação de uma lei de uso do solo. Sendo um direito da coletividade, esse direito de construir a mais deve ser outorgado ao particular pelo poder público mediante pagamento, por exemplo. Isso é outorga onerosa. Vc compreende o conceito de outorga onerosa? *

Sim

Não

Outh - Se respondeu não, diga porque:

Texto de resposta longa

Outi - O conceito oneroso - da exigência do pagamento - decorre dos ônus urbanísticos da verticalização e ônus que serão coletivos (sombreamento maior, pior ventilação, impacto paisagístico, pressão na infraestrutura, maior adensamento populacional, maior demanda localizada de serviços públicos, etc) e assim, esse pagamento deverá ser revertido para minimização de problemas urbanísticos da cidade, por exemplo regularização fundiária, regularização de loteamentos, etc. Vc entende que a cidade tem passivos urbanísticos, ou seja, locais e situações com grande carência e necessidade de intervenções urbanas e de regularização urbanística e fundiária? *

Sim

Não

Outj - Se respondeu sim, cite os principais, podendo ser locais ou carências:

Texto de resposta longa

Outk - Mas e quem, como já citado, não conseguirá ocupar nem o correspondente ao coeficiente básico? Para que haja justiça com esse proprietário, esse direito poderá ser exercido em outra propriedade sua onde haja permissão para maior adensamento ou poderá ser 'vendido' para quem quer verticalizar, através de transferência de potencial construtivo; que seria outra forma de atingir um coeficiente de aproveitamento maior que o básico. Vc compreende o conceito de transferência de potencial construtivo? *

Sim

Não

Outl - Se respondeu não, diga porque:

Texto de resposta longa

Outm - Então, com a outorga onerosa e a transferência de potencial construtivo se viabilizará *
que, para aqueles que podem e querem atingir coeficiente de aproveitamento maior, o façam
com justiça urbanística e social; que a cidade obtenha recursos para investir na enorme
demanda por intervenções urbanísticas existente e que os terrenos que devem ser mantidos
preservados, sejam por questões ambientais ou históricas, sejam valorados – passem a ter valor
tal como estão; e que assim diminua a pressão por ocupação dessas áreas. Vc acha que seria
viável o estabelecimento desses conceitos na legislação urbanística da cidade?

Sim

Não

Outn - Se respondeu sim, diga porque:

Texto de resposta longa

Outo - Se respondeu não, diga porque:

Texto de resposta longa

Outp - Você é: (MARQUE TODAS AS OPÇÕES CORRETAS) *

Profissional da área de construção - Engenharia

Profissional da área de construção - Arquitetura

Profissional da área de construção - Técnico

Profissional da área de construção - Outra

Empreiteiro

Construtor/Empreendedor

Outq - Se quiser se identificar e nos ajudar caso seja necessário um contato futuro para dirimir
dúvidas, deixe seu nome e telefone a seguir:

Texto de resposta longa