

Ata da septuagésima sexta reunião ordinária do Colégio de Delegados para a revisão do Plano Diretor de Itapema

1 Ao primeiro dia do mês de dezembro de dois mil e quinze, na sala de reuniões da
2 Secretaria Municipal de Educação (Avenida João Francisco Pio, número 482, Bairro
3 Canto da Praia) foi realizada mais uma reunião do Colégio de Delegados para a revisão
4 do Plano Diretor de Itapema. O presidente, Leonardo A. Cordeiro, fez a abertura
5 reunião e cumprimentou a todos os presentes. Em seguida passou a palavra para o Sr.
6 Sérgio que deu início a discussão da zona denominada **Centro Histórico, ZDC1**.
7 Inicialmente Sr. Sergio propôs para esta zona uma espécie de incentivo, ou seja uma
8 condicionante especial para a valorização e preservação do patrimônio histórico na
9 região. Expôs que a intenção é que os proprietários de terrenos localizados na área
10 definida, passível de ser área de interesse turístico e histórico é de que eles
11 mantenham as características e a densidade atual ou seja imóveis com pouco
12 pavimentos e baixa densidade e em troca o excedente de potencial construtivo que,
13 em tese, caberia no lote (caso ela fosse igual as áreas vizinhas) é “transferida” para
14 outra região da cidade e com essa troca ele teria uma compensação financeira, uma
15 espécie de outorga e com o recurso o proprietário tem o compromisso de construir um
16 imóvel com características açorianas ou fazer a adaptação do imóvel pra que ele tenha
17 características açorianas. Os critérios de avaliação são de responsabilidade do
18 Conselho da Cidade. Foi definido que a área frente para o mar e o acesso da cidade
19 serão as áreas do território passível de aplicação da condicionante. Foi aprovada por
20 consenso que não serão permitidos nesta zona edificações geminadas e de habitação
21 social. **Uso Unifamiliar**, aprovado por unanimidade replicar os índices urbanísticos
22 aprovados na zona denominada ZDC3B. **Uso multifamiliar**, quanto ao potencial
23 construtivo os índices, CA máximo=2, T.O do terreno de 60%, T.O da torre de 50%,
24 permeabilidade mínima de 20%, gabarito= 4, altura máxima da edificação 16 metros,
25 área mínima do lote mínimo de 400 m², foram aprovados por unanimidade. Com
26 relação ao passeio mínimo e recuo frontal a proposta 1= passeio mínimo de 2 e recuo
27 frontal de 4 metros foi aprovada com 14 votos e a proposta 2= passeio mínimo de 3 e
28 recuo frontal de 3 metros recebeu 9 votos. **Uso misto tipo 1**, os índices; CA máximo=1,
29 T.O do terreno 60%, T.O da torre 50%, permeabilidade mínima de 20%, gabarito=3,
30 altura máxima da edificação 11 metros, passeio mínimo de 2 metros, recuo frontal de
31 4 metros, lote mínimo de 200 m², 30 m² área mínima da unidade residencial e 15m²
32 área da unidade mínima comercial foram aprovados por unanimidade. **Uso comercio e
33 serviço tipo 1**, foi aprovado por unanimidade, repetir os índices aprovados no uso
34 misto, tipo 1. **Uso hotelaria tipo 1**, foi aprovado por unanimidade dos presentes
35 replicar os índices aprovados na zona ZDC3A, com exceção a área do lote mínimo que
36 nesta zona passa a ser 400 m². **Uso Institucional tipo 1**, foi aprovado por unanimidade
37 dos presentes replicar os índices aprovados zona ZDC3A, com exceção da testada
38 mínima que nesta zona passa a ser 7 metros. Com relação à zona denominada ZCH2,
39 foi aprovado por unanimidade a remoção desta zona no micro zoneamento e a região
40 será incorporada à zona ZCH1.A consultoria propõe que as votações aprovadas por
41 unanimidade não esteja passíveis de objeto de emenda, a proposta foi aprovada pelos
42 presentes. Em discussão a região denominada zona de Interesse Ambiental, **ZIA1**. A
43 consultoria propôs uma condicionante de recuo para esta zona. Propôs delimitar uma

44 faixa não edificável, com largura de 50 metros (cinquenta metros) a partir da faixa de
45 areia, a proposta da consultoria foi aprovada por unanimidade. Os delegados Willian
46 Meister, Sra. Dalila e Ana Lúcia falaram em defesa da não ocupação da área da Praia
47 Grossa, tornando-a área não edificante e como área de preservação permanente. O Sr.
48 Sérgio expôs as diretrizes aprovados no macrozoneamento da região, falou que a
49 votação já concluída e no momento da discussão a área sempre ficou passível de
50 receber edificações, porém com critérios de ocupação restritivos. A delegada Ana Lucia
51 manifestou-se por longos minutos, defendendo que ainda é possível manter a área
52 preservada. Falou da batalha dos movimentos sociais no Rio de Janeiro para manter a
53 Praia do Grumari como área de proteção ambiental. O delegado Ivanor defendeu que
54 o acesso à Praia Grossa seja através do "Morro das Calotas" e propôs uma
55 compensação, que toda arrecadação proveniente daquela zona seja destinada para
56 compra de áreas com mananciais de água. Após ampla discussão foi iniciada a votação
57 dos índices da tabela com índices urbanísticos. Com relação a novos parcelamentos de
58 lotes, a proposta da consultoria de área mínima do lote de 600m² foi colocada em
59 discussão. A consultoria propôs uma condicionante de 75% de reserva para proteção
60 ambiental nas áreas acima de 3 mil m², a proposta foi aprovada por unanimidade.
61 Nada mais havendo a tratar encerrou-se a reunião e eu Francine Schlatter, lavrei a
62 presente ata, e informo que a lista de presença encontra-se em livro próprio do Plano
63 diretor.

64 Itapema, 01 de dezembro de 2015.

Francine Schlatter