

Processo nº 43.198/2020-15 - Empreendimento Retroportuário - Paquetá-  
HIPERCON TERMINAIS DE CARGAS LTDA.

RELATORIA DA COMAIV	RELATORES
DATA: 02/08/2023 Local: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	Glaucus Farinello – representante da SEDURB Eliana Mattar – representante da SEPORTE Maria Valéria Affonso – representante da SIEDI Fabiana de Cássia – representante da CET Daniel Onias – representante da SESEG

## I – INTRODUÇÃO

Trata-se de complementação do relatório anterior da empresa que desenvolve atividades de transporte e armazenagem de cargas em geral, baseada no modal rodoviário com armazenamento de contêineres em pátio aberto e fechado.

A empresa Hipercon Terminais de Cargas Ltda., conforme a Lei Complementar 1.187/2022 encontra-se localizada em área de Zona Especial de Renovação Urbana – ZERU Paquetá (Figura 1), ou seja, trata-se de porção do território da área insular de Santos, onde se pretende a ocupação do solo associada à intervenção de qualificação do espaço público com desenho urbano inovador (art. 35 da LC. 1.181/2022).



Figura 1 – A ZERU Paquetá na Macrozona Centro

Ao integrar a ZERU Paquetá, conforme a legislação urbanística municipal, a Hipercon ocupa área estratégica em relação ao Plano Mestre das políticas públicas de reocupação da Macroárea Centro de Santos, conforme apresentado na Figura 2 abaixo (área “B” amarela).

O Plano Mestre, exposto na Figura 2, demonstra que a Prefeitura de Santos realiza esforços concentrados de revitalização na Macrozona Centro, tendo em vista seu passado histórico e cultural, a existência de infraestrutura já instalada e seu potencial voltado ao turismo e à habitação.

## PLANO MESTRE

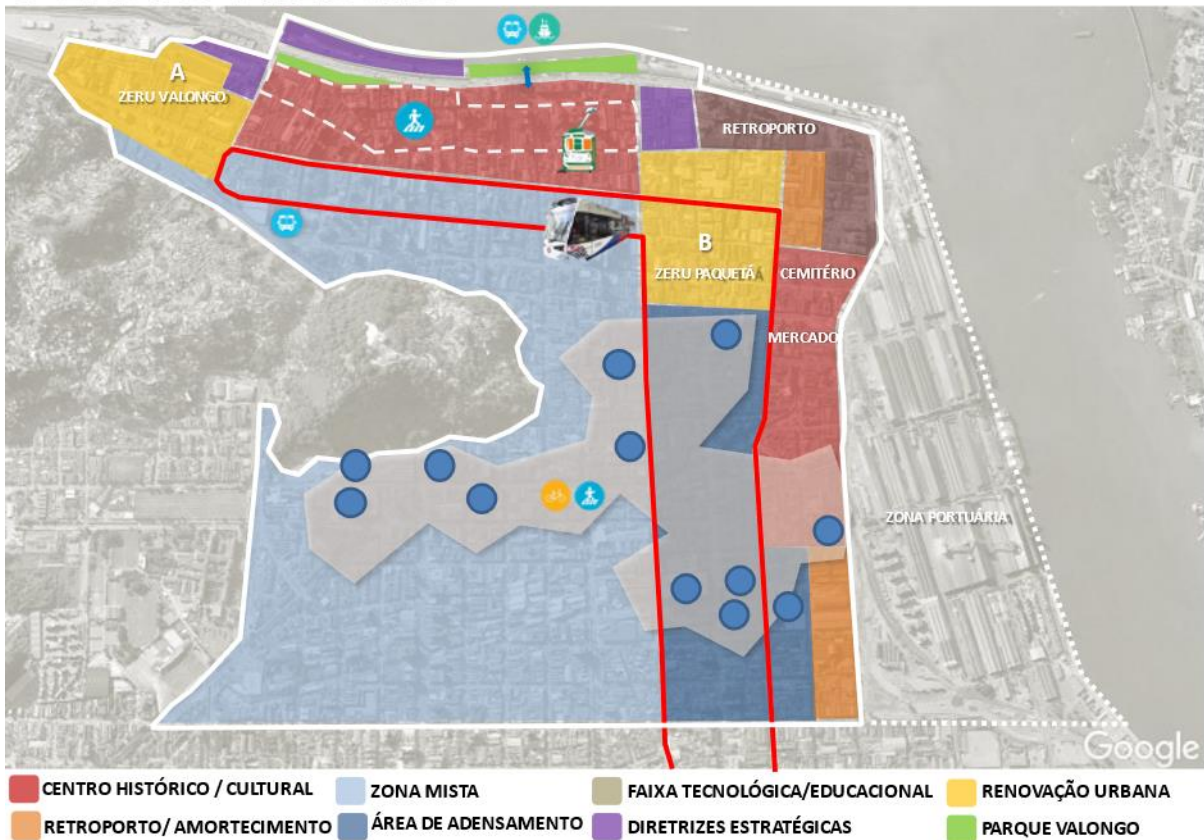


Figura 2 – Plano Mestre da Macrozona Centro

Assim, o empreendimento da Hipercon opera por dispositivo de “uso desconforme” (art. 36 da LC 1.187/2022), ou seja:

Art. 36. Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta Lei Complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte.

§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, portuários e retroportuários, serão permitidos desde que enquadrados na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente, ou enquadrados na atividade constante em licença de funcionamento ativa, regularmente expedida antes da vigência desta Lei Complementar.

§ 2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente ou da atividade da última licença de funcionamento ativa regularmente expedida antes da vigência desta Lei Complementar, exceto nas Zonas Industriais e Retroportuárias, onde também serão permitidas como usos desconformes as atividades classificadas como CSP1 e CSP3.

§ 3º É vedada a abertura de novas licenças de funcionamento para atividades desconformes, exceto nos casos de imóveis com projeto arquitetônico aprovado para a mesma atividade desconforme em questão.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

§ 4º O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento Urbano.

§ 5º Na Zona Portuária e nas Zonas Industriais e Retroportuárias será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta Lei Complementar.

§ 6º É vedado licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja encerrada a atividade regularmente licenciada ou a edificação não tenha sido aprovada para o uso desconforme.

§ 7º Com exceção dos usos descritos nas categorias residencial, CS1, CS2, CS3-a, CS3-c, CS3-d, CS3-g, CS3-h, CS3-i, CS3-j, CS3-l, CS4-a, CS4-d, CS4-g e I1, os empreendimentos escritos no "caput" deste artigo devem requerer a expedição de novas Certidões de Uso Desconforme no prazo de 01 (um) ano, contado da publicação desta Lei Complementar.

§ 8º As certidões aludidas no parágrafo 7º, do "caput" deste artigo, terão validade de 15 (quinze) anos, contados da publicação desta Lei Complementar, findo o qual as atividades deverão ser encerradas, proibidas as extensões de prazo.

§ 9º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes e inclusão de novas atividades desconformes em licenças de funcionamento ativas, exceto:

I – para hospitais e maternidades;

II – para cemitérios e necrotérios, com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e Fator de Planejamento – Fp de 2 (dois).

§ 10. O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei Complementar n.º 793, de 14 de janeiro de 2013.

Neste contexto, é importante ressaltar o prazo de 15 (quinze) anos, apresentado no § 8º do art. 36 da Lei Complementar 1.187/2022, reproduzida acima. Assim, a empresa deverá encerrar suas atividades naquela localidade e, nesse período não serão concedidas licenças de ampliações de suas edificações (§ 9º, art. 36 da LC 1.187/2022).

Somam-se às mudanças das legislações urbanísticas do município, a implantação da segunda fase do VLT, um vetor importante de indução da renovação e revitalização da Macroárea Centro, cujo traçado é apresentado na Figura 3, que demonstra sua interface com a ZERU Paquetá.





Figura 3 – Traçado do trajeto da segunda fase do VLT na Macrozona Centro, passando pela ZERU Paquetá

Diante do exposto, releva destacar que a Hipercon opera com entrada e saída de veículos pesados pela Avenida Conselheiro Nébias, trazendo como conseqüência a circulação de veículos pela Rua João Pessoa, via esta que integra o trajeto do VLT que deverá estar em operação em 2024.

As duas vias acima mencionadas são classificadas como arteriais, ou seja, vias que, conforme a Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 – Código de Trânsito Brasileiro, são caracterizadas “por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade”.

Insta estabelecer ainda que a legislação urbanística municipal (Anexo V da LC 1.187/2022) considera a Avenida Conselheiro Nébias um Corredor de Desenvolvimento Urbano – CDU, proporcionando uma ligação direta do Centro com a Orla da praia e na própria ZERU Paquetá é considerada Centralidade Linear - CL.

Acrescenta-se que a Rua João Pessoa, entre as Ruas Constituição e São Bento é considerada Corredor de Proteção Cultural da Área de Proteção Cultural I. Portanto, duas vias que, conforme Plano de Mobilidade da Macrozona Centro (Figura 4), devem ser preservadas de tráfego de veículos pesados.

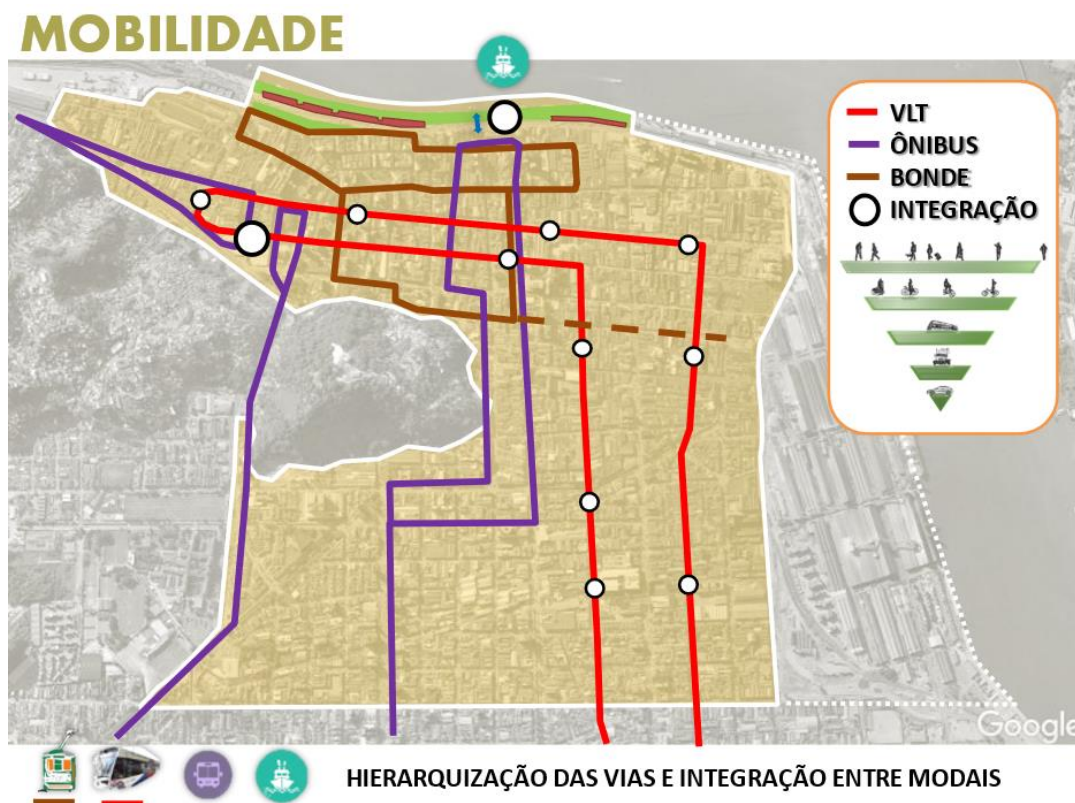


Figura 4 – Mobilidade urbana da Macroárea Centro

Ciente de todas essas condicionantes, e, proprietária de imóveis lindeiros à sua área de operação, a Hipercon, propõe, portanto, a alteração de seu *gate* para a Rua General Câmara, conforme Anexo I, reduzindo o volume de carretas que trafegam pela Rua João Pessoa com destino à empresa, e, conseqüentemente o impacto causado à via.

A COMAIV conclui pela viabilidade da alteração do *gate* para a Rua General Câmara desde que não haja ampliação da área de armazenagem, uma vez que haverá a otimização da mobilidade (Figura 4) e da paisagem urbana na Macroárea

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Centro, e considerando a desconformidade da atividade perante a legislação atual, entendendo a Comissão que esta alteração visa apenas mitigar possíveis impactos negativos decorrentes do provável conflito ferro-rodoviário quando da ocasião de operação do VLT.

Para tanto ratifica-se a recomendação da necessidade de manter as fachadas do empreendimento em bom estado de conservação, principalmente a voltada para a Rua João Pessoa (TRIMMC de 9/06/22), tendo em vista o processo de revitalização do local que integra a trajetória do VLT.

**MEDIDA DE MITIGAÇÃO**

- Transferir o Gate localizado na Avenida Conselheiro Nébias para a Rua General Câmara conforme Anexo II, para mitigação do impacto do trânsito. Prazo: Até 12 (doze) meses após a assinatura do Aditivo ao TRIMMC.

Santos, 17 de agosto de 2023.

---

**Representante da SEDURB**

Glaucus Renzo Farinello

---

**Representante da SEGOV**

Ernesto KazuwoTabuchi

---

**Representante da SEDUC**

Cristiane Simões Gameiro Guedes

---

**Representante da SIEDI**

Maria Valeria Affonso dos Santos

---

**Representante da SESEG**

Daniel Onias Nossa

---

**Representante da SMS**

Carolina Ozawa

**PREFEITURA DE SANTOS**

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

---

**Representante da SEPORTE**  
Ricardo Giuliano Chaves Serra

---

**Representante da SEMAM**  
João Luiz Cirilo Fernandes Wendler

---

**Representante da CET-SANTOS**  
Fabiana de Cassia I. A. Porto Alegre