

**ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU**

**BIÊNIO 2017-2019**

Às nove horas e quarenta minutos do dia dois de maio de dois mil e dezoito, no Auditório do Centro Administrativo da Prefeitura de Santos, sito à Rua Pedro II, 25, Centro, Santos, realizou-se a 2ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), biênio 2017-2019. Estavam presentes as pessoas relacionadas na lista de presença anexa. Dando sequência, à ordem do dia, o Presidente, Sr. Júlio Eduardo, fez breve resumo da reunião ocorrida na última quarta-feira e explicou ainda que esta reunião extraordinária era para discutir somente a minuta. Agradeceu a presença dos munícipes presentes e lembrou que é reunião do CMDU, portanto não podem votar somente participar como ouvintes. Fez uma retrospectiva de todo o processo de revisão, citando as audiências, oficinas preparatórias, análise da comissão especial, e relatório elaborado por esta comissão especial onde apontam os consensos e não consensos. Sendo que os não consensos dizem respeito a: área de integração, faixa de amortecimento, valor outorga, ZPPA e recuos. Informou que a votação se daria em três momentos: primeiramente a aprovação da redação, destacando os cinco itens de não consenso, em um segundo momento a votação individual das questões de não consenso, e finalmente a votação da redação final da minuta. Esclareceu que darão cinco minutos para dois munícipes, representantes da Vila Haddad e Vila Mathias, para falarem antes da votação em questão. Ato contínuo esclareceu que o instituto Elos havia levantado uma questão na última reunião, e após análise do técnico da Secretaria de Meio Ambiente, estão ofertando uma redação melhor. A arquiteta Fernanda Alarcon complementou a informação citando o Art. 11 inciso quatorze, onde haviam acatado a inclusão do termo “pesca”. O técnico da SEMAM e representante do CMDU, Sr. Luiz Otávio esclareceu a questão informando que a lei federal já especifica quanto ao tipo de pesca. A arquiteta Fernanda citou também o termo “desenvolvimento sustentável” agregado à definição de ZPPA. O senhor Luiz Otávio esclareceu que o conceito do termo utilizado é muito mais amplo. A senhora Mônica opinou que o conceito em si possui cinco premissas, citando entre elas econômicas, sociais, territoriais; concorda com a colocação do técnico da Semam, mas sugeriu colocar então “atividades sustentáveis”. O senhor Luiz Otávio opinou que a premissa econômica deixa em aberto a pressão de ocupação da ZPPA, e não o uso. A senhora Mônica falou que a questão econômica poderia ser colocada de outra forma. O senhor Jean disse que como está não permite, por exemplo, retirada de ervas medicinais, por isso o termo “desenvolvimento sustentável”. Após discussão ficou acordado a expressão “atividades e usos sustentáveis”, que já

se encontravam na definição da ZPPA. Em seguida abordou o ponto “bioma manguezal” incorporado ao Art. 86. O senhor Luiz Otávio esclareceu que manguezal não é bioma, e que a lei federal já estabelece o Bioma Mata Atlântica, não havendo necessidade de especificar manguezal. A arquiteta Fernanda justificou que retornaram a redação inicial. O senhor Jean argumentou que com a citação somente de Mata Atlântica, o manguezal se torna invisível. O senhor Luiz Otávio sugeriu citar “manguezal, restinga”, etc. e solicitou também a inclusão do termo “inclusão faunística” no Art. 86. Em seguida o presidente senhor Julio Eduardo deu início ao processo de votação, consultando os conselheiros se utilizaria à aclamação ou voto nominal. A plenária solicitou nominal. A arquiteta Fernanda pediu a palavra para apresentar uma inclusão com relação à desobrigação de vagas. Explicou que ficou definido que empreendimentos plurihabitacionais ficam desobrigados de vagas, porém a ZERU Paquetá que é continuidade da AAS, ficou de fora da dispensa, portanto inseriram no texto a ZERU também como desobrigação de vagas. O presidente Julio Eduardo questionou a plenária se essa mudança de redação interferiria em algo. Não houve manifestação contrária da plenária. O senhor Jean discordou da dinâmica de votação sugerida pelo presidente e solicitou que primeiro fosse realizada a votação dos itens em não consenso. Após discussão ficou decidido que primeiro seriam votados os cinco itens de não consenso. O presidente Júlio Eduardo iniciou a votação pela outorga onerosa, deixando as questões mais polêmicas por último. Explicou também a que a questão da outorga não foi consenso na comissão especial, e perguntou se haveria neste momento proposta de redação por parte dos técnicos da comissão especial, ou se votariam a redação como estava. A arquiteta Fernanda complementou que a comissão propôs aumento da outorga, mas não foi proposto um novo índice para ajustar o valor. E citou que a Sedurb apresentou no relatório quatro cálculos em regiões diferentes da cidade, considerando-se a redação atual. Foi realizada então a votação nominal como segue: sim (manter a redação proposta pela Sedurb) e não (não aceitar a redação atual). A senhora Samara pediu explicações quanto ao tema, questionando o que atrapalharia. A arquiteta Fernanda respondeu que só ajudaria. O senhor Jean justificou seu NÃO, pois não apresentaram proposta por falta de diagnóstico. O senhor Mauricio também justificou seu NÃO, por falta de diagnóstico e prazo de análise exíguo. Ao final da votação totalizaram trinta e dois votos SIM, pela manutenção da redação proposta pela Sedurb, e seis NÃO. O senhor presidente passou então ao próximo item de votação: área de integração. Explicou que num primeiro momento houve consenso entre a comissão e a classe empresarial com relação a nova proposta oferecida pelos técnicos da Sedurb, posteriormente não houve mais consenso, portanto mantiveram o texto original com elementos construídos até 1,40m de altura no recuo frontal. Iniciou então a votação para aceite ou não do texto da minuta. A senhora Mônica justificou seu NÃO considerando que havia proposta de escalonamento até 1,40m. Citou novamente a importância do diagnóstico, pois o que consta no site é justificativa das propostas, e que o trabalho executado

em 2011 poderia ter sido revisto e atualizado. Falou da necessidade de modelagem de várias áreas e situações da cidade, não somente de um terreno como foi apresentado. Finalizou dizendo que é preciso ter base para uma votação com confiança. A senhora Clarissa também votou NÃO e reiterou a fala da colega Mônica, complementando ainda que a Sedurb não fez a parte do trabalho como deveria ter sido feito. O senhor Zonis justificou seu SIM defendendo a permanência do texto, complementando que cabe aos técnicos elaborarem projetos que garantam a qualidade do espaço. Ao final foram computados trinta e três votos SIM (manter a redação) e cinco NÃO. O presidente Julio Eduardo seguiu com o terceiro item para votação, definição de desxz\,ZPPA para a área na entrada da cidade, passando a palavra ao arquiteto Glaucus para justificar a proposta. Este, por sua vez, iniciou explicando que não há proposta de alteração do zoneamento vigente, uma vez que o local em questão já é gravado como Zona Portuária. Complementou dizendo que para o local existem projetos de interesse público, a exemplo do pátio de caminhões e o novo acesso ao porto pela CODESP e que a proposta de alteração para ZPPA, por membros da subcomissão, poderia inviabilizar tais projetos. O senhor presidente iniciou a votação para manutenção da redação no quesito delimitação de zoneamento. O senhor Maurício se absteve. A senhora Thais justificou o NÃO indagando como é possível um projeto sobrepor a proteção ambiental que é lei federal. O senhor Julio Eduardo lembrou que a delimitação de zoneamento não dispensa o licenciamento. A senhora Mônica votou NÃO e ratificou as palavras da representante do Instituto Elos. O senhor Jean justificou o NÃO afirmando que a lei de LUOS é infraconstitucional, e não entende por que não demarcar, inclusive outras áreas da ilha. Finalizando apurou-se trinta e três SIM (manter o zoneamento já existente), quatro NÃO e uma abstenção. O senhor presidente introduziu os quesitos mais polêmicos: recuo e faixa de amortecimento, e reafirmou o combinado de abrir a palavra aos representantes dos bairros em questão, fugindo inclusive do regimento do CMDU. Iniciando pelo recuo, solicitou a palavra de um dos técnicos da comissão especial. O senhor Jean falou da falta de condição de análise, considerando a necessidade de simulações e diagnóstico. Que a redução de recuo tem impacto ambiental, na insolação e ventilação dos empreendimentos, e reivindicou a manutenção da redação da lei de 2011. O senhor Gustavo Zagatto defendeu a necessidade de revisão do recuo, em virtude da restrição de gabarito da Comaer. Disse que é aquém do que precisariam, e sugeriu ainda que a alteração poderia ser mais radical. O senhor Julio Eduardo observou que existe choque no posicionamento dos empresários e universidades, e que a posição da prefeitura não atende a nenhum dos segmentos. O senhor Zonis apontou que trabalha no dia a dia enfrentando burocracias e entende que o novo regramento seja mais justo e técnico. Afirma ainda que foram feitas diversas simulações com o novo regramento e constataram que não há grande impacto, pois, os recuos propostos se assemelham aos praticados atualmente. Ratifica que a proposta deveria ser mesmo pelo critério da altura, critério este já amplamente utilizado

em cidades mais desenvolvidas. O arquiteto Glaucus esclareceu a todos que o regramento do recuo atual é por quantidade de pavimentos e que isso pode acarretar em distorções, uma vez que a altura de pé direito adotada é variável. Com a nova regra, o recuo terá uma relação direta com a altura do prédio, ou seja, quanto maior o prédio maior o recuo. Ratificou também que não há prejuízos e que o novo regramento traz avanços na sua aplicação. Citou novamente a restrição imposta pela Portaria do Comaer e a necessidade de estabelecimento dos ajustes propostos. Um munícipe perguntou se prédios pequenos ficarão sem ventilação. Alguns técnicos responderam em uníssono que não. O senhor Mauricio votou NÃO, pelos direitos a cidadania. A senhora Mônica votou NÃO, e justificou novamente a falta do diagnóstico para análise do impacto (insolação, insalubridade, ventilação), disse que o poder público tem que zelar por isso, e que o recuo ameaça esses impactos. A senhora Clarissa também justificou seu NÃO, informando que o recuo é um dos índices e que a taxa de ocupação está sendo ampliada. Complementou ainda que a explicação dada referente o Comaer só atinge quarenta por cento da ilha, não havendo necessidade de alterar o recuo em toda a ilha. Citou a necessidade de análise de outros índices, com taxa de ocupação, para que não haja prejuízo a paisagem urbana. O senhor Jean votou NÃO ressaltando a necessidade de diagnóstico ambiental. Afirmou que a decisão tomada é técnica e financeira, e o preço a ser pago verão no futuro. Finalizando apurou-se trinta e dois votos SIM (manutenção da redação) e seis NÃO. O presidente do CMDU passou ao item Faixa de Amortecimento explicando a dinâmica de participação de representantes das comunidades, um técnico a favor da alteração, um técnico contra a alteração, e técnico da Sedurb justificando a alteração; todos com tempo de cinco minutos para manifestação. Glaucus iniciou explicando que a atual zona portuária (ZP) foi subdividida entre Zona Portuária (ZP), com acesso à linha d'água e Zona Industrial e Retroportuária (ZIR), para suporte de atividades. Lembrou que o zoneamento portuário existente é bem permissivo aos usos, porém, não orienta nem delimita as diferenças de modo a potencializar atividades de interesse para o local. Quanto à região da Vila Mathias junto à rua Manoel Tourinho, explicou que embora o zoneamento atual não permita atividades retroportuárias, o local apresenta uma grande quantidade de empresas, muitas delas como uso desconforme. Esclareceu que a delimitação da faixa de amortecimento é restrita apenas a uma pequena faixa do bairro da Vila Mathias, junto à rua Manoel Tourinho, local hoje sem regulação. Demonstrou em mapa e ressaltou a forte vocação para atividades logísticas por ter acesso direto à avenida Perimetral. Apontou que a proposta inova ao incorporar uma série de dispositivos para minimizar o eventual impacto de atividades na FA1, inclusive com a delimitação de um corredor de amortecimento na rua Silva Jardim, com planos de arborização e tratamento das fachadas. Ressaltou os estudos de impacto de vizinhança (EIV) que serão obrigatórios para as atividades industriais e retroportuárias e enalteceu a comissão municipal de impacto de vizinhança dizendo que, com esse instrumento, é possível, inclusive, vetar atividades onde os impactos negativos

não possam ser evitados ou mitigados. Contudo, mesmo entendendo que o EIV já faria o filtro de atividades mais impactantes e levando em consideração as manifestações dos moradores com receio de atividades que possam causar incômodos na região, a Prefeitura propôs uma alteração para vetar de imediato as atividades de maior impacto, de modo a garantir uma melhor harmonia entre as zonas. A arquiteta Fernanda complementou que desmembraram as classificações de usos em três categorias (CSP1, CSP2 e CSP3) para a Faixa de Amortecimento I de forma que a armazenagem de produtos granel tóxicos não será permitido para a área, válido também para a Vila Haddad. Dando continuidade passou a palavra ao senhor Eduardo, síndico do Trend Home, que solicitou a projeção do mapa da Vila Mathias. Demonstrou que a avenida portuária não tem acesso direto ao bairro, concluindo-se que os caminhões terão que utilizar a Conselheiro Nébias ou a região do Mercado Municipal. Citou que existem três mil e seiscentas famílias na faixa em questão. Lembrou que o EIV já é obrigatório, questionando dados de EIV's, negados a ele até hoje. Falou que em 2011 a lei 730 definia o bairro com uso exclusivo residencial. Afirmando que a área não tem vocação portuária, o correto seria o termo investimento/destinação, e novamente citou a destinação residencial desde 2011. Mencionou as universidades existentes e o trânsito de cinco mil alunos e residentes locais motorizados em contraste a movimentação de caminhões. E sugeriu a utilização de ZP no bairro do Macuco. Disse que estão indo contra o Alegria Centro e a implantação do VLT. Propôs que os galpões abandonados podem ser incentivados como moradia. Que se o interesse da prefeitura são os impostos (IPTU e ISS), que sejam transferidos para o Macuco. Exemplificou a cidade de São Paulo, que cometeu o mesmo erro, e desembolsa milhões tentando reverter. Afirmou que transformarão quatro galpões desconformes em mil residências desconformes. Lembrou do tombamento I da hospedaria dos imigrantes. E sugeriu que definam como FA2, como ocorre na Ponta Praia, que todos os problemas estariam resolvidos. Posteriormente o senhor João Inocêncio, representante da Vila Haddad, mostrou no mapa o bairro em questão e lembrou que há aproximadamente cinquenta dias, quando deu início à primeira audiência pública, propôs que ouvissem os moradores do bairro com relação à alteração para Faixa de Amortecimento. Na segunda audiência, no centro, apresentaram por escrito as propostas. Relatou que não existem atividades retroportuárias na área e só existe um desconforme. Na ZN não tem fiscalização, somente força tarefa. Atividades retroportuárias que não deveriam estar lá, mas por falta de fiscalização continuam irregulares. Disse também que na FA1 tudo é permitido, a vila Haddad é pequena e o projeto estratégico de entrada da cidade não será influenciado. Citou as enchentes constantes, devido aterramento do Rio Furado. Falou também que a proposta permite residências, mas proíbe escolas, policlínicas e escolas profissionalizantes, comércio varejista em geral. Lembrou que a Vila Alemoa recorre a este bairro para uso de escolas e policlínicas, ou seja, a Vila Haddad atende vários bairros. Propôs aos conselheiros que não seja alterado o zoneamento. Que seja analisado mais

amplamente, e que seja respeitada a opinião dos munícipes. Lembrou que os munícipes não sabiam o que estava acontecendo e agradeceu o acolhimento dos técnicos e conselheiros. A conselheira senhora Clarissa afirmou que, em comparação com o diagnóstico de 2011, houve um acréscimo de população no local onde estão propondo FA. E que não foi apresentado números para esta alteração, que o bairro é residencial, e possui inúmeras famílias. Declarou que a população residente será impactada. Lembrou que não foi apresentado dado algum, e que estão se contradizendo baseado no diagnóstico de 2011. Fez considerações quanto a Vila Haddad sempre ser residencial, e não constar no diagnóstico; que a região é adensada; que quanto menos áreas residenciais a cidade tiver, mais caras ficam as moradias. Demonstrou sua indignação quanto à prefeitura ser contrária a 730, que tentou repovoar o centro. Disse ainda que criar FA é ir à contramão da cidade sustentável. Afirmou que a prefeitura é negligente em não mostrar os dados, e que não tiveram nem quarenta e oito horas para analisar os assuntos propostos. O senhor Julio Eduardo observou que a Sedurb emitiu outros relatórios a partir de 2013 e que estes foram levados em consideração; e que a Silva Jardim não estava destacada nesse estudo. A senhora Clarissa rebateu que os dados oficiais são os de 2011, e que não foram apresentados dados concretos para as propostas apresentadas. Além de reafirmar que foram solicitados dados atualizados e a Sedurb não respondeu ao pleito. Em seguida o senhor Marcos Muniz pediu a palavra. Afirmou que não há crescimento na área em questão que justifique ser residencial. E que deve haver equilíbrio entre empresas e munícipes, para que novos negócios possam se estabelecer no local. Entende que o EIV dá essa condição de equilíbrio, afinal a cidade precisa se desenvolver. Afirmou que as famílias da Manoel Tourinho querem atividades para incentivar a região. Quanto ao questionamento do acesso pela perimetral, a Codesp já foi notificada a abrir novo acesso. Considera aberração torres em torno de armazéns. Desta maneira estão afugentando empresários da cidade, que está precisando de geração de empregos. Falou da necessidade de reflexão por parte dos conselheiros, afirmou que é pertinente a fala do Sr. João Inocêncio, mas defendeu a redação da minuta. A conselheira Mônica solicitou uma alteração na redação do Art. 109, pois da maneira que está escrito entende-se que atividades portuárias e retroportuárias não estão condicionadas ao EIV. Após consulta ao artigo citado a arquiteta Fernanda informou que inverteriam o texto para que a redação ficasse mais clara. O senhor presidente abriu a votação para a Faixa de Amortecimento I, com o desmembramento proposto pela Sedurb (CSP1, CSP2 e CSP3) e a alteração solicitada pela conselheira Mônica. A senhora Thais justificou seu NÃO afirmando que ignoram o uso residencial, e o EIV, apesar de respeitável, se for de interesse também será votado em bloco. Demonstrando também sua preocupação com relação à responsabilidade dos órgãos públicos, que não têm participação popular. A arquiteta Fernanda esclareceu que as residências não ficam desconformes. O munícipe José Roberto solicitou apresentação do antes e depois desta alteração, e questionou se a população foi cientificada. O senhor Julio Eduardo

afirmou que foram realizadas audiências públicas, e que estas foram divulgadas. A senhora Mônica votou NÃO e opinou que não se justifica FA dentro de zona central II. Que diagnósticos elaborados pelas universidades apontam incentivo residencial e educacional para a região. Disse também que FA vai na contramão da zona atual. A senhora Mônica votou NÃO e opinou que não se justifica FA dentro de zona central II, onde se pretende incentivar a renovação urbana e o uso residencial. Que diagnósticos elaborados pelas universidades apontam incentivo residencial e educacional para essa região que se consolida como polo universitário. Disse também que FA vai na contramão da zona atual. O presidente Júlio informou que o estudo citado pela conselheira vai ao encontro ao projeto "Novo Centro Velho", e que gostariam de participar destes estudos. A senhora Mônica informou do termo de cooperação técnica entre universidades para estudo da Vila Mathias, e que estão à disposição para em conjunto elaborar estudos. E lembrou a quantidade de professores, funcionário e alunos que residem do empreendimento Trend Home." O senhor Júlio Eduardo lembrou que a proposta é de mudanças também nos usos. A senhora Clarissa votou NÃO e apoiou a fala da senhora Mônica. O senhor Jean também justificou seu NÃO com a falta de diagnóstico. Que é um retrocesso na lei vigente e solicitou a retirada da Faixa de Amortecimento. Ao final foram computados trinta e um SIM e sete NÃO. O senhor Julio Eduardo certificou o grande avanço na minuta a ser votada. Declarou ser uma evolução para uma cidade sustentável e mais inclusiva. Lembrou que a minuta ainda vai para a câmara municipal. Afirmou que isso não significa que no próximo ano não possam avançar mais. O conselheiro Maurício solicitou, em nome da concidadania, a exclusão de Zeis da minuta. Disse ainda que o aspecto do equilíbrio social está seriamente comprometido. Questionou o processo de esvaziamento das audiências, e que o seguimento mais impactado não foi consultado. Afirmou que estão questionando o MP. E que foi justificado a retirada da ZEIS da LUOS devido estudos, perguntando enfaticamente qual estudo. Não é possível votar como definida a lei. A atual lei de Zeis prevalece na Luos, a retirada compromete áreas de interesse social. Disse novamente que a população mais vulnerável tem que discutir a lei. Afirmou que o rito não foi realizado democraticamente. Reivindicando ao final a reincorporação da Zeis a Luos. O presidente Julio Eduardo afirmou ser compromisso da prefeitura e da Cohab a revisão da Zeis, e que a comunidade será ouvida. O senhor Jean concordou que tiveram avanços em vários pontos, que os não consensos são minoria, mas as últimas modificações indicam falta de amadurecimento, pois deveriam ter sido melhor discutidas. Propôs que a Luos, Codif e PD sejam apreciados em conjunto na câmara. Disse ainda que as alterações propostas vão contra o principal: qualidade urbanística ambiental. A arquiteta Fernanda pediu a palavra e informou que haviam inserido o Art. 53, para atender o plano de contingenciamento de ressacas e inundações, lendo-o em seguida. O senhor presidente iniciou a votação para aprovação da redação final da minuta da lei. A senhora Josefa solicitou que constasse em ata sua aprovação, baseado nas alterações elencadas nesta reunião. A senhora

Sâmara perguntou se beneficiaria Zeis. E o senhor Julio Eduardo respondeu que esta lei será revista posteriormente. O senhor Mauricio votou NÃO, contra a segregação territorial. A senhora Mônica afirmou que seria mais produtivo se tivessem mais tempo para ampliar o debate sobre a LUOS com a cidade. A redação final foi aprovada com trinta e três SIM e cinco NÃO. O presidente Júlio Eduardo então agradeceu a todos, inclusive aos funcionários da Prefeitura e SEDURB, e lembrou que a lei ainda vai para a Câmara e que ainda pode mudar. Afirmou que a Luos é dinâmica e deve acompanhar a dinamicidade da cidade. E como nada mais havia a ser tratado, às doze horas e cinco minutos, o presidente do CMDU, Júlio Eduardo dos Santos, deu os trabalhos por encerrados.

Eu, Andréia Orlandini Nunes  
\_\_\_\_\_ lavrei a presente ata que, após lida  
e aprovada, será ao final subscrita pelo secretário Municipal de  
Desenvolvimento Urbano, Júlio Eduardo dos Santos  
\_\_\_\_\_Presidente do Conselho Municipal  
de Desenvolvimento Urbano.