

**ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO – BIÊNIO 2021-2023**

Às nove horas e vinte e sete minutos do dia vinte e três de março de dois mil e vinte e dois, no Auditório do Paço Municipal da Prefeitura de Santos, sito à Praça Mauá s/nº, Centro, Santos, realizou-se a 2ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) – biênio 2021-2023, com lista de presença anexa a esta ata e a seguinte pauta: (1) Deliberação sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo; (2) Assuntos gerais. A Coordenadora de Políticas Urbanas, Lais de Oliveira, iniciou apresentação anexa, com um compilado do que já havia sido apresentado nas últimas reuniões e maiores esclarecimentos de temas solicitados. Os conselheiros Monica Viana, José Carriço e Clarissa Duarte questionaram a definição de pé esquerdo, a arquiteta Lais de Oliveira esclareceu ser a altura medida a partir do nível do piso da laje inferior até o piso da laje superior. Sobre os NIDES, o conselheiro José Carriço pediu definições mais detalhadas e levantou os pontos (1) Nide Paquetá – os usos contrariam a política atual de repovoamento do centro; (2) Nide Mercado – transição de uso dos comércios prioritariamente noturnos para que sejam utilizados também durante o dia; (3) Nide Vila Belmiro – quem vai arcar com os custos da revitalização; (4) Nide Sorocabana – aproveitamento para diminuir carência de áreas verdes no bairro do Campo Grande. O presidente do conselho, arq. Glaucus Renzo Farinello corroborou com os pontos abordados pelo sr. José Carriço, ressaltando ainda que no caso do Nide Sorocabana, o empreendedor, ao alterar o tipo de uso, deverá doar um parque urbano ao município conforme legislação; esclareceu que a obrigação com os custos de ampliação do NIDE Vila Belmiro são do empreendedor; informou que existem tratativas com os comerciantes das vias entorno do Mercado Municipal para viabilizar que as atividades funcionem também no período diurno; e sobre o Nide Paquetá ressaltou a importância deste para a transição da zona portuária, permitindo no local apenas atividades da categoria CSP1 condicionadas ao Estudo do Impacto de Vizinhança. Sobre a nova proposta de gravação de Zona Especial de Interesse Social, os conselheiros José Carriço e Monica Viana ressaltaram a importância do tema passar pelo Conselho Municipal de Habitação e um detalhamento maior do estudo da remoção da área da Prainha do Ilhéu como Zeis. Apenas os representantes da Associação Habitacional Vila Sapo, Instituto Elos Brasil, Instituto Superior de Educação Santa Cecilia, Universidade Católica de Santos e Conselho de Arquitetura e Urbanismo votaram contrariamente a supressão da área de Zeis em questão, aprovando-se tal ponto no conselho. Sobre a gravação da nova área de Zeis na avenida Nossa Senhora de Fátima, a nova proposta de delimitação de área retirou inclusive a faixa de risco geológico demarcada como II-b, inicialmente passível de ocupação, em razão da preocupação dos conselheiros, sendo esta gravada como ZPPA. Sobre as mudanças propostas na hierarquia viária e vias especiais, os conselheiros representantes da Universidade Católica de Santos, Conselho de Arquitetura e Urbanismo, Instituto Elos Brasil, Instituto Superior de Educação Santa Cecilia e Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo votaram contrariamente pedindo estudos mais detalhados de cada mudança proposta, o presidente do conselho, Glaucus Farinello explicou que o tema foi amplamente debatido nas comissões especiais de legislação cujas atas seriam encaminhadas a todos os conselheiros. A conselheira Clarissa Duarte questionou se a equipe da Sedurb já havia realizado uma reunião de devolutiva das propostas recebidas dos moradores da Vila Mathias e se as propostas foram incorporadas; a arquiteta Lais de Oliveira esclareceu foi feita uma devolutiva escrita aos moradores da Vila Mathias e considerou que no documento recebido dos moradores, os usos solicitados como permitidos são muito próximos aos da faixa de amortecimento, sendo esta proposta também pelos moradores. A conselheira Monica Viana ressaltou a importância de

audiência devolutiva aberta aos moradores e interessados nas mudanças de tal classificação viária. Sobre os esclarecimentos na permissão para escalonamento das construções, a conselheira Clarissa Duarte ressaltou que as unidades inferiores podem ter problemas com iluminação e ventilação. A conselheira Monica Viana corroborou com a colocação da sra. Clarissa e complementou pela carência de estudos sobre os referidos pontos. O conselheiro José Roberto de Arruda Zonis ressaltou que se deve olhar para o recuo em conjunto com a taxa de ocupação e demais critérios que não permitirão que o recuo seja diminuído. Sobre a mudança na altura permitida no acostamento das divisas laterais das sobrepostas, a representante da Secretaria de Infraestrutura e Edificações apresentou como proposta desta secretaria manter a altura máxima permitida em sete metros e meio, passando a altura exigida do muro de dois metros e vinte para um metro e oitenta. O conselheiro Ronald do Couto, da Seport-PE, posicionou-se contrariamente a retornar o texto para sete metros e meio por não ser factível nas construções, uma vez que o pavimento térreo não começa no nível zero. O conselho deliberou por manter sete metros e meio na altura máxima das construções acostadas no muro de divisa, permitindo que esta altura chegue a oito metros nos casos das caixas de escada e o muro de divisa passou a ter altura exigida de um metro e oitenta centímetros. Sobre o novo instrumento previsto na lei de uso e ocupação do solo como parcelamento e reversão da outorga onerosa do direito de construir (OODC) em obras de valores equivalentes, o conselheiro José Carriço posicionou-se contrariamente temendo desvios e defendeu tornar a OODC um instrumento mais robusto na cidade. Sobre outro novo instrumento previsto na LUOS, a cota social, o conselheiro Bruno Mello questionou as porcentagens definidas como cinco por cento para empreendimentos com mais de duzentas unidades e dois por cento nos empreendimentos a serem construídos na AAS-Norte; a arquiteta Lais de Oliveira explicou que a porcentagem é baseada em experiências que deram certo em municípios como São Paulo e Curitiba, no caso dos dois por cento na AAS-norte, este tem como intenção não repelir os empreendimentos da região. O conselheiro Matheus Muniz Teixeira questionou se essa contrapartida se somaria às medidas compensatórias e mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ainda relatou acreditar que o instrumento afugentará da cidade os empreendimentos que se enquadram no EIV e que as cidades utilizadas como exemplo têm mais vantagens para construção que balanceariam a contrapartida proposta. O senhor presidente esclareceu a cota social é a medida compensatória que passará a ser exigida nos empreendimentos que carecerem de análise do EIV conforme enquadramento na LC 793/2013. Somente os representantes da SINDUSCON e ASSECOB votaram contrariamente ao tema. Sem mais questionamentos, a minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo foi aprovada no CMDU. O presidente informou aos membros que a devolutiva do processo de revisão desta ocorreria em doze de abril do presente ano e sem mais para o momento, a reunião foi encerrada às onze e meia da manhã.

Para a lavratura da presente ata que lida e achada exata, vai assinada por mim, Paloma Henriques Fiuza, e pelo presidente, Glaucus Renzo Farinello.

GLAUCUS RENZO FARINELLO

PALOMA HENRIQUES FIUZA

Presidente do CMDU

SEDURB

2ª Reunião Extraordinária do CMDU - biênio 2021/2023, a realizar-se no dia 23 de março de 2022, às **09h00**, presencialmente no Paço Municipal, sito à Praça Mauá s/nº, com a seguinte ordem do dia:

- 1) Deliberação sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- 2) Assuntos Gerais

Gabinete do Prefeito - GPM		
Titular	Sylvio Alarcon Estrada Junior	-
Suplente	Mateus Tavares Batista	-
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDURB		
Titular	Glaucus Renzo Farinello	<u>P</u>
Suplente	Ricardo Martins da Silva	-
Departamento de Desenvolvimento Urbano da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – DEDURB/SEDURB		
Titular	Veridiana Nobre Lopes Teixeira	P
Suplente	Aline Cristina da Cunha Silva	-
Titular	Laís de Oliveira	<u>P</u>
Suplente	Renata Sioufi Fagundes dos Santos	<u>P</u>
Procuradoria Geral do Município – PGM		
Titular	Luiz Francisco Isern	<u>P</u>
Suplente	Ângela Sento Sé	-
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Edificações - SIEDI		
Titular	Fernanda Rodrigues Alarcon	-
Suplente	Luciana Cabral de Castro	<u>P</u>
Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM		
Titular	Nelson Vaz Feijó Júnior	-
Suplente	João Luiz Cirilo Fernandes Wendler	-
Departamento de Políticas e Controle Ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – DEPCAM-SEMAM		
Titular	Ronaldo Vizini Santiago	<u>P</u>
Suplente	Pierre Sarmento Seone	-
Secretaria Municipal de Serviços Públicos – SESERP		
Titular	Fabiana Ramos Garcia Pires	-
Suplente	Wagner Antônio de Oliveira Ramos	<u>P</u>
Secretaria Municipal de Governo – SEGOV		
Titular	Gustavo Amorim Bittencourt	-
Suplente	Gracielle Arcanjo dias Baptista	-
Escritório de Projetos Estratégicos e Assuntos Metropolitanos – EPAM		

Titular	Simone Zanasi	-
Suplente	José Augusto Júnior	
Secretaria de Assuntos Portuários e Projetos Especiais - SEPORT-PE		
Titular	Ronald do Couto Santos	<u>P</u>
Suplente	Maria Valeria Affonso dos Santos	<u>P</u>
Secretaria Municipal de Economia e Finanças – SEFIN		
Titular	Alexandre Magno Souza Marques	<u>P</u>
Suplente	Fernando Carniceli	<u>P</u>
Secretaria Municipal de Empreendedorismo, Economia Criativa e Turismo – SEECTUR		
Titular	Selley Storino	-
Suplente	Marcelo Vallejo Fachada	<u>P</u>
Secretaria Municipal de Cultura – SECULT		
Titular	Rodrigo Bernardino dos Santos Cavaleiro	-
Suplente	Maria Inês Rangel Garcia	-
Ouvidoria, Transparência e Controle - OTC		
Titular	Fábio Tatsumi Maeshiro	-
Suplente	Sandra Regina de Souza Santana	-
Companhia de Engenharia de Tráfego de Santos - CET-SANTOS		
Titular	Luciane Beck	
Suplente	Fabiana de Cássia Israel Porto Alegre	<u>P</u>
Companhia de Habitação de Santos – COHAB / SANTISTA		
Titular	Juliana Ribeiro Nobrega	<u>P</u>
Suplente	Fábio Luiz Barros Lopes	-
Progresso e Desenvolvimento de Santos S/A - PRODESAN		
Titular	Ângela Pasetti Higa	<u>P</u>
Suplente	Ricardo Nogueira Cuttin	-
Santos Port Authority - SPA		
Titular	Alvaro Gatti Guerra	-
Suplente	Fernanda Rumblesperger	-
Agência Metropolitana da Baixada Santista - AGEM		
Titular	Milton Gonçalves da Luz	-
Suplente	Márcio Aurélio de Almeida Quedinho	-
Associação dos Movimentos Pró Moradia da Baixada Santista		
Titular	José Carlos da Silva	-

Suplente	Ericka de Moraes Souza Lima	-
Associação Cortiços do Centro		
Titular	Samara Margareth Conceição Faustino	-
Suplente	Gradsnay Conceição Faustino Lima	-
Associação Habitacional e Assistencial Santa Maria Goretti		
Titular	Maria Gorete de Sousa Gomes	P
Suplente	Carla Gomes Baltazar	
Associação dos Moradores do Bairro Aparecida		
Titular	Martinho Leonardo Filho	<u>P</u>
Suplente	Ricardo Reis da Luz	
Associação Habitacional Vila Sapo		
Titular	Bruno Melo da Cruz	<u>P</u>
Suplente	Mônica Nazaré Rodrigues	
Consciência pela Cidadania - Concidadania		
Titular	Lenimar Rios	-
Suplente	Douglas Predo Mateus	-
Associação Moradores Vila Mathias - AMAVM		
Titular	Weverson Alexandre Nogueira Patriota	-
Suplente	Rodrigo Tadeu Pimenta	-
Instituto Elos Brasil		
Titular	Natasha Mendes Gabriel	<u>P</u>
Suplente	Thais Polydoro Ribeiro	
Instituto Superior de Educação Santa Cecília - ISESC		
Titular	Clarissa Duarte de Castro Souza	<u>P</u>
Suplente	Debora Blanco Bastos Dias	
Universidade Católica de Santos		
Titular	José Marques Carriço	<u>P</u>
Suplente	Fábio Eduardo Serrano	
Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos - AEAS		
Titular	Frederico da Costa Marins	-
Suplente	José Roberto de Arruda Zonis	<u>P</u>
Universidade Federal de São Paulo - UNIFESP		
Titular	Thais Helena Modesto Villar de Carvalho	-
Suplente	Tânia Maria Ramos de Godói Diniz	

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de SP - CAU/SP		
Titular	Mônica Ântonia Viana	<u>P</u>
Suplente	Daniel Passos Proença	-
Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon		
Titular	Lucas Muniz Elias Teixeira	-
Suplente	Matheus Muniz Elias Teixeira	<u>P</u>
Associação de Empresários da Construção Civil da Baixada Santista – ASSECOB		
Titular	Ricardo Beschizza	-
Suplente	Gustavo Zagatto Fernandez	<u>P</u>
Associação Comercial de Santos - ACS		
Titular	Rogério Mathias Conde	-
Suplente	Adalto Corrêa de Souza Júnior	P
Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo - SEESP		
Titular	Cyro Raphael Monteiro da Silva	-
Suplente	Antonio Fernandez Ozores	-
Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo - SASP		
Titular	Samara Nishino Bueno de Freitas	<u>P</u>
Suplente	Nathalia Moraes da Costa Marques	-