

**ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU) – BIÊNIO 2023-2025 – 03/04/2024**

Às quatorze horas e trinta minutos, do dia três abril de dois mil e vinte e quatro, foi realizada a 5ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), biênio 2023-2025. Estavam presentes os membros relacionados na lista de presença anexa. O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) Sr. Glaucus Renzo Farinello (SEDURB) iniciou a reunião ordinária relatando que: ano passado foi aprovado o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Insular agora está em discussão a Lei de Uso do Solo apenas da área Continental - que será chamada de LUOS AC durante o decorrer da audiência - Glaucus ainda diz que, a LUOS Continental vigente é uma legislação de 2011 e que precisa ser modernizada visto que, a LUOS da área Insular passou por vários processos de modernização e área Continental não teve nenhuma ação ou modificação então é um processo muito amplo, de participação e envolvimento de diferentes segmentos da sociedade.

O Sr. Glaucus Farinello (SEDURB) começa por introduzir aos presentes como seguirá a audiência, ele diz que a Sra. Laís Oliveira (SEDURB/COPOLUR) vai fazer uma apresentação artigo por artigo, do que permaneceu, alterou ou incluiu em função das audiências públicas, naturalmente que a audiência é um espaço de debate, de contribuição e naturalmente surgem adequações e demandas que ela vai passar aqui para vocês, então queria agradecer também a todos que participaram das oficinas, das audiências públicas hoje aqui no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) vai ser uma reunião de um tema só, é uma reunião extensa porque são muitos artigos e a gente vai tentar aqui comparar o que era na lei anterior a lei vigente, da minuta que foi publicada e a minuta pós-publicação, justamente em função das contribuições que tiveram do processo de participação em audiências. Peço então que prestem atenção na Laís e que caso precise paramos e discutimos pontualmente. Passo a palavra para a Sra. Laís Oliveira.

A Sra. Laís (SEDURB/COPOLUR) inicia sua fala indicando como será o seguimento da audiência, sendo apresentado primeiramente o material modificado na Minuta e as principais motivações para as alterações e conforme fossem surgindo dúvidas estaria aberto para discussão no mesmo momento.

A respeito das alterações na Lei em relação à sua forma e conteúdo, foi apresentado um comparativo entre a Lei Vigente (729), a Minuta Publicada em 2023 e a Minuta final pós-publicação, qual foi elaborada considerando contribuições do Grupo Técnico de Trabalho (GTT), audiências públicas e do site da Renova Santos. Nos objetivos, foram atualizados alguns termos, mantendo-se a ideia original. No Capítulo 3, foram incluídas definições, algumas das quais foram retiradas na versão refinada da minuta para a área Continental. Muitas definições são semelhantes à Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) Insular, mas foram adicionados conceitos ausentes, como área de Proteção Ambiental e baixo impacto ambiental. O coeficiente de aproveitamento também foi explicado, sendo um índice multiplicado pela área do terreno para determinar a área construída

permitida. Além disso, foram introduzidas definições como Gleba, lote, habitação de interesse social e de mercado popular, parcelamento do solo, pessoas com mobilidade reduzida e planos de manejo. Regularização fundiária e edificação também são temas abordados na lei.

Foi acrescentado também um capítulo tratando sobre o instrumento do Estatuto da Cidade.

Sobre a reestruturação da Lei, foi necessário adequar a Lei para o tema Uso e Ocupação do Solo e pensar no ordenamento territorial, já que a Lei Vigente (729) tinha um caráter muito mais ambiental, porque não tinha uma lei municipal própria para licenciamento ambiental. A lei anterior tinha o território da área continental dividido em Área de Expansão Urbana e a integrada de Proteção Ambiental, sendo que no Plano Diretor constam a Área Urbana, a Área de Expansão Urbana e a Área de Proteção e Conservação Ambiental (APCA). Então essa foi a primeira mudança necessária na lei, adequá-la ao plano diretor.

Uma alteração significativa foi a retirada de tudo que trata de Área de Proteção Ambiental (APA) a pedido da Secretaria de Meio Ambiente (SEMAM), pois entende-se que a Lei de APA deve ser apartada da LUOS Continental, por motivos de revisão.

Laís Oliveira (SEDURB/COPOLUR): Até 2011 a APA tinha uma lei própria em Santos, quando foi feita a LUOS da área Insular foi trazido para dentro da LUOS esse tema da APA, só que se confundia o que eram as zonas ambientais e as zonas urbanas de fato. E corre o risco de cada vez que alterar a LUOS Continental alterar a delimitação da APA o que não é saudável para ela mesmo porque é para se concretizar com a área de preservação e conservação, uma área de produção ambiental, então o que a gente fez aqui o pedido da própria SEMAM a gente deixou esse parágrafo dizendo que a APA Santos Continental, o zoneamento dela e o plano de manejo deve ter medidas por uma legislação própria e colocamos um prazo de três anos para ser feito essa lei próprio. Então ficou separado a APA do zoneamento.

A Sra. Laís destaca que a nova proposta inclui um aumento de 10% nas áreas de proteção ambiental em relação à proposta anterior. Essas áreas serão inicialmente reguladas com restrições de uso bastante severas. No entanto, devido à complexidade e aos recursos necessários para elaborar um plano de manejo, inicialmente não será possível implementá-lo. Por isso, foi estabelecido um prazo de três anos para sua conclusão. Apesar disso, a delimitação da Área de Proteção Ambiental (APA) pode ser realizada antes, deixando o plano de manejo para uma etapa posterior.

Na questão do ordenamento territorial, foi feita uma mudança no abairramento, trazendo-o para o início da Lei, pois é importante entender o território antes de integrá-lo. Novos bairros foram incluídos, como Jurubatuba, Vale do Quilombo, Extremo Setentrional e o Parque Estadual da Serra do Mar, para fornecer uma referência de localização mais abrangente e consistente em toda a área. Bairros anteriores foram revisados e ampliados, como Jurubatuba e Quilombo, para refletir melhor a identidade e reconhecimento das comunidades locais. Além disso, foram

criados dois núcleos, Ilha Diana e Mantiqueira, para facilitar a implementação de políticas públicas específicas para essas áreas.

A Sra. Laís explica como os limites territoriais da Ilha Diana e da Mantiqueira foram determinados: para a Mantiqueira, a delimitação foi feita com base em uma instrução da Defesa Civil, devido aos processos de remoção das famílias para um conjunto habitacional. Quanto à Ilha Diana, foi utilizado um termo de autorização de uso sustentável, documento federal da Secretaria do Patrimônio da União, que define as áreas que a comunidade pode utilizar. Esses limites foram anexados a uma lei para facilitar a identificação do território pelos moradores e pelas secretarias envolvidas.

Laís Oliveira (SEDURB/COPOLUR): “Sobre o zoneamento em si aqui teve bastante alteração e como eu falei anteriormente nós tínhamos na área continental dividida em Áreas Expansão Urbana (AEU) em área de proteção, hoje, nós temos a Área Urbana (AU), Áreas Expansão Urbana (AEU) e Área de Preservação e Conservação Ambiental (APCA), então a gente fez essas zonas também dividida entre essas três macrozonas que tem no Município de Santos.”

A respeito de áreas com restrição, a Sra. Laís descreve três áreas urbanas identificadas no Plano Diretor de 2018 com diferentes níveis de restrições ambientais e ocupação. Em seguida, fala sobre o zoneamento específico do bairro Caruara, que é em sua maioria passível de ocupação, sendo subdividido em zonas restritivas e permissivas.

A Ilha Barnabé, já ocupada, é outra área urbana consolidada. O Caruara é zoneado de acordo com a regularização fundiária em andamento, permitindo usos como moradia e comércio em áreas específicas, enquanto áreas de proteção ambiental têm ocupação limitada. Uma Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) é proposta para áreas de remoção durante a regularização. Para o Monte Cabrão, áreas de risco são identificadas, impedindo a ocupação devido ao perigo de deslizamentos. Uma ZEIS 2 também é proposta para áreas de remoção, como o antigo pátio da prefeitura, enquanto áreas urbanas consolidadas são designadas como Zona de Ocupação Urbana Controlada (ZOUC I).

A Sra. Laís esclarece que a lei não trata de provisão habitacional, após surgir o questionamento sobre processo de ocupação de habitação em casos de remoção, e complementa que o plano Municipal de Habitação, que está em processo de revisão é a legislação responsável por tal tópico. Acrescenta que existe uma diretriz que tem no próprio plano diretor da cidade é que só tem remoção caso tenha provisão Habitacional. “Ninguém pode ser removido se não tiver provisão habitacional ou auxílio financeiro para a família”, afirma.

Durante essa parte da audiência pública dá início a discussão sobre a desocupação, um dos presentes da audiência fala sobre suas preocupações em relação a essa desocupação, o indivíduo segue falando sobre suas insatisfações onde, algumas pessoas que estão em áreas de risco serão retiradas e outras com maior poder aquisitivo não são incomodadas.

Laís Oliveira (SEDURB/COPOLUR): Esse assunto em questão não é o que trata essa lei, mas, o que eu posso dizer para a senhora é que não pode ter habitação lá, é uma área de risco. E se a fiscalização está sendo incisiva ou não, a gente

pode fazer os encaminhamentos depois de consultar essas secretarias, porque não está sendo feito a fiscalização corretamente já que essas pessoas ainda estão em áreas de risco, mas essa lei é para deixar claro que não pode ocupar essas áreas.

Foi feito um questionamento sobre a condição das áreas de conservação e preservação e se a coordenadoria tem dados do quanto de área tem preservada independente do zoneamento e o quanto essas áreas deixarão de ser preservadas com o aumento das áreas portuárias.

A Sra. Laís destaca que o Plano Municipal da Mata Atlântica foi fundamental para o diagnóstico e elaboração da lei em questão, fornecendo informações sobre os riscos ambientais e pressões por ocupação na região. Apesar da proposta inicial de expansão da área portuária, a versão final da lei apresentou uma redução, chegando a cerca de 1% de aumento. Dentro dessas áreas, leis de licenciamento ambiental limitam a ocupação, especialmente em áreas de proteção ambiental como mangues e Mata Atlântica. A maioria das áreas de expansão portuária são atualmente rurais e, ao se tornarem urbanas, devem reservar 20% do território para reserva legal, garantindo que a totalidade da expansão proposta não seja ocupada. Apesar de existirem instrumentos legais que permitam a instalação portuária em áreas de preservação ambiental, isso representa uma pequena porcentagem e foge do âmbito municipal. A transformação de áreas urbanas em áreas de conservação resultou em um ganho ambiental significativo, freando a ocupação irregular e pressões por segunda moradia ou casas de veraneio. Essas áreas foram integradas com lotes grandes para evitar o parcelamento do solo e a formação de novos núcleos urbanos.

Na continuação da apresentação da minuta, a Sra. Laís explica que na zona portuária e retroportuária, não houve expansão, mantendo-se as áreas da lei anterior. Destaca-se a criação da Zona de Interesse Turístico (ZIT), definindo-a como parte das áreas urbanas com potencial para atividades turísticas e recreativas de baixo impacto, preferencialmente de uso público ou integradas aos espaços públicos. Na área de expansão urbana, restaram apenas duas zonas: a Zona de Exploração Mineral (ZEM), anteriormente denominada Zona de Suporte Urbano (ZSU), e a Zona Portuária, agora denominada Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação (ZPRE), em vista do interesse do governo federal em estabelecer uma zona de processamento de exportação em Santos.

A Sra. Laís destaca a importância de pré definir possíveis Zonas de Processamento de Exportação (ZPEs), pois existem iniciativas do governo federal de utilizar o Porto de Santos como ponto para exportação de produtos, especialmente em locais de fácil escoamento. O planejamento urbano visa indicar áreas adequadas para a implantação das ZPEs, preferencialmente evitando áreas de preservação ambiental. Sugere-se que essas ZPEs sejam estabelecidas em áreas já designadas como Zona Portuária e Retroportuária, proporcionando uma rota clara para o governo federal. Além disso, destaca-se a inclusão da área anteriormente designada como Parque Tecnológico, pois a intenção é que as ZPEs em Santos sejam voltadas para indústrias de baixo impacto ambiental,

seguindo a mesma linha de interesse tecnológico que a zona anteriormente mencionada.

Em seguida, a Sra. Laís apresenta nos mapas as principais mudanças no zoneamento entre as leis vigentes, a minuta publicada em 2023 e a final de 2024, objeto da apresentação.

Surgiram questionamentos e comentários a respeito da instalação de possíveis incineradoras na Área Continental, abordando a falta de fiscalização, políticas do lixo e reciclagem. Após esclarecer que nenhum dos parâmetros citados são objetos da lei abordada, a LUOS apenas indica as melhores áreas para usos específicos, sem invalidar os demais licenciamentos. Houve uma discussão acerca da fala do vereador Benedito Furtado a respeito de moradias, após esclarecido o assunto, a apresentação do zoneamento voltou a ser tratada.

A Sra. Laís apresenta o detalhamento das atividades que foram inseridas nessa versão da lei, que anteriormente eram genéricas. Através do levantamento em campo que foi realizado no ano de 2022, foram estabelecidos a partir da consolidação da área onde poderiam ser incentivados determinados usos.

Foi decidido a respeito da Zona de Interesse Turístico (ZIT) do Caruara, manter a área atendendo ao pedido da população local. Para evitar que o turismo pareça voltado apenas para visitantes externos, foi estabelecido que as atividades permitidas devem impulsionar os objetivos políticos relacionados à atividade pesqueira e à cultura caiçara tradicional, bem como à economia local. Foi proposto alterar o termo para "com os objetivos do turismo e principalmente voltado para bases comunitárias", baseado no que indica a Secretaria de Turismo, o que foi aceito por todos os presentes.

Resumindo, na Ilha Diana foram especificadas as atividades permitidas devido à sua localização em área de proteção ambiental, tanto municipal quanto federal. Embora seja uma comunidade pesqueira, foi reconhecida a necessidade de outras atividades para a subsistência das famílias. As atividades permitidas foram limitadas a comércios de bairro (categoria CS-1), como mercados, restaurantes e vendas, e atividades de atracação de embarcações (categoria CSP-1), como píeres. Além disso, foi incluída na redação uma disposição para uso desconforme, garantindo que as atividades regularizadas conforme a lei anterior possam continuar. No entanto, atividades portadoras de impacto industrial têm um prazo de quinze anos para desocupação.

Sobre taxa permeabilidade às estabelecidas na área Continental, foram determinadas sendo consideravelmente maiores do que nas áreas insulares. O parcelamento do solo na área continental está condicionado à destinação de áreas para sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, e áreas verdes, conforme exigido pela lei federal. Em relação à habitação, 5% da área útil da gleba deve ser destinada à habitação de interesse social. Cada zona tem seus próprios critérios de parcelamento, incluindo lote mínimo e máximo. Os recuos são estabelecidos para cada zona, mas para lotes com edificações existentes antes da publicação da lei, a dispensa dos recuos é permitida, desde que não haja abertura para a divisa. Essa distância mínima é um padrão, garantindo iluminação e ventilação adequadas em uma residência. Em relação aos pavimentos, foi mantido

o limite de dois pavimentos, exceto nas zonas especiais de interesse social e na Rua Andrade Soares, onde é permitido um pavimento adicional, ou seja térreo mais três pavimentos.

Aproximando-se do final da audiência pública, a Sra. Laís (SEDURB\COPOLUR) pede para os presentes que tenham dúvidas sobre os artigos apresentados ou que votem contra algum artigo ou zoneamento proposto que se aproximasse do microfone para que a contribuição fosse registrada. Antes do início da votação, um dos presentes perguntou sobre o bairro Iriri e se, seria viável a criação de uma cartilha sobre as mudanças ocorridas no bairro por conta da alteração da LUOS Continental, a Sra. Laís respondeu que, no momento está sendo realizado um material ilustrativo sobre a revisão da LUOS Continental que será apresentado nas semanas seguintes como forma de Audiência Devolutiva para população dia nove e dez de abril às seis horas da tarde na Associação Comercial e outra no bairro Caruara.

Iniciando a votação para decidir a aprovação de artigo por artigo pelos os ali presentes, a maioria dos artigos propostos e apresentados não obtiveram contestações e foram aprovados, entretanto, o zoneamento Zona Portuária e Retroportuária de Processamento e Exportação (ZPRE) obteve algumas contribuições contrárias;

Rivaldo Santos (OTC): Achei que tem vários pontos avançados na apresentação, já conversei inclusive com o Glaucus, conversei com o Vitor de Rosis, Secretário Rafael Oliva e o Prefeito [...] Faço parte do projeto manguezais e por uma questão de coerência eu não vou votar a favor ao projeto por questões que eu tenho em relação à ocupação portuária em uma área de manguezal, por mais que tenha compensações, por mais que a UNIÃO tenha condições próprias de fazer essa imposição, por uma questão de coerência eu voto contrário ao Zoneamento Portuário.

João Cirilo (SEMAM): A SEMAM vem contrária a essa aprovação, pois a função ecológica do mangue é muito importante, não foi mostrado nenhum estudo de impacto desse cancelamento do mangue para a cidade, para realizar esse projeto é necessário um estudo de impacto de todo assoreamento [...] O mangue é de grande importância nessa área de drenagem [...] Um olhar portuário também é importante, mas também é necessário olhar o impacto ambiental e para mim, colocar como ponto favorável é necessário estudos para caso de problemas futuros [...] A SEMAM é contrária ao Zoneamento Portuário (ZPRE).

Rivaldo Santos (OTC): [...] Apesar da questão econômica, financeira é importante sim, claro, mas se a gente fizer uma intervenção como essa nos manguezais os impactos não só ambientais, mas econômicos decorrentes da destruição dessa área de manguezais que deixando bem claro não há estudos ainda, pode sim causar impactos econômicos até mesmo na economia portuária. [...] Eu volto a elogiar o trabalho de vocês, tem vários pontos importantes com relação a doação de cinco por cento para habitação, acho perfeito, mas, não dá pra gente retroceder. Nós criamos o Parque dos Mangues e ao mesmo tempo aprovar um

projeto que eu sei que é necessário economicamente, mas, o econômico também é a nossa vida melhor”.

Após o argumento da SEMAM contrário ao Zoneamento Portuário (ZPRE) foi colocado em questão a fala da SEMAM, o Sr. Glaucus (SEDURB) pergunta se a SEMAM tem dados sobre a totalidade no mangue suprimida e pede para que os presentes tomem cuidado em suas afirmações durante a votação pois, sem dados e embasamento torna-se algo irreal. O representante da SEMAM diz que o lado mangue Santos, estando ou não totalmente ocupado ainda sim há supressões.

Durante a discussão sobre o tema surge outra dúvida: se seria viável a inclusão do que fora dito pela SEMAM no projeto, a Sra. Laís (SEDURB\COPOLUR) responde que, só poderá ocorrer alterações em artigos ou zoneamentos que não fossem aprovados pela maioria na reunião. Após esquece esclarecimento, continuou-se a votação:

Douglas Predo (Consciência pela Cidadania): Eu vou acompanhar a argumentação da Secretaria do Meio Ambiente e voto contrário ao Zoneamento (ZPRE) proposto e acompanho a justificativa dele inclusive no reconhecimento do que a lei avança [...].

Gabriela Ortega (Associação Cultural José Martí da Baixada Santista): Eu vou acompanhar a SEMAM, e voto contra o Zoneamento Portuário (ZPRE). Eu acho que o porto é uma atividade importante, mas eu queria lembrar que essa semana saiu que Santos é uma das quinze cidades mais poluídas do Brasil [...] nos últimos anos ninguém mais se fala sobre mangue e só sobre porto então eu voto contra e elogio o restante da lei, mas, essa questão portuária sou contra.

Samara Freitas (SASP): Eu gostaria de parabenizar a equipe pois, ficou muito boa a revisão, em especial a parte da inclusão da ZEIS em questão a habitação especial, mas, a gente vota contra também a questão do Porto acompanhando a SEMAM.

Luciano Aquino (Associação de moradores Caneleira III): Concordo com a fala do Rivaldo em questões ambientais da SEMAM também [...] O conteúdo foi muito bom, as propostas foram muito boas, mas fica desfavorável a isso.

Maria Gorete de Souza (Associação de moradores Maria Goretti): Eu voto contra a questão Portuária. Gostaria de parabenizar a equipe por esse olhar especial para moradias, mas eu luto pelo meio ambiente.

Maria Helena Ng (DEPCAM/SEMAM): Eu voto contra ao zoneamento portuário acompanhando a SEMAM.

André Jost Mafra (IAB): Eu voto contra ao zoneamento portuário acompanhando também a SEMAM.

Mauro Fernandes (IPC): Como o assunto trata-se sobre áreas de APP's uma área muito delicada [...] faz uso que não seja para a proteção. Eu acho que é importante esse tema ser analisado com as decisões pautadas em cima de fundamentos

teóricos, estudos qualificados e quantitativos. Então eu voto contra o Zoneamento Portuário (ZPRE) proposto.

Neuza Marques Soares dos Santos (Frente por moradia da Baixada Santista):
Eu voto contra o Zoneamento Portuário.

Vitória (Associação de moradores da rua João Carlos da Silva e adjacências): Eu voto contra ao Zoneamento Portuário (ZPRE) [...] Quando a parte da habitação só posso parabenizar o grupo por essa decisão. (e a **Thais (UNIFESP)** pediu para que eu registrasse o voto contrário dela também.

Após o último voto dado, é informada que no total foram assinadas 34 (trinta e quatro) presenças, sendo que 13 (treze) votos contrários ao Zoneamento Portuário (ZPRE), e 21 (vinte e um) a favor do projeto completo, incluindo o zoneamento Portuário. Consta na lista de presença a justificativa de ausência do Instituto Elos Brasil. Com isso, Laís relata que a maioria concorda com o zoneamento e por isso ele e o restante da lei que estava em revisão foi APROVADO. Mas relembra que o processo ainda não se encerra no executivo, pois os vereadores no legislativo darão continuidade no processo de revisão, e que os mesmos poderiam receber os pleitos.

O Sr. Glaucus (SEDURB) finaliza reafirmando a fala da Sra. Laís (SEDURB\COPOLUR) dizendo que o processo continua agora na Câmara Municipal de Santos, com mais audiências públicas, um novo espaço para debate e discussão e que ele e a Sra. Laís (SEDURB\COPOLUR) estariam lá como representantes da SEDURB para apresentar e discutir o projeto, por último o Sr. Glaucus (SEDURB) agradece a presença de todos e encerra a audiência às dezessete horas e trinta minutos. Eu, Veridiana Nobre Lopes Teixeira _____ lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será ao final subscrita pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Glaucus Renzo Farinello _____ presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.