

**REGISTRO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo da área insular do  
Município de Santos**

**05/04/2018**

Às dezoito horas e cinquenta minutos do dia cinco de abril de dois mil e dezoito, no SESC, sito à Rua Conselheiro Ribas, 136, Aparecida, Santos, realizou-se a audiência pública para discussão das propostas para revisão da Lei de Uso e da Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos. O Secretário Adjunto Glaucus R. Farinello, iniciou a audiência explicando a importância da LUOS. Em seguida deu início a apresentação multimídia com as alterações propostas, dando ênfase as especificidades da Zona Leste e na sequência abriu a palavra para manifestação dos presentes.

1. **Artur** - questionou como está o processo de aprovação da revisão da LUOS junto à Câmara, se existe algum prazo final para conclusão do processo e se a lei será aprovada na gestão deste governo.

**Glaucus** - explicou que o governo pretende que tal processo seja logo aprovado mas ainda não foi enviado à Câmara, pois está cumprindo o rito legal das audiências e da aprovação junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU. Complementou informando que a intensão é que a minuta seja enviada até agosto deste ano;

2. **Bruno M. da Cruz, da Associação Vila Sapo** - questionou como ficará a situação se existem 136 famílias cadastradas para receber o financiamento junto à Caixa Econômica Federal – CEF e como ficará a situação da Vila Sapo, visto estar localizada em frente à Avenida Mario Covas e ainda se há previsão de quantas famílias no total poderão ocupar a área.

**Glaucus** explicou que não.

3. **André Mafra**– Pergunta ao Arq. Glaucus o quanto da minuta da lei de uso e ocupação do solo de 2014 permaneceu nesta minuta apresentada em 2018, especialmente quanto aos recuos exíguos que estavam sendo ampliados na primeira minuta e quanto a ampliação dos espaços públicos urbanos que também foram propostas há 4 anos atrás. Contra argumentou o informado pelo representante da SEDURB de que é preciso aumentar o CA (Coeficiente de aproveitamento) para aquecer a economia. Afirmou que o setor imobiliário já explorou bastante a cidade e que o resultado hoje são os inúmeros apartamentos vazios, o que seria perverso em face da falta de moradia à grande parcela da população. Afirmou ainda que o que o mercado produz não é portanto, adequado à demanda da cidade. A partir de uma análise que demonstra a ineficiência e ineficácia do atual sistema de coleta, separação e reaproveitamento de resíduo domiciliar, sugere que a lei inclua estratégias que estimulem além da redução do consumo de lixo, também que os domicílios separem o lixo e o encaminhem a Centros de triagem ou a “coletores urbanos”. Sugere que a cidade e os espaços urbanos sejam pensados também a partir da logística do descarte dos resíduos. Solicita que sejam instalados ecopontos na cidade.

**Glaucus** – Concorda com a necessidade de integração das políticas de uso e ocupação do solo e de gestão de resíduos. Diz que existem as políticas setoriais do Plano Diretor e que não é esta lei que vai resolver o problema da geração e destinação final dos resíduos. Diz que existe uma necessidade de integração entre as secretarias e das políticas que estas executam, estas têm que dialogar. Afirma que o município tem total razão em sua explanação sobre a questão dos resíduos.

4. **Natasha (Instituto Elos)**– Informa que não foi participar da audiência para discutir os detalhes da lei, primeiro porque ela é imensa, e também porque a pessoas começaram a conhecer agora, pois foi divulgada a pouco tempo. Gostaria que constasse em ata que o Instituto Elos lamenta muito o

cancelamento da reunião do CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a qual deveria ter acontecido no final de março, em que aguarda com ansiedade a próxima reunião, considerando que o tema desta lei tem que ser discutido de forma democrática, de modo a incluir de fato as pessoas que participam e querem participar desta revisão. Lamenta também a pouca divulgação neste processo de revisão da lei, a pouca participação, pois as audiências estão vazias, como por exemplo a dos Morros que teve cerca de 10 pessoas. Acredita que para discutir cidade é preciso que haja maior participação. Afirmou que é preciso utilizar formas mais didáticas para alcançar a participação efetiva da população, assim como a criação de outros espaços de participação, não só as audiências públicas. Acredita que utilizar estas audiências como forma de validação da lei, é muito errado, pois muito pouco democrático, muito excludente. A cidade não é só a zona da Orla e o Centro, vê nesta lei uma série de prioridades colocadas por conta do setor econômico e imobiliário, mas faz parte também desta cidade, os morros e a zona noroeste, onde não há o mesmo tratamento e o mesmo detalhamento das políticas. Quando foi apresentado o mapa de hierarquia viária pode-se observar um grande vazio nos morros, sendo esta uma região que moram cerca de 50.000 pessoas. Foi feita toda uma discussão sobre os teleféricos que a gente sabe que era inviável, mas quais são as outras alternativas para a mobilidade? Existem várias escadarias nos morros e estas não são consideradas. A Zona Noroeste também, pois observa-se uma série de carências na região, as quais são estudadas a fundo, nem nesse plano e nem por outras políticas, gostaria que isso fosse registrado também.

**Glaucus** – Procuramos neste ciclo de audiências, focar um pouco mais na zona em que seria realizada audiência. Como você mesma já mencionou, esta é uma lei muito extensa, muito técnica, se fôssemos discutir ponto por ponto, não sairíamos daqui hoje. Concordo com você que a participação é fundamental, inclusive vamos abrir na semana que vem, espaço na SEDURB para ouvir os segmentos do próprio CDMU, não sei se já foi enviado o convite, mas a ideia é que a gente consiga avançar nas discussões e ampliá-las. Outra coisa importante é a possibilidade de que propostas também podem ser enviadas pelo site da prefeitura. A jornalista da SEDURB explica o caminho no site para encontrar o link.

Glaucus pergunta se mais alguém gostaria de se manifestar antes de encerrar a audiência.

- 5. Jean Pierre Crête (Sindicato dos Arquitetos de São Paulo - SASP)**– Gostaria de fazer um balanço destas audiências e gostaria depois que o Glaucus pudesse explicar os próximos passos agora. Diferentemente do Plano Diretor, para a LUOS foi invertida a ordem do processo de revisão. No Plano Direito primeiro a minuta foi discutida no CDMU e no grupo técnico de trabalho de forma muito proveitosa, onde conseguimos contribuir com muita coisa, para depois serem realizadas as audiências públicas. Gostaria que o Glaucus informasse como acontecerão as reuniões da subcomissão do CDMU e falar que a população continua podendo participar através do site. Ontem, também na audiência do Centro, foi feito o convite para que as pessoas fossem em grupo ou individualmente até a SEDURB para fazer suas sugestões. Ontem a Fernanda também disse que estas reuniões da subcomissão seriam estendidas. Como o Glaucus acabou de dizer, tem várias mudanças significativas na lei e esta é bastante extensa, e a gente vai ter uma discussão grande agora. A minuta que vai para a câmara, e para as audiências do poder legislativo, elas provavelmente vão com uma minuta bem diferente. Para as audiências públicas da Câmara a população também está convidada. Estas são audiências do executivo. Então depois que fizermos esta revisão, vai ser encaminhada uma minuta final para ser aprovada pelo CMDU, sendo posteriormente objeto de novas audiências públicas para a manifestação popular. Gostaria que o Glaucus confirmasse também estas informações e acrescentasse o que for necessário.

**Glaucus** – Bom, eu já havia comentado um pouco sobre isso agora no meio da apresentação, mas é sempre válido reforçar isso. Este é um ciclo que é extenso e não inicia nem agora, e sim na revisão do Plano Diretor. Inclusive na Subcomissão de análise do Plano Diretor do CMDU a gente já acabou discutindo muitos temas da Lei de uso e ocupação do solo. A técnica da SEDURB lembrou bem agora que no caso do processo de revisão do Plano Diretor também se ouviu a população antes da discussão da minuta do Plano Diretor. Então nesta revisão é importante que quando a discussão da lei estiver sendo feita na subcomissão, a gente já leve as contribuições das audiências. Se não a

gente ia ter que ir e voltar muitas vezes entre população e membros do CMDU sem uma perspectiva de finalização. É importante este ciclo, ouvir a população, ouvir nas audiências e aí é óbvio que os técnicos agora na subcomissão vão poder internamente, não apenas julgar e avaliar as propostas do executivo, mas também as contribuições que vão acontecer das audiências. Queria agradecer aqui os técnicos, a Laura, em especial, a Laura, a Renata e a Marina, tem outros funcionários, mas em especial esses três que fazem parte do setor da política urbana, que estão anotando tudo que é falado aqui pra gente poder em um segundo momento fazer a resposta. E isto vai ser levado para dentro do CMDU, para a subcomissão, como o Jean já mesmo falou, e como a lei é muito complexa, o processo de revisão pode se estender. O Jean inclusive contribuiu bastante no processo de revisão do Plano Diretor como membro da subcomissão, praticamente como um funcionário da SEDURB. É fundamental também a colocação dele sobre o processo da Câmara, que é uma outra oportunidade da população participar e ajudar a construir a lei e modificar ainda, se achar necessário. Alguém da plateia pergunta ao Glaucus se já tem um calendário e este responde que não pois dependemos de uma série de questões que não controlamos. A partir de agora é um processo de discussão. Pode levar uma semana, duas, três, quatro, o que for necessário. A gente não quer atropelar. É difícil fazer uma previsão de tempo quando nem começaram as reuniões ainda com os técnicos no CMDU. É ali que a gente vai conseguir ver em que pé que está, se tem muito ponto polêmico. Mas como a gente trabalha sempre com meta, com projeção, a gente gostaria de até o final deste mês conseguir fechar uma proposta dentro do CMDU. Alguém da plateia pergunta se as próximas reuniões estarão então restritas aos membros do conselho, para o qual o Glaucus responde que sim. E a SEDURB está sempre aberta e também a receber as contribuições pelo site. Os técnicos na prefeitura estão disponíveis para atendê-los.

- 6. Clarissa (Docente dos cursos de arquitetura e urbanismo da Unisanta e da Unisantos)–** Gostaria de fazer algumas considerações sobre o processo das audiências públicas. Se é uma lei complexa, inclusive conforme o artigo 175 inciso III do Plano Diretor vigente, que todo o material que vai ser discutido com a população tem que estar em uma linguagem acessível para que todo mundo entenda. Na audiência de hoje, foram utilizados termos técnicos como “CA”, “TO”, “PlanMob” e eu me pergunto se a população sabe o que é isso. Como técnica da área, eu sei o que vocês estão falando, mas acho que a maioria, tirando os técnicos que estão aqui, ainda que tenha pouca gente, menos de 20 pessoas, quantas delas tem a capacidade entender, na vida delas, no seu dia a dia, o que essa lei vai mudar. Qual o impacto que vai ter na vida do cidadão. É esse o objetivo da audiência pública, ou seja, para o cidadão perceber o que vai alterar na lei e por consequência como isso alterará seu cotidiano. E do jeito que a apresentação foi feita, com os termos técnicos utilizados, a população em geral não consegue entender, a não ser que seja técnico. Então, é garantido pelo Plano Diretor de Santos, que o material seja divulgado e de forma acessível à compreensão do leigo. A tabela que você mostrou aqui Glaucus, a gente nem enxerga as informações. Então não só deve ser legível, mas com uma linguagem mais prática. O que que é “TO”? O que que é “CA”? O que isso significa? Você falou de recuo e acho que as pessoas entendem, é o afastamento entre um edifício e o outro, mas coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação... Teve uma hora que você falou: “isto está no PlanMob”, eu sei, é o Plano de Mobilidade, mas ninguém sabe o que é esta sigla. As questões principais da lei, no que vai impactar no dia a dia da população, como o aumento do coeficiente de aproveitamento que está sendo colocado em várias zonas da cidade, vocês não estão mostrando o que isto vai significar no dia a dia das pessoas. O discurso técnico, ele é válido, nele cabe tudo. Por exemplo: “vamos estimular a habitação de mercado popular”. Não existe na lei uma definição do que é habitação de mercado popular. Então ele pode um dia, o empreendedor, de livre e espontânea vontade, fazer ou não fazer. Não existe nenhuma obrigação para a ALUP por exemplo, ele faz a ALUP, que ele tem que construir 50% (da área do terreno em ALUP) e ganha outorga, aí tudo bem, ele faz, recebe o benefício, aprova o empreendimento e depois o condomínio fecha e faz uma área privativa do condomínio. Não existe nenhuma sanção na lei que prevê este tipo de coisa. Todos esses conceitos os técnicos conseguem entender, mas a linguagem utilizada para passar isso para a população não é a linguagem que está definida no Plano Diretor, que toda legislação urbanística tem que ter. Então este processo de audiência pública, fica prejudicado e a gente aqui se sente até validando um processo que a gente não concorda. E a gente no CMDU falou te construir esta agenda conjuntamente, chamar os movimentos sociais para atuar junto, pra gente poder fazer oficinas de capacitação para que eles possam discutir a lei e isso foi atropelado. Nesse sentido, este

processo não condiz com o que o Plano Diretor determina. Eu gostaria de deixar isto registrado em Ata. As principais questões que a lei trata, e ela é muito extensa e técnica como você mesmo disse, não foram faladas. Por exemplo: aonde estão as zonas que vai ter aumento de coeficiente de aproveitamento, esse coeficiente ampliado com outorga, quando na verdade ele nunca vai precisar, pois ele tem outros mecanismos para conseguir isso. Então na prática a outorga não vai existir como já é assim na lei vigente e não funciona, pois já existe um coeficiente de aproveitamento muito alto. São coisas que, tecnicamente o discurso é belo, a teoria é muito bonita, na prática, a cidade vai piorar e muito, a qualidade ambiental, de impermeabilização do solo, de ventilação, etc. Então a gente tá indo, pelo discurso da crise, pra construir uma cidade menos acessível, mais isolada. O discurso tá lá, mas não vai dar para fazer nada daquilo, pois tem coeficiente ampliado, CA aumentado, taxa de ocupação ampliada, se pode fazer o que quiser sem contrapartida. A gente sabe que é assim que funciona. Então entre o discurso e a prática existe uma grande diferença, e a lei tem que garantir e tem que cercar para que isso aconteça e nessa lei isso não acontece. Então eu queria deixar isso registrado.

**Glaucus** – Obrigado Clarissa, só vou fazer uma ponderação. Sou um pouco mais otimista do que a Clarissa, a lei tem pontos muito positivos e eu acredito sim que grande parte deles vão ser implementados. Mas nós vamos discutir e aprofundar isso e eu conto com sua colaboração para corrigir eventuais, como você falou, qual seria a sanção em caso do empreendedor ter o benefício para a implantação da ALUP e depois fechar. Se eu não estou enganado existe uma sanção prevista. Ele deve pagar em dobro o valor que ele não pagou de outorga. Ele pagaria em dobro o valor da outorga. Se não está é uma correção que a gente faz também e é por isso que é importante que vocês participem no CMDU e isso vai ser ajustado. Então, eu só queria colocar isso e reforçar de novo porque você apontou a questão da didática, e a gente bate sempre na mesma tecla, que é uma lei muito difícil, muito complexa. A gente procura, é obvio, ser o mais didático possível e eu sei que nem sempre a gente consegue agradar a todos, e é por isso que a gente fez oficinas preparatórias em novembro. A gente já preocupado com isso, foram organizadas oficinas. A gente tá tentando também aprender, evoluir e melhorar para um próximo ciclo. Obrigado.

7. **Jean Pierre Créte (Sindicato dos Arquitetos de São Paulo - SASP)**– Eu queria esclarecer sobre o processo de revisão do Plano Diretor, sobre a Lei Complementar nº 821/2013. Nessa reunião ordinária do CMDU que aconteceu no dia 26/07/2017 foi apresentado o calendário de revisão do Plano Diretor. Aí foi tirado as propostas do GTT da Prefeitura e no dia 18 de agosto foi enviada a minuta aos conselheiros. E aí foi formada a comissão especial da qual eu fazia parte. No dia 21/08 foi a décima primeira reunião da comissão especial para a revisão, na verdade foi a convocação para a revisão da comissão técnica e aí no dia 24/08 a realização dessa reunião ordinária do CMDU e aí começou o envio das propostas da revisão. Dia 25 de agosto foi a primeira reunião da comissão especial, no mesmo dia houve a publicação da minuta e dos anexos. Então já teve uma primeira reunião e aí foi publicado no site e aí tiveram as audiências, nos dias 28, 29 e 30 de agosto e no dia 31/08 também na área continental. Dia 02/09, na zona leste. Aí houve continuidade das reuniões da subcomissão. A primeira reunião foi antes das audiências, terceira reunião no dia 11/09, depois dia 12/09 e aí no dia 16/09 teve audiência devolutiva no teatro Guarany. E aí no dia do CMDU da minuta final com os anexos, foi votada no dia 27/09. Então, o que aconteceu, resumo: entre a apresentação inicial da minuta da revisão do plano diretor com as modificações realizadas pelo GTT da PMS até esta reunião ordinária do CMDU do dia 26/07/2017 e aprovação da minuta final na segunda reunião ordinária do CMDU em 27/09 decorreram 2 meses. Se considerado que a minuta e seus anexos foram disponibilizados aos conselheiros do CMDU no dia 18/08 e ao público somente do dia 25/08 e que as audiências foram realizadas no dia 28 de agosto a 02 de setembro então todo o processo de discussão pública ocorreu no prazo de apenas uma semana e o prazo para envio das propostas pelos conselheiros foi de 10 dias úteis. A divulgação do calendário das audiências públicas só ocorreu no dia 24 de agosto, quatro dias antes do início do processo e a efetiva publicidade através dos diversos meios de comunicação somente durante a semana de realização das mesmas. Não houve divulgação dos documentos, plantas e desenhos que subsidiaram os estudos preliminares e as justificativas das mudanças propostas para o plano diretor e a justificativa das revisões. Além disso, a minuta e os mapas não foram disponibilizados impressos para a consulta prévia da população. Então, não foi feito com calma, também como não está sendo feita com calma a revisão

agora da lei de uso e ocupação do solo. Na segunda reunião ordinária deste biênio foi apresentado um calendário para a revisão da lei de uso e ocupação, a comissão não aceitou este calendário. Foi negociado que a gente ia fazer a discussão do calendário na 3ª reunião, a qual foi cancelada e a gente ficou sabendo através do site de notícias da prefeitura o calendário. Não foi informado aos conselheiros e depois foi publicado no diário oficial. Não teve a reunião do CMDU, então não foi discutido o calendário e as reuniões foram marcadas para a semana seguinte. Então foi atropelado o processo, este não está sendo feito com calma, da mesma maneira como não foi feito com calma a revisão do plano diretor. Além disso, o plano diretor é um arcabouço da legislação urbanística, ele dá diretrizes a outras leis complementares, o plano diretor regulamenta o Estatuto da Cidade e as leis complementares são a lei de uso e ocupação, o plano de mobilidade, os planos setoriais e o código de edificações. E esse último é mais grave porque ele não passou por nenhuma instância de discussão pública, ele foi encaminhado diretamente à Câmara pela Secretaria de Infraestrutura e Edificações, a SIEDI. Então foi feita uma revisão dessa lei 84/1993, que é anterior ao Estatuto da Cidade, e aí, o que aconteceu, pelo Estatuto da Cidade esta lei deveria ter passado por uma audiência pública. Mas ela foi encaminhada diretamente para a Câmara sem nenhuma discussão, sem nenhuma discussão externa. Na própria justificativa do projeto de lei encaminhada à Câmara fala que ela tá intimamente relacionada à LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo) e a LUOS está sendo discutida, por que o Código de edificações não foi discutido? Por que não foi feita uma revisão conjunta? Então a pergunta que fica é essa. E vamos verificar agora se esse processo não vai ser atropelado, a gente vai verificar isso, se realmente vai ser feito calmamente, porque o Plano Diretor não foi.

**Glaucus** – Obrigado Jean, fica registrado e só vou falar de novo que a nossa intenção é sempre a melhor possível e que é realmente complicado atender aos anseios todos e tentar fazer a melhor lei possível. Então, muito obrigado, agradeço, boa noite e até a próxima.