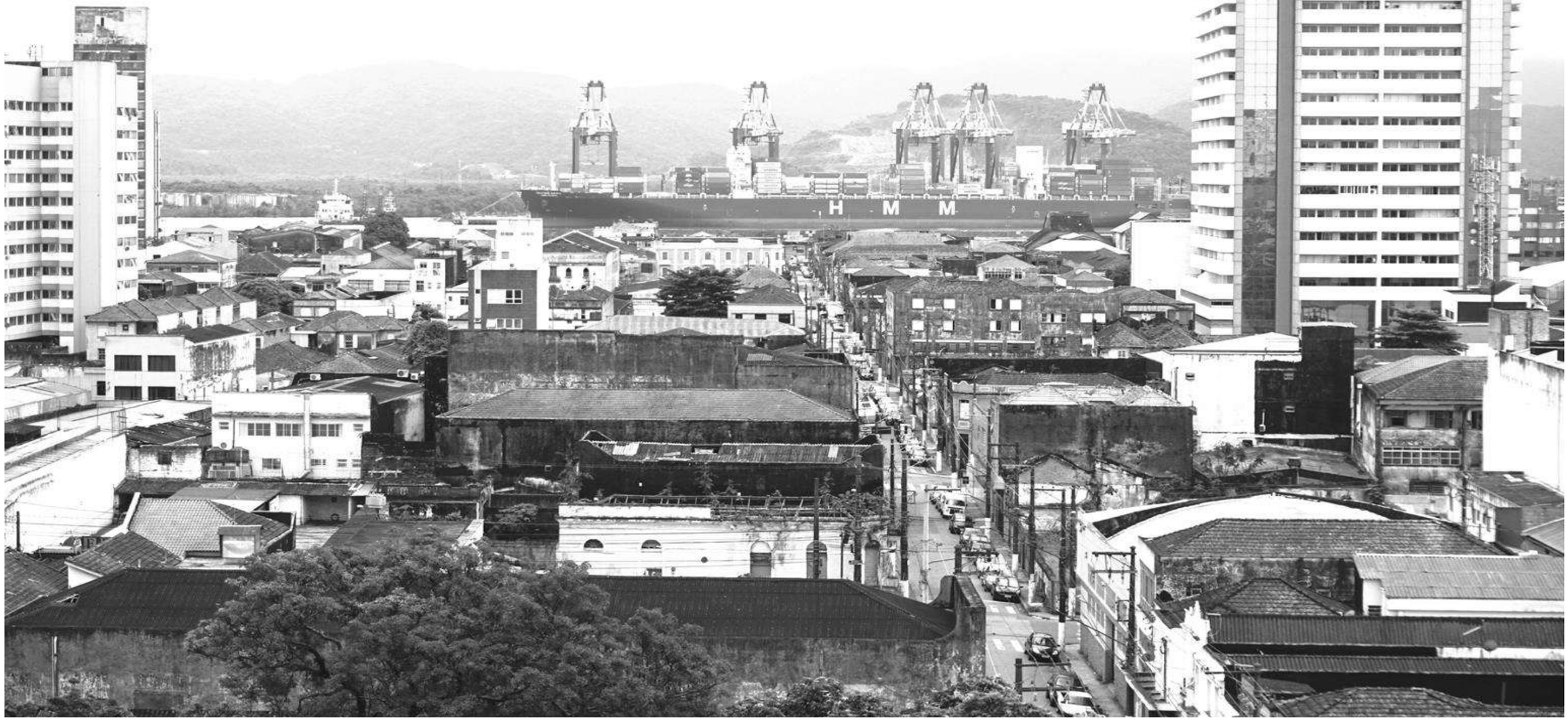
PREFEITURA DE Santos

Comunitas

juntos pelo Desenvolvimento Sustentável

jaime lerner
arquitetos associados



Santos - Diretrizes para o Parque Tecnológico e Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

Versão Consolidada – Julho 2019

Apresentação

O presente documento configura a entrega do Relatório 4 - Diretrizes para o Parque Tecnológico e Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno, em sua versão consolidada, a partir das contribuições recebidas até o presente ponto do desenvolvimento dos estudos que estão sendo elaborados para o Município de Santos, como parte do programa Juntos, da Comunitas.

Julho de 2019.

jaime lerner
arquitetos associados

Nos cabe, nessa etapa do trabalho para Santos, iluminar potenciais adormecidos dessa simbólica cidade brasileira. Alinhavar uma narrativa que congregue o seu passado e seu presente em um sonho compartilhado para seu futuro.

Esse caderno contempla um conjunto de referências, conceitos, análises, reflexões e, sobretudo, proposições para o polígono que compreende o seu Parque Tecnológico, uma de nossas frentes de trabalho.

No nosso entendimento, há três espaços estratégicos para a revitalização do centro: o conjunto formado pelo Mercado, Bacia das Catraias e a moldura edificada de seu entorno; o Monte Serrat e o Cais do Valongo. Ilumina-se um triângulo que destaca os potenciais desse território.

No conjunto do Mercado e da Bacia aliam-se os elementos da arquitetura e da paisagem histórica a ingredientes de contemporaneidade na forma e no conteúdo, congregando forças tradicionais e cosmopolitas que atuam na cidade. O Monte Serrat é o vértice desse triângulo, um promontório natural que permite desvelar novas perspectivas. Já o Valongo apresenta oportunidades singulares para a promoção de um casamento simbólico entre as atividades portuárias, a história e o desejo de renovação do Centro.

Centro velho. Centro novo. Centro vivo. Vida é o que se quer, e vida é gente circulando e permanecendo. Arte, cultura, eventos, arquitetura, lazer, são os chamarizes.

1. PARQUE TECNOLÓGICO DE SANTOS
POLO IRRADIADOR DE CULTURA E TECNOLOGIA

A Ascenção dos Distritos de Inovação

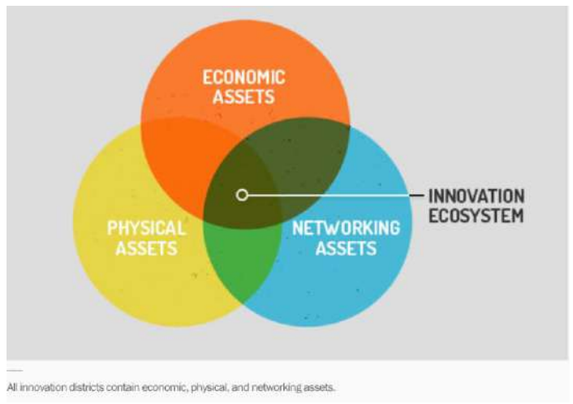
Nos últimos anos, a paisagem mundial da inovação vem se expressando em um modelo urbano complementar àquele materializado em um padrão territorialmente apartado de uma dinâmica urbana, como era o exemplo do Vale do Silício. Apoiados conceitualmente em análises que destacam a vocação criativa das cidades, referenciadas em autores como Charles Landry, David Yencken e Richard Florida, emergem novas tipologias de distritos de inovação: recortes geográficos inseridos no tecido urbano onde instituições e empresas-âncoras de vanguarda se agrupam e se conectam a start-ups, incubadoras e aceleradoras. Esses distritos são fisicamente compactos, acessíveis pelo transporte público, bem conectados às redes de lógica e comunicação, e compostos por um mix de usos que integra moradia, lazer, comércio e serviços.

Essa nova configuração, apontam Katz e Wagner em *The Rise of Innovation Districts*, são a manifestação de megatendências que vêm alterando as preferências de localização de pessoas e empresas e, nesse processo, reinterpretando as ligações entre a modelagem da economia, a criação de lugares e as relações sociais. Verifica-se que as instituições, as empresas e os trabalhadores mais criativos anseiam por proximidade, para que ideias e conhecimento possam ser transferidos de forma rápida e transparente. Uma economia de "inovação aberta" recompensa a colaboração e acaba por influenciar a forma como são projetados e organizados espacialmente não só edifícios, mas distritos inteiros. Uma população diversificada exige melhores escolhas de onde morar, trabalhar e se divertir, alimentando a demanda por espacialidades onde habitações, empregos e amenidades se misturem. É, de fato, uma compreensão análoga à síntese da boa cidade: vida, trabalho e mobilidade, juntos, priorizando a escala humana e em sintonia com sua base ambiental. A cidade que é boa para viver é boa para trabalhar e investir.

"The trend is to nurture living, breathing communities rather than sterile remote, compounds of research silos."
–Pete Engardio, "Research Parks for the Knowledge Economy," *Bloomberg Businessweek*

Innovation districts embody the very essence of cities: an aggregation of talented, driven people, assembled in close quarters, who exchange ideas and knowledge in what urban historian Sir Peter Hall calls a "dynamic process of innovation, imitation, and improvement." –*Peter Hall, Cities in Civilization: Culture, Innovation, and Urban Order*

Ainda, conforme destacam os autores, os distritos de inovação têm um potencial singular para estimular o desenvolvimento econômico produtivo, inclusivo e sustentável. Em uma fase de crescimento econômico lento, eles podem fornecer uma base sólida para a criação e expansão de empresas e empregos, ajudando companhias, empresários, universidades, pesquisadores e investidores – ao fomentar pontes entre setores e disciplinas - a cocriar e coproduzir novas descobertas para o mercado. Em um momento de crescente desigualdade social, eles oferecem a perspectiva de expandir as oportunidades de emprego e educação para as populações desfavorecidas, uma vez que, em exemplos já consolidados mundo afora, muitos distritos estão próximos a bairros de renda baixa e mediana. Finalmente, numa época de uso ineficiente da terra, de expansão disforme da mancha urbana, e de contínua degradação ambiental, eles apresentam o potencial para padrões residenciais e de emprego mais densos, a alavancagem do transporte de massa e o repovoamento de centros urbanos.



All innovation districts contain economic, physical, and networking assets.

Santos está em sintonia com essa tendência, já tendo designado uma porção importante do seu território insular para aplicar uma estratégia de desenvolvimento que articula políticas públicas de cunho urbanístico, de incentivos tributários, e de promoção de atividades de pesquisa, ensino e inovação ancoradas em ativos concretos e vocações potenciais.

Boston's 1000-acre innovation district along the South Boston waterfront. Photo credit: Boston Redevelopment Authority

https://c24215cec6c97b637db6-9c9335f07c3474f5936f35b6bf3db172.ssl.cf1.rackcdn.com/content/metro-innovation-districts/~/media/programs/metro/images/innovation/innovationdistricts1.pdf

1. PARQUE TECNOLÓGICO DE SANTOS

POLO IRRADIADOR DE CULTURA E TECNOLOGIA

O Parque Tecnológico de Santos - Insular

Conquanto seja uma aspiração quase universal de cidades, regiões, estados e países, fazer de fato prosperar uma estratégia de desenvolvimento ancorada na economia do conhecimento requer muito mais do que “força de vontade”.

O florescimento de ecossistemas de inovação e empreendedorismo requerem a orquestração de uma série de iniciativas e domínios que precisam estar presentes e alinhados. O gráfico abaixo apresentado é apenas uma das muitas versões que podem ser encontradas quando se abordam esses temas, mas ele se faz presente para recordar a arquitetura intrincada desses arranjos. Atreladas a cada esfera de atuação – políticas públicas, fontes de financiamento, atributos culturais, estruturas de apoio, capital humano, mercado consumidor – encontram-se uma miríade de ações coordenadas que estão sob a incumbência de uma ampla gama de atores políticos, econômicos, institucionais e sociais.

1. PARQUE TECNOLÓGICO DE SANTOS

POLO IRRADIADOR DE CULTURA E TECNOLOGIA

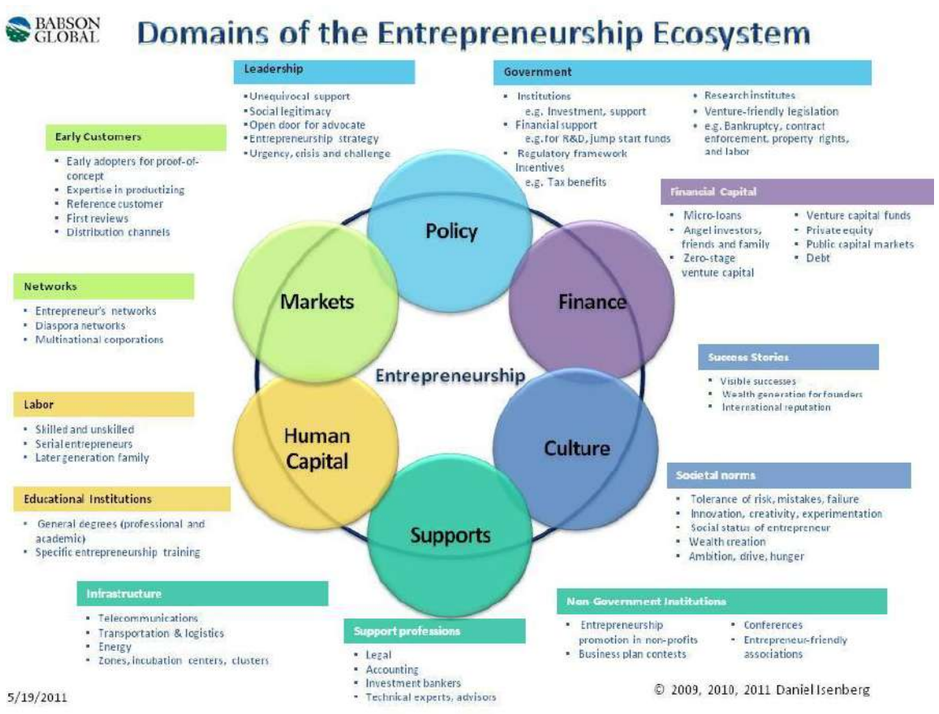
Ativos Tangíveis e Intangíveis

Nesse sentido, Santos conta com um conjunto importante de ativos tangíveis e intangíveis para alavancar esse processo. Entre outros, o Parque está inserido na estratégia maior de desenvolvimento do município expressa em seu Plano Diretor (Lei Complementar Nº 1.005, de 16 de Julho de 2018), no programa Alegra Centro, e em leis específicas de incentivo, a exemplo do Projeto de Lei Complementar recentemente entregue pelo chefe do executivo à Câmara de Vereadores criando o Programa de Incentivos Fiscais Santos Criativa. Existe um organismo de liderança e articulação representado pela Fundação parque Tecnológico, e encontra-se em etapa final de construção o edifício da Sede do parque tecnológico, que coloca na paisagem construída do polígono central um ponto focal para essas ações, além de referências já incorporadas na dinâmica da cidade como as Vilas Criativas.

Dentro do conjunto dos ativos intangíveis, cabe ressaltar a chancela internacional que o município tem ao pertencer a rede das Cidades Criativas da Unesco, na vertente do Cinema, que representa a síntese de todo um amplo conjunto de situações positivas no município, dentre as quais destacam-se algumas que são fundamentais à atração não só de novos investimentos, mas a criação de uma ambiência que propicia o seu desenvolvimento, traduzindo-se em qualidade de vida. Em termos comparativos no cenário brasileiro, a partir de informações disponibilizadas em documentos oficiais da Prefeitura, o município se destaca em termos de seu índice de desenvolvimento humano, em competitividade, educação e segurança pública, por exemplo, em que se pesem as disparidades registradas dentro do território municipal.

Finalmente, deseja-se ressaltar a importante presença de instituições de ensino superior no município, e na expressiva população universitária que por ele circula, se aproximando dos 10% da população residente

Fonte: Site Prefeitura de Santos



Fonte: Forbes

1.1 Paris & Co. Paris

Dentre as inúmeras iniciativas exitosas em contínua implementação mundo afora, destacou-se para referenciar nosso olhar para a abordagem do Parque Tecnológico de Santos a experiência da Paris & Co, a agência de desenvolvimento econômico e de inovação de Paris, que atua há mais de duas décadas, conjuntamente com os empreendedores, para promover uma transformação sustentável da cidade. Suas principais frentes de trabalho são acompanhar as incubadoras e startups, receber e apoiar startups estrangeiras, capitanear a testagem e a implantação de soluções inovadoras na cidade, desenvolver relações de trabalho entre startups e empresas estabelecidas, e articular o ecossistema de inovação a partir da realização de eventos de grande escala.

O destaque dado para esse projeto se deve principalmente ao entrelaçamento dessa rede de inovação tanto com o território da cidade quanto com o mapeamento das áreas econômicas estratégicas – existentes e potenciais – para manter a competitividade presente e alicerçar o desenvolvimento da capital francesa nos anos vindouros. Ou seja, trabalhar simultaneamente o presente e o futuro.

A rede é hoje formada por doze plataformas setoriais que atuam de forma coordenada, atreladas a essa visão integrada de desenvolvimento econômico e territorial, visando melhor equilibrar a distribuição de oportunidades no espaço urbano. Os doze setores destacados são: alimentação, economia circular, processamento digital, tecnologias para finanças, seguros e recursos humanos, o setor imobiliário do futuro, indústrias digitais culturais e criativas, saúde e bem estar, esportes, turismo, startups estrangeiras e desenvolvimento geral.

Os espaços que abrigam essas incubadoras se apresentam em diferentes escalas, adequadas às características do tecido urbano, da disponibilidade de terrenos/edificações para receber o equipamento, recursos disponíveis e demanda, variando assim entre 500m2 a 15.00m2.

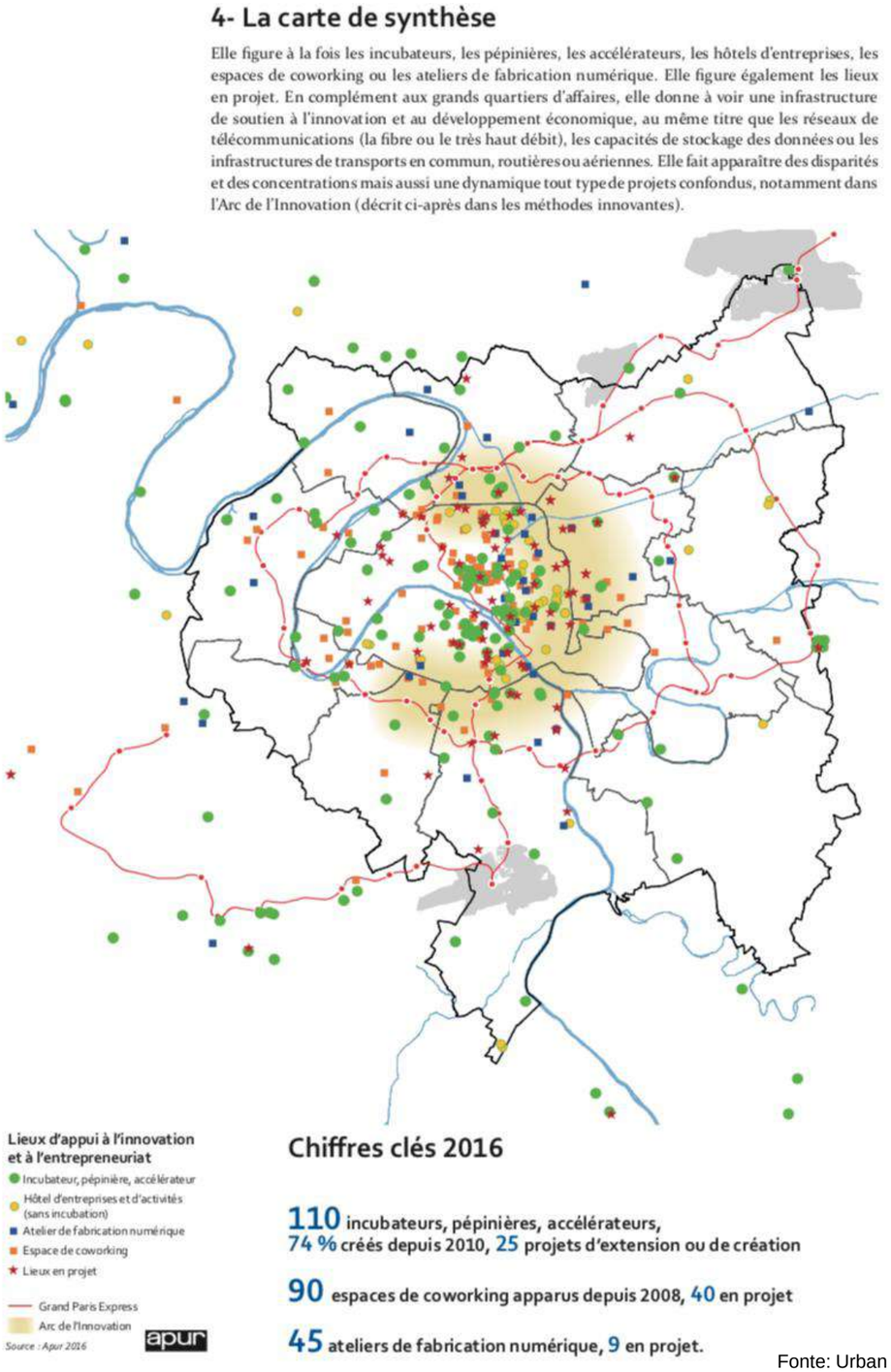
Há uma forte orientação para que a cidade seja o terreno de experimentação dessa rede, testando assim protótipos e novos serviços oriundos desse sistema de inovação em situações reais do cotidiano das pessoas, em uma abordagem integradora e inclusiva. Tal diretriz encontra sua atuação reforçada por meio da frente do Laboratório Urbano (Urban Lab), do qual fazem parte os Territórios de Inovação Urbana (Quartiers d' Innovation Urbaine).

III- Un écosystème renouvelé : la ville, laboratoire d'innovations

On assiste depuis quatre à cinq ans à un foisonnement de méthodes et de projets innovants dont la ville est le sujet ou le support. Ces méthodes contribuent à nourrir et à développer l'écosystème de l'innovation. Elles modifient les façons de travailler avec des démarches plus inclusives, encourageant les co-productions. Elles traduisent aussi une évolution de l'action des acteurs publics davantage axée vers un accompagnement des porteurs de projet et un rôle de facilitateur. Les exemples présentés ne sont pas exhaustifs et le travail d'assemblage pourrait être poursuivi.

1- L'expérimentation, tester des prototypes et des services en situation réelle

Fonte: Urban Lab – Paris and Co

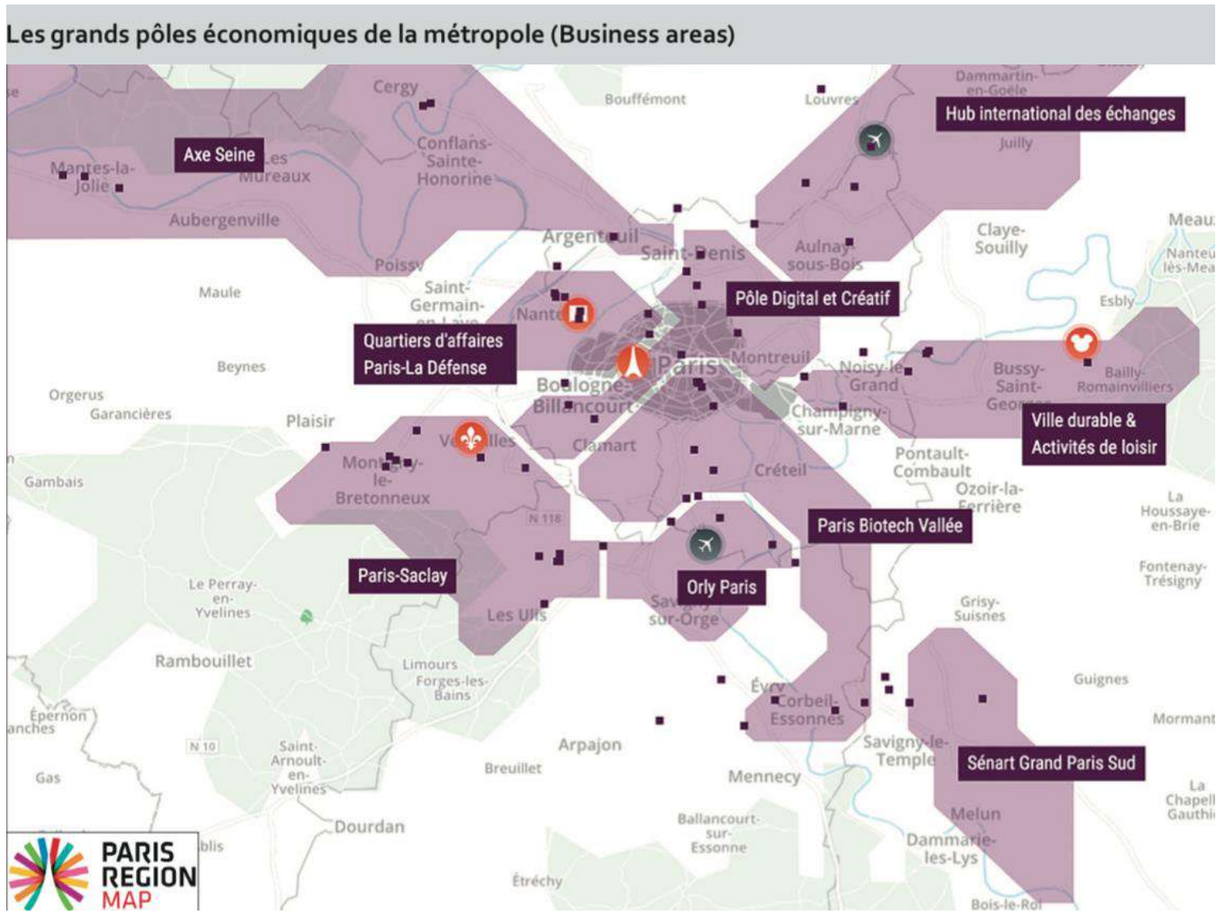


Fonte: Urban Lab – Paris and Co

1.1 Paris & Co. Paris

Cabe reforçar que essa a rede da Paris & Co faz parte de uma política do Estado francês de desenvolvimento socioeconômico sustentável, no qual as vocações, oportunidades e limitações de todo o país foram mapeadas e agrupadas em conjuntos de eixos estratégicos direcionados. A Paris & Co faz parte do universo da "Grande Metrópole Parisiense", em cujo território outras vertentes são concomitantemente priorizadas. Evidencia-se aqui o caráter estruturante dessa política, que transcende um desejo pontual de um município para ser uma visão nacional de futuro.

Guardando-se as devidas proporções, cabe destacar o contexto singular de Santos, que se insere simultaneamente em três espaços regionais dinâmicos da economia nacional: a Macrometrópole Paulista, a "Metrópole Global" Rio-São Paulo, e a Região Metropolitana da Baixada Santista. Registra-se que o Estado de São Paulo conta com políticas públicas de incentivo a iniciativas com fins similares, a exemplo do Sistema Paulista de Parques Tecnológicos, Rede Paulista de Núcleos de Inovação Tecnológica (RPNIT), a Rede Paulista de Incubadoras de Empresas de Base Tecnológica (RPITec), Centros de Inovação Tecnológica (CIT), Programa Estadual de Fomento ao Desenvolvimento Regional, Programa de Fomento aos Arranjos Produtivos Locais (APLs), Via Rápida, entre diversas outras iniciativas coordenadas pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico (SDE) do Estado (o site da Secretaria de Desenvolvimento Econômico encontra-se em processo de migração de seus conteúdos).



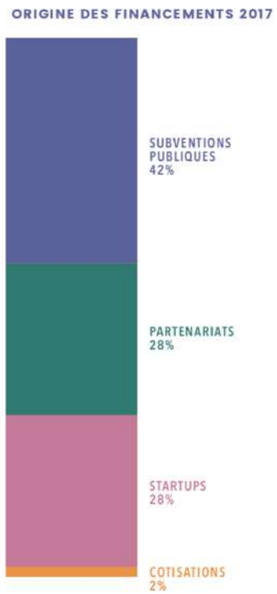
1.1 Paris & Co. Paris

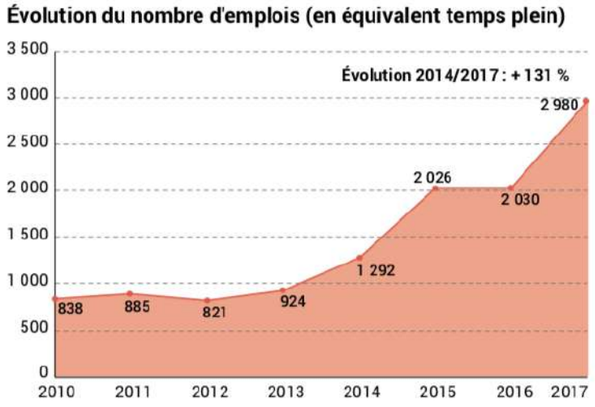
A partir de informações obtidas de documentos disponíveis no site da Rede (http://www.parisandco.paris/), pode-se ter uma ideia de alguns dos resultados dessa política ao longo das últimas décadas: mais de 1000 startups acompanhadas desde 1998 (sendo que apenas em 2017 foram incubadas mais de 340 startups) e criados e/ou mantidos quase 3000 empregos (equivalente em contratos em tempo integral), tendência que se mostra consistentemente crescente.

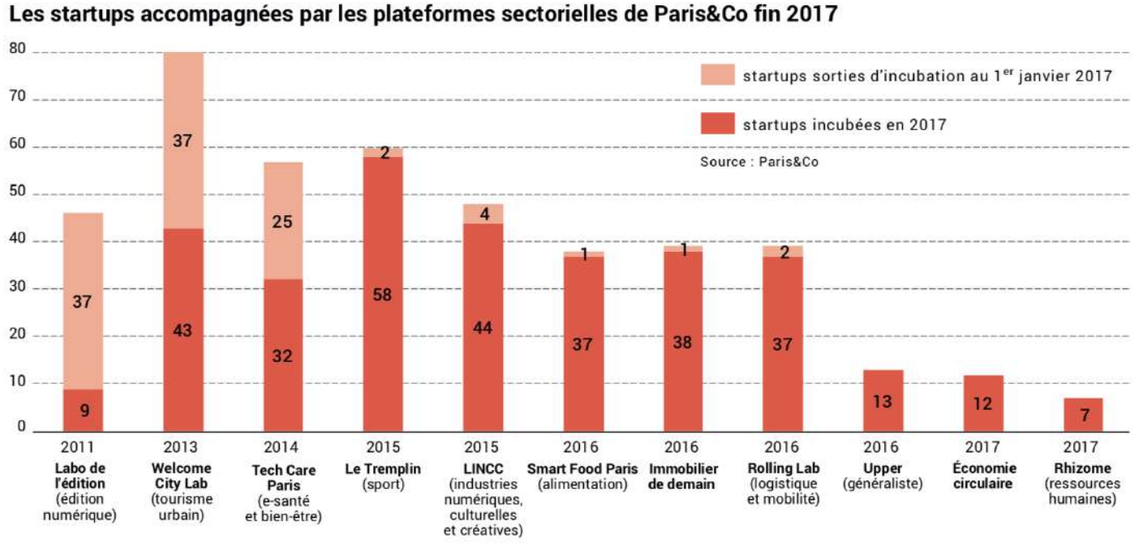
Em se tratando da origem do financiamentos, observa-se um forte respaldo advindo do setor público, mas também uma participação substantiva de empresas parceiras, das próprias startups, e, em uma proporção mais singela, de cotizações. Somados, esses três últimos grupos superam o montante das subvenções públicas.

Finalmente, o conjunto de informações disponível denota o cuidado com o acompanhamento constante e o monitoramento dos resultados obtidos a cada ano em todas as frentes do programa, importantes ferramentas para uma gestão adequada e uma melhor compreensão dos sucessos e insucessos das iniciativas implantadas e em curso.

Fonte: Urban Lab – Paris and Co







1.2 Porto Digital de Recife

O Parque Tecnológico de Recife ocupa área total de 171 hectares no centro histórico de Recife e uma área adicionada em 2014 em Caruaru focada em produção têxtil e design de moda. A entidade responsável pela gestão do empreendimento é o Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD), uma Organização Social sem fins lucrativos.

Durante a crise econômica dos anos 1990, o curso de Ciência da Computaçãoo na Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) exportava mão de obra qualificada para o sudeste brasileiro e para outros países. Buscando reverter essa situação, o governo estadual criou em 1996 o Centro de Estudos e Sistemas Avançados do Recife. Em 2000 o Porto Digital foi criado, destacando a cidade como referência em empreendorismo no contexto nacional e ao longo da última década o bairro do Recife recebeu mais de R$ 90 milhões de investimentos para renovação urbana.

O Porto Digital abriga hoje 300 empresas e instituições dos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), Economia Criativa (EC) e Tecnologias Para Cidades, com mais de 9.000 profissionais. O conjunto das empresas que fazem parte do Porto Digital faturou em 2017 aproximadamente R$ 1,7 bilhão e reúne atualmente mais de 9.000 profissionais, sendo 800 deles empreendedores. Configura uma importante referência de sucesso no cenário nacional, que pode servir de referência para Santos ao integrar um cenário portuário, edificações protegidas e novos empreendimentos.

Algumas empresas de TIC que fazem parte do Porto Digital:
Accenture; Brascon Group; Fiat Chrysler Automobiles – FCA; Grupo MR Media; IBM; Icorp; Oi; Safetec (são cerca de 300 empresas da área);
Algumas empresas de Economia Criativa que fazem parte do Porto Digital:
Aurora Filmes; Globo; Fab Lab Recife; Manifesto Game Studio (são cerca de 40 empresas) .

http://www.portodigital.org/home

TECNOLOGIA

Recife é o Vale do Silício brasileiro

Berço de importantes centros de inovação, Recife é atualmente o maior polo tecnológico do Brasil

Por **Luiza Belloni, do HuffPost Brasil**
24 maio 2018, 15h19 - Publicado em 25 jul 2015, 18h25

Fonte: Exame Abril

1.3 Campus Station F. – Paris

Uma estratégia ampla de desenvolvimento econômico, assim como a territorial, necessita de pontos focais, de elementos concretos que se relacionam de forma visual e tátil ao imaginário dos empreendedores e ao cotidiano da população, uma “acupuntura econômica” que ajuda a vislumbrar a transformação desejada.

Esses espaços icônicos podem se aproveitar de construções/espaços já existentes na cidade mas cujo uso original encontra-se em descompasso com as demandas da contemporaneidade, aptos portanto a um processo de restauro e reuso; um casamento da memória urbana e do futuro que se deseja.

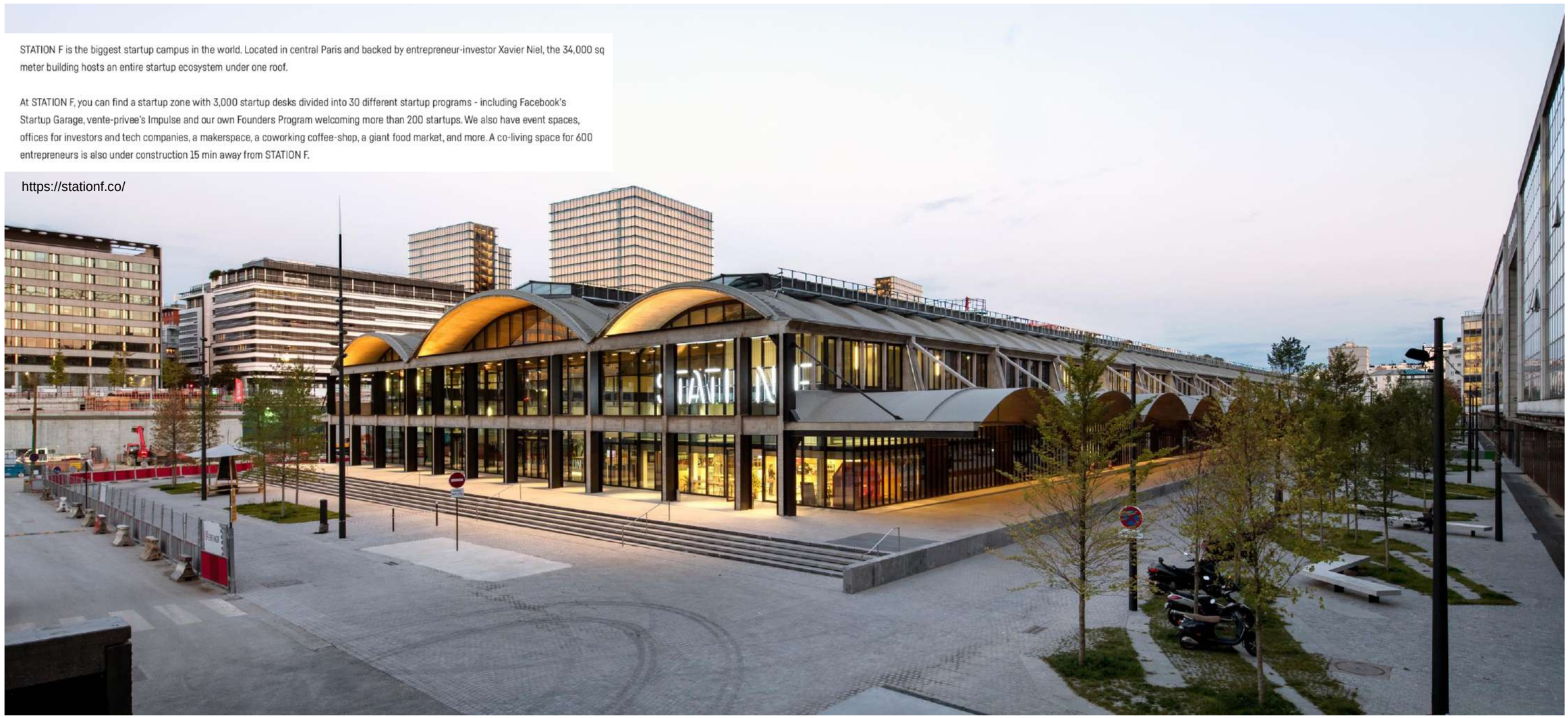
Como a inovação e a criatividade se alimentam da interação e da troca, esses lugares precisam contar com programas amplos e diversificados, que propiciem possibilidades múltiplas: áreas técnicas equipadas para o trabalho, associadas a espaços para eventos, encontros, trocas formais e informais, e moradia.

Aberta em 2017 com grande impulso do capital privado, a Station F busca em seus espaços combinar uma mistura de empresas lideres e embrionárias para promover a sinergia da criação.

STATION F is the biggest startup campus in the world. Located in central Paris and backed by entrepreneur-investor Xavier Niel, the 34,000 sq meter building hosts an entire startup ecosystem under one roof.

At STATION F, you can find a startup zone with 3,000 startup desks divided into 30 different startup programs - including Facebook's Startup Garage, vente-privee's Impulse and our own Founders Program welcoming more than 200 startups. We also have event spaces, offices for investors and tech companies, a makerspace, a coworking coffee-shop, a giant food market, and more. A co-living space for 600 entrepreneurs is also under construction 15 min away from STATION F.

https://stationf.co/



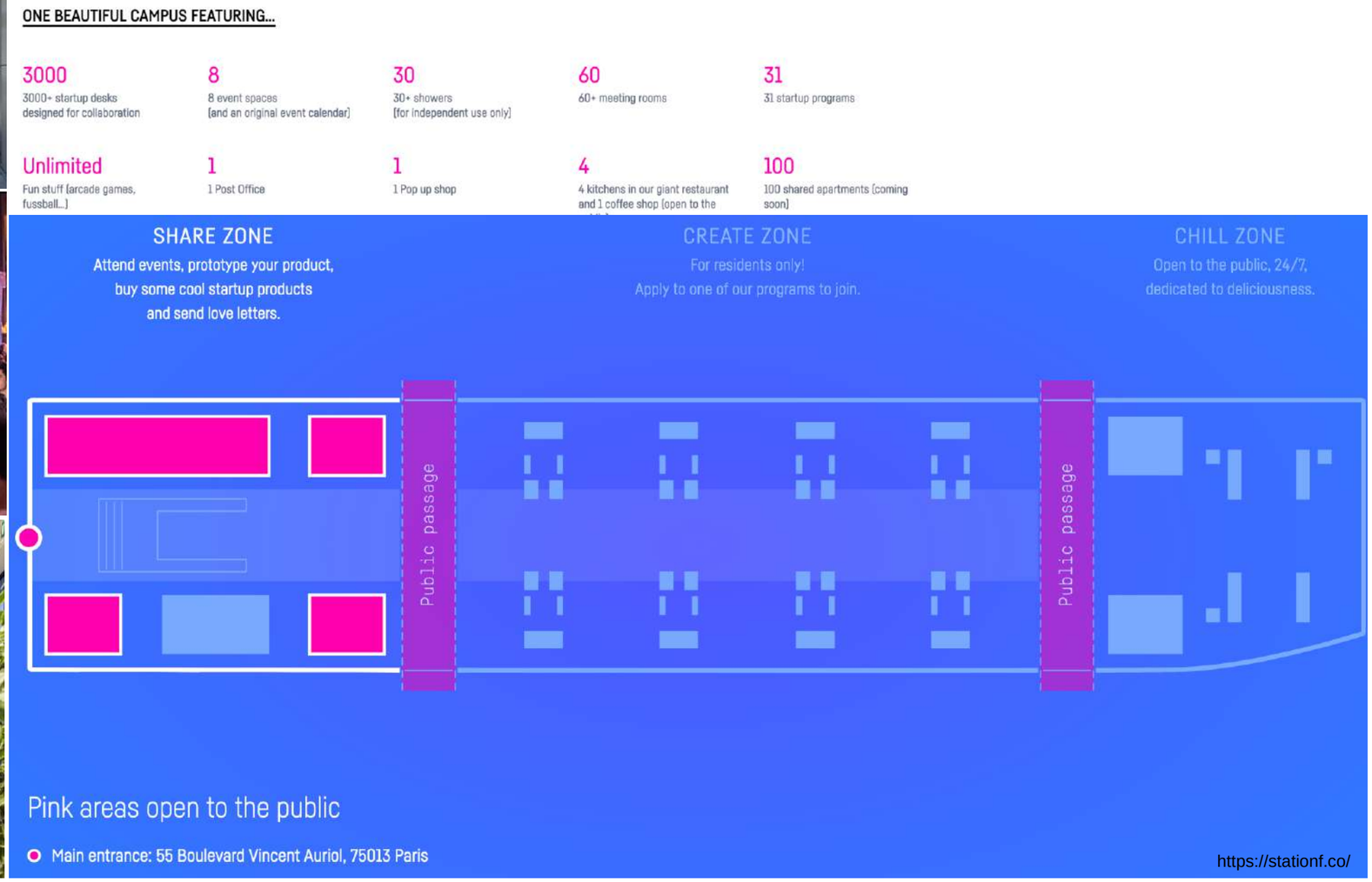
1.3 Campus Station F. – Paris

O Campus Station F está setorizado em três “zonas”, as quais, ainda que sejam interconectados entre si e com o entorno, promovem uma organização funcional de suas atividades, de forma a atender os requisitos necessários de segurança e conforto ambiental.

Há uma “zona compartilhada”, na qual se concentram as eventos, prototipagem, exibição e comercialização de produtos produzidos pelas startups domiciliadas: uma vitrine do que é desenvolvido e a interface com a comunidade e os curiosos. Há a “zona de criação”, restrita aos empreendedores residentes, que conta com mais de 30 programas diferentes nos quais os interessados podem pleitear o desenvolvimento de suas ideias em uma das mais de 3.000 estações de trabalho – o maior campus de startups do mundo no momento-, além de salas de reuniões e um café-coworking.

A terceira zona é para o relaxamento e a permanência descontraída. Aberta ao público 24/7, acomoda um amplo programa de atividades relacionadas a gastronomia internacional, com mercado, restaurantes, pubs cafés e espaços para a realização de eventos.

Finalmente, o programa do Campus compreende em seu perímetro direto de abrangência, em um raio de 15 minutos, espaços co-living para 600 empreendedores, em construção, trazendo para o conjunto a impreterível função da moradia, essencial à vitalidade de qualquer espaço urbano.



BACK ON TRACK :

SAVING AND TRANSFORMING

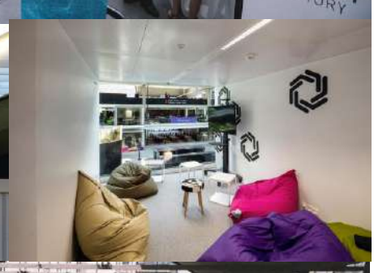
A HISTORICAL MONUMENT

1.3 Campus Station F. — Paris

O Campus Station F foi construído a partir da transformação de um monumento histórico (um antigo depósito ferroviário) extensamente remodelado pelos arquitetos Wilmotte and Associates, que foi recuperado para se tornar uma âncora de desenvolvimento econômico e urbano.

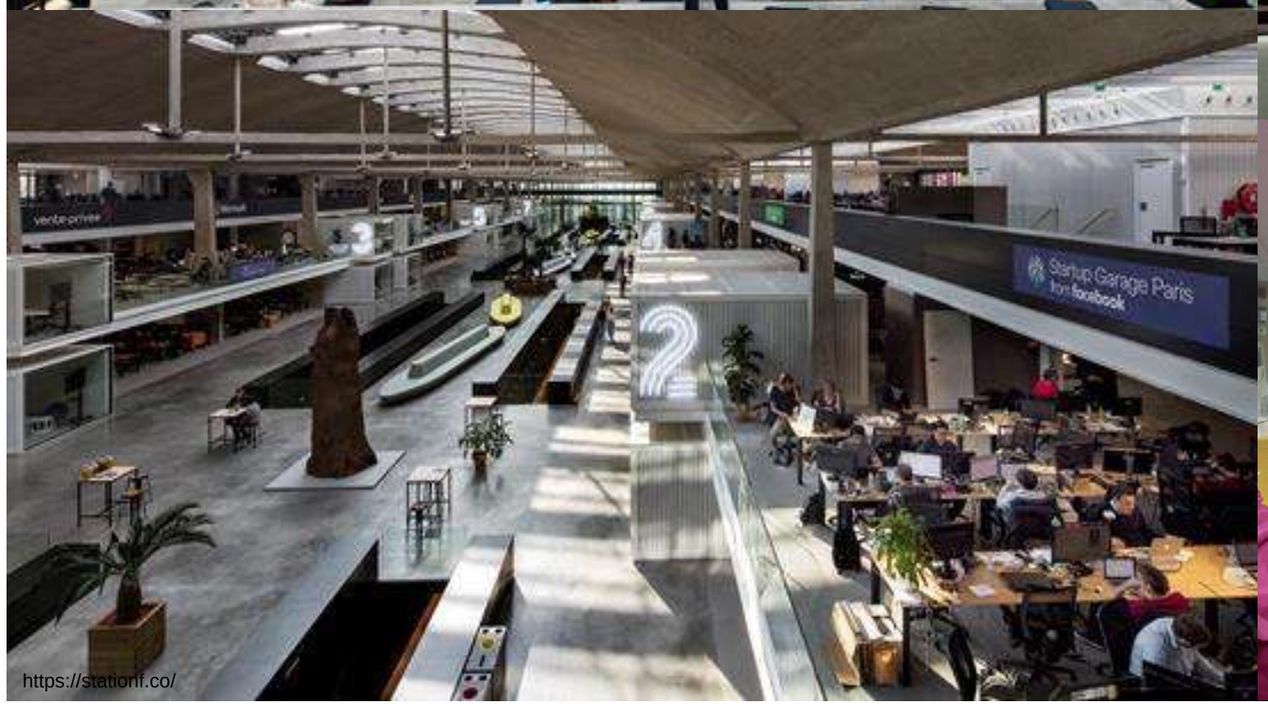
https://stationf.co/

1.3 Campus Station F. — Paris



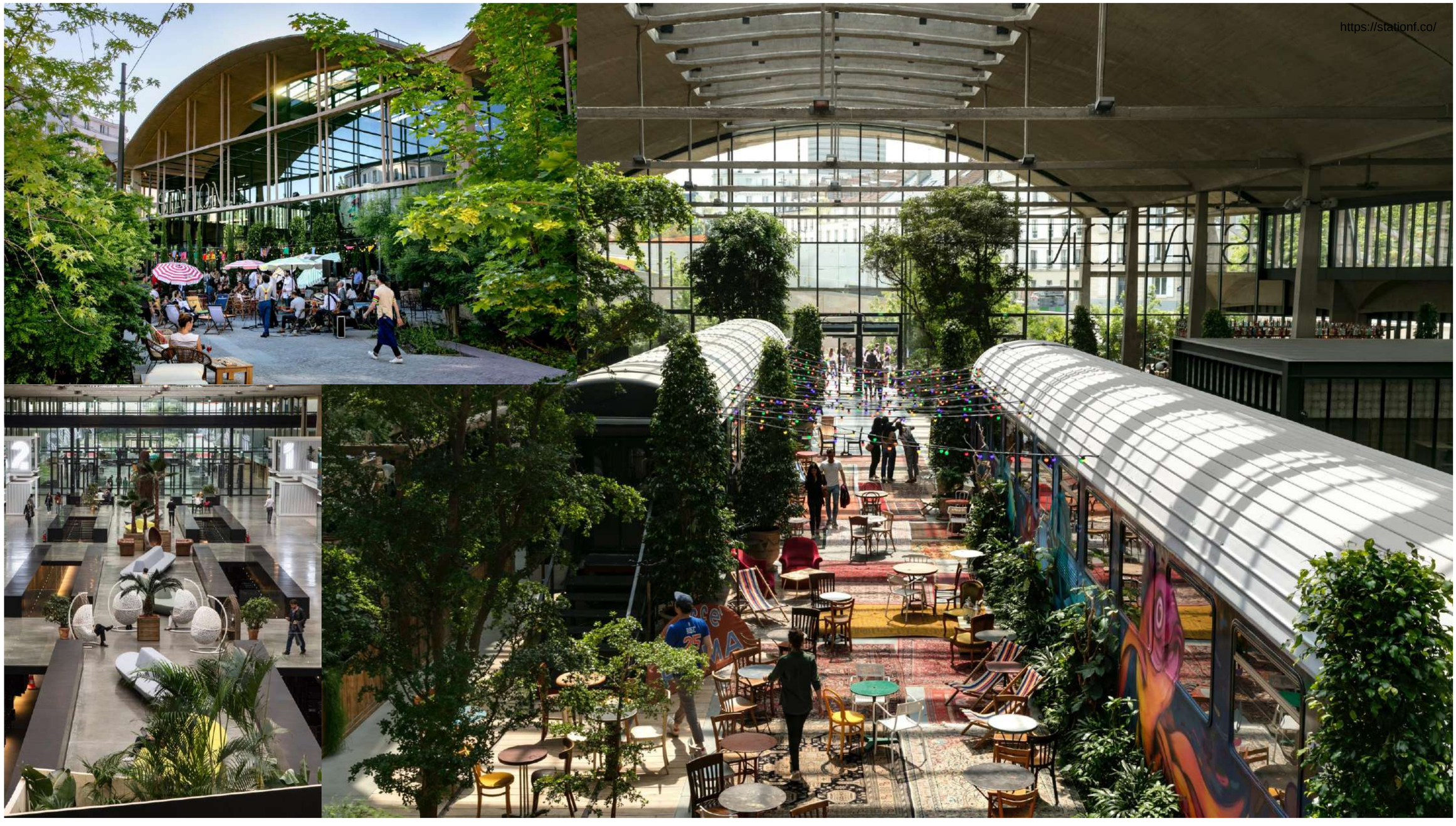
https://stationf.co/

1.3 Campus Station F. — Paris



https://stationf.co/

1.3 Campus Station F. — Paris



1.4 Melbourne Connect

O mote desse espaço, o qual faz parte do plano estratégico da Universidade de Melbourne, *é conectar pessoas, lugares e possibilidades*. Com entrega prevista para 2020, sua proposta configura-se como um ponto de interseção dinâmico entre a indústria, governo, comunidade acadêmica e pesquisadores, e as comunidades de empreendedores e dos meios culturais da cidade, criando um local que gere uma forte sensação de pertencimento, tirando partido do capital intangível da metrópole que se apresenta como uma das melhores cidades do mundo para se viver.

Construído sob medida dentro de uma premissa que a “inovação não conhece fronteiras”, a forma e o programa do edifício refletem esse desejo de conexão, sustentabilidade e inovação. Esse novo Centro se abre para uma relação com a cidade por meio de diversas passagens eu seu nível térreo que conduzem a uma praça central em seu interior, além de uma forte integração com o transporte público. O programa do edifício mistura diversas funções, como espaços comerciais, galeria, amenidades, espaços técnicos e acadêmicos vinculados a universidade e a parceiros estratégicos, incubadoras, coworkings, fablabs, salas de trabalho, creche, além de um grande piso que conecta internamente, em um andar mais elevado, amenidades e trabalho.

Um dos destaque do programa é a Science Gallery Melbourne, parte integrante da Global Science Gallery Network, um dos oito “laboratórios vivos” existentes no mundo que colocam frente a frente ciência e arte, com programas que focam principalmente jovens entre 15 e 25 anos.

Recorda-se que Santos finaliza a construção do edifício-sede de seu Parque Tecnológico em uma quadra que conta com escolas, ginásios e um outro centro de pesquisa e desenvolvimento previsto, com potencial para conectar esses diferentes públicos e seus saberes.

Fonte: Melbourne Connect

Fonte: Melbourne Connect

https://melbconnect.com.au/
https://youtu.be/C_B0TuoYkwc

1.4 Melbourne Connect

QUICK facts

TALENT
Melbourne Connect is powered by the University of Melbourne, Australia's No.1 ranked University and home to 5000+ researchers and 50,000 students.

WORK SPACES
Efficient office spaces ranging from 150sqm to 1,800sqm (approx).

SCIENCE GALLERY MELBOURNE
Inspiring and transforming curious minds through the collision of arts and science.

FABLAB
Allowing users to prototype an idea or new innovation onsite.

SUPERFLOOR
A collaboration space equipped with meeting spaces and event facilities designed to bring the top researchers, start-ups and corporate partners together.

ACTIVATION
Programmed formal and informal events and activities including hackathons, pitch nights and wellness offerings.

OCULUS
The focal point of the ground plane is the Oculus, a tech-enabled public open space catering to tenants and the community.

LANEWAY RETAIL
The retail mix will be curated to meet the needs of the academic, commercial and student community.

HEALTH AND WELLBEING
Best practice end of trip facilities, bike parking, Walkscore of 98, Transit Score of 100 and concierge service.

STRONG PUBLIC TRANSPORT LINKS
Frequent train, tram and bike connections.

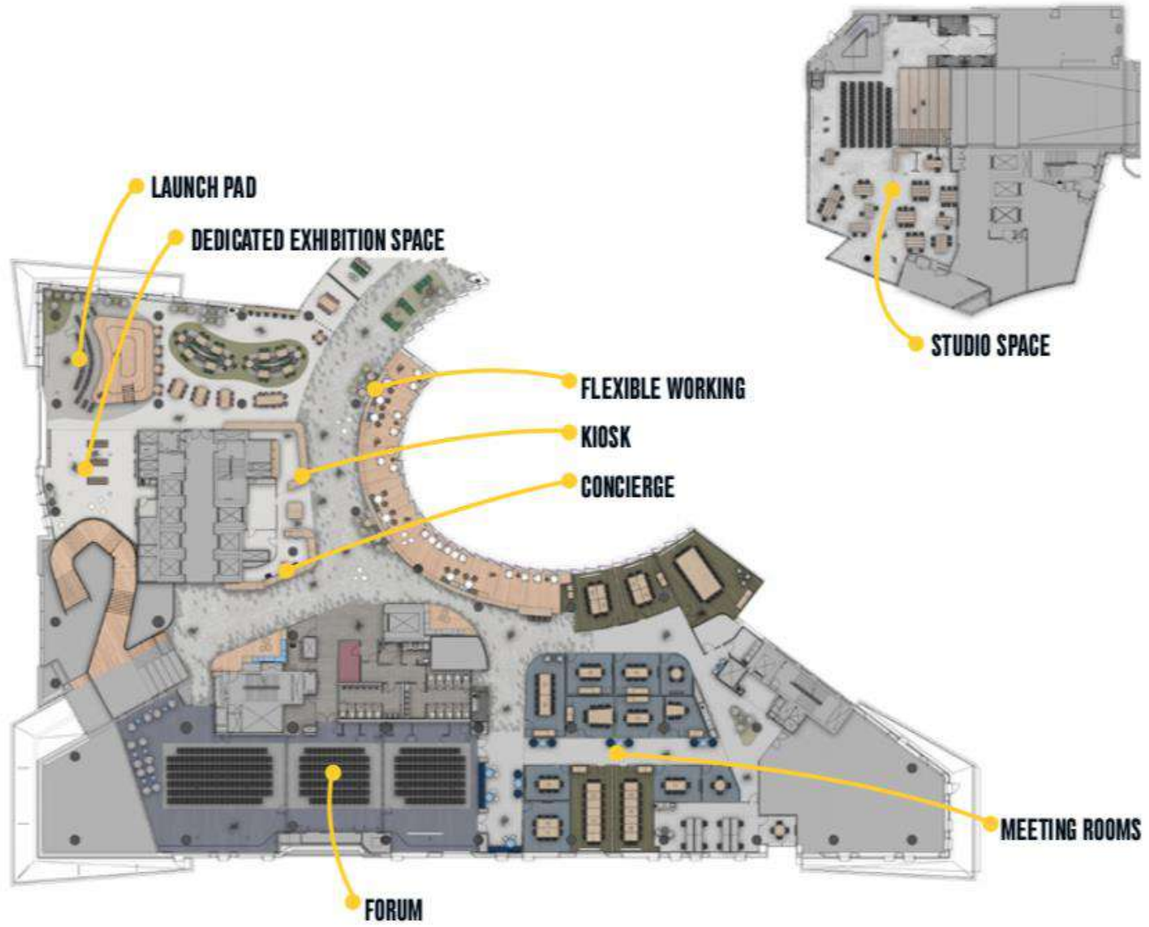
SUSTAINABILITY
The highest standards of sustainability - targeting 6 star Green Star Design and As Built (World Excellence), designed to achieve a 5 star NABERS Energy Rating and initiatives including electric vehicle charging, rooftop solar panels and optimised façade design.

Fonte: Melbourne Connect

HARDWARE

THE SUPERFLOOR

AN ACTIVATED HIVE FOR PEOPLE TO CONNECT, MEET, LEARN, SHOWCASE AND SHARE



2. ATIVANDO LUGARES

2. ATIVANDO LUGARES

***Placemaking* - “ fazer lugares”**

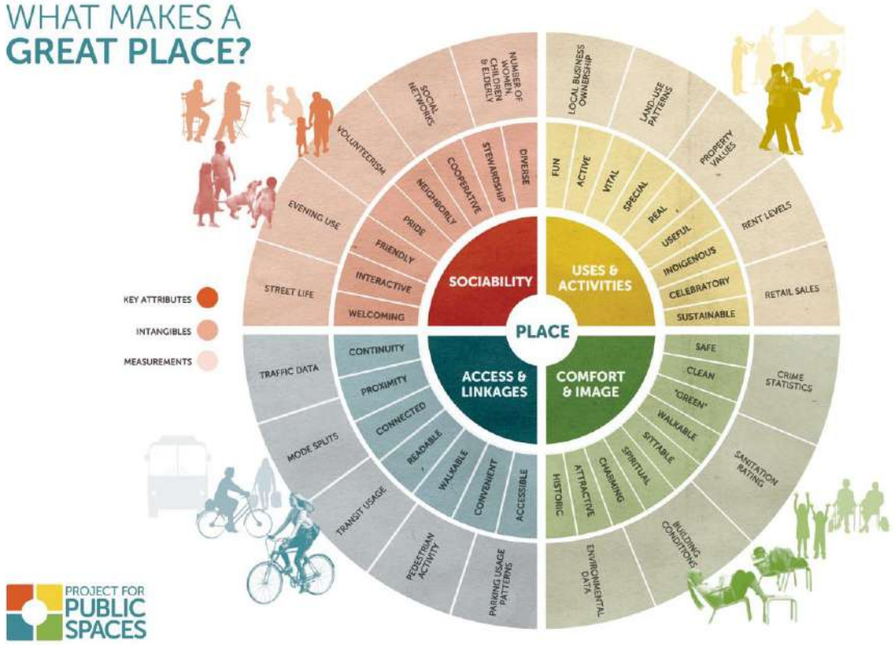
Dentro de uma lógica cada vez mais prevalente que destaca cidades como lugares para pessoas, e que bons lugares fazem parte de boas cidades, estudiosos do meio urbano, em diversas ciências, procuram melhor compreender quais atributos contribuem para um resultado positivo.

A produção nesse campo é profícua. No métier da produção desses espaços, Jaime Lerner e Ian Gehl, por exemplo, são referências já longamente consolidadas. Fazem parte dessa cena movimentos como o “novo urbanismo”, “placemaking” ,“urbanismo tático”, “design thinking”, “co-criação”, entre outros que poderiam ser elencados, os quais tentam destrinchar, a partir de diferentes perspectivas, tanto como produzir novos lugares quanto como revigorar locais já existentes.

Como aquilo que encontramos materializado no espaço urbano transcende questões de desenho, passando pelos temas econômicos, sociais, ambientais, culturais, pode parecer ingênuo imaginar que elementos físicos tenham o condão de transformar lugares. Entretanto, o efeito positivo que uma intervenção adequada e bem projetada pode ter no sentimento de pertencimento e na autoestima dos frequentadores desses espaços nada tem de desprezível. O poder público pode assumir a liderança em projetos dessa natureza, ajudando a revelar potenciais que as vezes estão adormecidos na cidade. O apreço pelo lugar onde se vive é um sentimento capaz de reverberar positivamente nas relações de vizinhança, nas oportunidades econômicas, e na qualidade da paisagem.

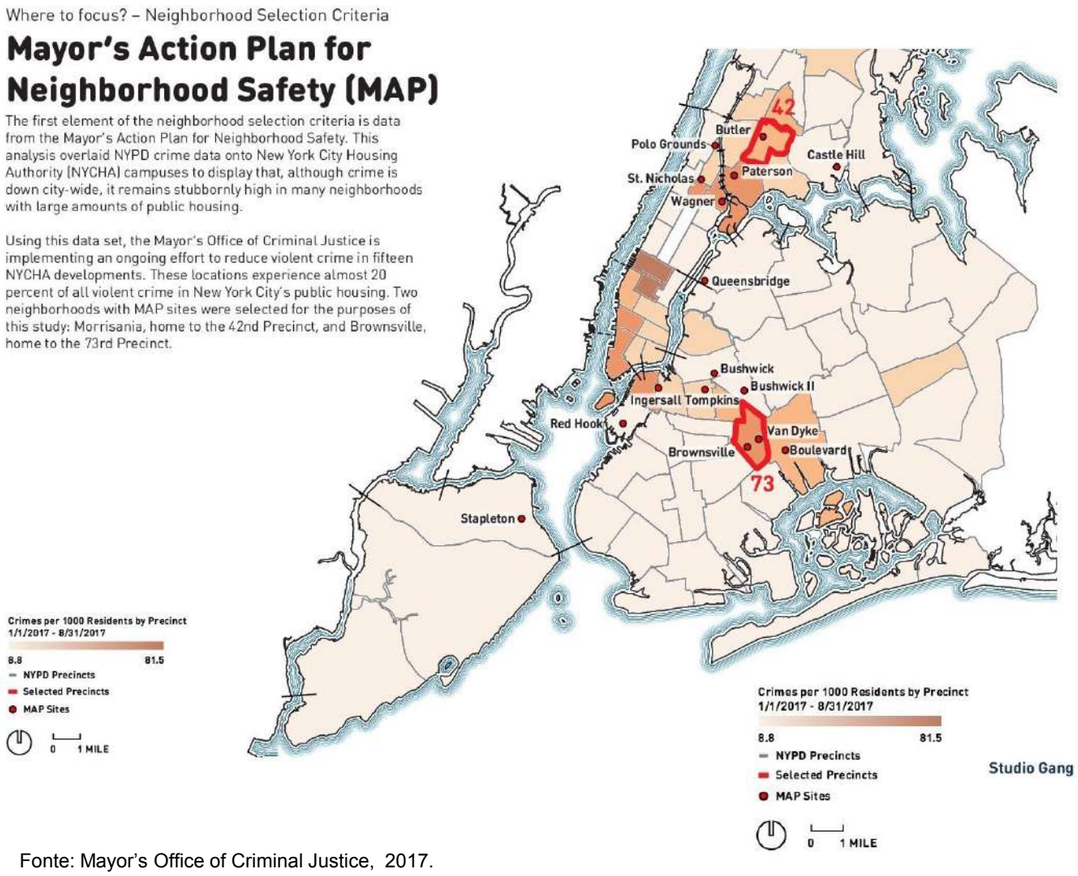
Na combinação dos fatores tangíveis e intangíveis que compõem a atmosfera de um local, atributos que derivam de uma ideia transformada em desenho, e depois em espaço, que aproxime as pessoas do patrimônio natural e edificado da região onde vivem, que agreguem beleza e conforto ambiental ao seu cotidiano, que permitam o encontro da diversidade e o convívio da diferença, e que possibilitem o florescimento de seu potencial criativo, são “acupunturas urbanas” aliadas em uma celebração da cidade.

Santos tem em sua Orla um claro exemplo dessa dinâmica. Sua área central tem ingredientes potenciais para expandi-la.



https://www.lexpress.fr/emploi/gestion-carriere/le-placemaking-concept-tendance-a-montreal_2049387.html

jaime lerner
arquitetos associados



Fonte: Mayor's Office of Criminal Justice, 2017.

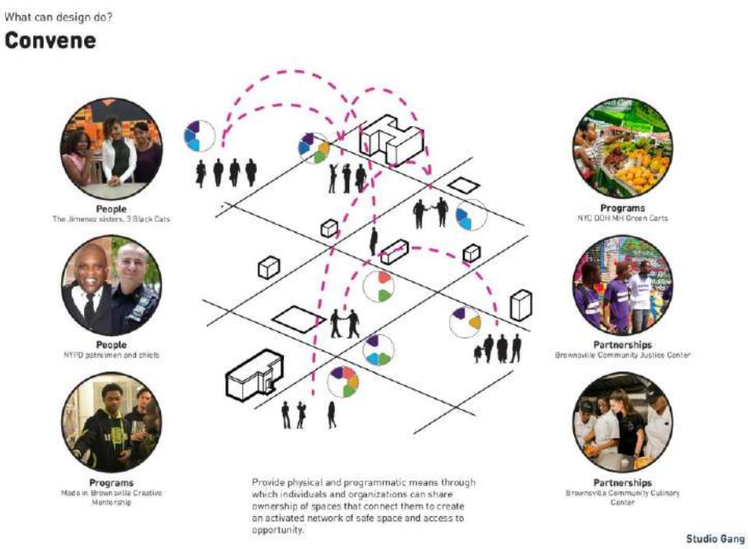
2.1 Segurança

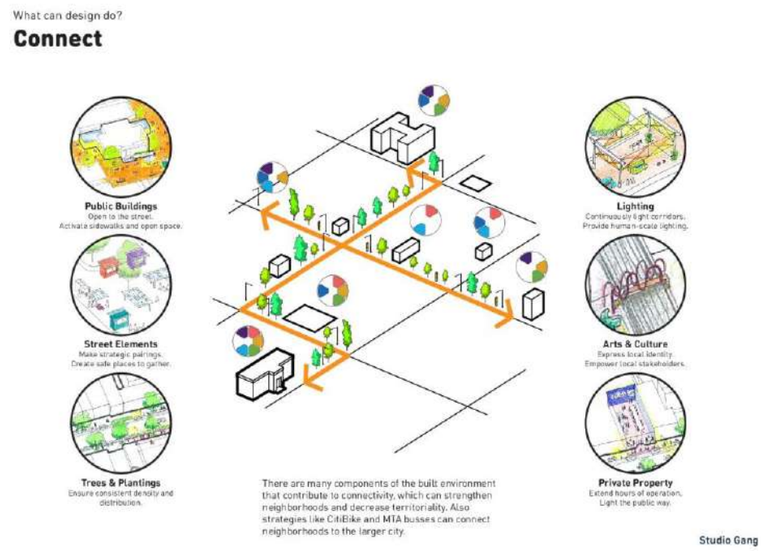
Plan for Neighborhood Safety, NY

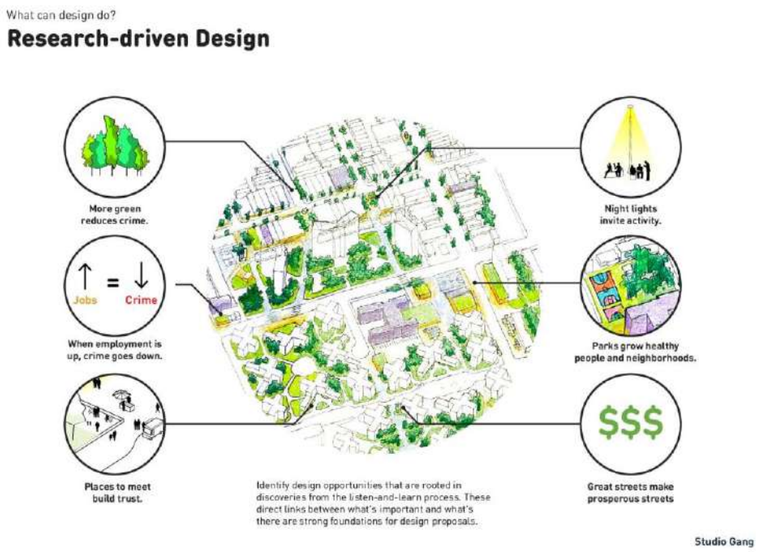
Design pelas bordas

Uma das questões que mais despertam o interesse no trato do espaço público e seu usufruto pela comunidade é a segurança. O conteúdo sintetizado nessa referência advém de uma iniciativa na cidade de Nova Iorque que, conquanto tenha registrado um declínio muito expressivo em seus indicadores de violência nas últimas décadas, em alguns bairros – particularmente aqueles com grande concentração de habitação de interesse social – esses permanecem renitentemente elevados. O Mayor's Action Plan for Neighborhood Safety destacou dois bairros com essas características para implementação de uma estratégia que integra arquitetura, planejamento, desenho urbano e combate a criminalidade, enfatizando como os espaços públicos podem reforçar o relacionamento das pessoas com o lugar, uns com os outros, e com as instituições públicas. Dentro desse plano municipal, a Mayor Office of Criminal Justice estabeleceu uma parceria com dois escritórios de projeto - Studio Gang e Hester Street - para a montagem de um programa piloto com foco na melhoria do espaço público chamado "Neighborhood Activation", incluindo o engajamento dos atores locais, os quais buscaram identificar prioridades e necessidades do local, bem como intervenções que pudessem melhorar a segurança pública.

Santos apresenta indicadores positivos em termos de desenvolvimento humano e segurança, por exemplo, mas, a semelhança dessa referência, permanecem áreas na cidade em patamares aquém dos desejados. Em que se pese a natureza sistêmica e multidimensional da questão da segurança, bons atributos de desenho, integração e parcerias podem fazer parte de seu melhor equacionamento







Fonte: Mayor's Office of Criminal Justice, 2017.

2.2 Qualidade Ambiental e Resiliência

Florestas urbanas

2.2 Qualidade Ambiental e Resiliência

Florestas urbanas

Estratégia para uma Floresta Urbana, Melbourne 2012 - 2032

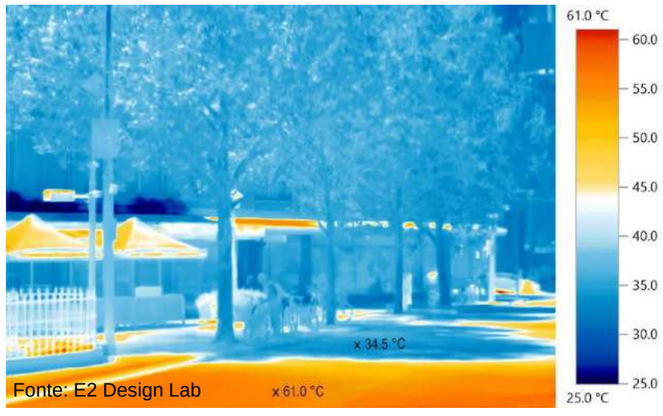
Fenômenos como o ocorrido na Europa essa semana, em que uma onda de calor fez as temperaturas atingirem, por exemplo, quase 46º C em Paris, vêm sido observados com frequência cada vez maior em cidades ao redor do globo. Outros episódios como a terrível tempestade que atingiu o Moçambique em março desse ano, foi avaliada pela ONU como o pior desastre natural a atingir o Hemisfério Sul, afetando mais de 1,7 milhão de pessoas apenas naquele país. Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países já está é um Objetivos do Milênio das Nações Unidas para o horizonte de 2030, dentro da Ação Contra a Mudança Global do Clima. Nesse sentido, cidades como Melbourne vêm traçando estratégias de atuação. Dentro do horizonte 2012 – 2032, a cidade definiu sua *Urban Forest Strategy*, objetivando criar paisagens resilientes, melhorar a saúde e o bem estar da população e aumentar a sustentabilidade urbana, em um contexto global de mudanças climáticas, crescimento urbano e populacional e das ilhas de calor urbanas. A ideia central é *"criar uma cidade dentro de uma floresta, ao invés de uma floresta dentro da cidade".* Uma floresta resiliente, saudável e diversificada, tendo como ponto de partida sua expressiva trama de parques, jardins e bulevares.

Os benefícios das florestas urbanas são inter-relacionados e abrangem os domínios ambiental, econômico, cultural e político. A presença substantiva da vegetação fornece serviços ecossistêmicos essenciais, como filtragem de ar e água, sombra, habitat, oxigênio, sequestro de carbono e ciclagem de nutrientes. Promove também uma conexão com a natureza que muitas vezes é percebida como ausente nas áreas urbanas. Ainda, as florestas urbanas provaram ser um dos métodos mais eficazes para mitigar a retenção de calor em áreas urbanas, particularmente distritos comerciais centrais.

O Plano definido por Melbourne para usufruir desses benefícios foi ordenado ao longo de seis estratégias básicas: aumentar a cobertura florestada e a diversidade da floresta urbana; melhorar a saúde da vegetação e a ecologia urbana; elevar a umidade do solo e a qualidade da água; e informar e consultar a comunidade.

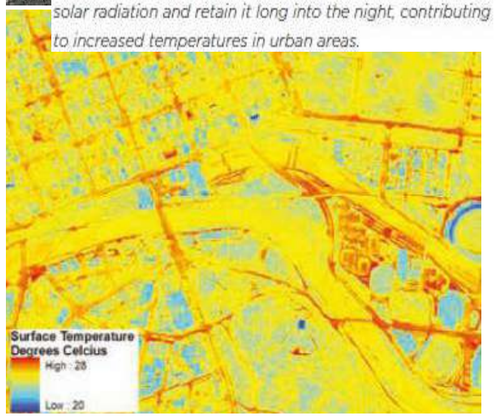
Inserida em um dos mais ricos biomas do mundo e tendo um jardim emblemático em seu território, Santos pode elevar superlativamente no perímetro do Parque Tecnológico a presença da vegetação em seus espaços públicos, criando circuitos mais aprazíveis que convidem à permanência.

Thermal images taken in a January 2017 heatwave show the impact of urban heat islands in Melbourne.



Fonte: E2 Design Lab

Thermal imaging of central Melbourne, taken late at night, which shows how paved unshaded surfaces store heat from solar radiation and retain it long into the night, contributing to increased temperatures in urban areas.



Entre outros benefícios, as árvores no ambiente urbano:

- Colaboram para a redução da poluição atmosférica
- Auxiliam na drenagem urbana
- Contribuem para melhorar a saúde, felicidade e bem estar
- Reduzem o stress dos motoristas
- Aumentaem em torno de 15% o valor das propriedades lindeiras
- Aumentaem em 12% a disponibilidade de gastar dos frequentadores em estabelecimentos localizados em áreas atrativas
- Reduzem em 30% a necessidade do ar condicionado

2.3 Viver o Cenário Noturno

2.3 Viver o Cenário Noturno

Iluminação Pública como um agente de mudanças

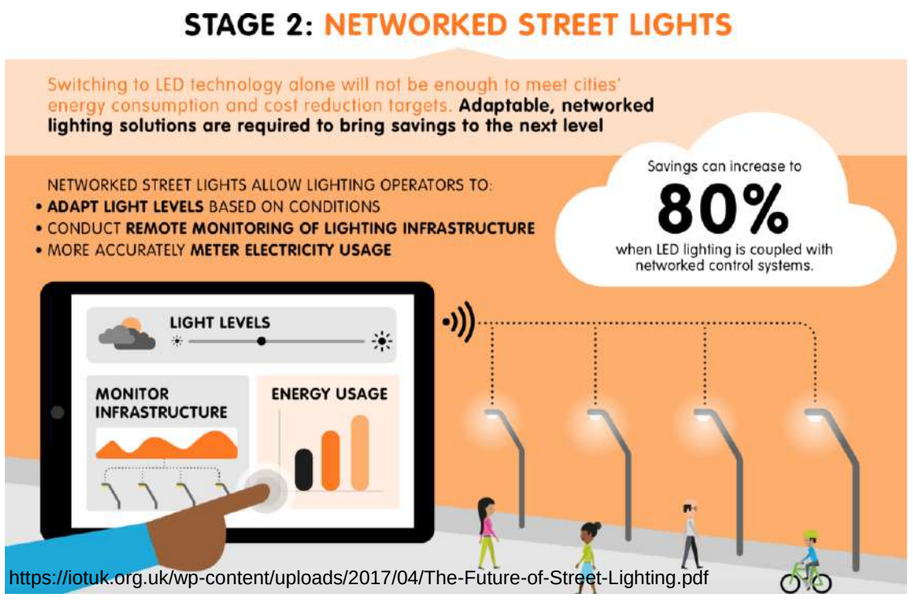
As transformações pelas quais os processos produtivos passaram a partir da Revolução Industrial afetaram, de forma gradual e irreversível, a rotina noturna das cidades. Energia e luz disponíveis a partir de um toque em um botão repercutiram de forma intensa na rotina social e de trabalho das pessoas, bem como possibilitaram novas tipologias de edilícias e padrões de deslocamento.

Referências a uma “personalidade” urbana noturna tornam-se adjetivos, como a Cidade Luz; a Cidade que Nunca Dorme, alcunhas de Paris e Nova Iorque. Silhuetas de Las Vegas, Dubai, Singapura, Tóquio, Londres, São Paulo, entre tantas outras, têm seus cartões-postais vestidos de noite iluminada como parte de sua dinâmica turística e econômica.

Avanços das últimas décadas nas tecnologias de iluminação abriram um amplo leque de possibilidades de qualificação dessa paisagem noturna a partir de recursos de grande alcance cênico. Sistemas mais eficientes permitem mitigar o consumo energético. Novos recursos podem ser acoplados às redes de iluminação, como transmissão de dados e monitoramento de segurança. As mudanças dos hábitos acabam por incrementar a demanda por comércio, serviços, lazer, entretenimento, ampliando o giro e inovações na economia.

Dentro de uma estratégia de qualificação dos espaços urbanos, a iluminação tem papel de destaque, a partir de uma associação psicológica com a percepção maior cuidado, segurança e oportunidades de novas experiências.

O Parque Tecnológico de Santos tem o potencial para ser uma vitrine para a expressão desses novos recursos cênicos e tecnológicos, ao integrar elementos edificados expressivos e que podem ser melhor valorizados, por contar com uma população universitária importante que circula pelo centro no período noturno, e pelo viés de inovação o Parque que deseja refletir. Ações já em curso no município podem ser direcionadas para acelerar esse processo.



https://iotuk.org.uk/wp-content/uploads/2017/04/The-Future-of-Street-Lighting.pdf

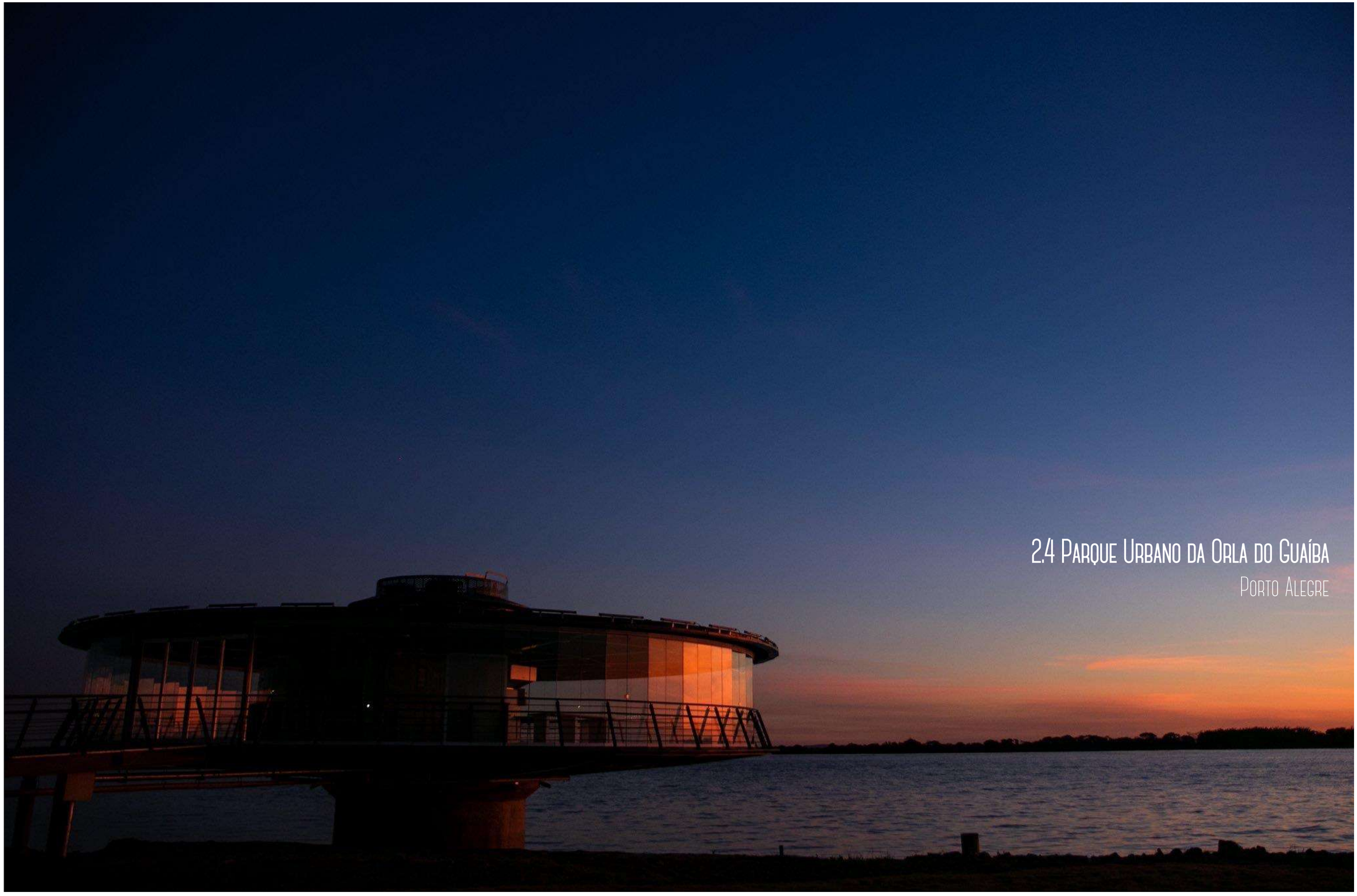
2.3 Viver o Cenário Noturno

A publicação ***The Future of Street Lighting, the potential for new service development***t do think thank britânico Future Cities Catapult, aborda economias potenciais no consumo de energia, e no consequente dispêndio dos cofres públicos, a partir da troca de sistemas tradicionais de lâmpadas de vapor de sódio para a tecnologia LED as quais, apesar de terem um valor inicial de instalação mais elevado, mostram-se vantajosas no tempo.

Evoluções nessa área permitem automatizar a iluminação pública em LED e conectá-la a sistemas centralizados de gerenciamento, permitindo reduzir de forma importante custos operacionais e aumentar a economia.

Enquanto os benefícios de economia de energia e de custos estão impulsionando a adoção dessas inovações, as cidades estão cada vez mais atentas ao potencial expandido dessa infraestrutura. Com uma distribuição uniforme e ampla nas áreas urbanas, energia prontamente disponível e conectividade integrada, a iluminação pública inteligente está sendo usada para formar a base tecnológica de uma cidade. Por meio da adição de dispositivos de coleta de dados, como sensores e câmeras, a iluminação pública está sendo usada como uma plataforma para hospedar uma variedade de aplicações nas áreas de monitoramento ambiental, otimização de tráfego, estacionamento inteligente e segurança pública. Além disso, essa infraestrutura está sendo usada para hospedar pontos de recarga para veículos elétricos e como base para redes públicas de Wi-Fi e de comunicação.

Delineia-se que o até agora singelo poste de iluminação pública pode vir a se tornar um dos ativos urbanos mais valiosos para a futura implantação de serviços de cidades inteligentes.



2.4 Parque Urbano da Orla do Guaíba

Porto Alegre

GAÚCHAZH
PORTO ALEGRE

Um ano depois: como a revitalização transformou a relação do porto-alegrense com a orla do Guaíba

Com público característico em cada turno, trecho que homenageia o escritor Moacyr Scliar passou a atrair milhares de pessoas depois de ter ficado quase três anos em obras

2.4 Parque Urbano da Orla do Guaíba

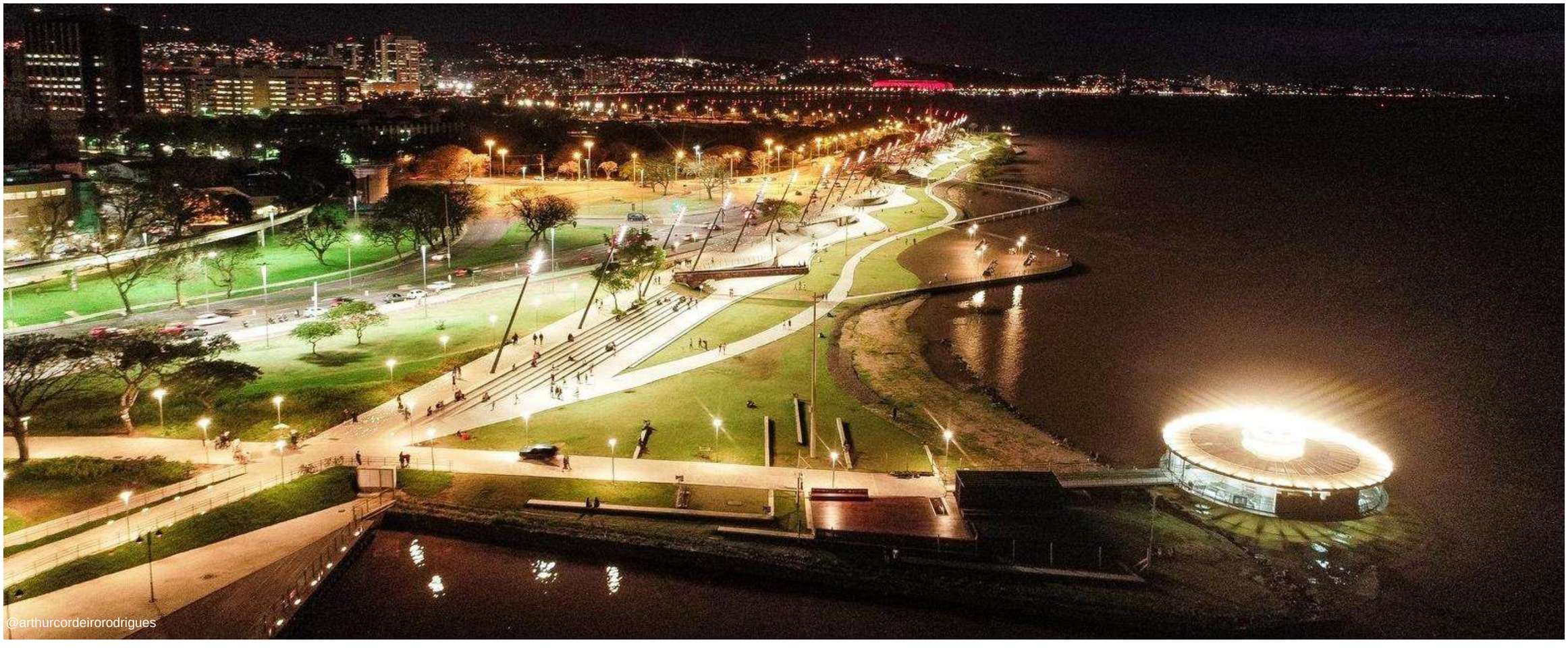
Porto Alegre

O Parque Urbano da Orla do Guaíba, projeto da Jaime Lerner Arquitetos Associados contratado pela Prefeitura Municipal de Poro Alegre ocupa um trecho de mais de 7km que se desdobra ao longo do estuário do Rio Guaíba, tendo seu primeiro trecho sido inaugurado no segundo semestre de 2018, com cerca de 1,3 km.

O Parque recupera para a Cidade o convívio com suas águas e com seu reluzente pôr-do-sol na região central. Com desenho e execução criteriosos, e um programa diverso e equilibrado, o espaço foi abraçado com entusiasmo pelos Porto Alegrenses de origem e de coração, transformando a vivência desse território e elevando de forma importante a autoestima da população.

Implantado em um trecho de dique e aterro que faz parte do sistema de contenção de cheias do município, o Parque procura restaurar e favorecer as ligações entre os espaços adjacentes, bem como recompor aspectos ecossistêmicos importantes a partir da vegetação implantada. Marcos arquitetônicos singulares integram a paisagem, criando novos pontos de interesse e funcionando em simbiose com atividades espontâneas com as quais a população se apropria dos espaços do parque.

O cenário noturno foi pensado com especial cuidado, e o projeto incorporou uma série de elementos especialmente desenhados para sua iluminação, criando ambiente sadio que foi abraçado pela cidade. Desde sua inauguração, centenas de milhares de pessoas frequentam o novo local, reverberando de forma positiva no entorno e na cidade; uma “acupuntura urbana” em sua melhor forma. A região do Parque Tecnológico de Santos, com âncoras como o Porto Valongo, o Monte Serrat e o conjunto do Mercado Municipal/Bacia das Catraias, por exemplo, tem o potencial de multiplicar esse exemplo, assim como seus resultados.


@arthurcordeirorodrigues

jaime lerner
arquitetos associados

2.4 Parque Urbano da Orla do Guaíba

Porto Alegre

GAÚCHAZH
PORTO ALEGRE

O aproveitamento noturno é talvez um dos principais diferenciais pós-revitalização da orla. No antigo espaço, que tinha poucos atrativos, pontos de escuridão e segurança precária, o pôr do sol era a deixa para voltar para casa. Com farta iluminação, quatro bares e um restaurante panorâmico, passou a reter o público também à noite. Músico de Córdoba, na Argentina, Cesar Aguero, 36 anos, virou atração noturna do Sheik Burguer, quase que por acaso. Ele passeava pelo local no fim de semana quando viu uma banda tocando no bar e pediu para dar uma canja. Tocou por quase três horas.

– Eu já tinha tocado em Porto Alegre outras vezes, mas esse lugar é diferente. Me parece que está conectado com as pessoas daqui, que sempre estão com um sorriso no rosto – diz.

Atrações musicais entraram na rotina da nova orla, que agora conta com apresentações quase que diariamente. A sensação de segurança trazida pela melhora estrutural, pela presença da Guarda Municipal e pelo movimento quase constante também tornou o lugar atraente para eventos dos mais diversos – alguns deles um tanto conturbados –, que por vezes se estendem madrugada adentro. Moradores da Rua Riachuelo, a designer de produto Julia Henkin e o publicitário Evandro Zucatti são entusiastas da ocupação em tempo integral do espaço, que passaram a frequentar quase todas as noites.

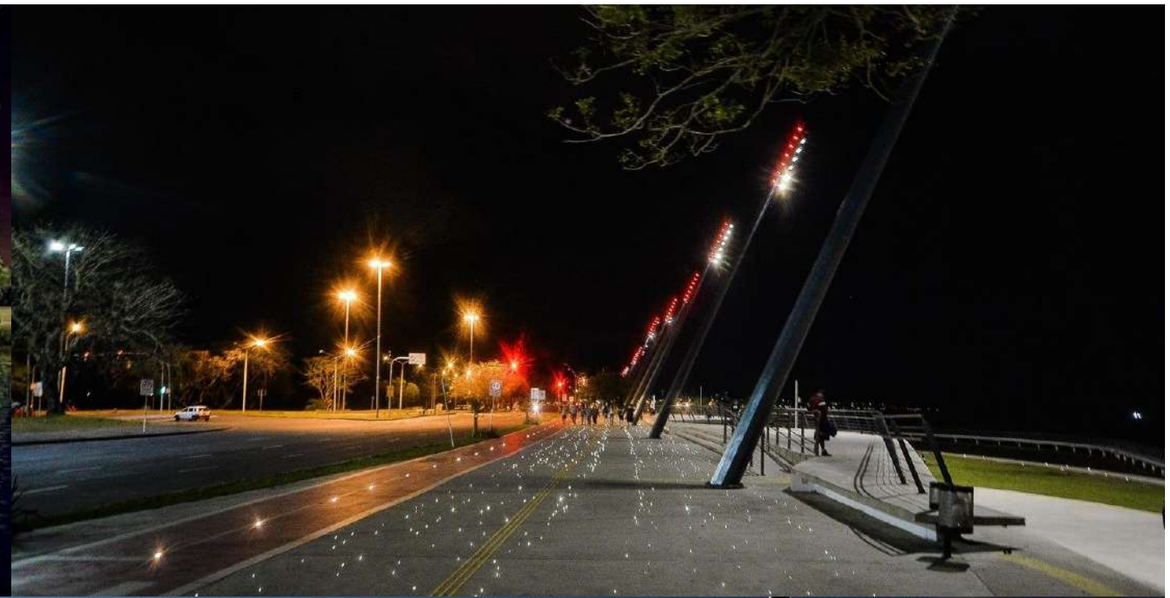
– Antes não tinha atrativo nenhum. Agora às vezes a gente ouve uma música de casa, vem aqui ver e tem um evento rolando. A mudança trouxe uma coisa que Porto Alegre não tinha, que é qualidade de vida – diz Evandro.

2.4 Parque Urbano da Orla do Guaíba

Porto Alegre

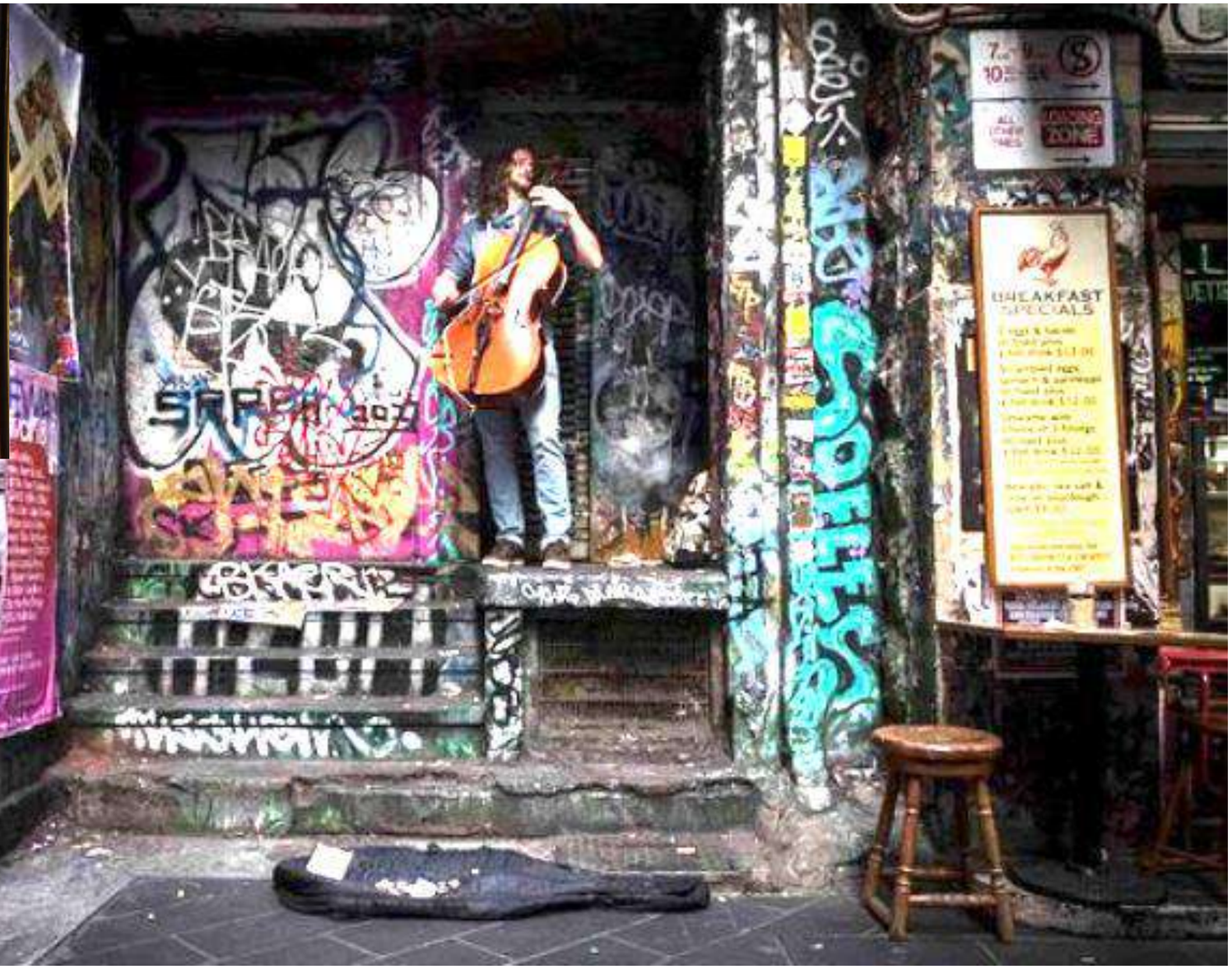
GAÚCHAZH
PORTO ALEGRE

A reabertura do espaço que catapultou a autoestima dos moradores da Capital também mudou radicalmente a dinâmica do lugar, abrindo possibilidades antes impensáveis, como andar de bicicleta à noite ou tomar uma cerveja à beira do Guaíba em segurança depois que o sol se põe. A popularidade transbordou para a vizinhança.



jaime lerner
arquitetos associados

3. CIDADE – SEU SOFTWARE E HARDWARE



3.1 Recuperando Áreas Urbanas

Sendo um organismo vivo, as cidades refletem em seu tecido os fluxos e refluxos associados às transformações pelas quais passa a sociedade – processos econômicos, tendências culturais, estrutura familiar, padrões construtivos, entre outros -, com forte impacto na vitalidade de seus diferentes espaços. Nesse processo histórico, com frequência, áreas centrais consolidadas, que outrora eram o núcleo dinâmico do município, endereço preferencial da moradia, do comércio, e associada a espaços importantes da vida coletiva – praças, igrejas, órgãos governamentais – viram essa dinâmica fluir para outros endereços. Espaços que abrigavam usos/tipologias edilícias que se tornam obsoletos não conseguem ser reconvertidos na mesma velocidade do seu abandono, lançando essas áreas em um processo de desvalorização que se retroalimenta.

Por sua recorrência mudo afora, ainda que com diferentes características associadas à geografia e a história de cada lugar, construiu-se ao longo das últimas décadas um conjunto de referências exitosas no sentido de inverter a flexão dessas curvas descendentes e reconduzir investimentos e dinamicidade a esses espaços que são importante repositório da memória urbana e afetiva da cidade. Floresce uma miríade de experiências pioneiras que reverberam um outras cidades, das quais tentam extrair-se lições.

Com frequência, essas estratégias precisam ser acompanhadas de novas políticas e entendimentos de tratamento do patrimônio histórico, tema que será abordado em maior profundidade em capítulo posterior.

O que se pode afirmar, entretanto, desses estudos, que assim como o processo de desvalorização dessas áreas está atrelado a dinâmicas mais amplas, a sua valorização também passa por um arsenal diversificado de ações. E que, ainda que o empreendedor privado tenha a sua disposição a força do capital, é muitas vezes o setor público que precisa dar o impulso para reapresentar esses endereços como um destino desejável.

Fila gigante de público no centro histórico curitibano para ver uma peça de teatro: 230 mil pessoas foram ao Festival de Teatro de Curitiba em 2014 – Foto: Daniel Sorrentino/Clix/Arquivo R7

São Paulo terá passeio de carrinho de rolimã neste domingo

GABRIELA MARÇAL - O ESTADO DE S.PAULO

27/04/2019, 12:56

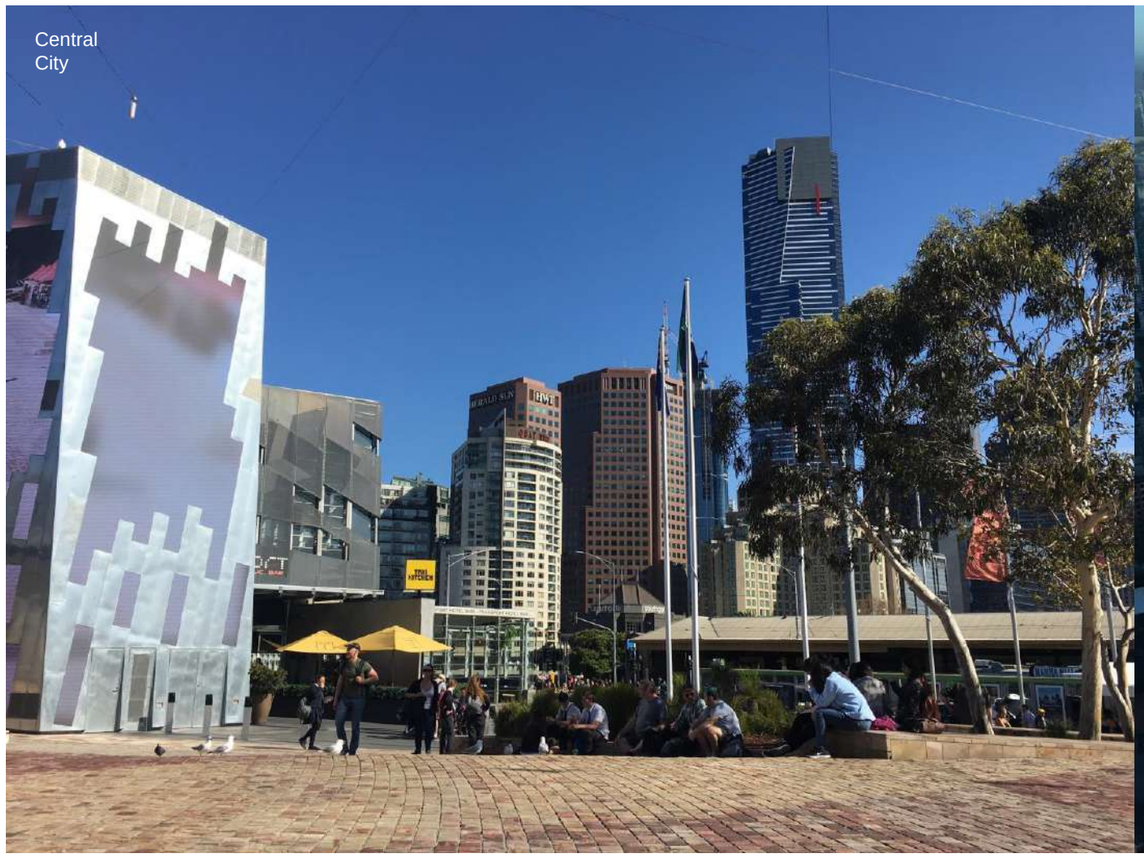
Evento gratuito ocorre no bairro da Mooca, das 10h às 16h

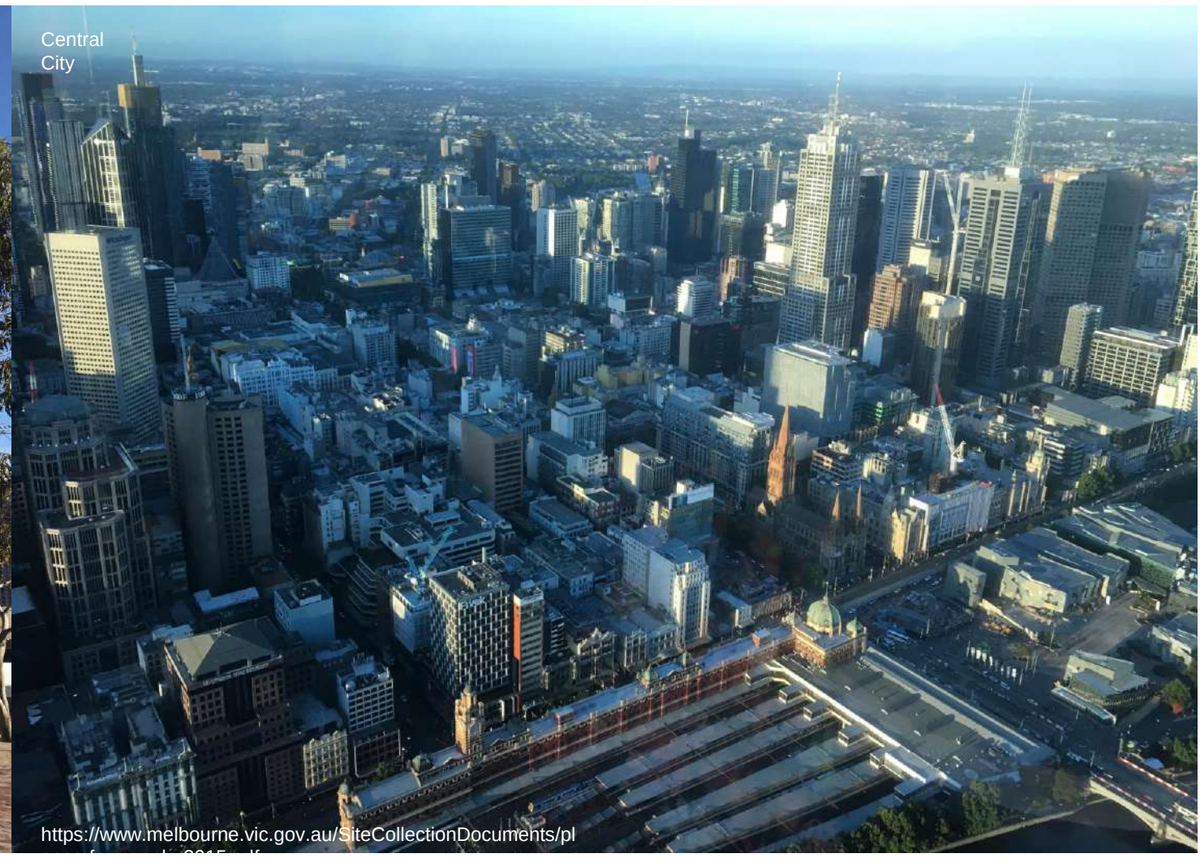
3.1 A Revitalização do Centro de Melbourne

Uma metáfora que costuma se associar a revitalização de áreas é emprestada do mundo da tecnologia, em uma analogia entre o hardware – o ambiente construído e suas infraestruturas -, e o software - os “programas” – que ficam associados a animação dos lugares que é, predominantemente, oferecido pelas pessoas, e que pode “rodar” mesmo em hardwares precários. Encontram-se exemplos emblemáticos em o “upgrade” se dá a partir de um novo “hardware”, uma obra emblemática de arquitetura ou um projeto urbano ambicioso que recoloca um espaço da cidade “no mapa”. Mas existem iniciativas também, especialmente em contextos de recursos econômicos mais escassos, em que a revitalização brota desses ativos mais “softs”, apoiados principalmente na cultura, nas artes, na música, na cena “underground”, enfim, apoiada em públicos que se mostram mais abertos e receptivos à novidades e mudanças.

Ainda que o peso entre “software e hardware” varie em cada caso que possa ser estudado, é conclusivo que são fatores que se retroalimentam e que juntos contribuem para um resultado favorável; ou seja, há que se perseguir uma estratégia coordenada, a qual também precisa de tempo e persistência para mostrar seus resultados, criar raízes e convencer empreendedores e residentes da atratividade desses locais.

A experiência de Melbourne é bastante abrangente nesse sentido, e o monitoramento longitudinal realizado pelos órgãos locais de planejamento permitem acompanhar a evolução dos indicadores. Desde 1993 o estudo *Places for People* acompanha as iniciativas que ocorrem dentro do polígono de atuação dos programas, fundamentando-se na premissa basilar que as pessoas são atraídas para lugares bem projetados, que apresentam atrativos, e que, assim, concentram outras pessoas. Um número crescente de pessoas ao longo do tempo é um indicador de sucesso. O relatório utilizado como referência para essa síntese foi publicado em 2016, e avalia o intervalo entre 1993 e 2014. A publicação trabalho com três compartimentos da cidade, e destaca uma série de temas atrelados às iniciativas desenvolvidas: dados populacionais, dinâmica econômica, estrutura urbana, forma construída, usos do solo, mobilidade e fluxos, espaços públicos e “public life”, ou seja, a vivência desses espaços.





https://www.melbourne.vic.gov.au/SiteCollectionDocuments/pl

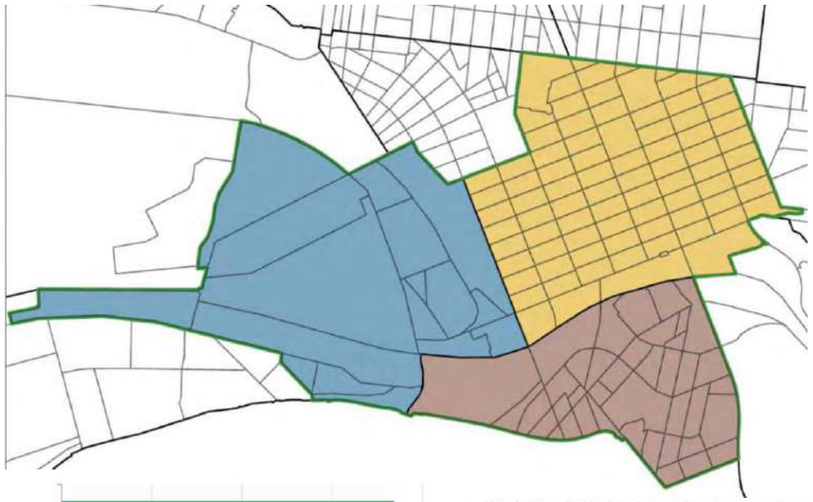
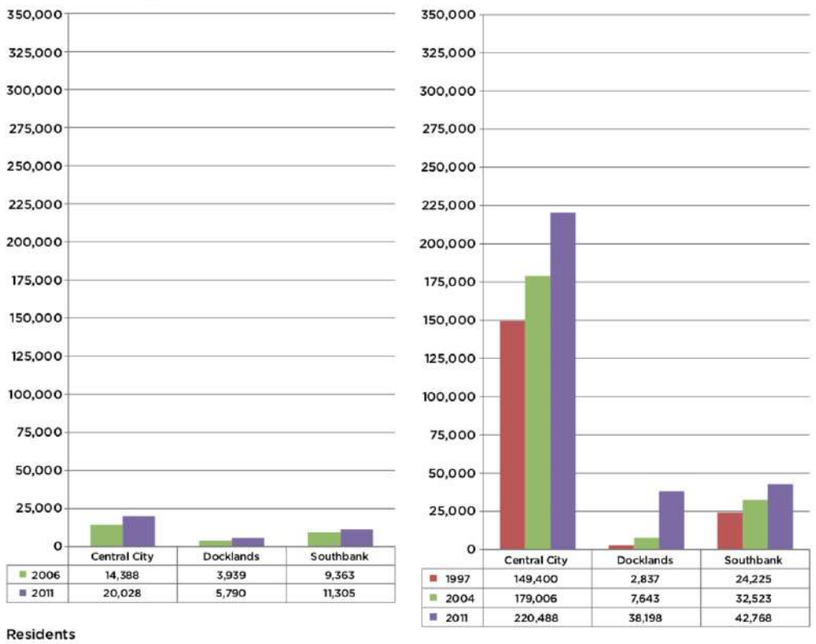


FIG. 4. The 2015 Places for People study has analysed data at a district level for the central city, Docklands and Southbank.

FIG. 43. Growth in the number of residential dwellings in the central city over time.



	Central City	Docklands	Southbank
2006	14,388	3,939	9,363
2011	20,028	5,790	11,305

Residents

	Central City	Docklands	Southbank
1997	149,400	2,837	24,225
2004	179,006	7,643	32,523
2011	220,488	38,198	42,768

Workers

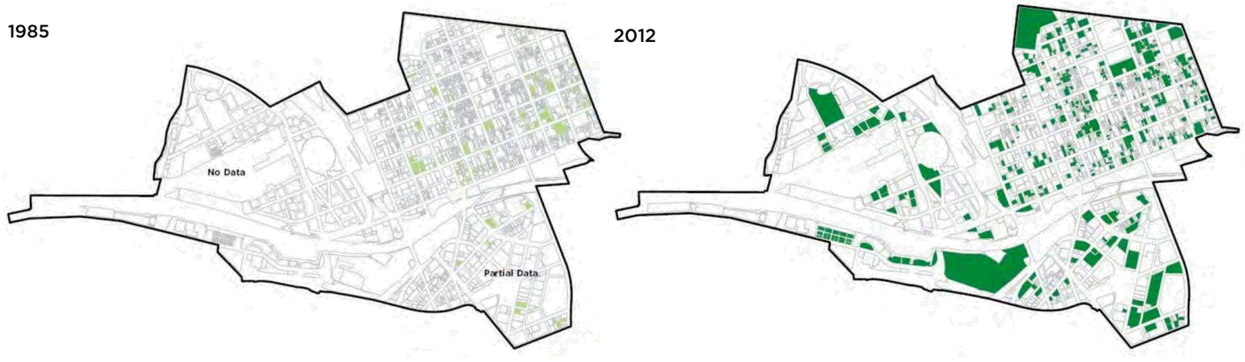
FIG. 9. Population change for the study area over time, from the Australian Bureau of Statistics and City of Melbourne's Census of Land Use and Employment (pp. 16-17).

3.1 A Revitalização do Centro de Melbourne

A seleção dessa referência se deu por alguns elementos de similitude: um território heterogêneo, que passou por mudanças em sua dinâmica econômica e populacional a partir do esvaziamento da área central de atividades econômicas e de moradia que foram relocadas para outras porções da metrópole consideradas mais atrativas e que conseguiu, a partir de um conjunto integrado de políticas, revitalizar seu centro.

O foco do trabalho em Melbourne compreende três compartimentos territoriais com características diferentes: a área central tradicional da cidade (Central City) e outras duas áreas (Docklands e Southbank) que outrora abrigavam atividades portuárias e industriais. Cada um desses compartimentos foi alvo de projetos e estudos nessas décadas, cada qual com ênfases específicas a partir de suas características. Cabe ressaltar que a atividade portuária é expressiva na Grande Melbourne.

A população residente nesses compartimentos de estudo era, em 1996, de cerca de 4.300 pessoas, chegando a 2011 com mais de 37.000, um aumento de 757%. Em termos de postos de trabalho, eram quase 176,500 em 1997, passando dos 300,000 no começo dos anos 2010. A frequência de estudantes na faixa de 15 anos ou mais elevou-se de 64 para 82 mil no intervalo entre 2004 e 2011.



Fonte: City of Melbourne, 2015.

3.1 A Revitalização do Centro de Melbourne

Laneways, de “becos” a ícones da Cidade

Um dos pontos de destaque da estratégia de revitalização do centro de Melbourne diz respeito as “laneways”- vielas, arcadas, becos – que permeavam em abandono o território central e que se converteram em um dos ícones de sua renovação.

A partir de meados dos anos 80, a Cidade reconheceu que as laneways da região central da cidade eram essenciais para fortalecer a rede de percursos para os pedestres. Ainda nessa década a prefeitura iniciou um programa de redesenho urbano para duas dessas vias. Durante as décadas de 1990 e 2000, mais vielas em todo o centro passaram por melhorias a fim de estender esses circuitos e privilegiar o conforto dos pedestres, limitando o acesso de veículos e ampliando a presença de áreas externas para refeições, por exemplo.

Atualmente, a rede de laneways é considerada vital para os moradores e visitantes da cidade. Variando em sua forma, função, usos e atividades que abrigam, muitas vezes equilibrando atividades concorrentes, mas igualmente cruciais à vitalidade desses percursos. Sua existência facilita não só uma melhor conectividade e acessibilidade para os pedestres e para o nível térreo das edificações, mas também atende a uma importante função de acesso de serviços ao comércio local. Como lugares individuais, as vielas oferecem uma justaposição bem-vinda à trama viária uniforme da região central. Sua menor escala intensifica a interação sensorial com o espaço físico, posicionando detalhes estéticos, vistas e cheiros em um intervalo mais facilmente discernível para as pessoas. Dentro de suas diferenças, transformaram-se em pontos de encontro das diferentes tribos que compõe a cena urbana, em endereços sofisticados e alternativos, comerciais e artísticos; atrações que ajudam a sustentar uma maior permanência das pessoas nas ruas do centro e, por consequência, seu maior dinamismo e segurança.

3.1 A Revitalização do Centro de Melbourne

FIG. 24. Changes to the laneway and arcade network over time.

In this map some laneways have been reconstructed and are not to scale. They are representative only.

FIG. 25. Laneways upgraded since the mid 1980s (based on preliminary research). Approximately 42 of the central city's 270 laneways have been upgraded (excluding alleys and arcades).

In this map some laneways have been reconstructed and are not to scale. They are representative only.

FIG. 27. The network of lanes that are accessible during the day vs. night. The permeability of the retail core is greatly reduced after hours when arcades are closed.

Fonte: City of Melbourne, 2015.

3.1 A Revitalização do Centro de Melbourne

Impactos de Novos Empreendimentos

Uma outra vertente importante avaliada pelo estudo acerca das transformações promovidas pelas políticas de revitalização desses compartimentos diz respeito a relação entre novas edificações (particularmente torres) e os espaços públicos, particularmente em termos das possibilidade de interface entre eles.

Verificou-se que o aumento no número de torres impacta de forma significativa o espaço local. Em se comparando quarteirões-tipo em Central City, Docklands e Southbank, encontram-se evidências convincentes de que as torres em geral, e as “torres de pódio” em particular (aquelas que acomodam andares de estacionamento no térreo e nos níveis contíguos), levam a uma interface mais fraca entre a construção e o ambiente público, impactando negativamente o número e o tipo de acessos, assim como a qualidade das fachadas no nível da rua e nos andares superiores. Um interface mais fraca no nível da rua diminui a vigilância passiva nos primeiros andares andares da construção, patamar crítico no qual os transeuntes e os ocupantes do edifício podem ver um ao outro.

Nas regiões de Docklands e Southbank, nas quais uma quantidade maior de novas torres foram erigidas, observa-se um número menor de possibilidades de intercâmbio entre os espaços públicos e privados, principalmente em função de uma quantidade muito menor de acessos não controlados. Os dados da pesquisa de 2013 mostram que não só a Central City apresenta significativamente mais entradas de edifícios em comparação com Southbank e Docklands, como houve um aumento geral no número de entradas de edifícios nessa região.

Essa diferença pode ser atribuída a estrutura urbana mais fina do Centro, que se apresenta com lotes e edifícios menores; atividades diversificadas no térreo; e fachadas criadas por uma estrutura urbana atraente (em parte devido aos imóveis históricos), com vias de diferentes portes. O significado de um maior número de entradas de edifícios na Central City é que o uso do solo se conforma de uma forma mais diversificada e dinâmica para o acesso das pessoas; verifica-se maior riqueza visual nas fachadas dos edifícios no nível da rua e, consequentemente, mais oportunidades para as pessoas se encontrarem e usufruírem da dimensão pública. Entradas de edifícios configuram locais populares para as pessoas se encontrarem.

O levantamento das fachadas no nível da rua, avaliado desde 1993, demonstra a importância da escala do empreendimento e a complexidade dos usos do solo para produzir ruas animadas. Observou-se que a qualidade das fachadas ao nível da rua melhorou em Central City, o que pode ser atribuído à política da Cidade para melhorar o apelo das fachadas térreas para os pedestres, mas também ao amadurecimento de uma cidade que está adquirindo maior complexidade.

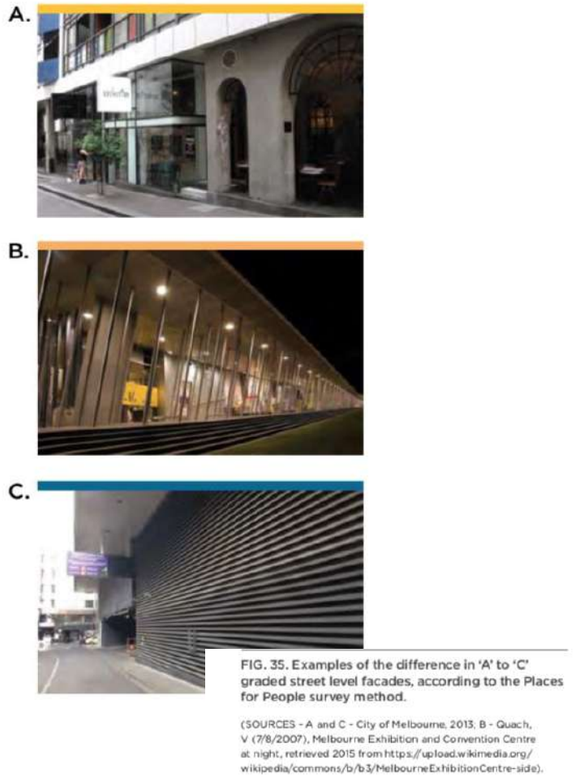


FIG. 35. Examples of the difference in 'A' to 'C' graded street level facades, according to the Places for People survey method.

(SOURCES - A and C - City of Melbourne, 2013; B - Quach, V (7/8/2007), Melbourne Exhibition and Convention Centre at night., retrieved 2015 from https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b3/MelbourneExhibitionCentre-side).

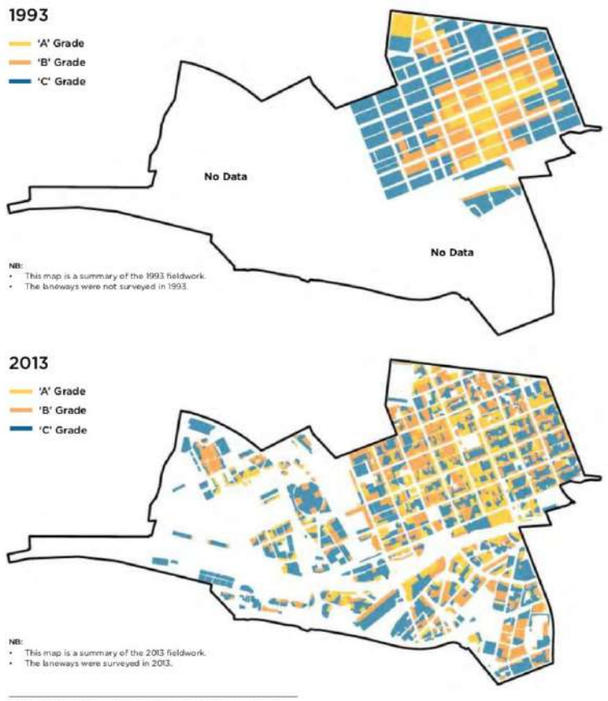


FIG. 36. 'A' to 'C' graded street level facades, according to the Places for People survey method.

Fonte: City of Melbourne, 2015.

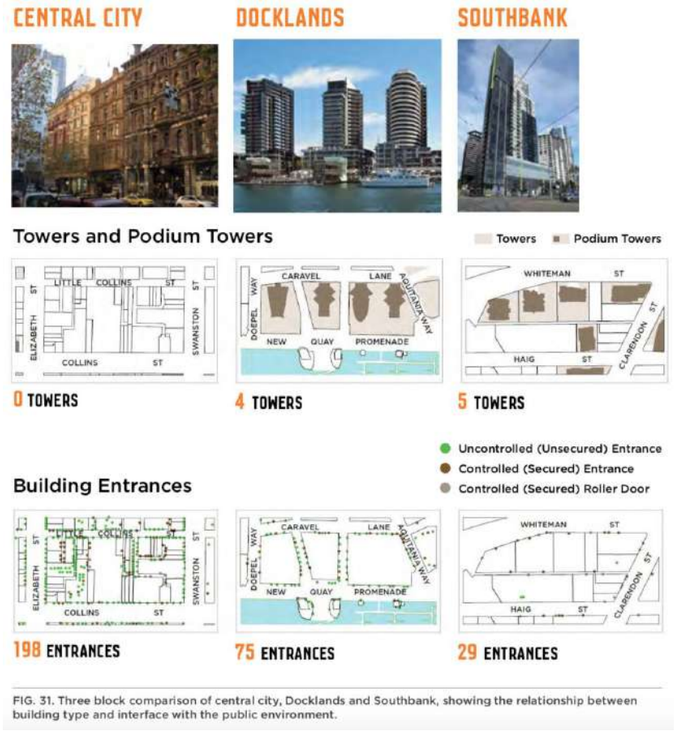
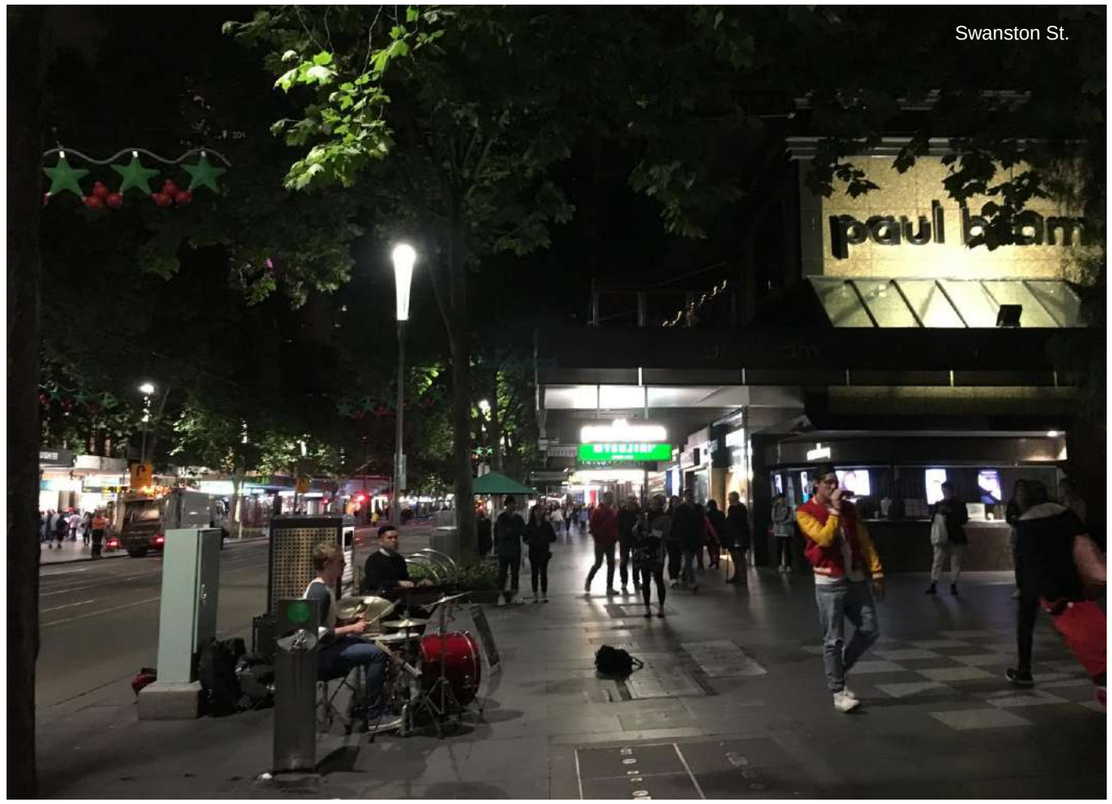


FIG. 31. Three block comparison of central city, Docklands and Southbank, showing the relationship between building type and interface with the public environment.

FIG. 32. Three block comparison of central city, Docklands and Southbank, showing the relationship between building type and interface with the public environment, where 'A' is the highest quality and 'C' the poorest.



3.1 A Revitalização do Centro de Melbourne

Pedestres e Transporte Público

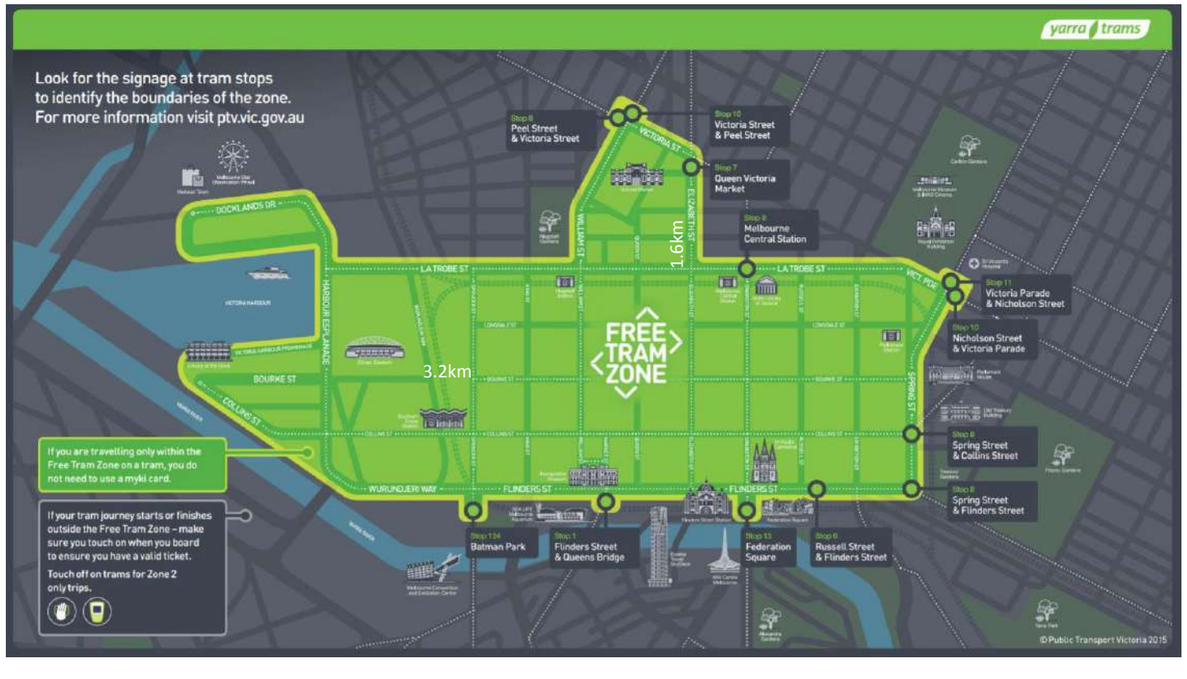
O estudo aponta que o fluxo de pedestres nas principais vias do polígono central apresentou um incremento médio no período de 1993-2013 de 31% ao longo do dia (10:00-18:00) e de 136% noturno (18:00-00:00), em dias dias de semana; e de 37% e 92%, respectivamente, nos sábados. O tempo gasto em atividades “estacionárias” (frequentar um café ou um restaurante que se abra para a rua, por exemplo) também registrou incrementos importantes, tanto em termos da sua distribuição especial quanto no tempo de permanência. Um dos eixos centrais, por exemplo (Swanston Street) registrou um aumento de 1085% em dias de semana, e de 1524% aos sábados.

Nesse particular, o estudo aponta como fundamental a dinâmica da vida pública o uso do solo oferecido em torno desses espaços, ou seja, os mais movimentados são aqueles próximos a uma grande variedade de usos e relativa proximidade, superando até aspectos de quantidade ou mesmo da qualidade do espaço público.

A prioridade ao transporte coletivo também participa da qualidade do centro. A Bourke St. foi fechada para o tráfego de veículos em 1985. Circulam nas vias do centro diversas linhas do VLT, bonde histórico e ônibus, além da integração com os trens. No polígono da Central City, cabe ressaltar, a utilização de todos os modais de transporte público é gratuita, o que permite às pessoas se deslocarem com grande facilidade, conforto, rapidez e economia, além do menor impacto ambiental dessas viagens, tanto em termos de indicadores como qualidade do ar, até a pegada ecológica de cada cidadão.

Fonte: City of Melbourne, 2015.

FIG. 12. Pedestrian volumes for all survey sites in 2013 for the weekday (above) and Saturday (below).



3.2 Comércio, Lazer, Criatividade, Diversidade

Camden Market, Londres

A primeiras âncoras a se estabelecerem em Camden, quando a área ainda era predominantemente industrial, foram a casa de shows Roundhouse e a livraria Compendium Books. Quando a indústria começou a sair da área, um antigo pátio de madeira ao lado do canal foi adquirido em 1972 por um grupo de artesãos, e em 30 de março de 1974 eles abriram o primeiro mercado de Camden Lock, com 16 boxes. Hoje Camden Market é na verdade um grupo de mercados, que começou a tomar forma atual em 1974 com a abertura de Camden Lock. Os quatro principais mercados - Stables, Lock, Lock Village e Union Street - são agora de propriedade e operados pela Market Tech, uma empresa fundada em 2014 com a ideia de que adquirir e melhorar o imóveis locais poderia gerar um modelo de marca global.

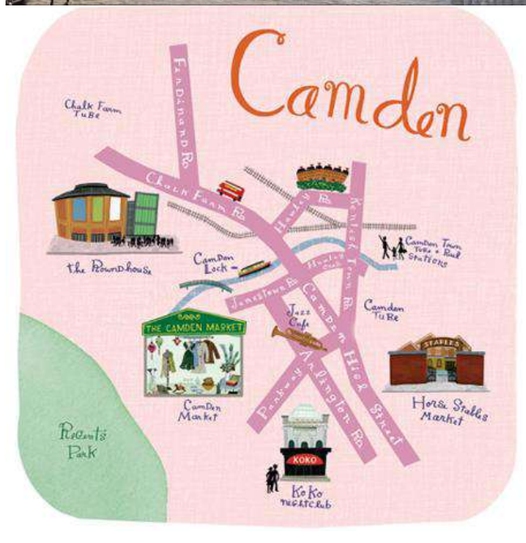
O Camden Market tornou-se uma referência no cenário londrino, cenário para expressão de sua multiculturalidade e verve criativa, atraindo jovens de todas as idades. Exemplos dessa natureza são indicativos de que arranjos espaciais que permitam esses talentos aflorarem, particularmente em cidades com ingredientes cosmopolitas em contextos metropolitanos – como Santos – podem ser aliados para a renovação de áreas urbanas.

Fonte: Site Camden Market

3.2 Comércio, Lazer, Criatividade, Diversidade

Camden Market, Londres

Teddy Sagi, investidor israelense acionista majoritário da Market Tech apostou na estratégia de unificar as propriedades tornando investimentos em imóveis e tecnologia mais coesos e por isso mais efetivos. Em setembro de 2014, ele contratou Charles Butler, um contador com experiência em gestão de empresas de comércio eletrônico, para ser diretor executivo e manteve Mark Alper, que já trabalhava no mercado de Camden há 16 anos, para administrar o setor imobiliário. Com uma estimativa de 28 milhões de visitantes anuais, o mercado está entre os destinos turísticos mais populares de Londres, mas pesquisas demonstram que visitantes - em sua absoluta maioria turistas - não fazem tantas compras quanto desejável para o modelo de negócios. Os investidores dizem que o perfil ideal do lojista de Camden Market é o de startups com pouco dinheiro e muita capacidade criativa, mas algumas âncoras como a loja de botas de Dr. Martens foram incorporadas à mistura. A estratégia para novas lojas é o que a equipe da Market Tech chama de “varejo experiencial”, consistindo na oferta de atividades complementares aos produtos vendidos, como apresentações musicais pop-up e eventos com produtos exclusivos projetados por estudantes de moda locais.Algumas regras foram postas em prática para limitar a gentrificação nos próprios mercados: eles não permitirão, por exemplo, que marcas com mais de seis lojas em Londres se tornem locatárias em Camden Market.



Fonte: Site Camden Market

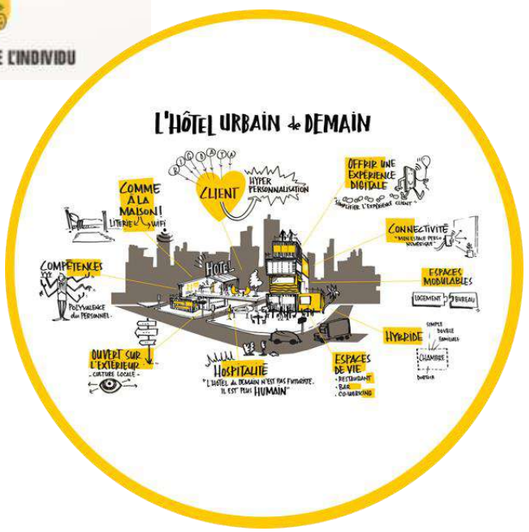
3.3 O Mundo do Turismo

A indústria do turismo tem crescido consistentemente acima do PIB global, gerando mais de 319 milhões de empregos para a economia do planeta. Dados do World Travel & Tourism Council para o ano de 2018 mostram que o segmento é responsável por um em cada cinco novos postos de trabalho criados nos últimos cinco anos. Um em cada dez empregos no mundo estão no turismo.

Esse próspero e dinâmico mercado de quase nove trilhões de dólares permanece sob constante escrutínio de agentes que atuam nesse campo – cidades incluídas –, os quais tentam identificar tendências e antecipar oportunidades. Países como a França, por exemplo, que encaram com seriedade o turismo como componente da matriz produtiva do país, estudos nessa área são sistemáticos.

Dois desses estudos foram aqui destacados pela forte interface de sua análise com o tema do urbano. Um produzido pelo já referenciado Paris & Co – Cahier Tendence: Les Grandes Tendances du Tourisme d'Aujourd'hui et de Demain; o outro realizado pelo BPI France (Banco Público de Investimento), o qual, ao se debruçar sobre as grandes tendências da inovação, focou o tema dos novos hotéis urbanos.

As tendências detetadas apontam para novas condições de hospitalidade, na construção de locais que são híbridos entre uma experiência simultaneamente particular e conectada. Entram em cena ingredientes que se acomodam em pequenas escalas, fazendo do caráter local um importante atrativo. Em que se pesem alterações a diferentes territórios e contextos, os caminhos falam busca de experiências únicas, autenticidade ou renovação da atratividade turística de um destino.
Com os títulos "um albergue para reinventar a cidade", e o o "hotel urbano do amanhã", esses estudos ressaltam a conexão entre uma atenção mais particularizada aos interesses dos viajantes e o potencial que isso tem para a cidade, ao combinar o estilo de vida do indivíduo e premissas de sustentabilidade e inteligência urbana.



Fonte: BPI France.

3.3 O Mundo do Turismo

A experiência turística precisa ser vista em uma dimensão multissensorial, na qual o toque, a audição, o paladar e o olfato forjam elos essenciais entre um visitante, seu cérebro, um lugar, criando experiências indeléveis.

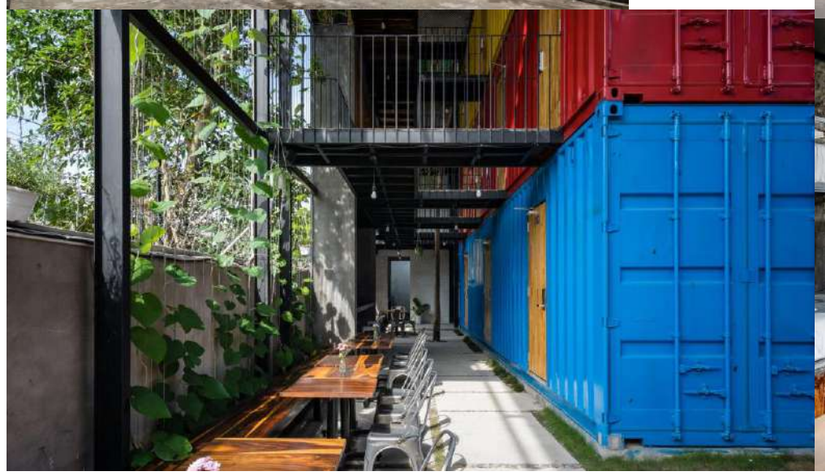
Santos recebe a cada temporada um número importante e crescente de turistas que embarcam e desembarcam em navios de cruzeiro, mas ainda não captura com propriedade esses visitantes, que acabam muitas vezes resumindo seu contato a uma passagem. Soma-se a isso os seus potenciais intrínsecos de história e natureza, em uma localização geográfica atrelada ao eixo urbano e econômico mais dinâmico do país.

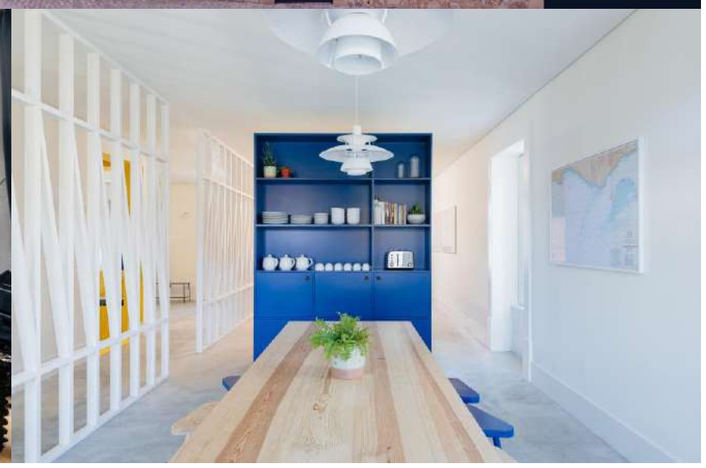
Finalmente, o Turismo, fazendo a interface com o Parque Tecnológico, é um campo fértil de exploração de soluções inovadoras. Ferramentas tecnológicas, como o blockchain, ainda são pouco usadas, mas têm grande potencial para simplificar a jornada dos viajantes, proteger sua privacidade, e attender a interesses específicos.

Ganhar o mundo depois dos 60: turismo para terceira idade cresce no Brasil

Como a população, os setores dedicados ao turismo para maior idade crescem a cada ano e se aprimoram na oferta de serviço para um público especial que exige cuidado e segurança

Fonte: Correio Braziliense





3.3 O Mundo do Turismo

3.4 A Força da Arte

a arte não é um espelho para refletir o mundo, mas um martelo para forjá-lo

Vladimir Maiakóvski

3.4 A Força da Arte

A arte, em suas diversas manifestações, é o “software” mais poderoso já concebido pelo espírito humano.

As poucas obras e citações aqui destacadas têm por objetivo recordar a força do impulso criativo como elemento de revelação e de transformação de realidades.

O trabalho para o Parque Tecnológico de Santos entende que os caminhos da arte – música, dança, teatro, cinema, pintura, escultura, gravura, poesia, literatura... – são importantíssimos para o novo Centro que se deseja para Santos.

Alavancar os potenciais existentes e dar-lhes nova dimensão; fomentar o ofício do artesão, mas também a expressão do artista.

A região do Mercado e da Bacia das Catraias, somada a moldura do seu entorno, pode ser a vitrine primeira dessa trilha.

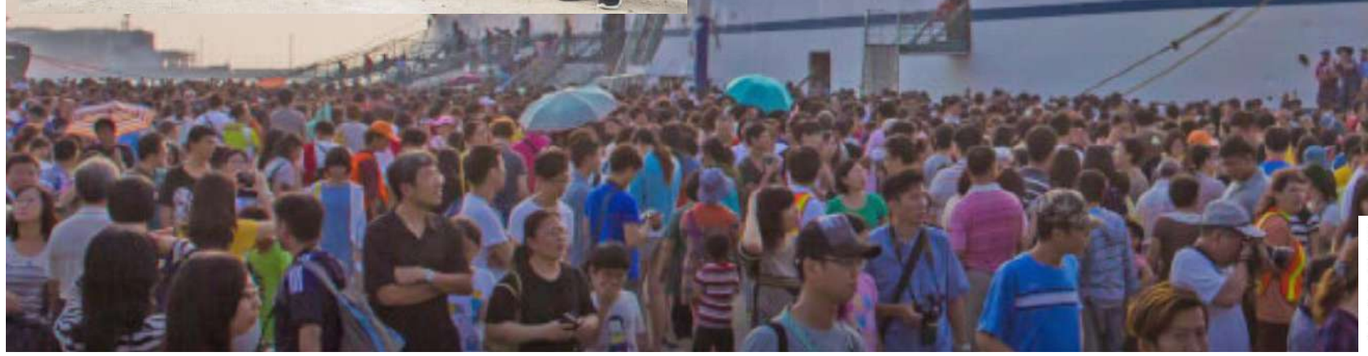
Festivais e eventos também desempenham papéis expressivos na movimentação desses “softwares”, dando vazão à alegria e a intensidade, permitindo o encontro e a sinergia que alimentam a inovação; momentos de ’”catarse” coletiva que, inclusive. podem dar o tom de novos movimentos culturais.

Grandes eventos culturais são também oportunidades econômicas, e o Brasil tem know-how sólido nesse segmento, além do apetite da população.

O Porto do Valongo, a partir da sua reinserção na vida cotidiana da região central, pode ser palco desse evento. É um espaço que permite alçar voos de maior ambição e arrojo, tanto em sua programação e equipamentos, agregando novas metáforas.

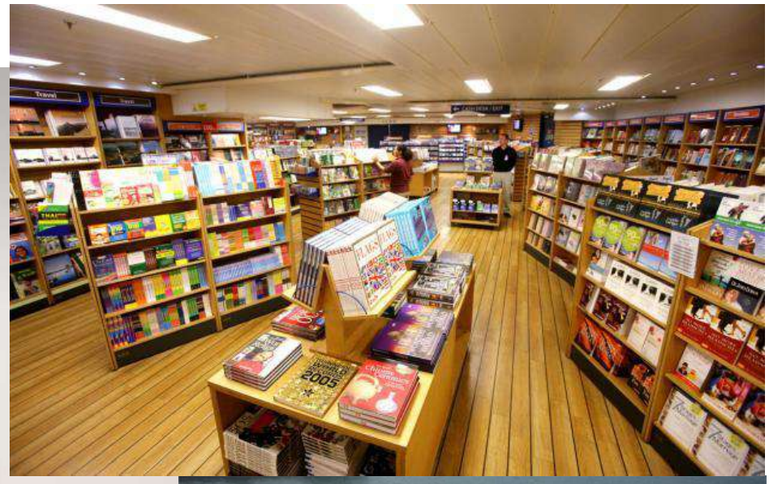
A sinergia que pode se formar a partir essas duas novas âncoras de renovação urbana seria um potente motor para a revitalização da área central.

3.4 A Força da Arte



Maior livraria flutuante do mundo visitará cinco municípios brasileiros

Atenção, moradores de Santos, Rio de Janeiro, Vitória, Salvador e Belém! Anotem esta dica preciosa: A maior livraria flutuante do mundo, navio que viaja pelo mundo com mais de cinco mil títulos disponíveis, vai atracar em breve na sua cidade. Já pode ficar empolgado!



O itinerário começará na cidade de **Santos**, onde a livraria permanecerá do dia 23 de agosto ao dia 17 de setembro. Saindo da cidade litorânea, partirá para o **Rio de Janeiro**, onde ficará até o dia 8 de outubro, e em seguida navegará até **Vitória**, que recebe a atração entre os dias 9 e 22 de outubro.

Fonte: Veja Abril

3.4 A Força da Arte

Festival de Teatro de Curitiba

3.4 A Força da Arte

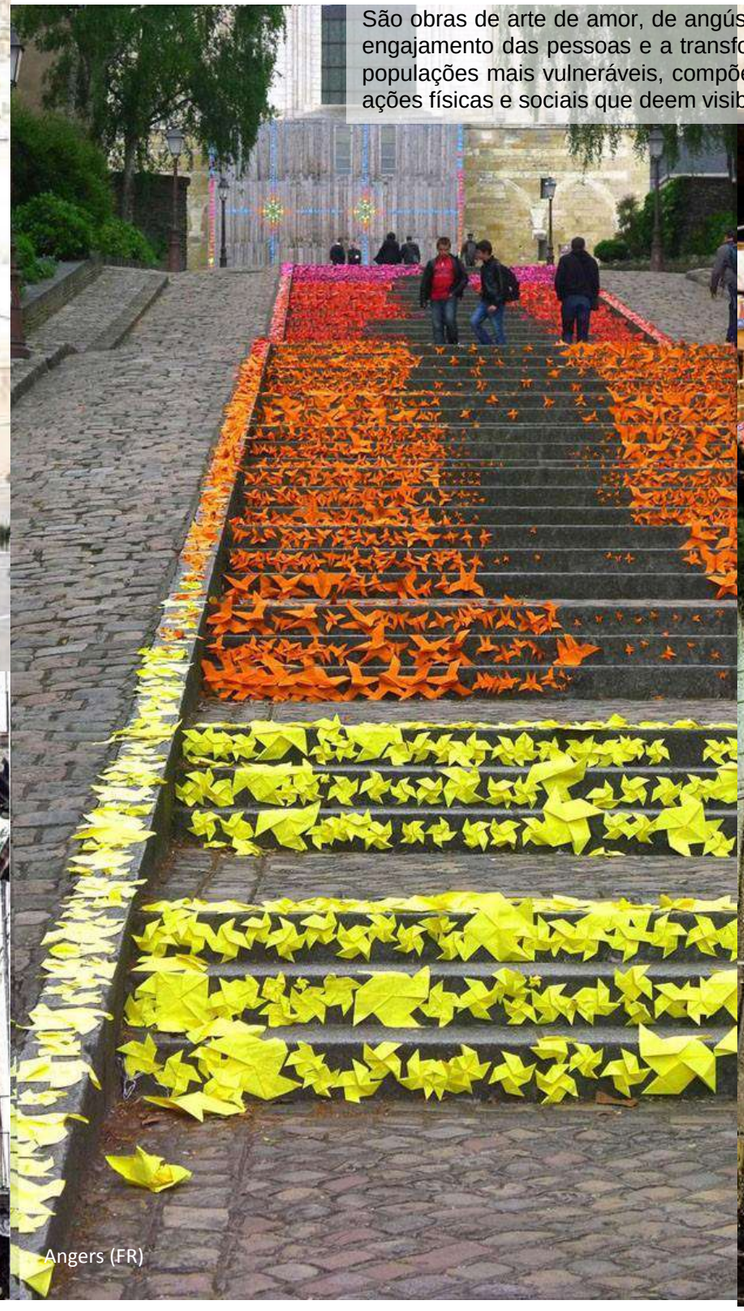
3.4 A Força da Arte

A manifestação da arte ocorre também de formas mais singelas, mas igualmente relevantes, a partir de expressões anônimas, de elementos impermanentes, de representações coletivas, que são de suma importância para a construção de elos entre as pessoas, e entre as pessoas e os seus lugares, a partir dos vínculos comunitários e de pertencimento.

São obras de arte de amor, de angústia, de rebeldia, de mobilização, de cuidado, que podem também fomentar o engajamento das pessoas e a transformação de realidades. Monte Serrat, cujas escadarias e mirantes conectam populações mais vulneráveis, compõem o terceiro vértice do triângulo estratégico de revitalização do centro, com ações físicas e sociais que deem visibilidade a esses espaços sejam empreendidas.

Damasco

Sicília


Angers (FR)

Rio de Janeiro

4. SÍNTESE DO CENÁRIO ATUAL

Parque Tecnológico de Santos

4.1 Abrangência Territorial e Institucional

O Parque Tecnológico de Santos tem seu perímetro estabelecido pelo Decreto nº 6.286 de 20 de dezembro de 2012 e abrange os bairros de bairros de Vila Mathias, Vila Nova, Valongo, Centro, Paquetá, Porto Saboó, Porto Valongo, Porto Paquetá, Monte Serrat e Chinês na área insular de Santos e o bairro de Guarapá na área continental.

O mesmo decreto apresenta uma relação de 28 imóveis que integram o Parque, que está credenciado ao Sistema Paulista de Parques Tecnológicos (SPTec), embora ainda seja considerado como “credenciado, em obras” (ainda não em operação), segundo o site da Agência Paulista de Promoção de Investimentos e Competitividade. Pelo decreto estadual nº 54.196, de 2 de abril de 2009, o Sistema Paulista de Parques Tecnológicos exige que a gestão do parque seja feita por entidade sem fins lucrativos, em área de sua propriedade medindo no mínimo 200.000,00m².

Segundo o site da Fundação do Parque Tecnológico de Santos, além da Petrobras e Usiminas, o conjunto contará com Incubadora de Empresas, integrantes do APL (Arranjo Produtivo Local) de Tecnologia da Informação, o Tecjob (Instituto de Tecnologia José Bonifácio), a Infovia, a Rede BS, além de universidades locais e empresas e entidades que venham a se credenciar. Também conta com a participação de entidades como Associação Comercial de Santos, Sebrae e Fiesp/CIESP. Atualmente, existem oito empresas na incubadora do Parque Tecnológico de Santos que funciona de maneira provisória em escola à Rua de Setembro, 34. Ali também já está instalado o Laboratório de Logística, Mobilidade Urbana e Implicações Ambientais (Log Mob) e um setor de atividades para educação infantil sobre tecnologia e empreendedorismo. As obras do edifício-sede do Parque foram retomadas pelo poder público.

Outro empreendimento no horizonte do Parque Tecnológico é o Centro de Tecnologia da Baixada Santista (CTBS), um equipamento que deverá receber R$ 80 milhões da Petrobrás para sua construção em lote de 8,3 mil metros quadrados cedido pela Prefeitura Municipal ao lado do novo edifício do Parque. O CTBS será gerido por consórcio entre USP, UNESP e UNICAMP e terá como objetivo o desenvolvimento de pesquisa e tecnologia no setor de petróleo e gás, mais especificamente exploração, logística, poços, operações submarinas e offshore e produção.

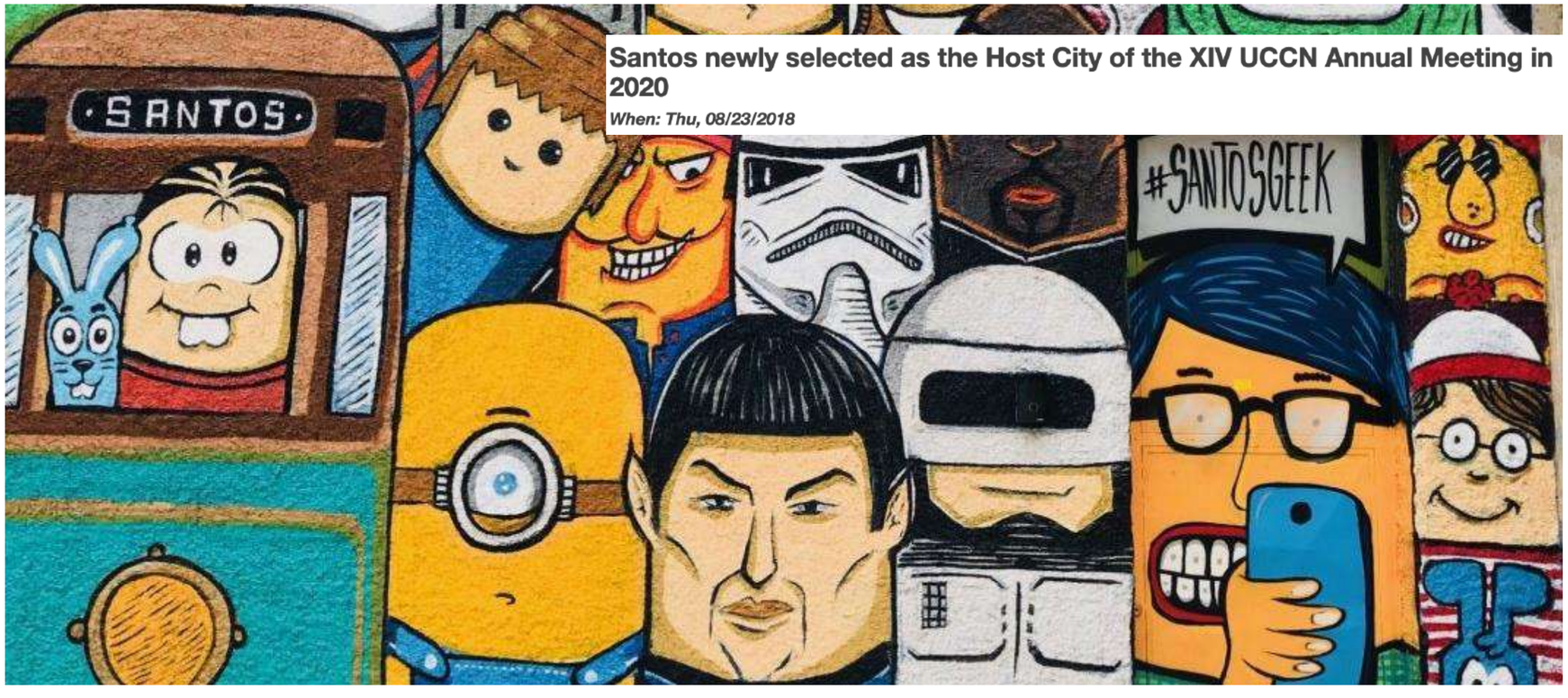
A empresa de consultoria Urban Systems realiza anualmente um ranking de melhores cidades brasileiras para fazer negócios, levando em conta indicadores nas áreas de sociodemografia, economia, saúde, educação, finanças, transporte e infraestrutura. Alguns exemplos de indicadores são: o Índice Firjan de Gestão Fiscal; a renda média dos trabalhadores formais; os destinos do principal aeroporto; o índice de perdas na distribuição de água; o número de leitos de hospital em relação à população. No ano de 2018, o município de Santos obteve as seguintes classificações: 10º lugar geral; 4º lugar no quesito “desenvolvimento social”; 6º lugar no quesito “capital humano”; 16º lugar no quesito “infraestrutura”; 75º lugar no quesito “desenvolvimento econômico”.

4.2 Economia Criativa

O tema da Economia Criativa tem sido desenvolvido pela Secretaria de Governo de Santos, através do Comitê Santos Cidade Criativa como eixo central do desenvolvimento econômico e sustentável da cidade. No ano de 2014 foram realizados diagnósticos do cenário municipal para diversos segmentos de Economia Criativa, como artesanato e arte popular, design, cinema, gastronomia, literatura, artes de mídia e música. Constatou-se que o núcleo temático mais representativo na cidade é o Cinema e passou-se então à candidatura bem sucedida de Santos para o selo de Cidade Criativa de Cinema da UNESCO. O anúncio do título foi feito em 2015. Em continuidade como órgão da ONU, Santos foi eleita para sediar o evento “Encontro Mundial da Rede das Cidades Criativas da UNESCO 2020”, que deverá envolver 250 cidades de 80 países e ocupar diferentes espaços existentes na cidade.

Segundo dados da Prefeitura Municipal de Santos, existem hoje cerca de 380 empresas relacionadas à produção audiovisual na cidade. O setor tem seu crescimento estimulado em duas frentes principais: a ampliação do número de produções realizadas na cidade e a realização de eventos culturais afins, como o Festival Curta Santos. No âmbito da produção, a Santos Film Comission é uma operação da prefeitura que oferece casting para figurantes e centraliza os trâmites de autorização para filmagem em locações espalhadas pela cidade. Atualmente sediada no 5º andar do mesmo edifício da SEDURB, deve adquirir sede própria nos próximos anos.

Mapeamentos dos ativos do município na área do design, por exemplo, sinalizam diversos potenciais a serem explorados nesse campo em termos da moda, design gráfico e de produto, design urbano, multimídias, além dos potenciais da indústria do turismo.



Santos newly selected as the Host City of the XIV UCCN Annual Meeting in 2020

When: Thu, 08/23/2018

4.3 Vilas Criativas

Outra iniciativa importante para o desenvolvimento da economia criativa no município são as Vilas Criativas, que mais do que edificações propriamente ditas constituem uma metodologia de trabalho a ser instalada em novos equipamentos com algum tipo de programa na área cultural, de esportes ou lazer. Inspiradas no conceito de Bibliotecas da cidade colombiana de Medellín, as Vilas Criativas funcionam como centro de estímulo local a processos criativos oferecendo cursos de capacitação, oficinas e ponto de encontro de ideias dos bairros a que pertencem. Já existem sete Vilas em funcionamento em Santos e o sistema deve ter expansão contínua.

Fonte: Site Prefeitura de Santos

4.4 Planejamento Municipal

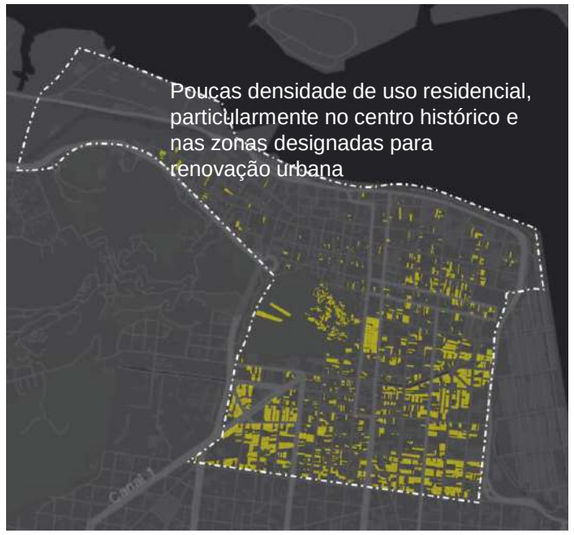
Diversas secretarias municipais de governo vêm empreendendo ao longo dos últimos anos esforços intensos e coordenados para reascender a dinâmica econômica e populacional da área central, visando colocar essa área novamente no mapa de moradores e investidores.

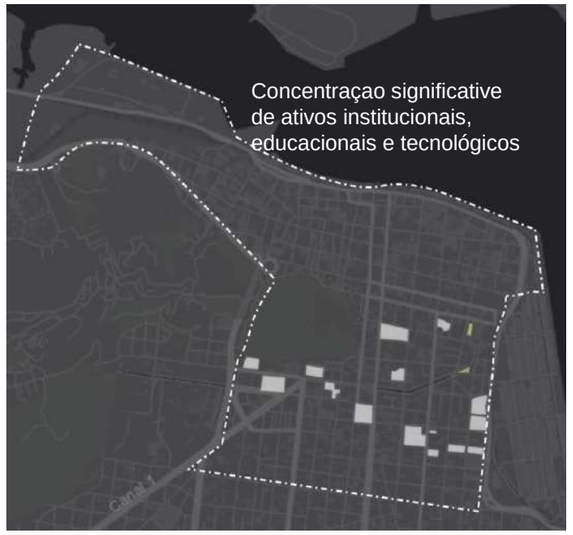
O Município tem um plano diretor revisto recentemente, e os instrumentos de uso e ocupação do solo da a área continental também passaram por atualizações, com a definição de zonas de renovação com parâmetros especialmente definidos.

Há programas em curso especificamente voltados a interface entre o patrimônio construído protegido e necessidades de novos empreendimentos, tais como o Alegra Centro e o Alegra Centro Habitação, além dos incentivos fiscais já referidos no capítulo do Parque Tecnológico.

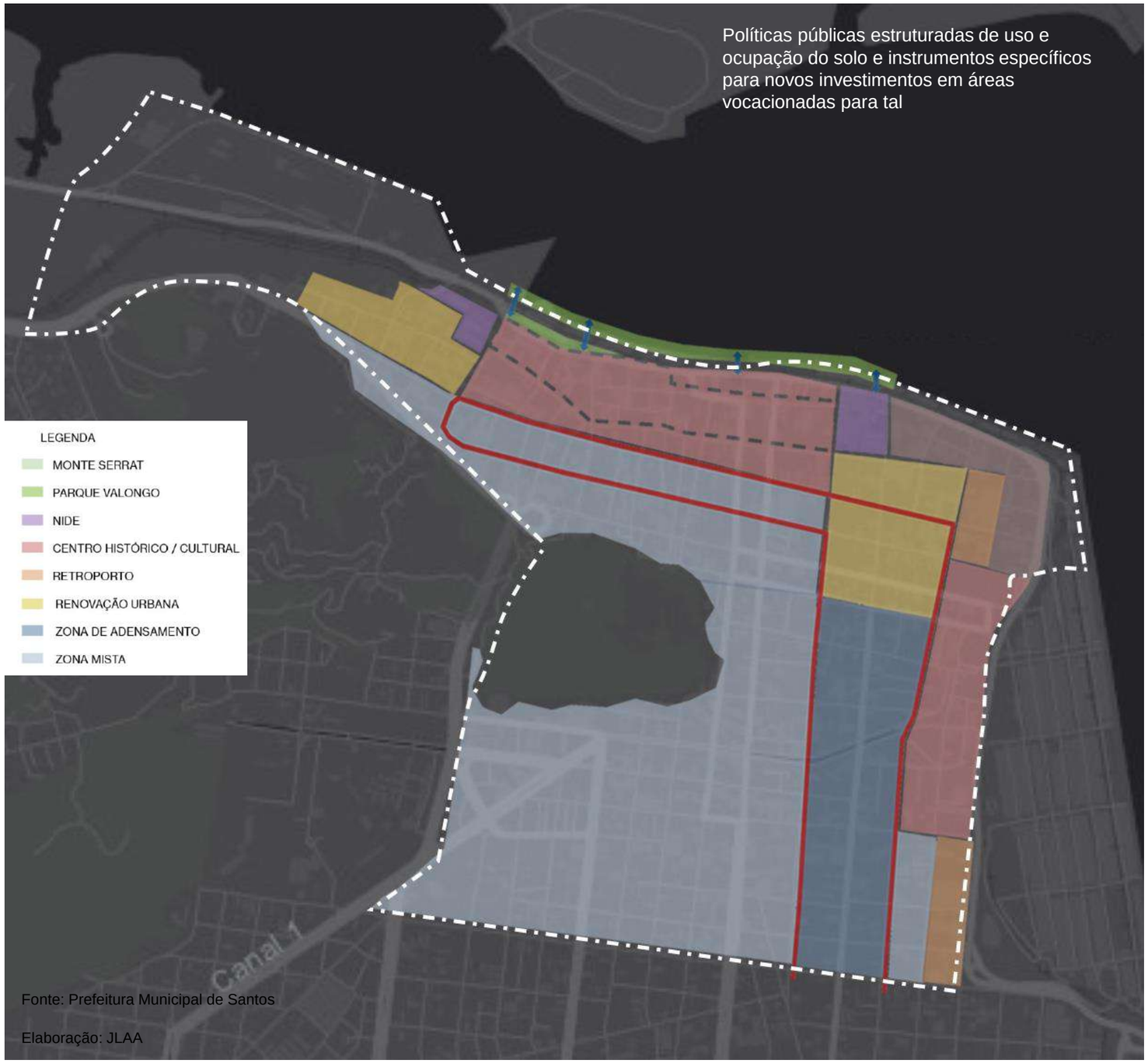
Áreas como o Porto Valongo e a região do Mercado Municipal/Bacia das Catraias tem também sido objeto de diversos estudos urbanísticos, assim como a região do Outeiro de Santa Catarina/Rua da Constituição. Somam-se a eles os investimentos nas Vilas Criativas, em equipamentos de ensino e saúde, e o Restaurante Bom Prato.

Finalmente, investimentos importantes em mobilidade regional se agregam a esse cenário, facilitando movimentos pendulares dentro do espaço da metrópole.



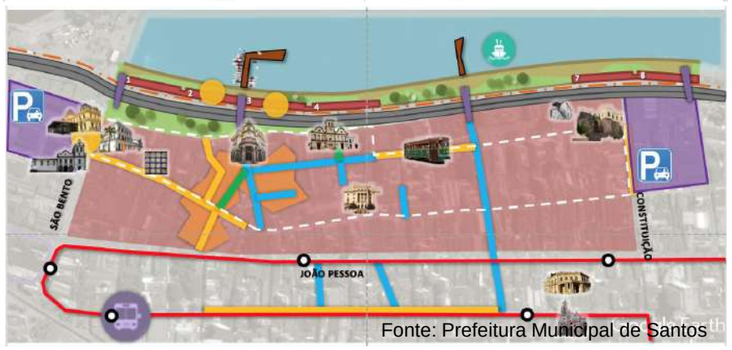


4.4 Planejamento Municipal



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

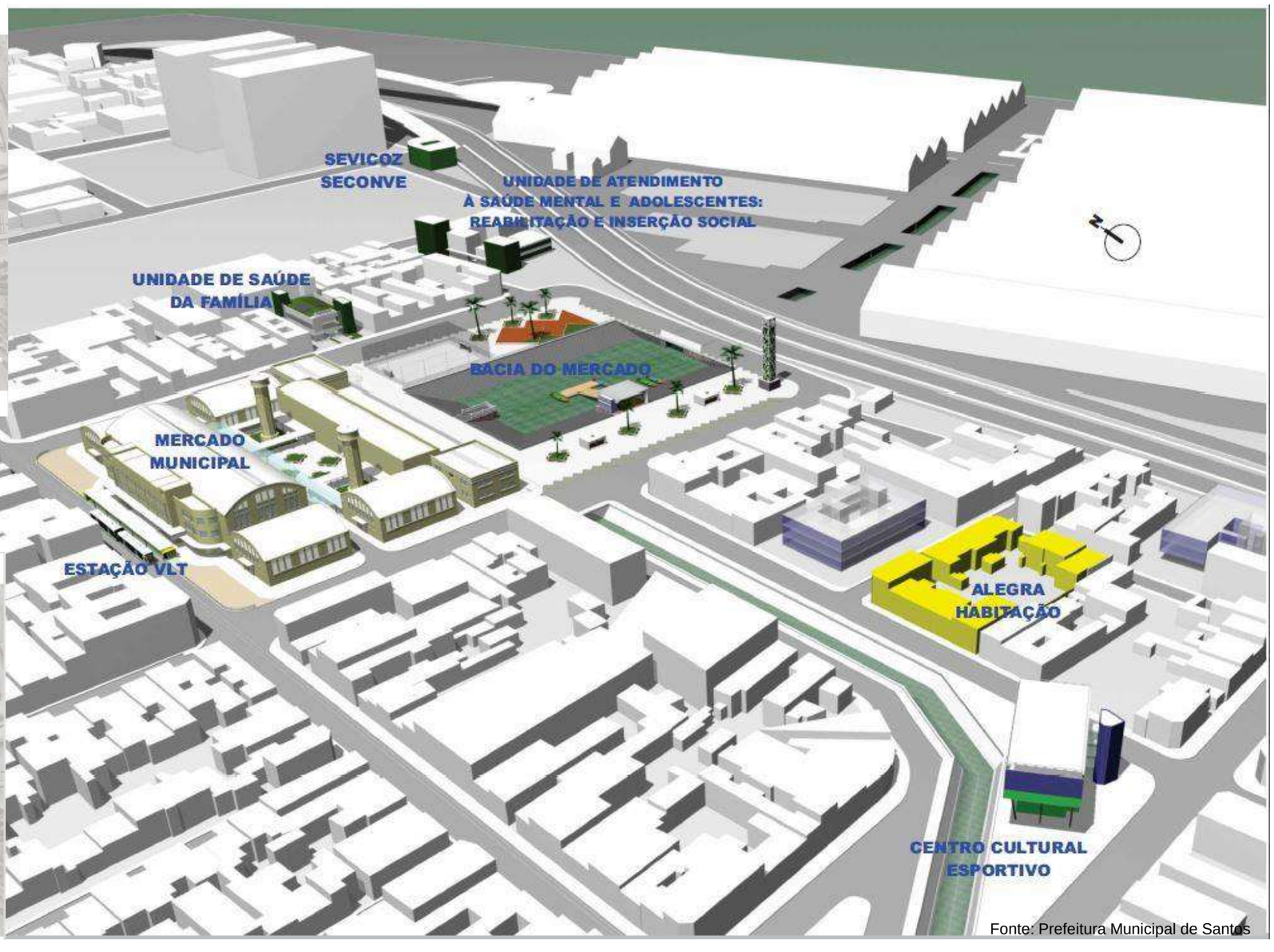
Elaboração: JLAA



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

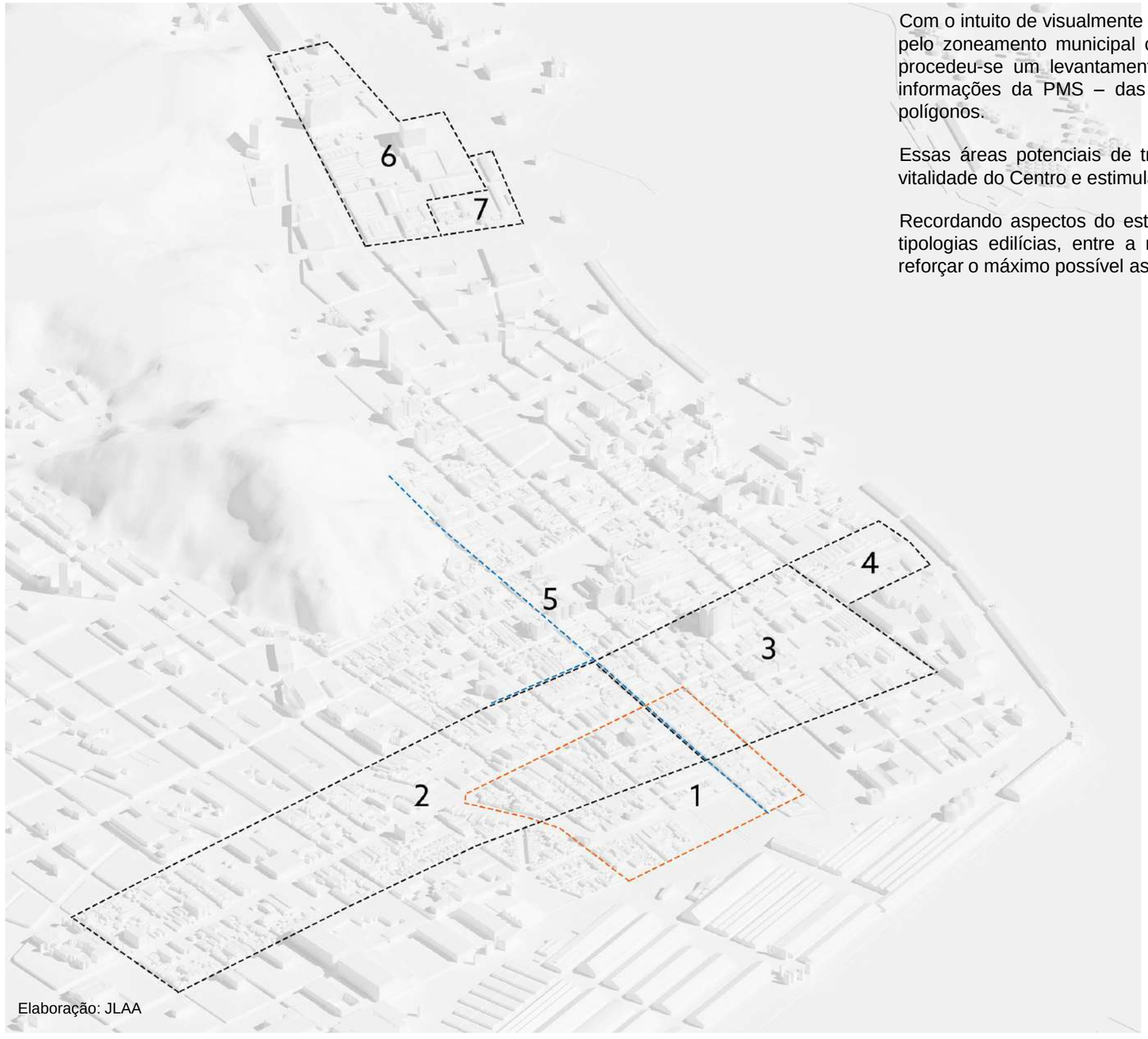
4.4 Planejamento Municipal

NOVO CALÇADÃO E ESTAÇÃO DO VLT



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

4.5 Áreas Potenciais de Transformação



Elaboração: JLAA

Com o intuito de visualmente reforçar o importante potencial de transformação latente nos espaços designados pelo zoneamento municipal com essa finalidade, bem como nas áreas de proteção cultural estabelecidas, procedeu-se um levantamento secundário – a partir de levantamentos fotográficos in loco, street view e informações da PMS – das condições aparentes de uso e ocupação das edificações existentes nesses polígonos.

Essas áreas potenciais de transformação podem acomodar a mistura de usos que ajudará a recuperar a vitalidade do Centro e estimular o desenvolvimento do Parque Tecnológico (e vice-versa).

Recordando aspectos do estudo de Melbourne, é importante destacar a atenção a ser dada a mistura das tipologias edilícias, entre a recuperação das construções existentes e novos empreendimentos, a fim de reforçar o máximo possível as interfaces entre os espaços públicos e privados.

LEGENDA

1- Trecho entorno mercado
2- Trecho Zona de Adensamento
3- Trecho Zeru Paquetá
4- Trecho Nide Paquetá
5- Trecho Rua Bittencourt
6- Trecho Zeru Valongo
7- Trecho Nide Valongo

Trecho entorno mercado
Levantamento de usos e fachadas realizado em todas as edificações, para além daquelas que contam com nível de proteção.

Trecho Rua Bittencourt
Levantamento de usos e fachadas realizado em todas as edificações com testada para a via, para além daquelas que contam com nível de proteção.

Trecho Zona de Adensamento
Levantamento de usos e fachadas realizado apenas em imóveis com algum nível de proteção.

Trecho Renovação Urbana
Levantamento de usos e fachadas realizado apenas em imóveis com algum nível de proteção.

Trecho Nide
Levantamento de usos e fachadas realizado apenas em imóveis com algum nível de proteção.

4.5 Áreas Potenciais de Transformação

Fachadas históricas descaracterizadas

Fachadas aparentemente alteradas ao longo do tempo, seja por subtração ou adição de elementos e/ou alterações nas esquadrias e revestimentos.

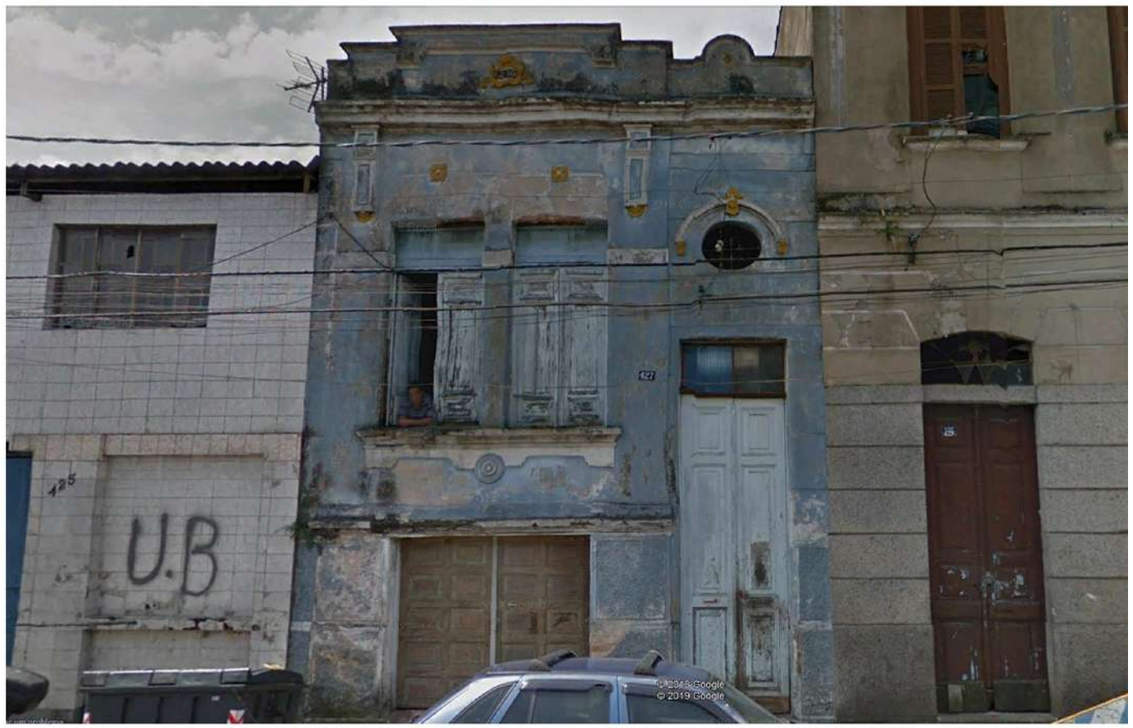
Fonte: Google Earth – Street View 2017

Apenas fachada

Edificações ou terrenos ociosos que possuem apenas fachada histórica, seja ela degradada, descaracterizada ou ambas.

Fachadas históricas preservadas

Fachadas históricas recuperadas e em boas condições de conservação.



Fachada degradada

Fachadas históricas com características de degradação, abandono e/ou depredadas.

4.5 Áreas Potenciais de Transformação

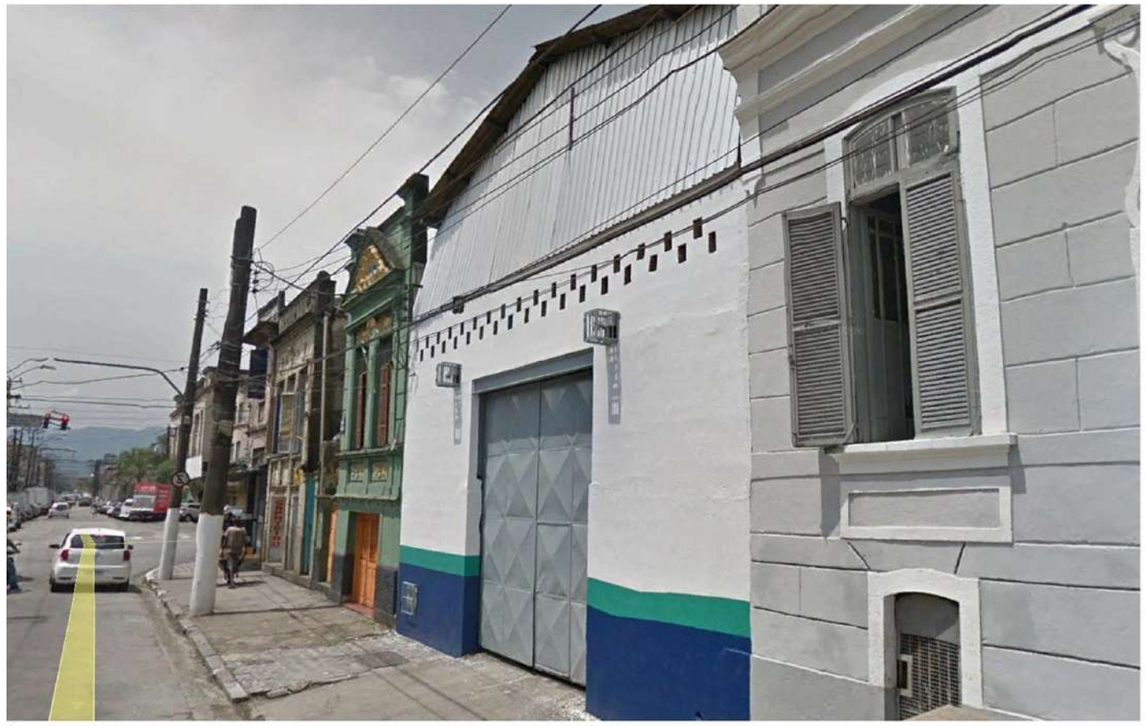
Edificações subutilizadas

Aquelas que não estão sendo utilizadas aparentemente de acordo com usos compatíveis com sua finalidade e/ou de maneiras adequadas.

Fonte: Google Earth – Street View 2017

Edificações ociosas

Aquelas que apresentam fortes sinais de abandono e/ou não estão sendo utilizadas.



Barracões

Edificações aparentemente utilizadas como depósitos, no geral.

Terrenos ociosos

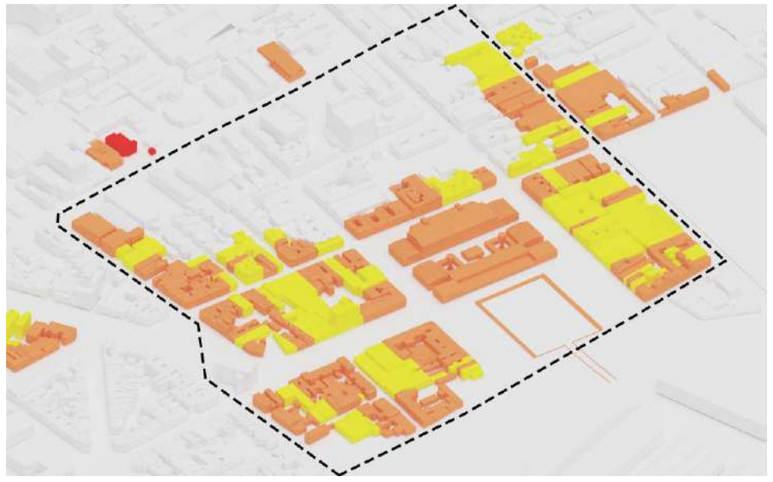
Terrenos vazios e não utilizados.

Terrenos subutilizados

Terrenos usados como estacionamentos.

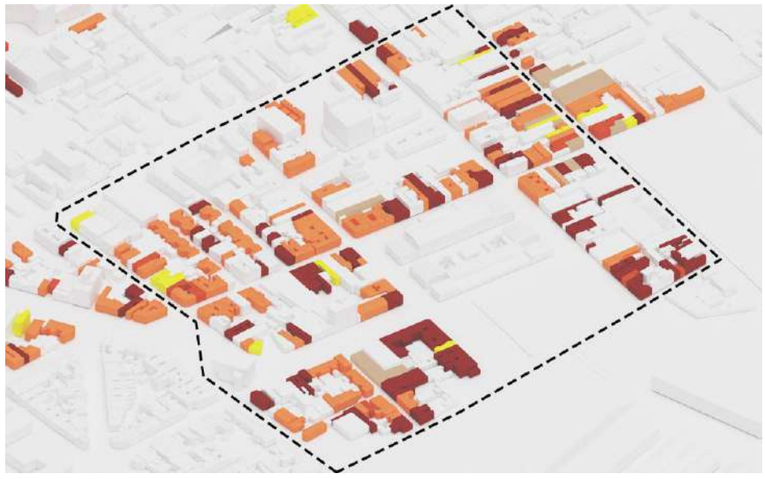
4.5 Áreas Potenciais de Transformação

Trecho 1 – Entorno do Mercado



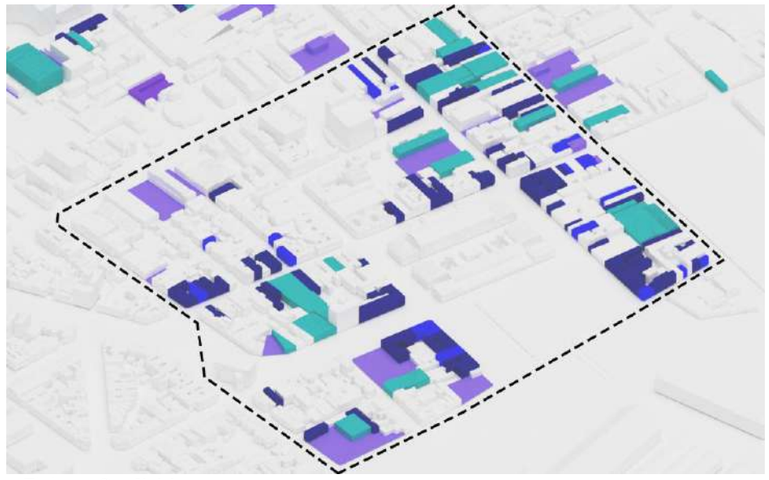
Elaboração: JLAA

LEGENDA
- Nível de proteção 1
- Nível de proteção 2
- Nível de proteção 3A
- Nível de proteção 3B
- Nível de proteção 4



Elaboração: JLAA

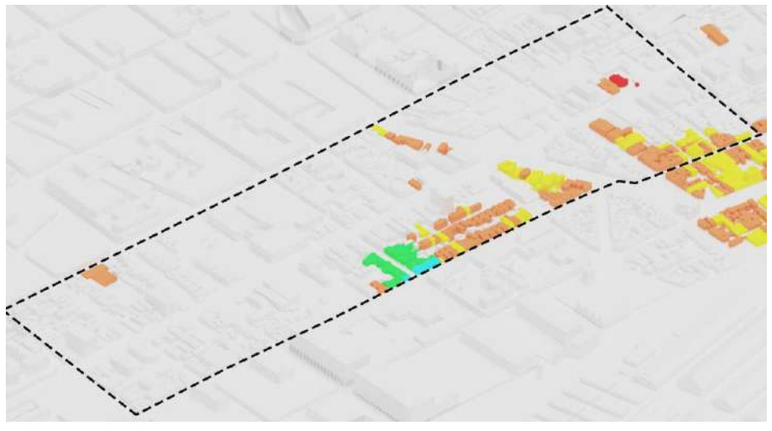
LEGENDA
- Fachada preservada
- Apenas a fachada
- Fachada descaracterizada
- Fachada degradada
- Fachada degradada e descaracterizada



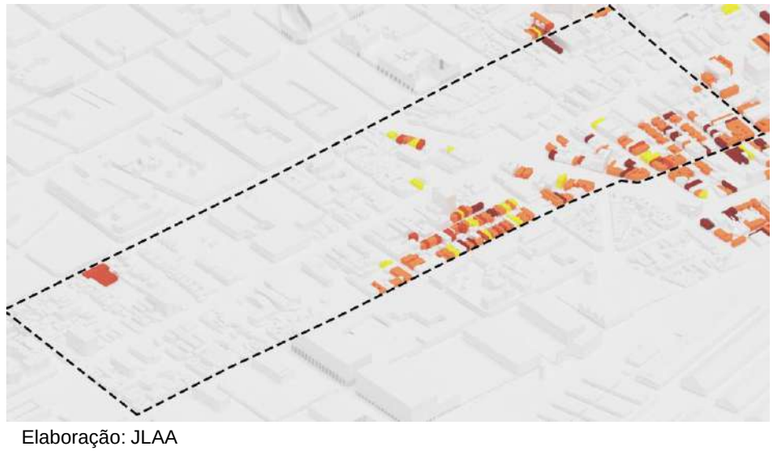
Elaboração: JLAA

LEGENDA
- Terrenos ociosos
- Barracões
- Terrenos subutilizados
- Edificações subutilizadas
- Edificações ociosas

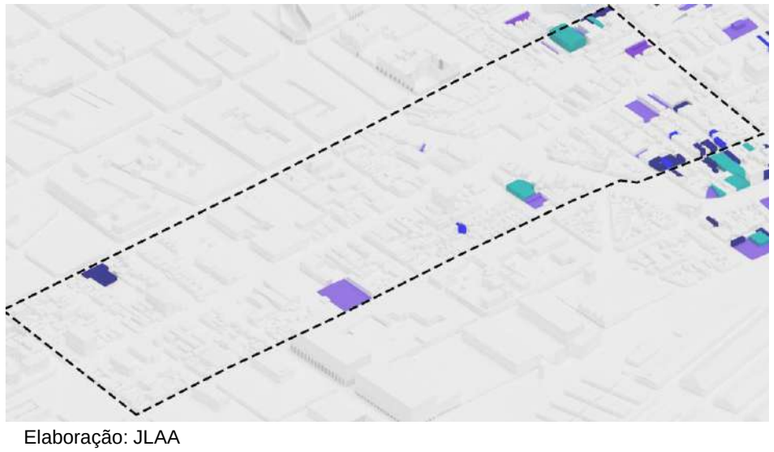
Trecho 2 – Zona de Adensamento Sustentável



Elaboração: JLAA



Elaboração: JLAA



Elaboração: JLAA

4.5 Áreas Potenciais de Transformação

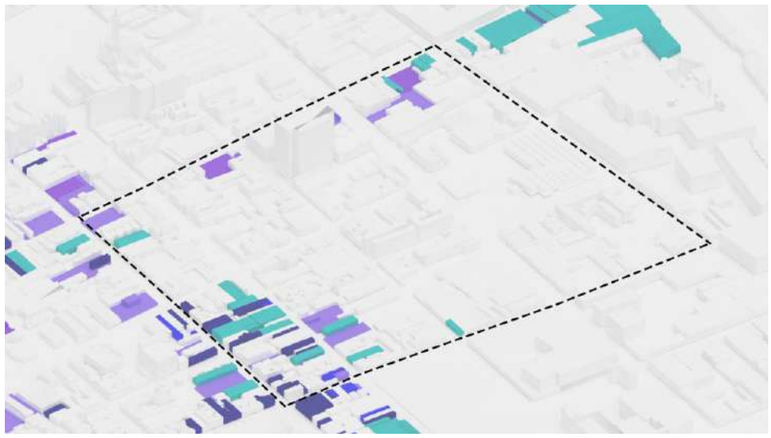
Trecho 3 – ZERU Paquetá

Elaboração: JLAA

LEGENDA
- Nível de proteção 1
- Nível de proteção 2
- Nível de proteção 3A
- Nível de proteção 3B
- Nível de proteção 4

Elaboração: JLAA

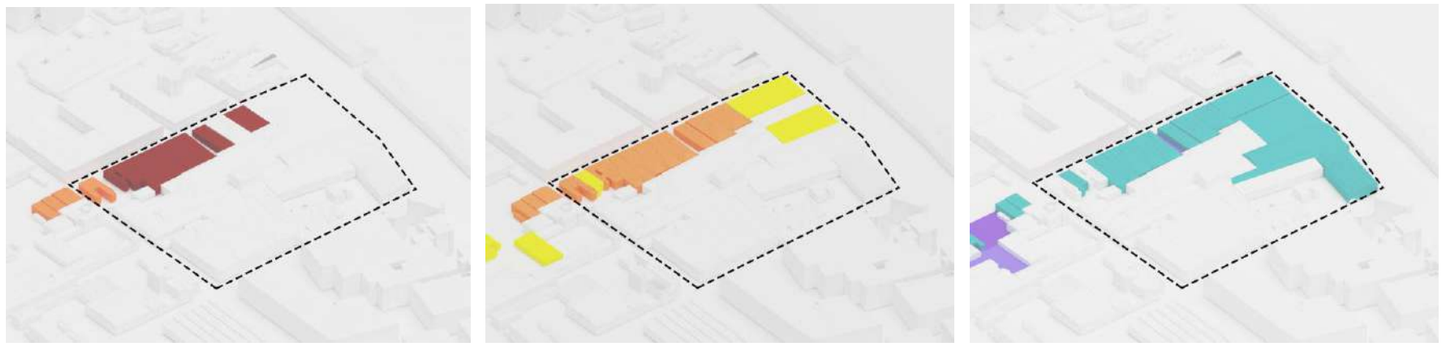
LEGENDA
- Fachada preservada
- Apenas a fachada
- Fachada descaracterizada
- Fachada degradada
- Fachada degradada e descaracterizada



Elaboração: JLAA

LEGENDA
- Terrenos ociosos
- Barracões
- Terrenos subutilizados
- Edificações subutilizadas
- Edificações ociosas

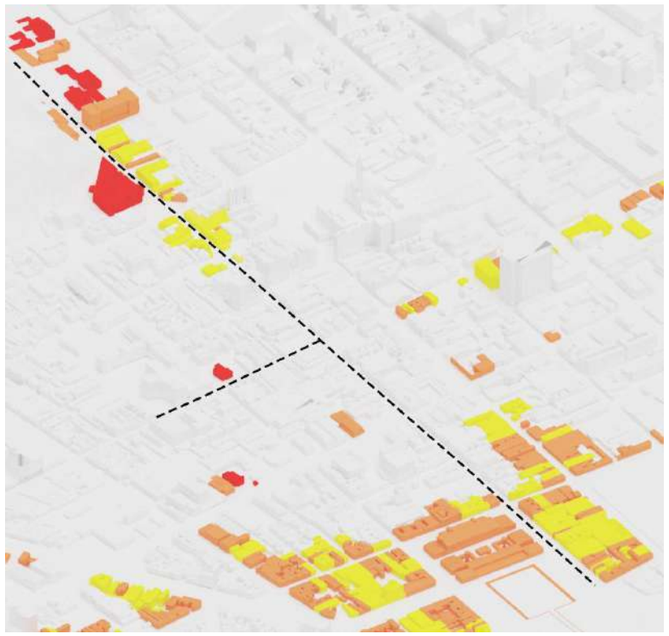
Trecho 4 – NIDE Paquetá



Elaboração: JLAA

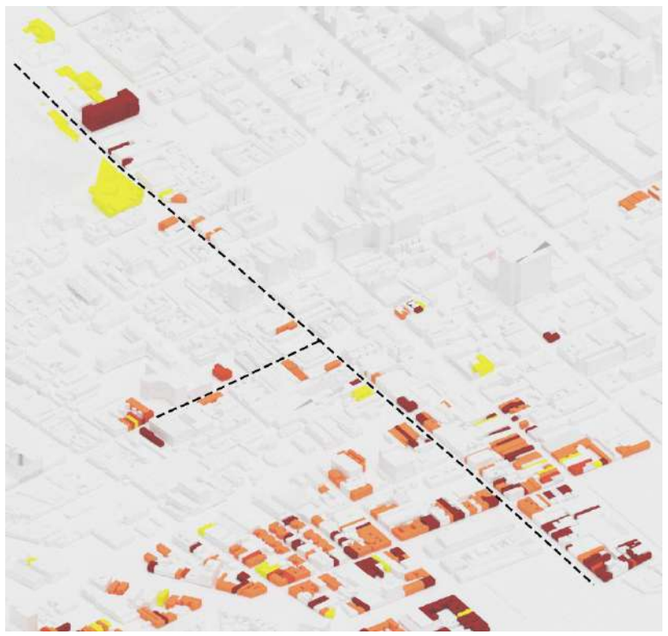
4.5 Áreas Potenciais de Transformação

Trecho 5 – Rua Bittencourt



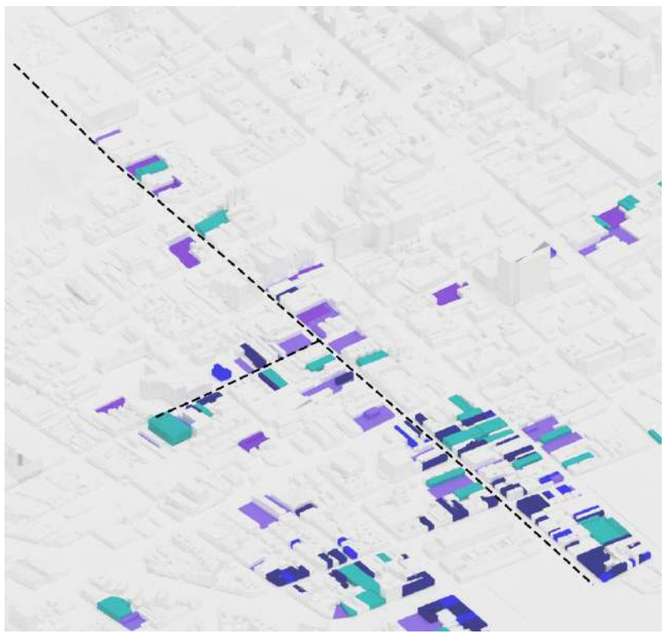
Elaboração: JLAA

LEGENDA
- Nível de proteção 1
- Nível de proteção 2
- Nível de proteção 3A
- Nível de proteção 3B
- Nível de proteção 4



Elaboração: JLAA

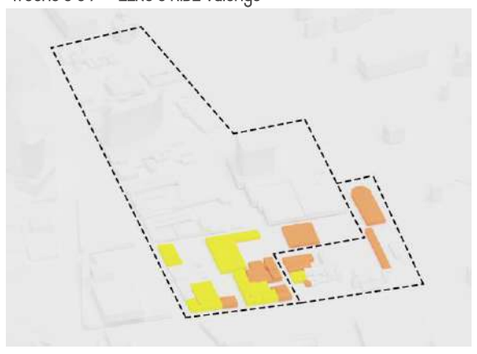
LEGENDA
- Fachada preservada
- Apenas a fachada
- Fachada descaracterizada
- Fachada degradada
- Fachada degradada e descaracterizada

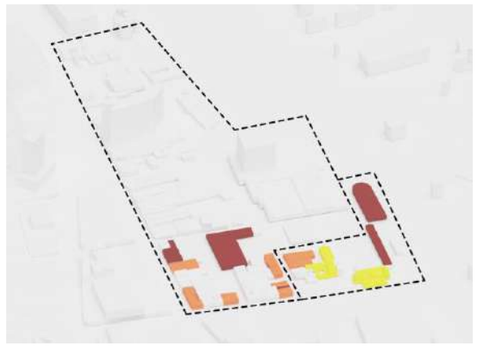


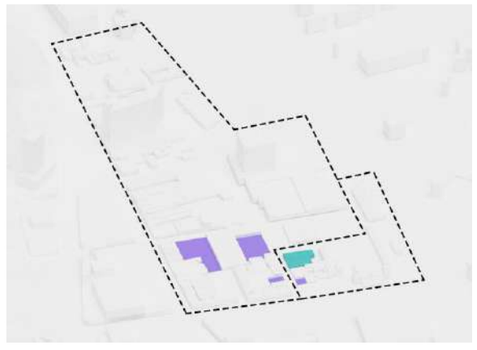
Elaboração: JLAA

LEGENDA
- Terrenos ociosos
- Barracões
- Terrenos subutilizados
- Edifícações subutilizadas
- Edifícações ociosas

Trecho 6 e 7 – ZERU e NIDE Valongo







Elaboração: JLAA

Espaço Árvore - Programa Calçada Para Todos, Prefeitura Municipal de Santos

Sinalização de Diretrizes de um Plano de Arborização para a cidade. Prefeitura Municipal de Santos

4.6 Arborização Pública

Santos tem entre seus atributos de paisagem seus celebrados Jardins da Orla, referência na história do paisagismo nacional, atração turística, e símbolo da qualidade de vida da cidade.

O ambiente natural no qual o município se insere é um dos que apresentam a maior diversidade de vida no mundo – a floresta atlântica – que, no contexto Santista, se expressa da restinga à montanha, um potencial magistral a ser explorado em uma estratégia integrada de qualificação urbana integral.

Segundo informações fornecidas no site da prefeitura, *há cerca de nove mil quilômetros de via públicas, que podem ampliar ainda mais a potencialidade do conjunto arbóreo da cidade e dessa forma buscar maior equilíbrio entre o que era outrora natural e o novo ambiente urbano estabelecido, gerando maior riqueza e abundância da biodiversidade local, o que trará maior qualidade de vida a comunidade.* Para tanto, e o que reiteramos, as espécies plantadas devem ser oriundas da Mata Atlântica da região litorânea do Estado de São Paulo, para facilitar o manejo e possibilitar adaptação adequada aos locais destinados.

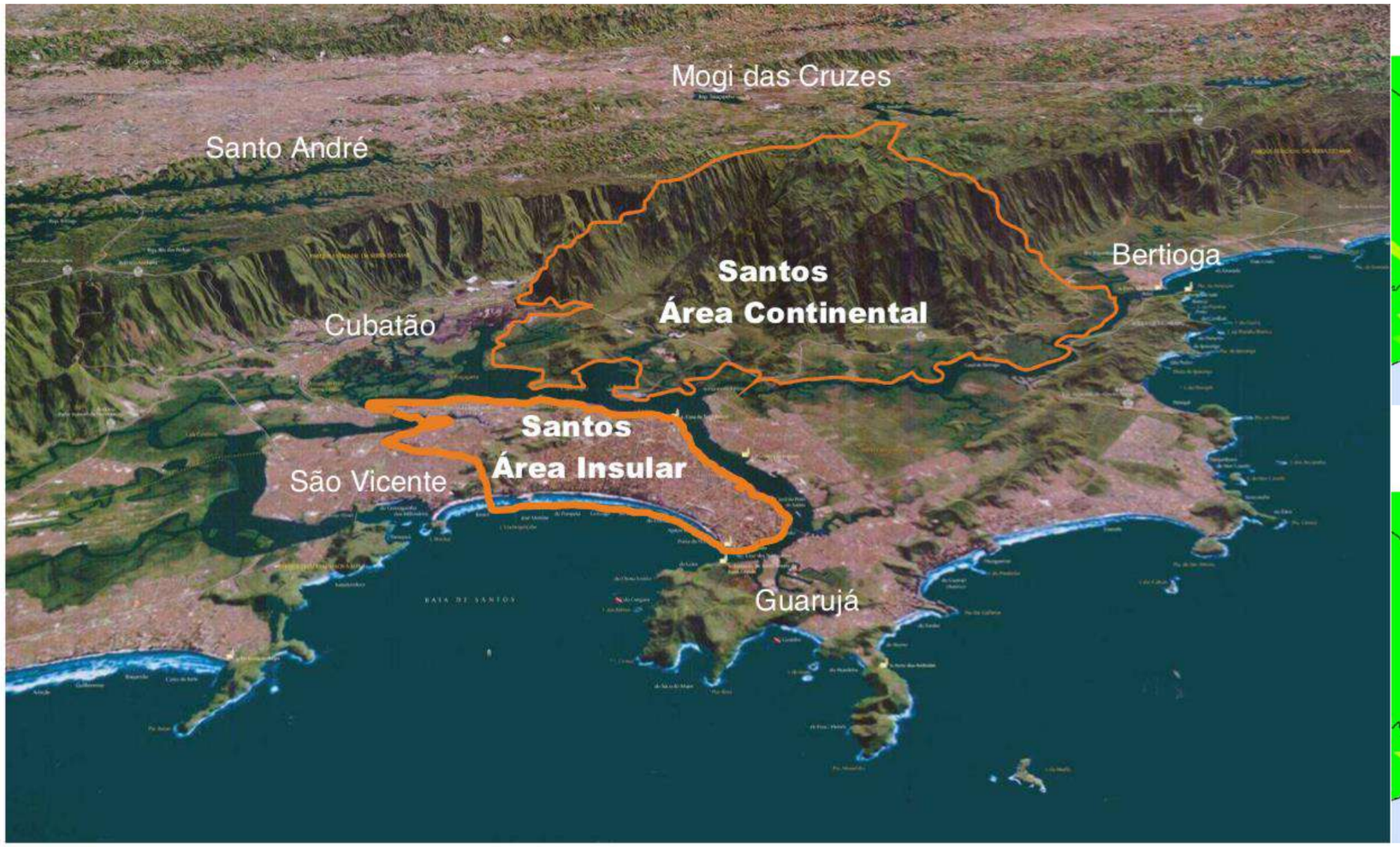
Atualmente, Santos possui cerca de 36 mil árvores em seu espaço urbano, divididas em aproximadamente 120 espécies, e estima-se que a Cidade tenha 13 metros quadrados de área verde por habitante. De acordo com a Sociedade Brasileira de Arborização Urbana – (SBAU), o índice considerado ideal é 15 metros quadrados de área verde por habitante. O Plano de Arborização, ora em estudo pelo município, deve avaliar as possibilidades de se ampliar a cobertura existente disponível para seus cidadão, se aproximando, e mesmo superando, essa recomendação.

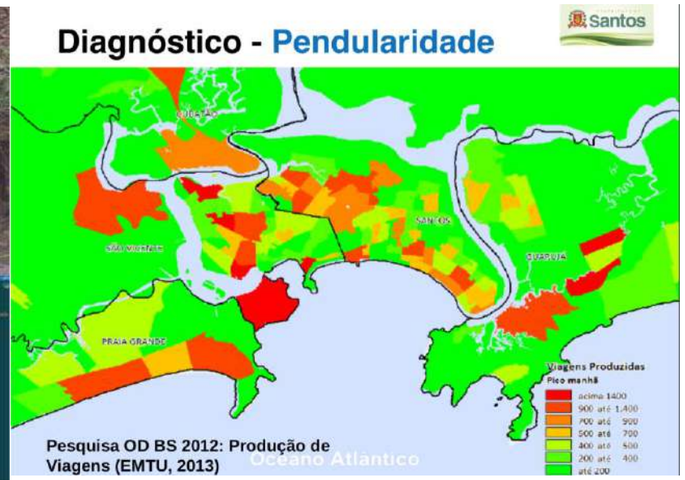
Mapeamento de pontos assinalados com a presença de arborização pública, inventário realizado pela Prefeitura Municipal de Santos. Elaboração JLAA.

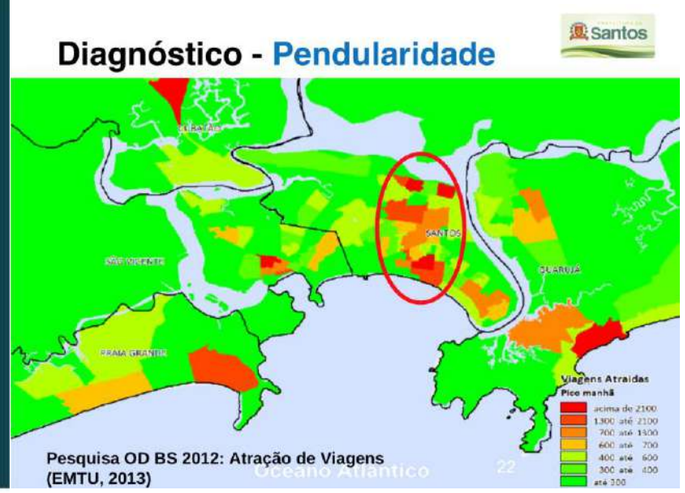
4.7 Interfce Metropolitana

A condição de inserção na macrometrópole paulista, a presença do maior porto do país, e a função de polo metropolitano acarretam que Santos vivencie em seu território várias situações cuja dinâmica é alimentada por fatores exógenos. Movimentos pendulares derivados de trabalho e estudo, pressão por moradia social, fluxos de capital imobiliário, necessidades logísticas, entre outras, repercutem diretamente na vida da cidade.

O polígono do Parque Tecnológico guarda algumas promessas para colaborar no melhor equacionamento dessas dinâmicas, incrementando as alternativas de mobilidade intraurbana a partir do transporte público, espaços para pedestres e modos mais leves de deslocamento; e por meio de um reequilíbrio dos funções urbanas de moradia e trabalho, conforme já ensejado no planejamento municipal. Conforme visto, existem diversas áreas com grande potencial de transformação do estoque construído, cuja conversão abriria amplo espaço para novos empreendimentos habitacionais para os mais diferentes públicos.



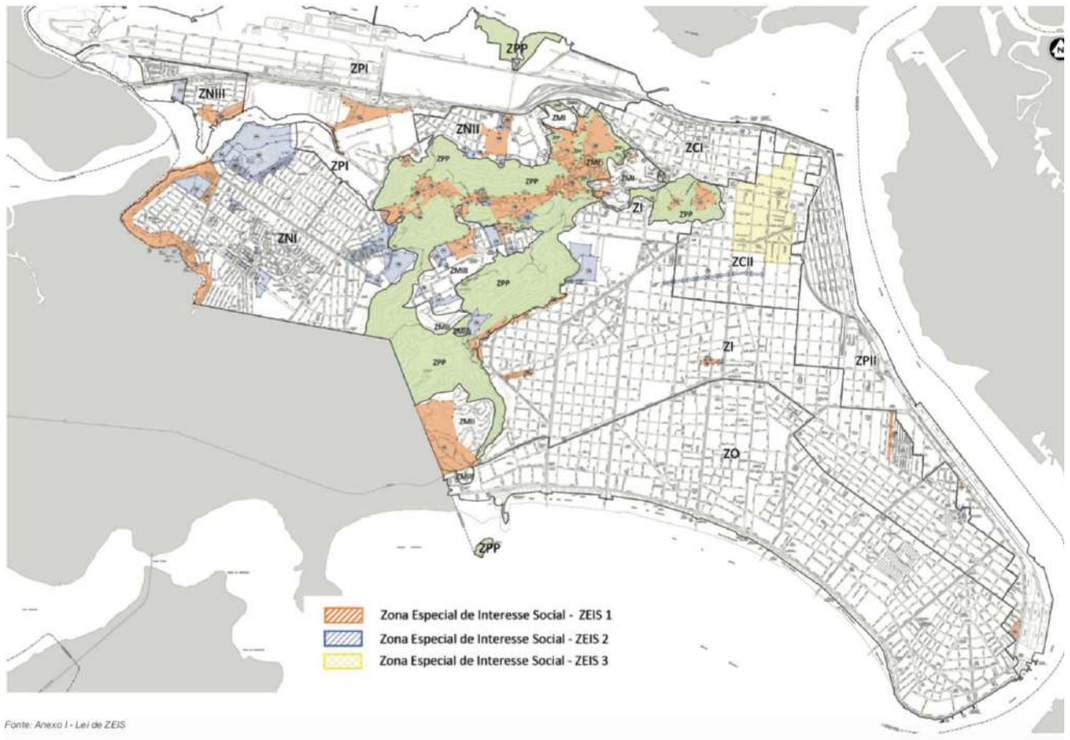




Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, 2009.

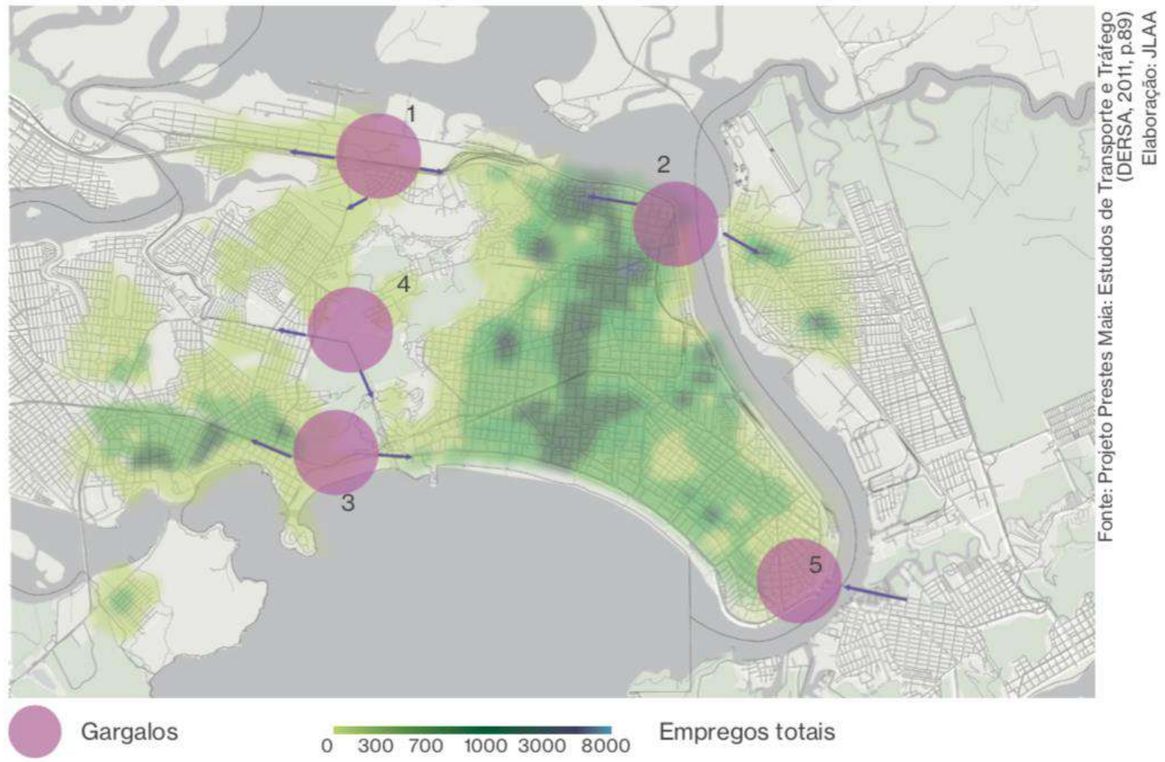
4.7 Interfce Metropolitana

IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL –ZEIS (LC 821/2013)



Fonte: Anexo I - Lei de ZEIS

MOBILIDADE URBANA | GARGALOS | ACESSO A SERVIÇOS



Fonte: Projeto Prestes Maia: Estudos de Transporte e Tráfego (DERSA, 2011, p.89)
Elaboração: JLAA

5. ESTRATÉGIA DE AÇÃO

jaime lerner
arquitetos associados

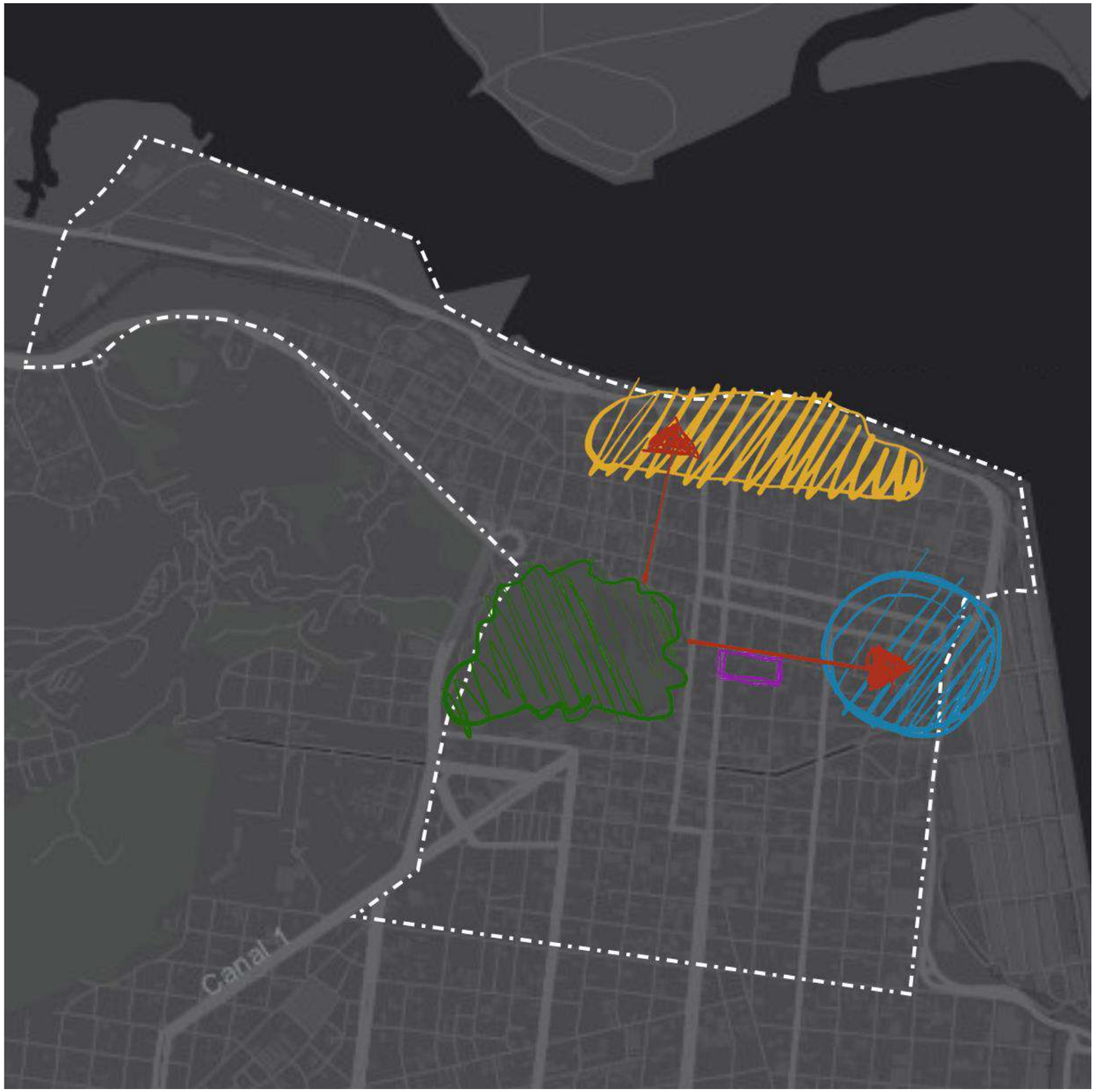
5.1 Três Regiões de Identidade

Valongo
Monte Serrat
Mercado – Bacia das Catraias

visão de futuro e ação imediata

estratégia abrangente e multidisciplinar

“fator urbanístico”



jaime lerner
arquitetos associados

5.2 Velha Santos Nova

Centro Velho,
Centro Novo,
Centro vivo.

Centro Velho, Centro Novo, Centro vivo.

Essa é a visão que permeia a estratégia para o polígono do Parque Tecnológico, nesse momento do trabalho, voltada para os potenciais da área central, lembrando que o tema da Habitação será objeto de estudos posteriores mais detalhados. A definição do Parque Tecnológico é importante, ao reconhecer o papel da 'inovação' e da 'criatividade' como um dos motores da 'revitalização urbana', entendida em sentido amplo que contempla concomitantemente os aspectos físico-territoriais e o resgate social e econômico das populações de menor renda predominantes na região.

Como visto, este perímetro contém expressivos bolsões com tesouros culturais - com destaque ao Centro, onde se consolida um bom exemplo de recuperação e conservação do patrimônio histórico - e conta com a presença de diversas universidades e unidades de ensino técnico. Conta também com áreas degradadas com amplo potencial de requalificação, como a área do Parque Valongo e a região do Mercado / Bacia das Catraias, além do potencial cênico do Monte Serrat.

Conceitos Gerais

Potencial 'superlativo' existente (histórico, cultural, urbanístico, cênico) presente em poucas cidades brasileiras, porém adormecido e a ser ativado;

Necessidade de uma estratégia abrangente e multidisciplinar; reconhecimento do 'fator urbanístico' como complementar e resultante de várias políticas e programas, públicas e privadas; no caso, ancoradas nos programas de inovação e nas Vilas Criativas, ambos já conectados ao resgate social;

Necessidade de programação da revitalização em 2 níveis: visão de futuro 'Santos 500 anos' e em estratégia de ação imediata.

Identidades Urbanísticas e Eixos Estruturadores

Identificação de 3 'regiões-identidade' no perímetro do Parque Tecnológico: 1) a área histórica central com o Parque Valongo; 2) a área do Mercado e das Catraias; e 3) Morro Monte Serrat; complementarmente, na intersecção delas, a presença referencial da quadra da sede do Parque Tecnológico..

Estas 3 regiões, cada qual com as suas vocações e potencialidades, têm e terão prioridade nas políticas de requalificação enquanto 'efeito-demonstração' somados ás 'acupunturas urbanas' de irradiação;

Criação de 'eixos de ligação' prioritários, Rua Bittencourt (ligação Mercado - Sede Parque Tecnológico - Monte Serrat): Av. Senador Feijó (ligação Valongo - Sede Parque Tecnológico – Universidades) contemplando além de obras de requalificação urbanas, estímulos específicos para atração de moradias, atividades e negócios culturais, gastronomia e principalmente, empresas de inovação e produção de conhecimento;

Potencialização da mobilidade urbana no perímetro: somados à futura linha do VLT; ampliar a oferta do bondinho histórico além do serviço turístico (frota, paradas, integração com a rede);

Implantação de 'circular centro ampliado', ligando as '3 regiões-identidade' e os eixos das universidades através de micro-ônibus elétrico com desenho inovador;

Ações de Base

Segurança 24 horas;

Reforço iluminação pública;

Arborização pública – renovação e reforço.

Medidas De Uso De Solo E Código De Obras – Em Eixos E Subperímetros Prioritários

Planos urbanísticos de quadras ou subperímetros não tombados, com valorização das escalas e fachadas de valor cultural e histórico; e buscando diálogo e interação com a arquitetura contemporânea ('somar nova história à história');

Facilitação para alvarás de reforma e/ou reciclagem de bens de valor cultural e histórico nos subperímetros não tombados.

5.2 Velha Santos Nova

Ações na Região do Parque Valongo

Ampliação da conectividade entre a região central e o Porto a partir de novas ligações;

Criação de novos marcos urbanos e arquitetônicos;

Melhoria das infraestruturas de transporte hidroviário;

Implantação do Parque Valongo;

Promoção de um efeito demonstração por meio da implantação do “Cargueiro Cultural”, endereço singular de eventos para a metrópole.

Ações no Morro Monte Serrat

Revitalização escadarias de acesso;

Potencialização do mirante;

Paisagismo do entorno;

Melhoria da conectividade ao Bonde Histórico

Ações no Entorno da Sede do Parque Tecnológico

Máxima abertura dos muros da quadra da Sede do Parque Tecnológico, simbolizando a plena integração urbana e comunitária;

Av. Bittencourt: ‘Alameda Tecnológica’, rua modelo de inovação na infraestrutura, iluminação, prioridade para atração de start-ups e coworkings;

Estímulos para moradias de professores e estudantes.

Ações no Entorno do Mercado e das Catraias

O Mercado como símbolo do ‘Novo Centro Velho’: mix de cultura, artes, gastronomia, coworking;

Cinema ao ar livre, eventos culturais e artísticos no Mercado e na Bacia das Catraia – palco flutuante;

Possibilidade de implantação de um novo elemento urbano representado pela Praça Inclinada e Centro Cultural;

Qualificação das estruturas de apoio e embarque e desembarque;

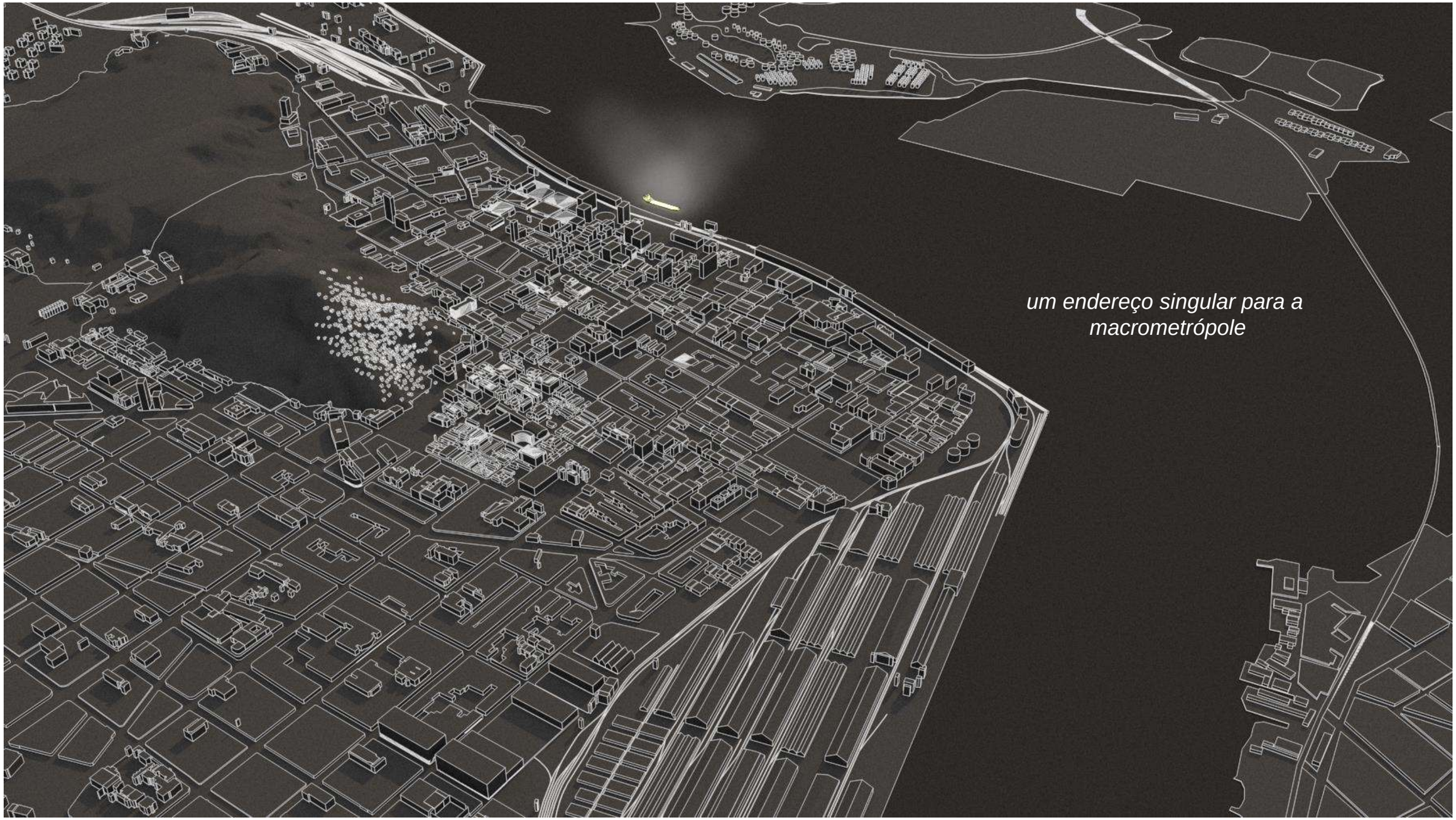
‘Moldura Cultural’: nas testadas das quadras lindeiras ao Mercado, estímulos para ‘residencias culturais’, estudantis, habitação de interesse social, pousadas, hostels, galpões teatrais, bistrôs, micro-gastronomia;

Qualificação paisagística integrada de todos os espaços, incluindo o trecho do Canal entre o Mercado e a Vila Criativa.

5.2 Velha Santos Nova

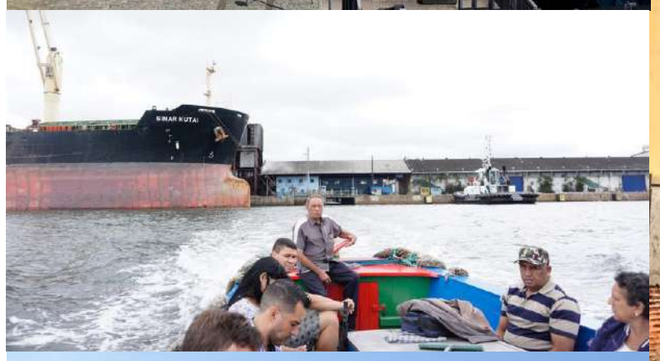
5.3 Agregar História à História

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural



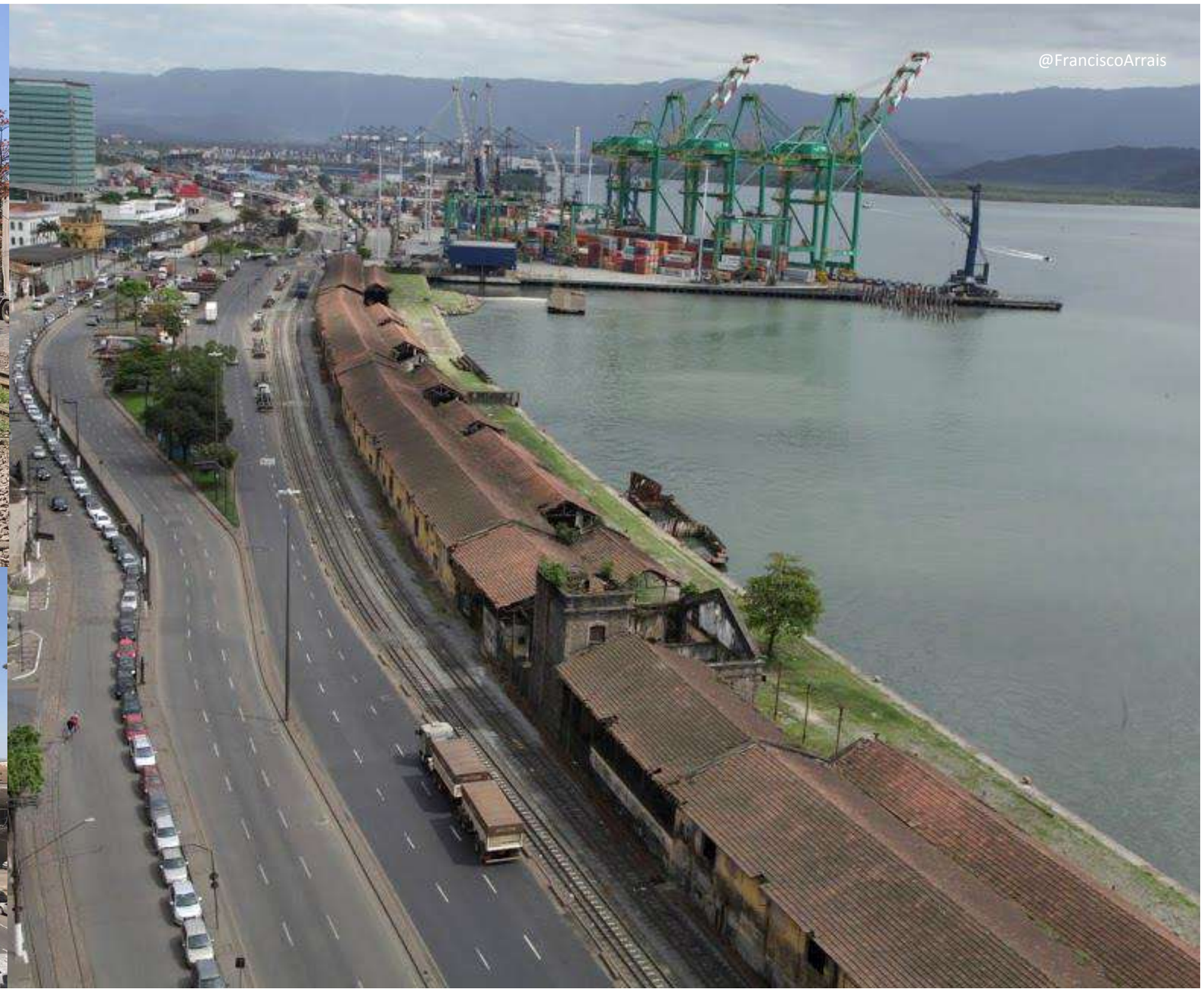
jaime lerner
arquitetos associados

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural



5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

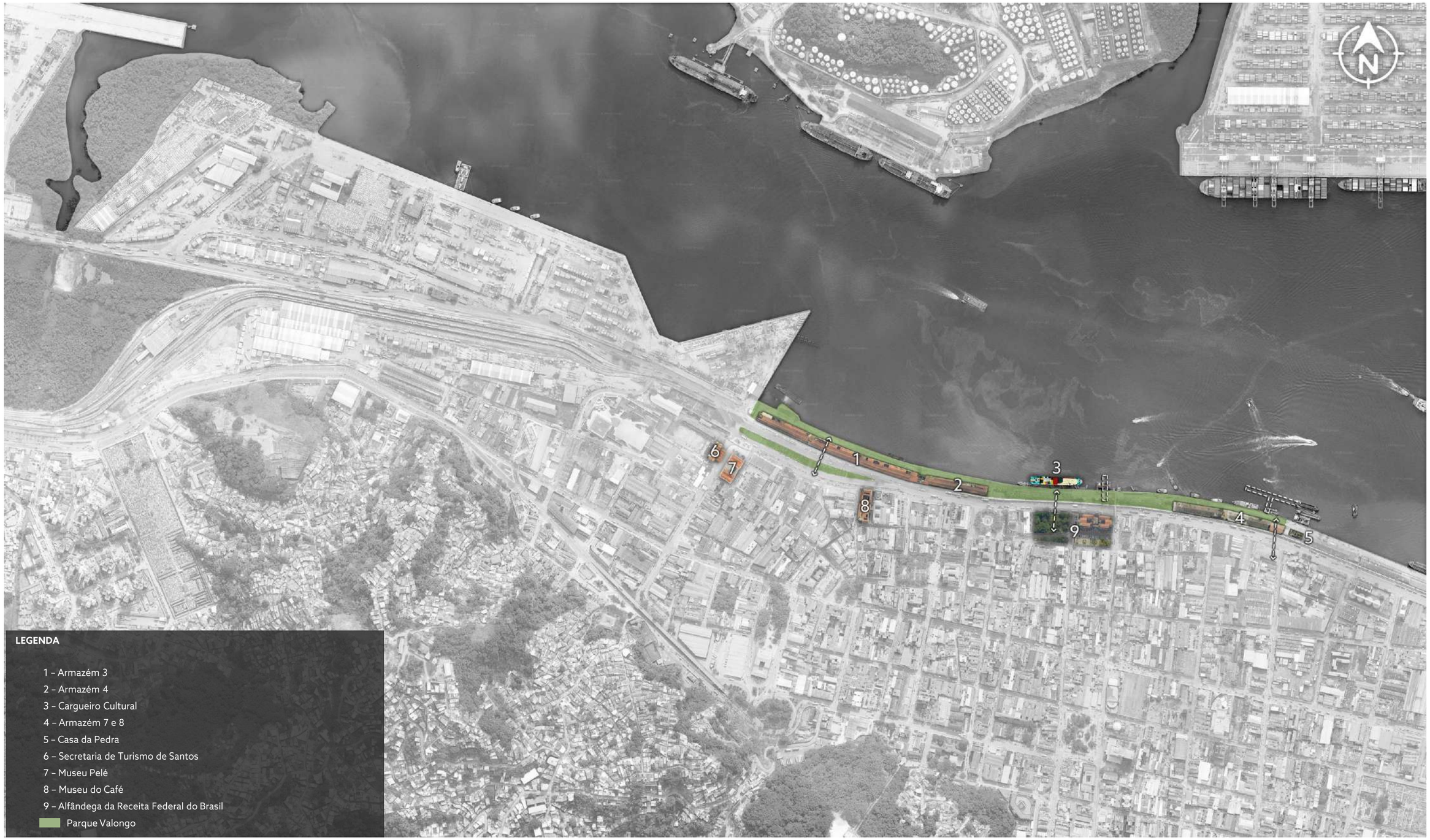


5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Inserção Urbana

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Conexões

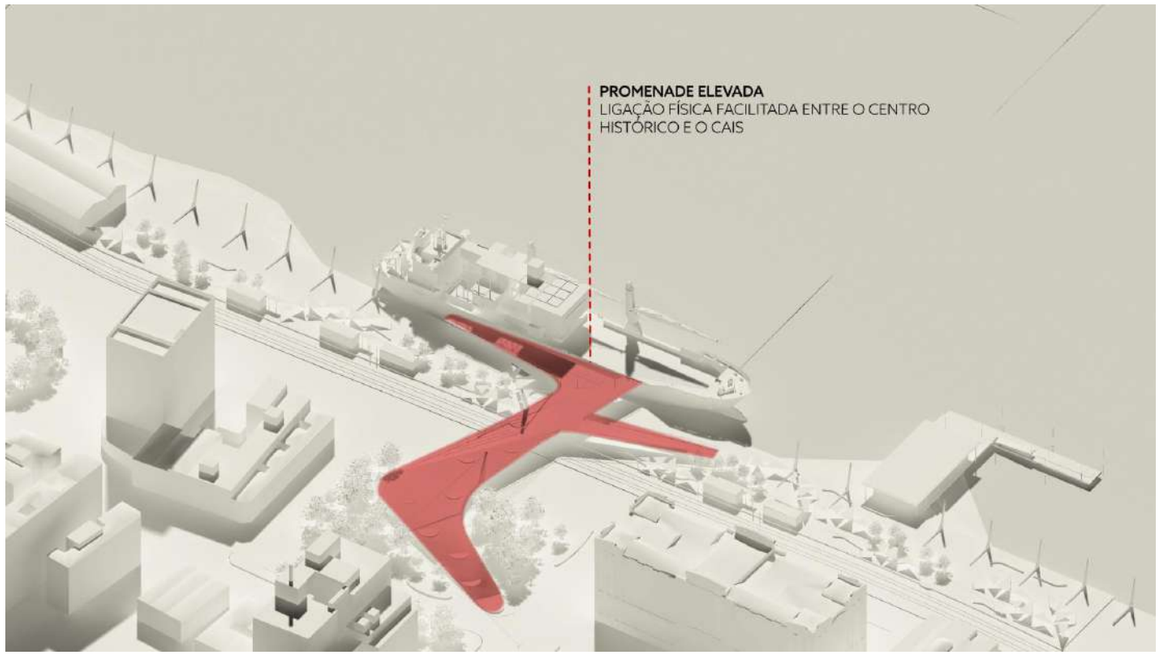


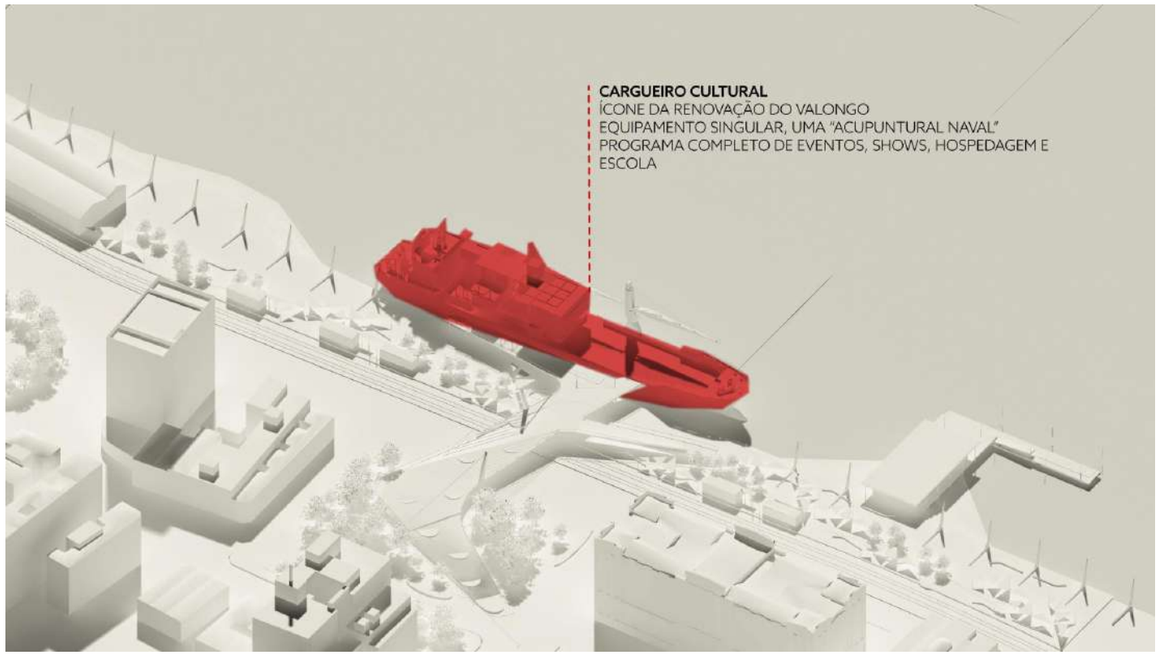
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

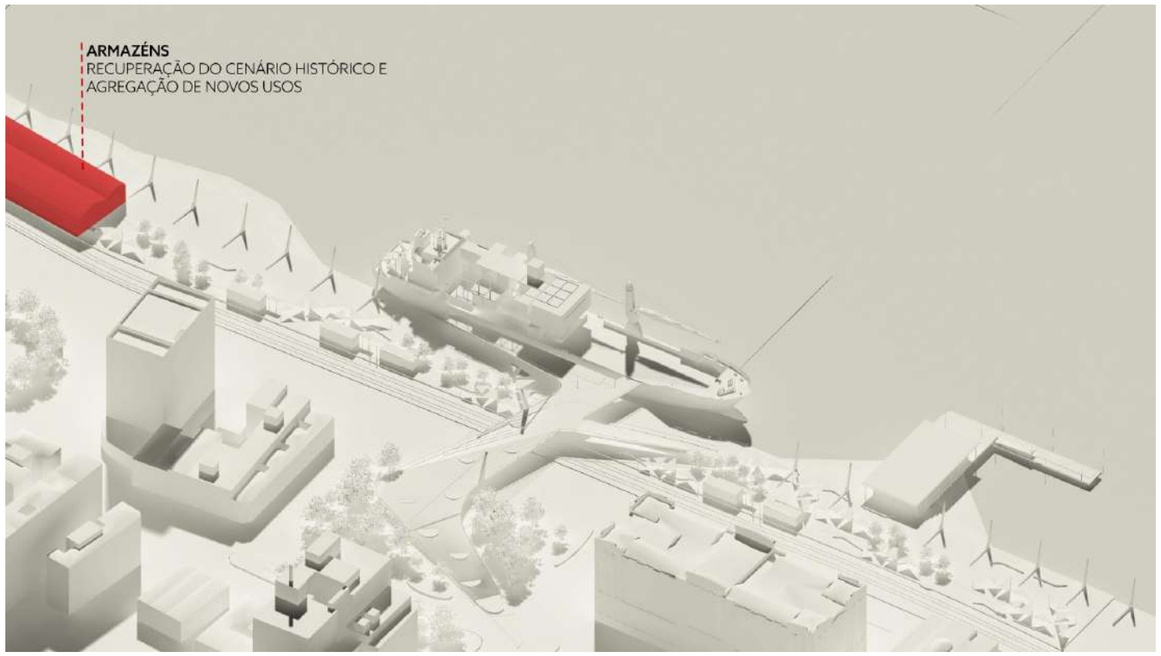
Possibilidades Terminal Cruzeiros

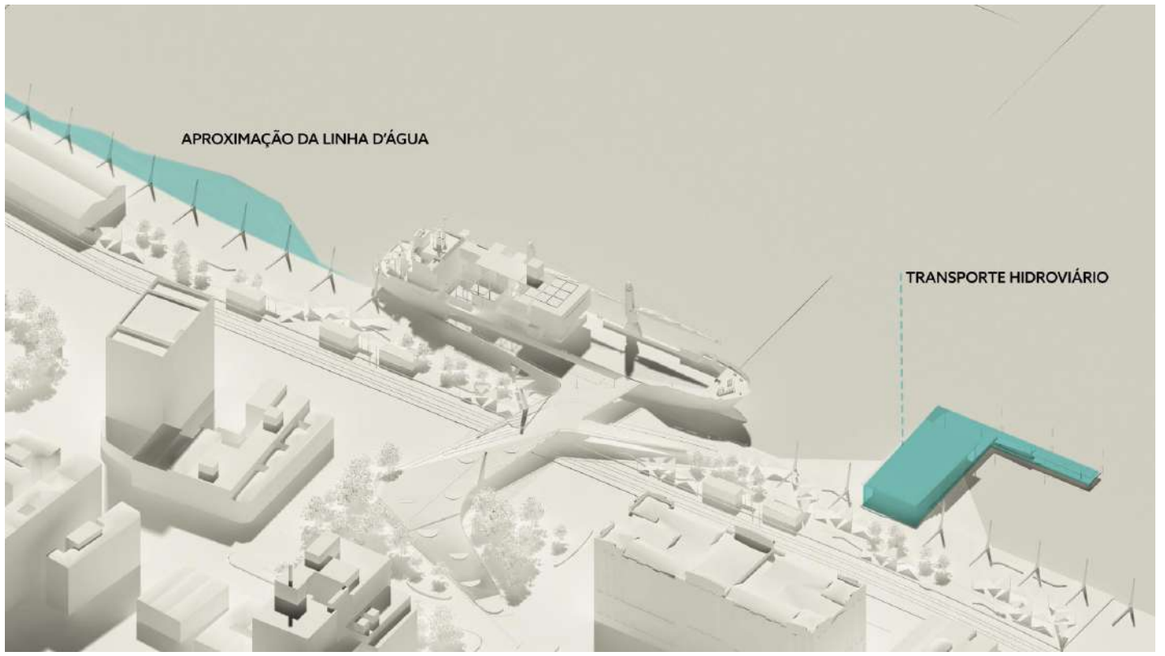
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Concepção









5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

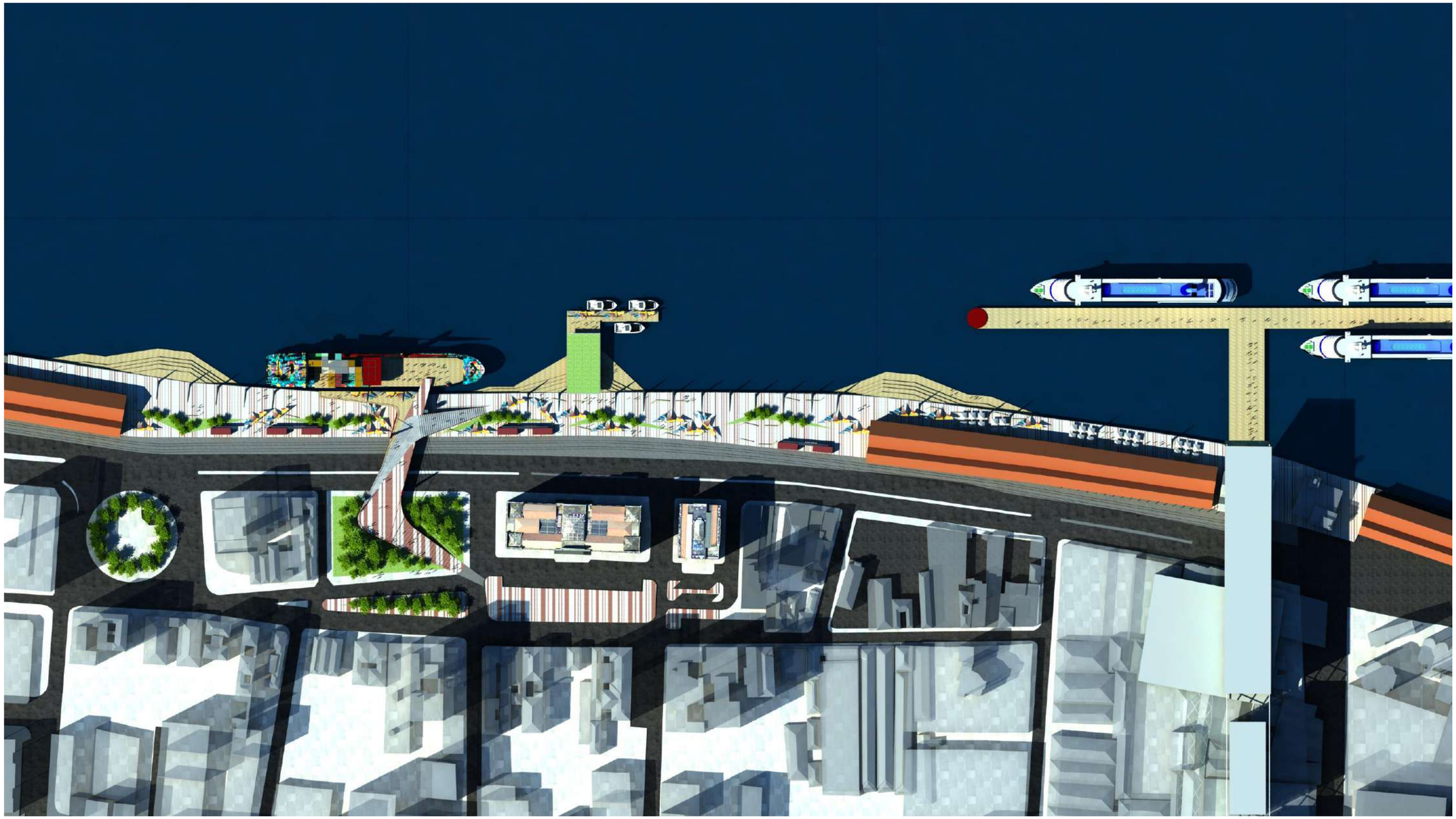
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

jaime lerner
arquitetos associados

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural



5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

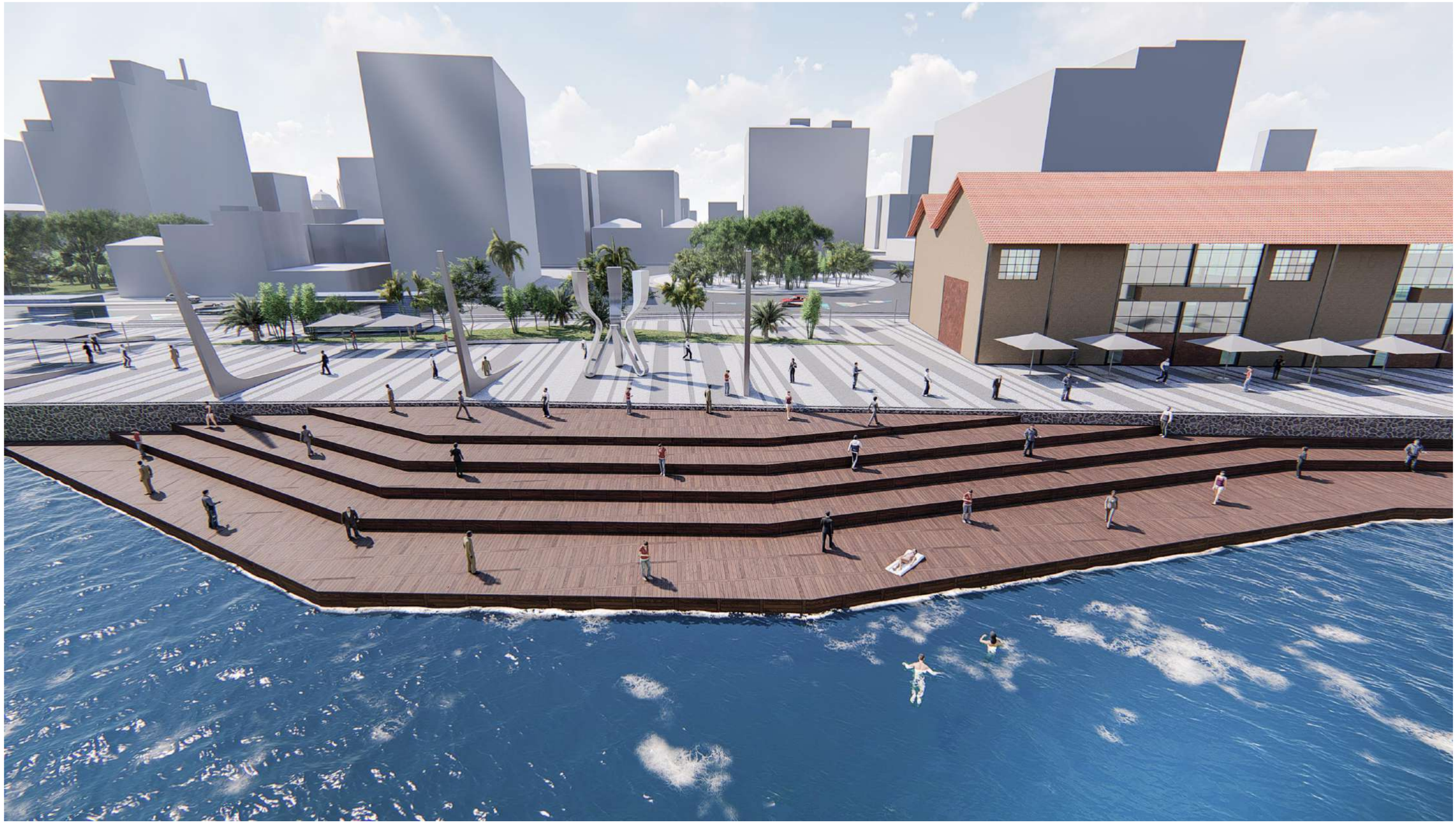
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

jaime lerner
arquitetos associados

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

jaime lerner
arquitetos associados

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural



5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

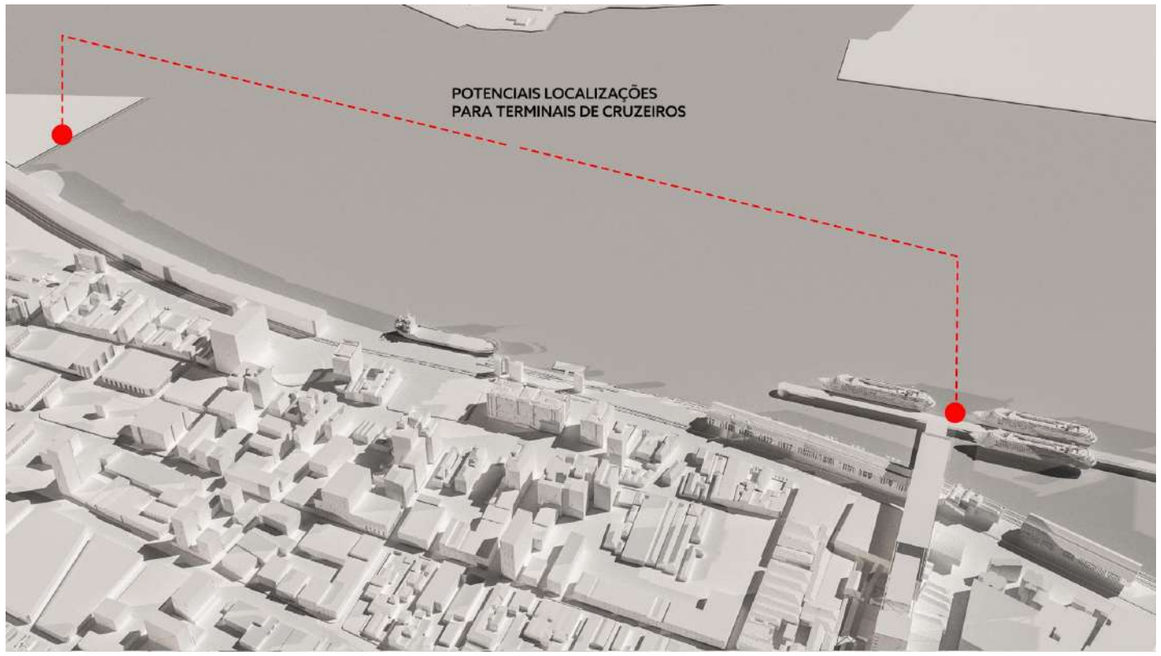
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

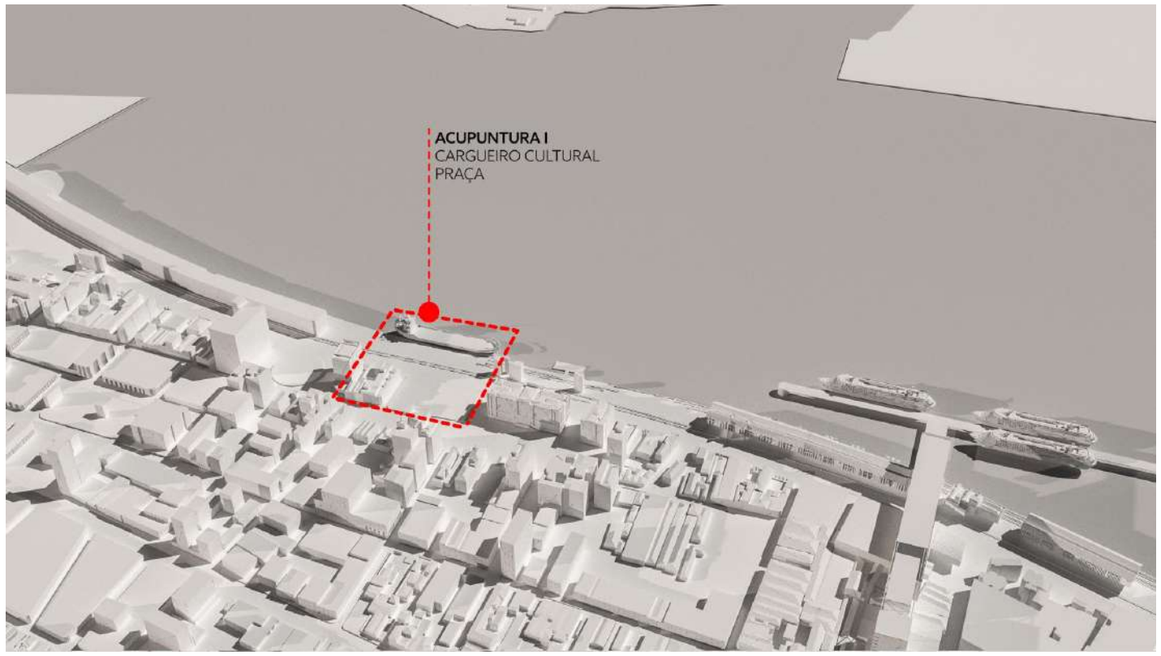
jaime lerner
arquitetos associados

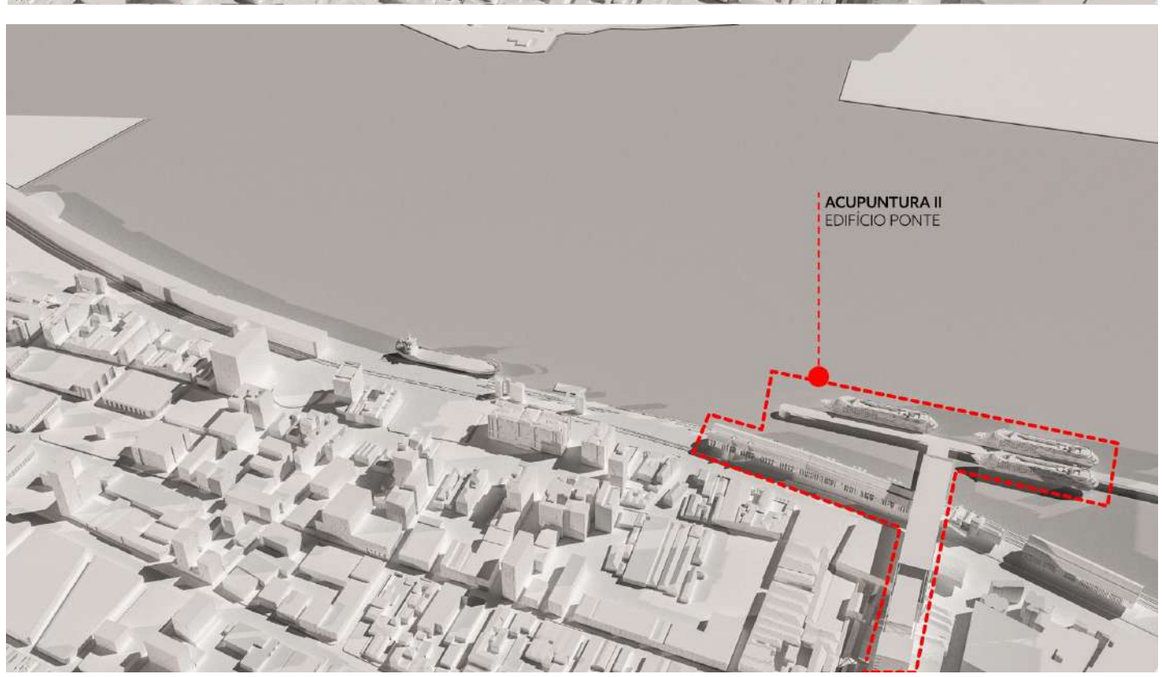
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

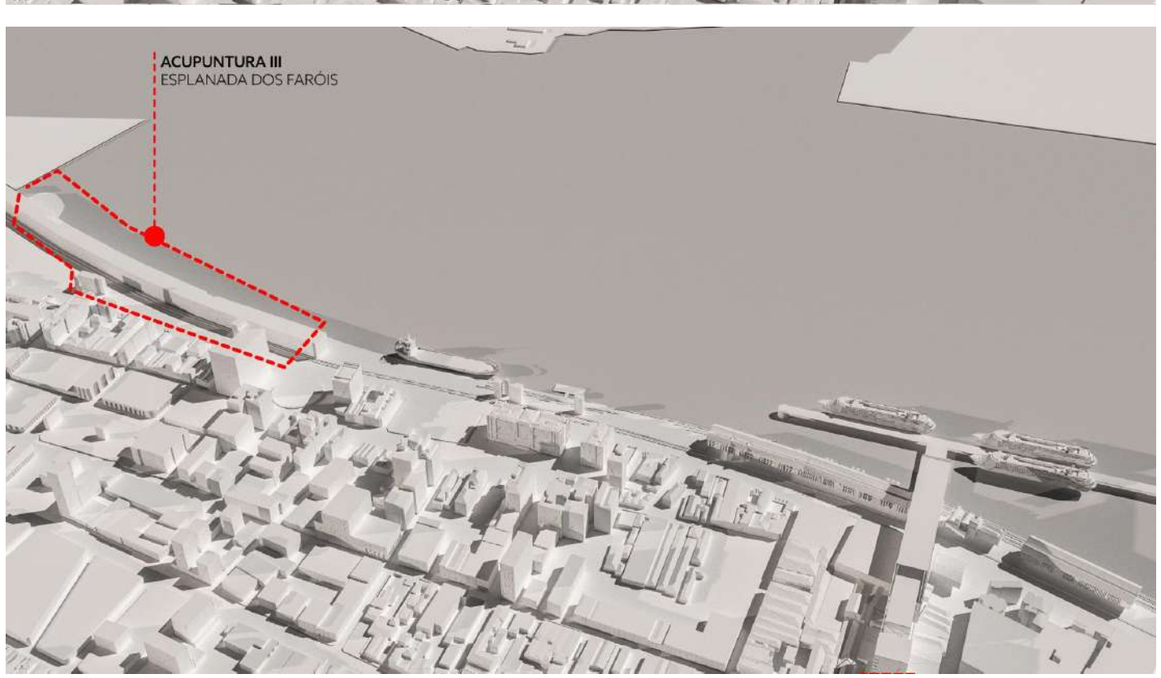
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Conexões Propostas



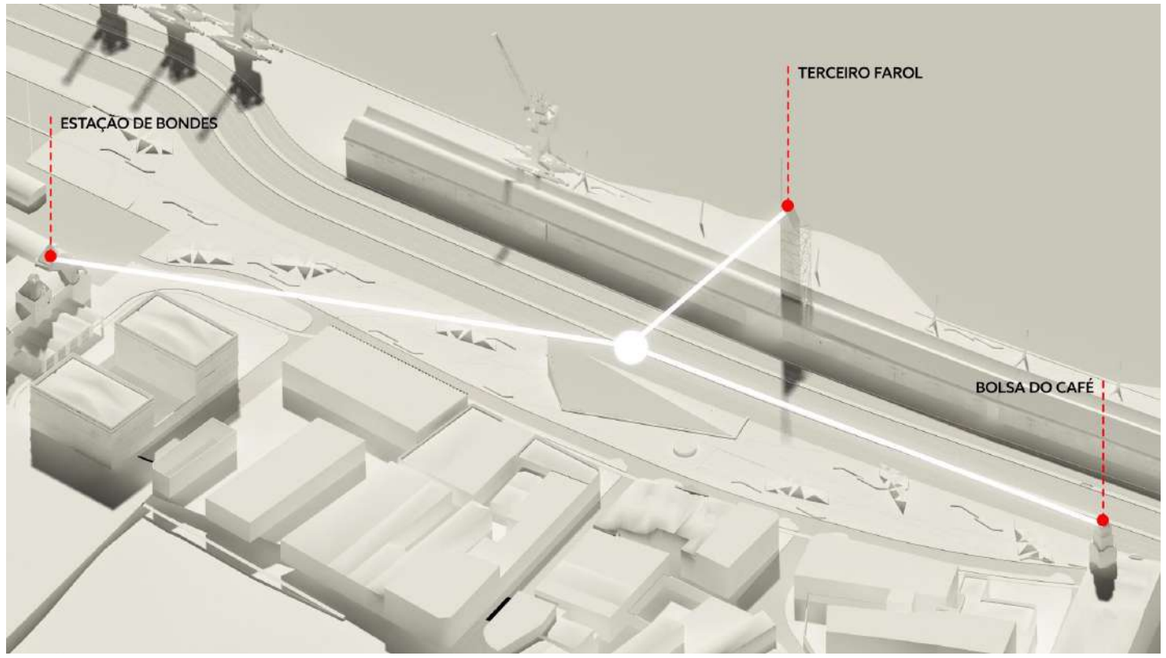


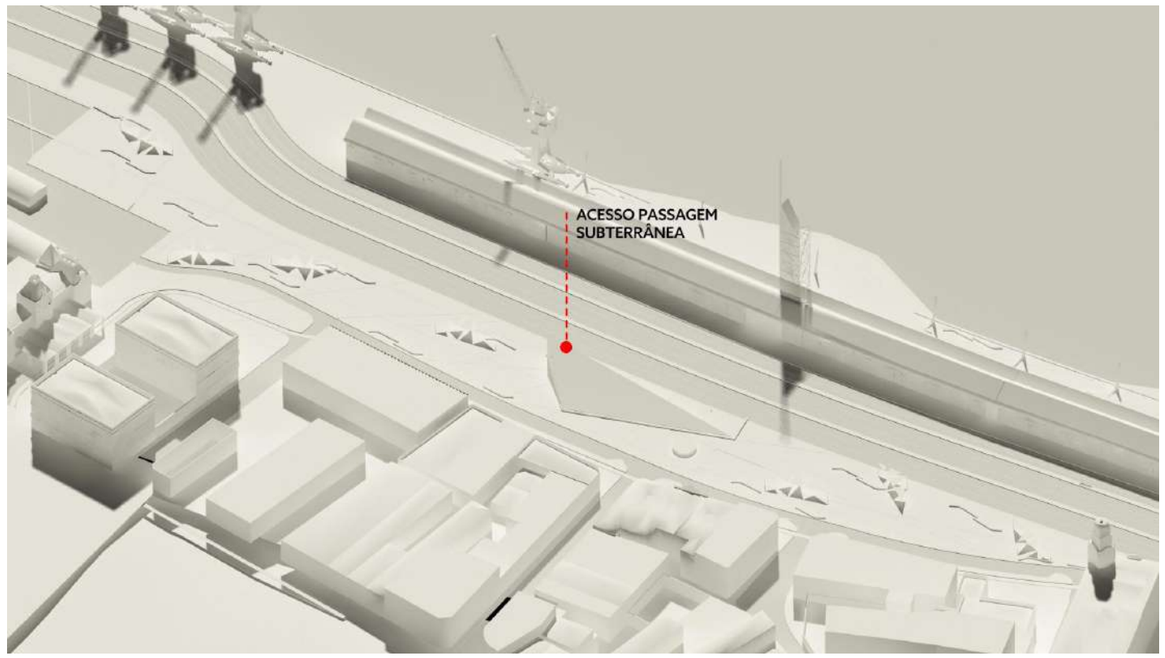


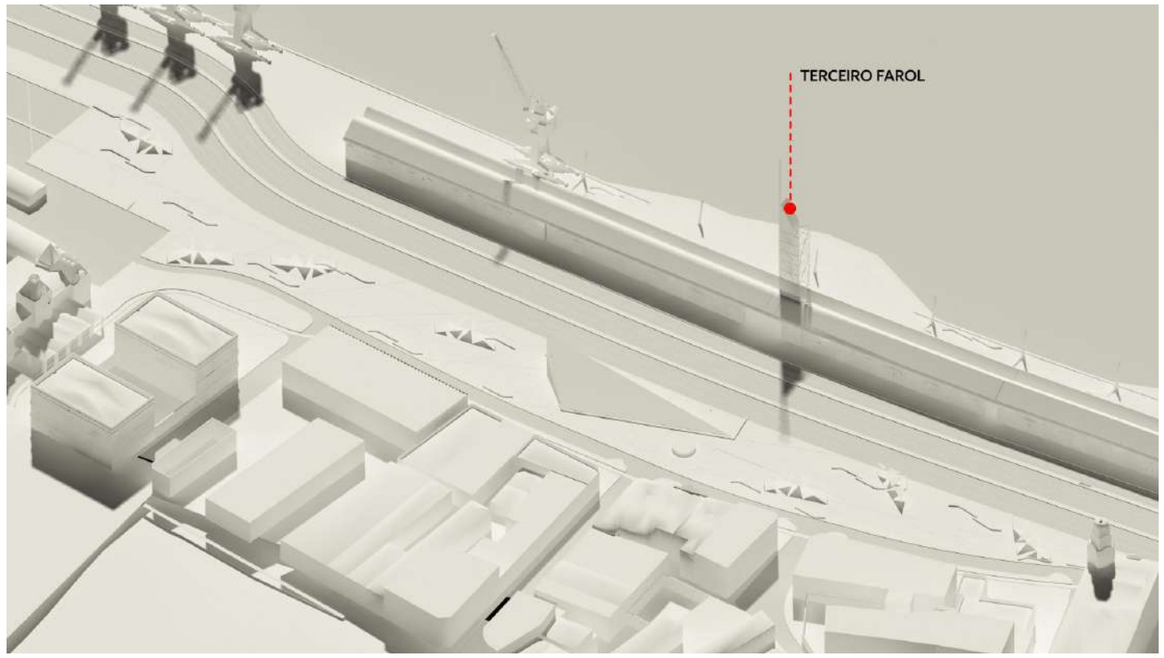


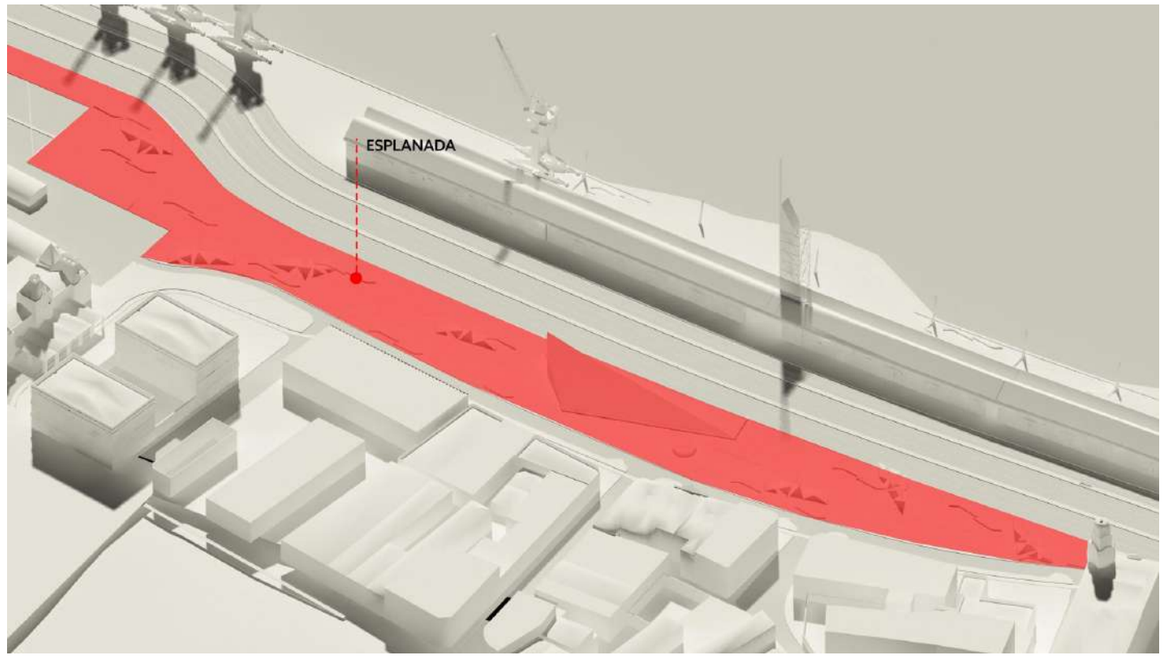
5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Esplanada dos Faróis e Passagem Subterrânea







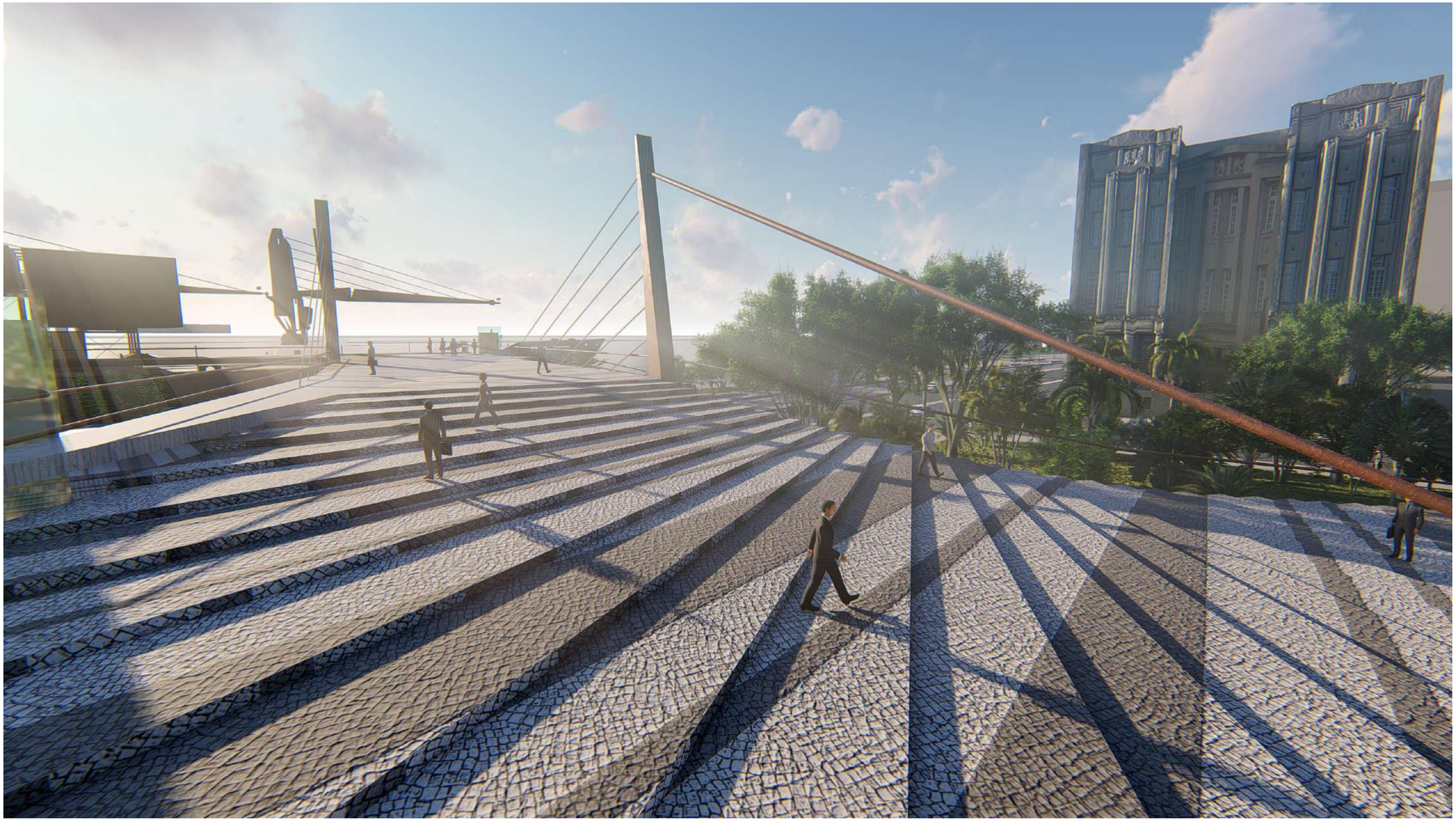


5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Praça Elevada

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural



5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Edifício-Ponte

jaime lerner
arquitetos associados

5.4 Porto Valongo e Cargueiro Cultural

Esplanada dos Faróis e Passagem Subterrânea

5.4 Esplanada dos Faróis

5.4 Esplanada dos Faróis

5.4 Marquise Verde

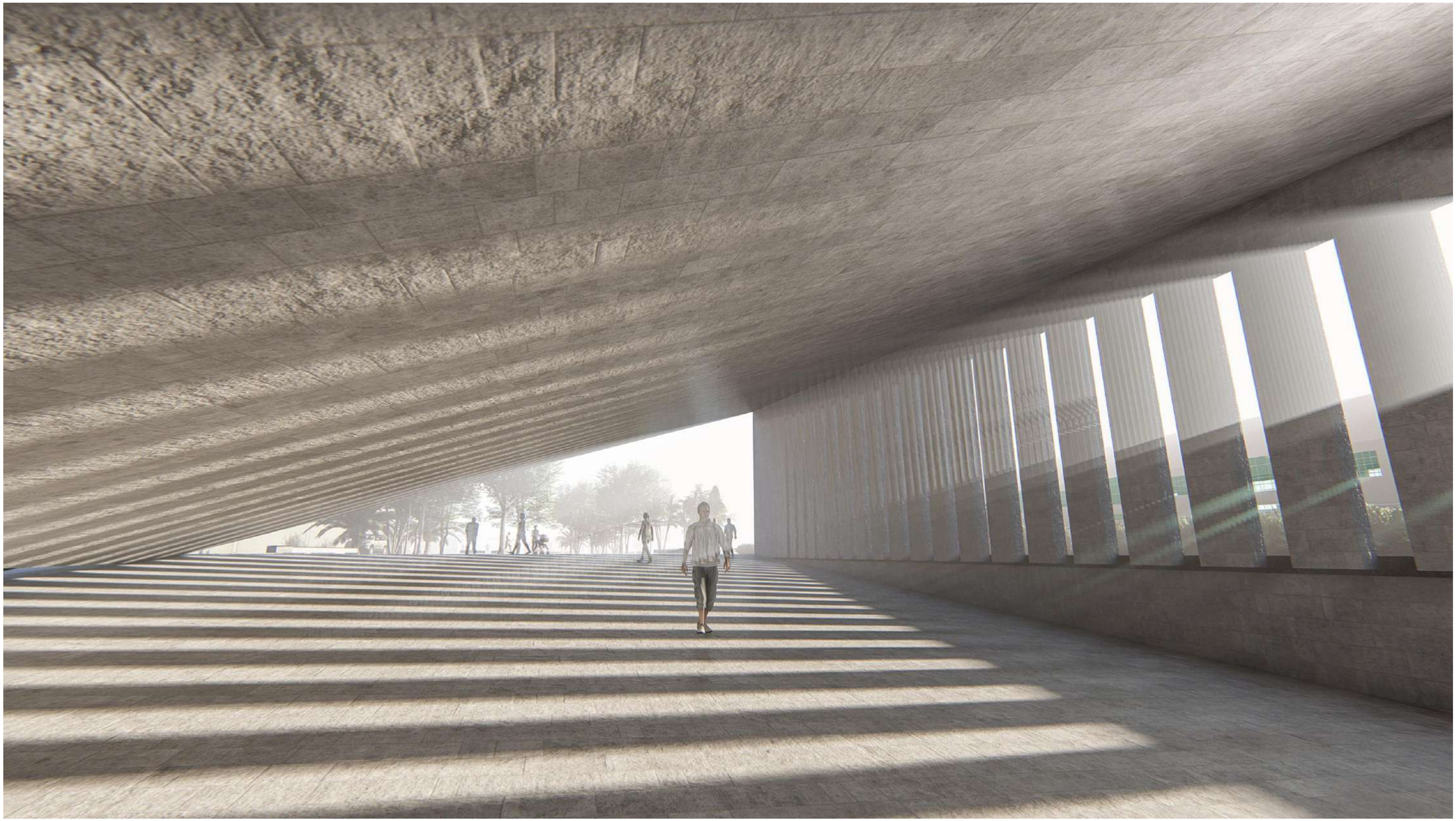
5.4 Marquise Verde

5.4 Marquise Verde

5.4 Passagem Subterrânea

5.4 Passagem Subterrânea

5.4 Passagem Subterrânea



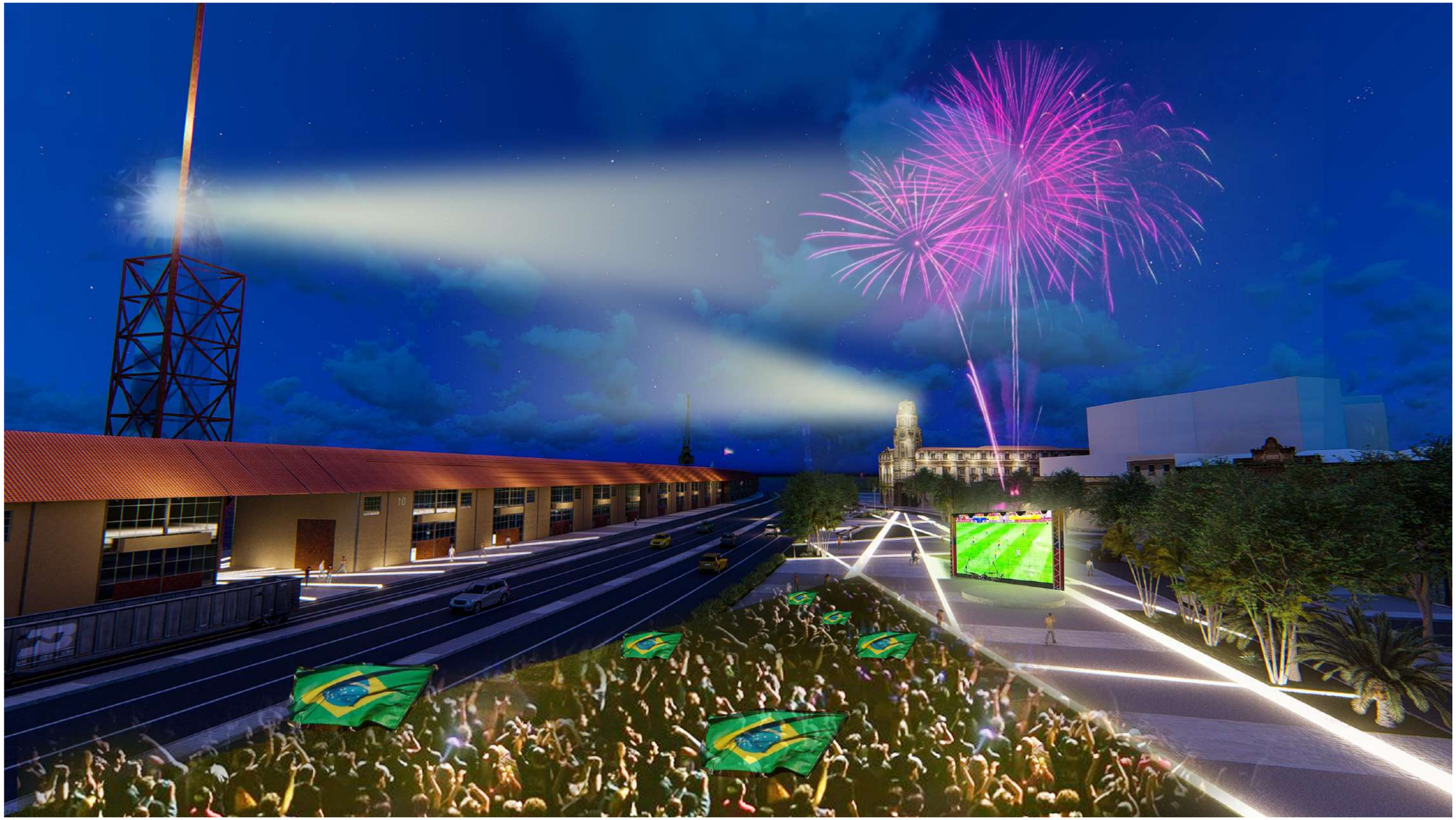
5.4 Esplanada dos Faróis

5.4 Terceiro Farol

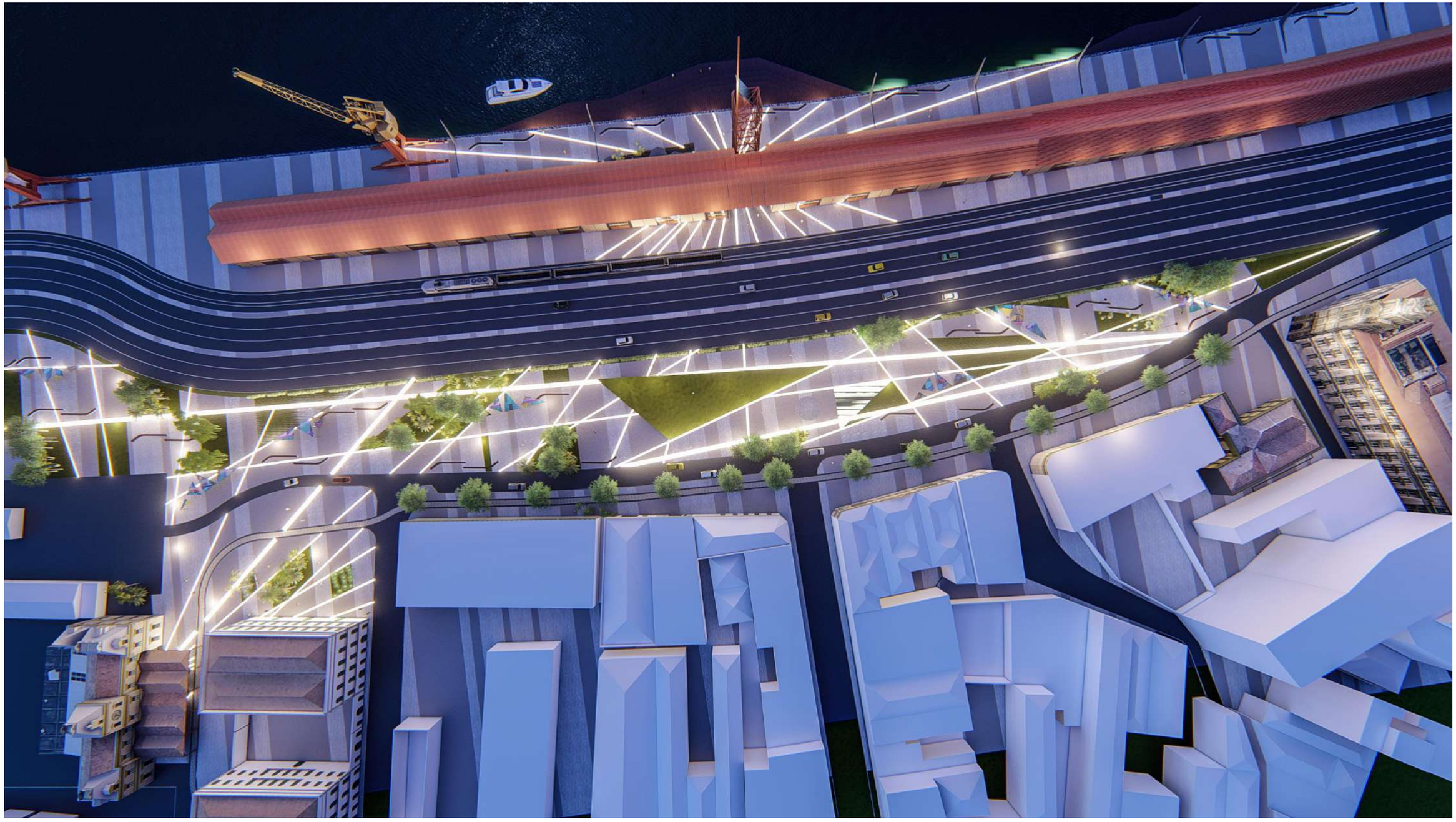
5.4 Esplanada dos Faróis

5.4 Esplanada dos Faróis

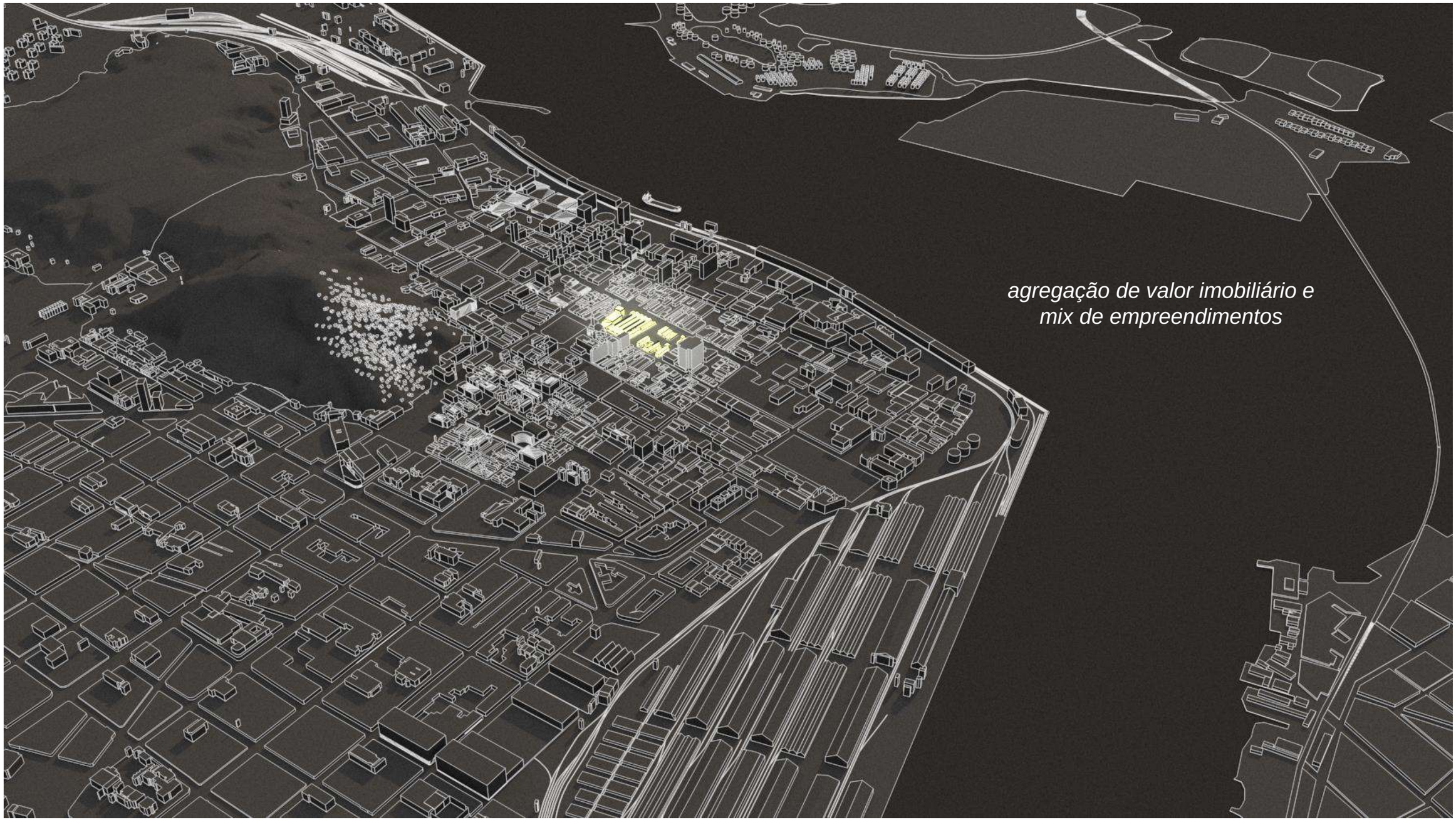
5.4 Esplanada dos Faróis



5.4 Esplanada dos Faróis



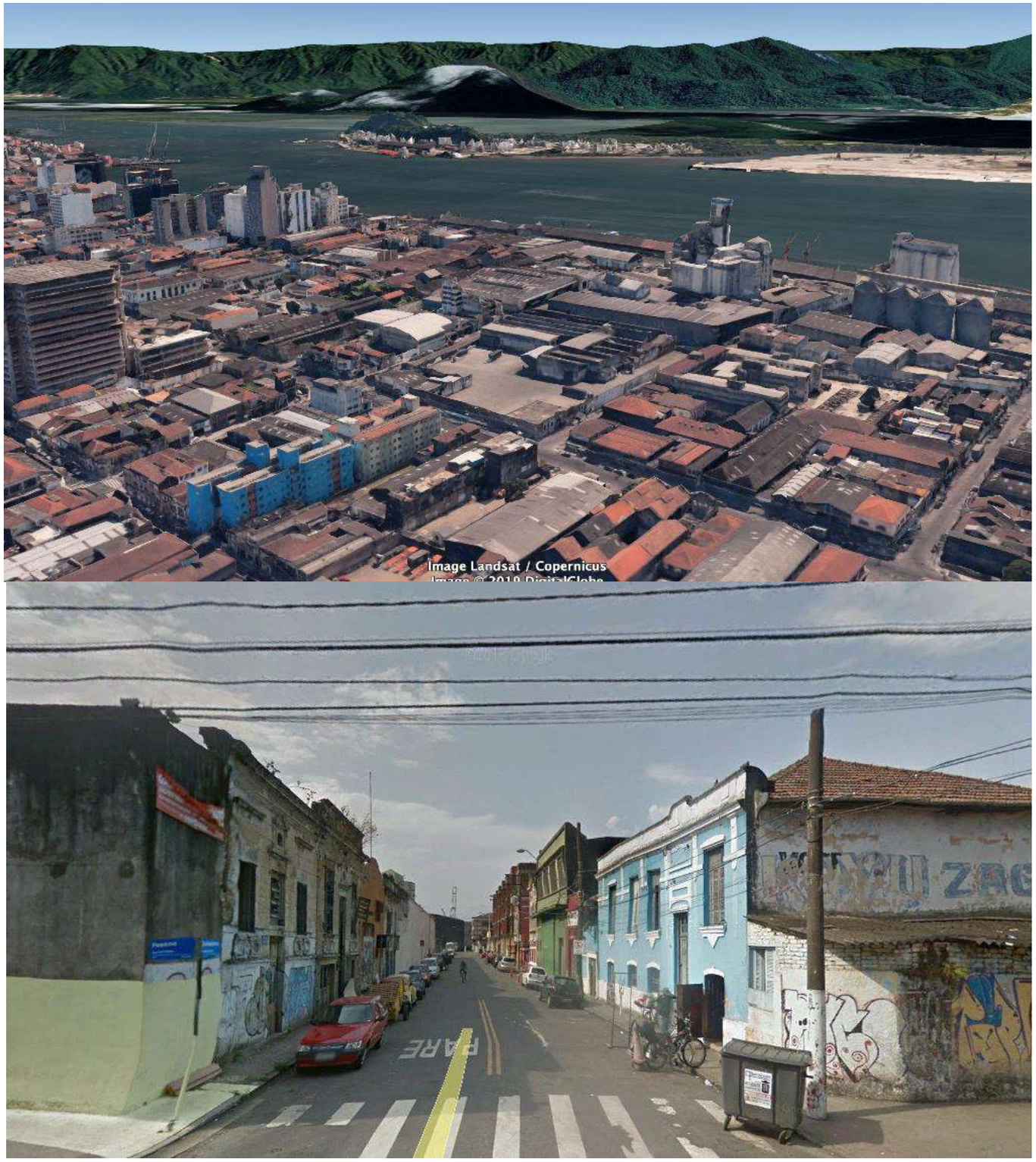
5.5 Molduras Urbanas



5.5 Molduras Urbanas : Situação-Tipo

novas sinergias

fortalecimento da dinâmica urbana e imobiliária



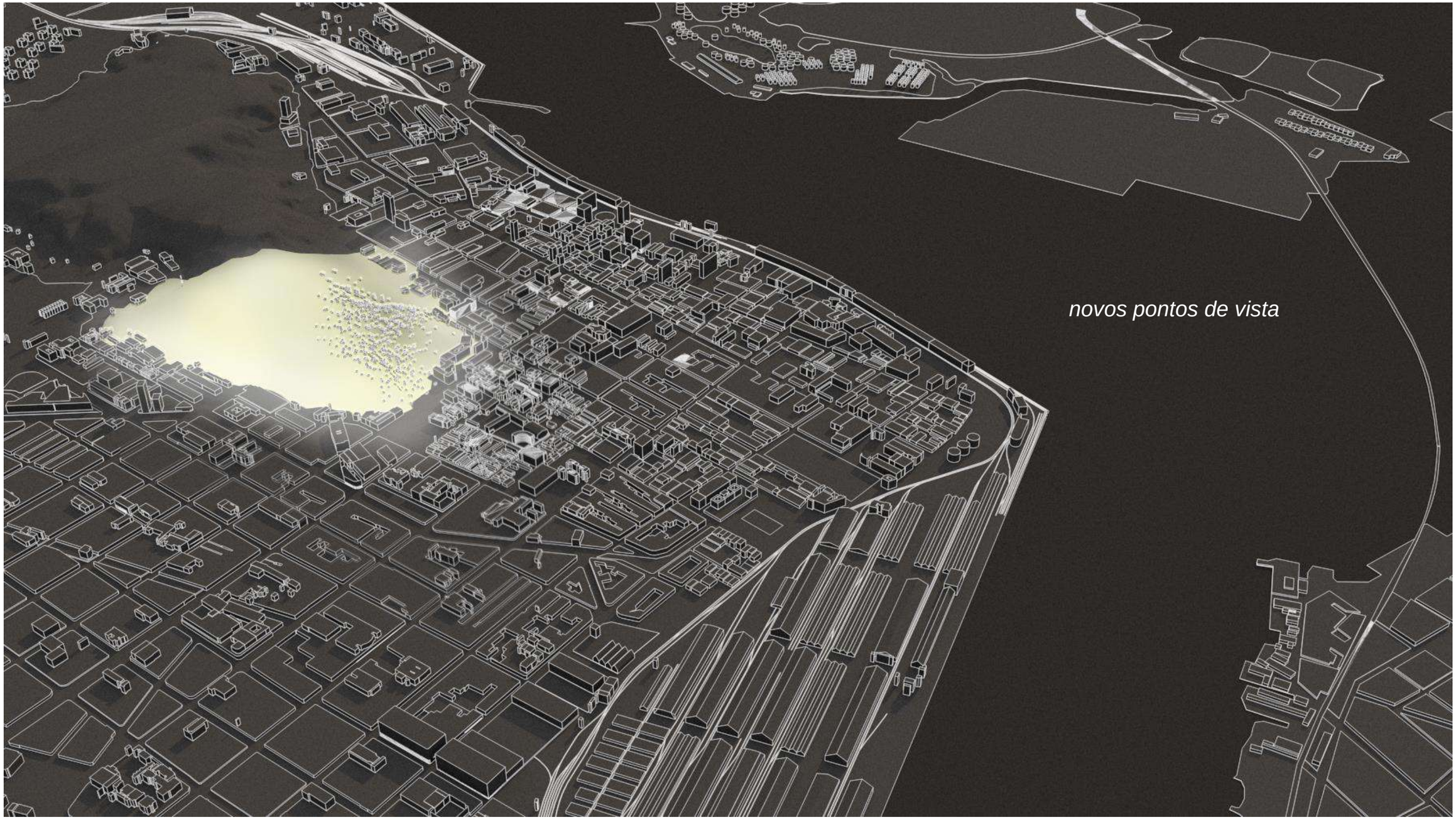
jaime lerner
arquitetos associados

5.5 Molduras Urbanas : Situação-Tipo

5.5 Molduras Urbanas : Situação-Tipo

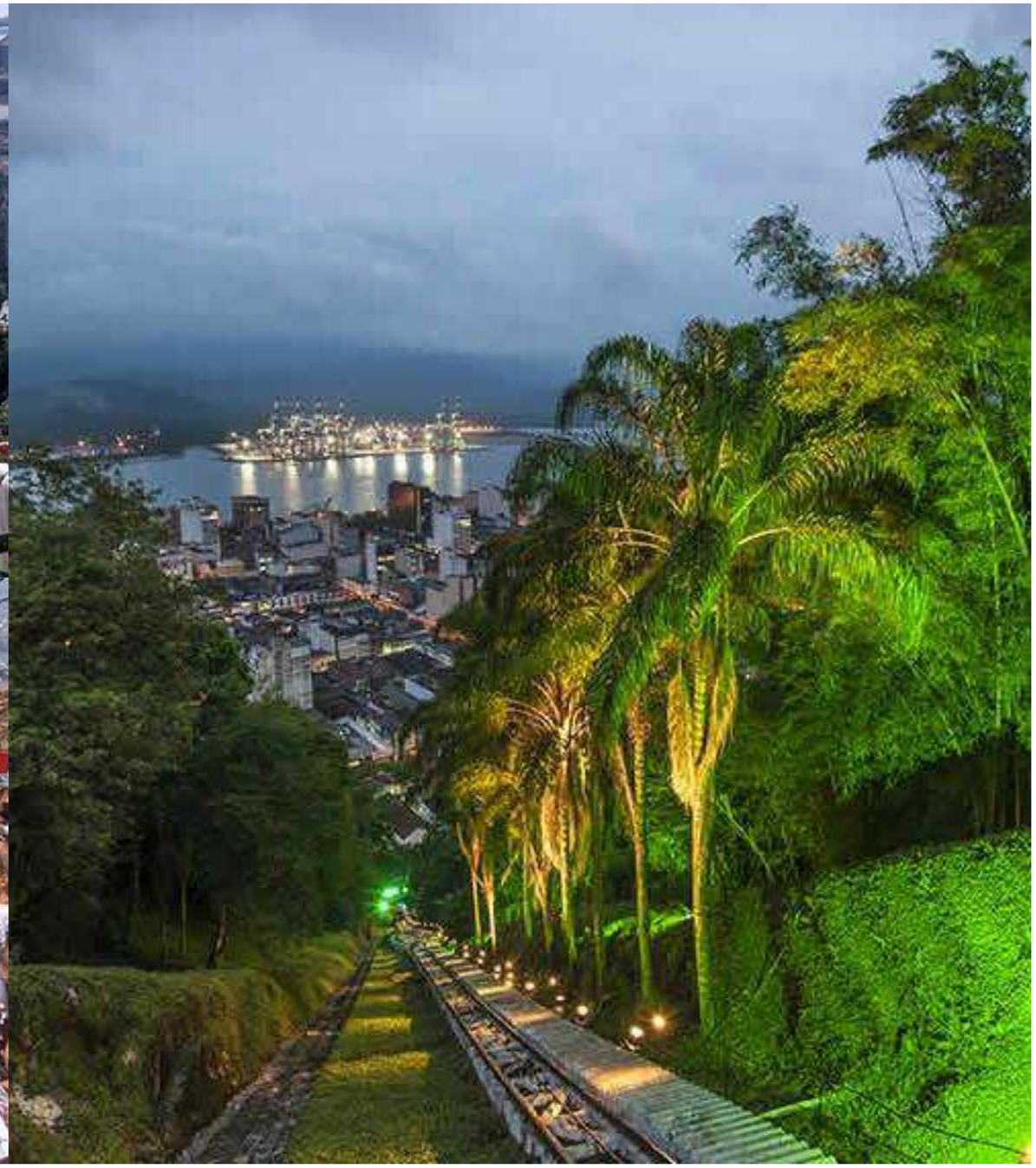
jaime lerner
arquitetos associados

5.6 Monte Serrat

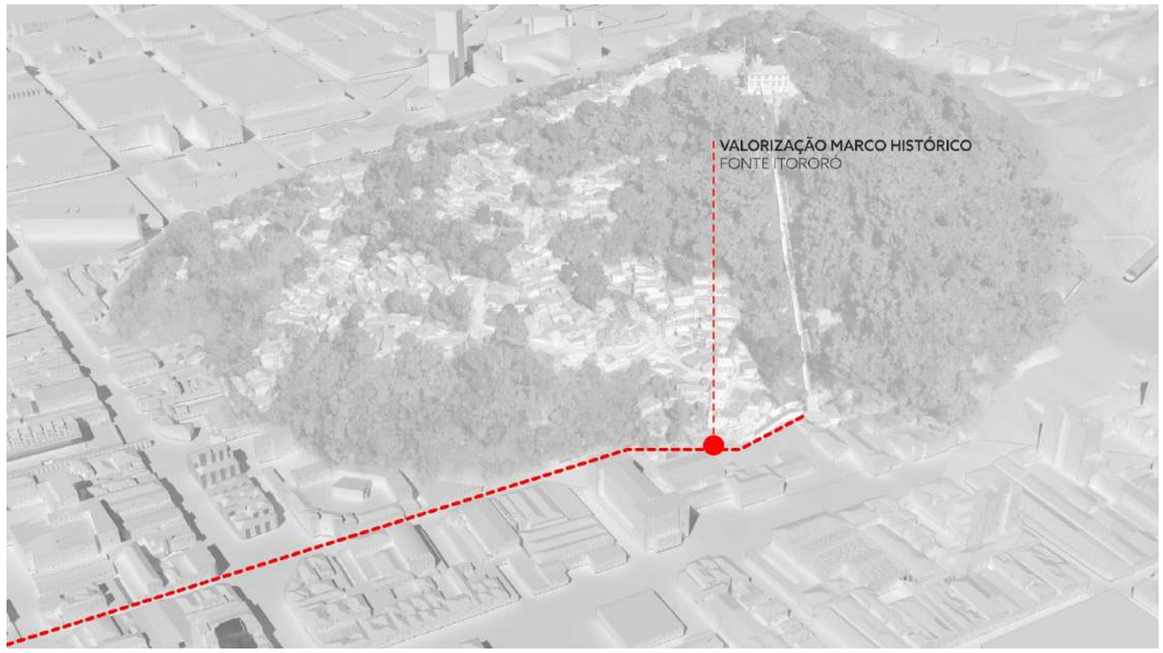


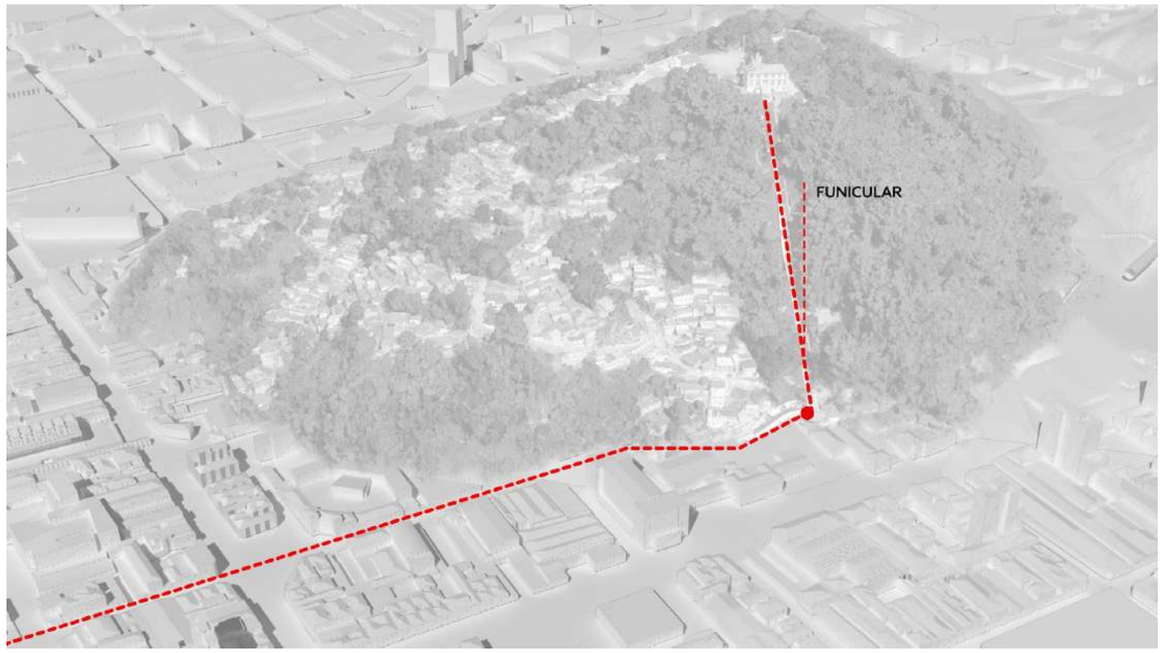
5.6 Monte Serrat

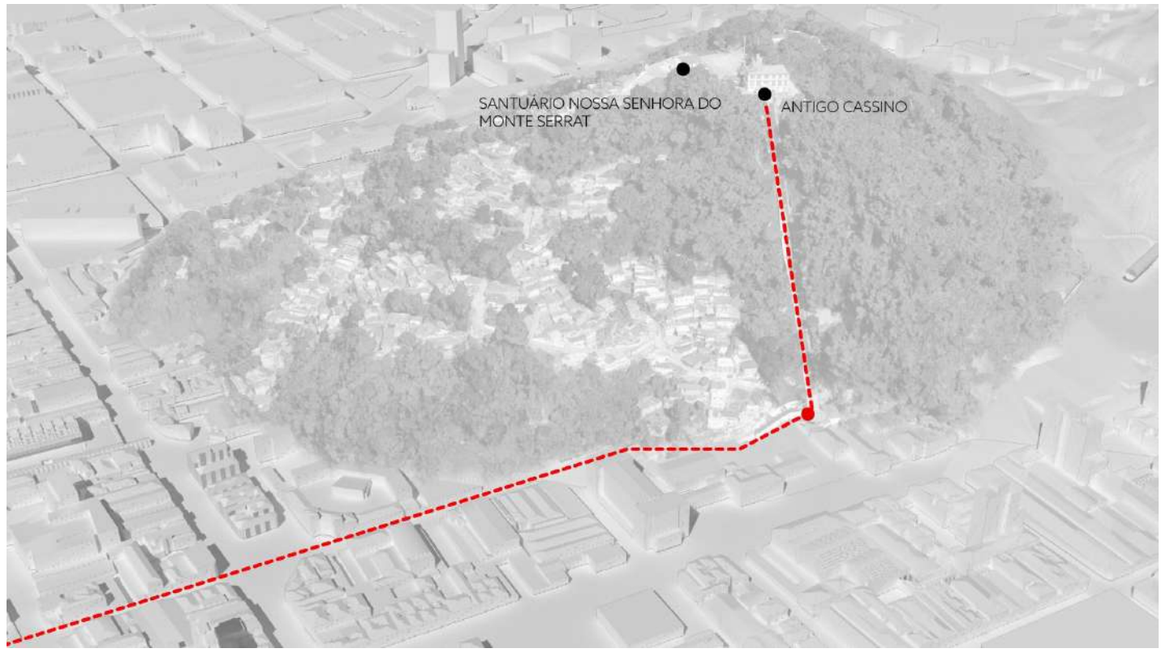
5.6 Monte Serrat

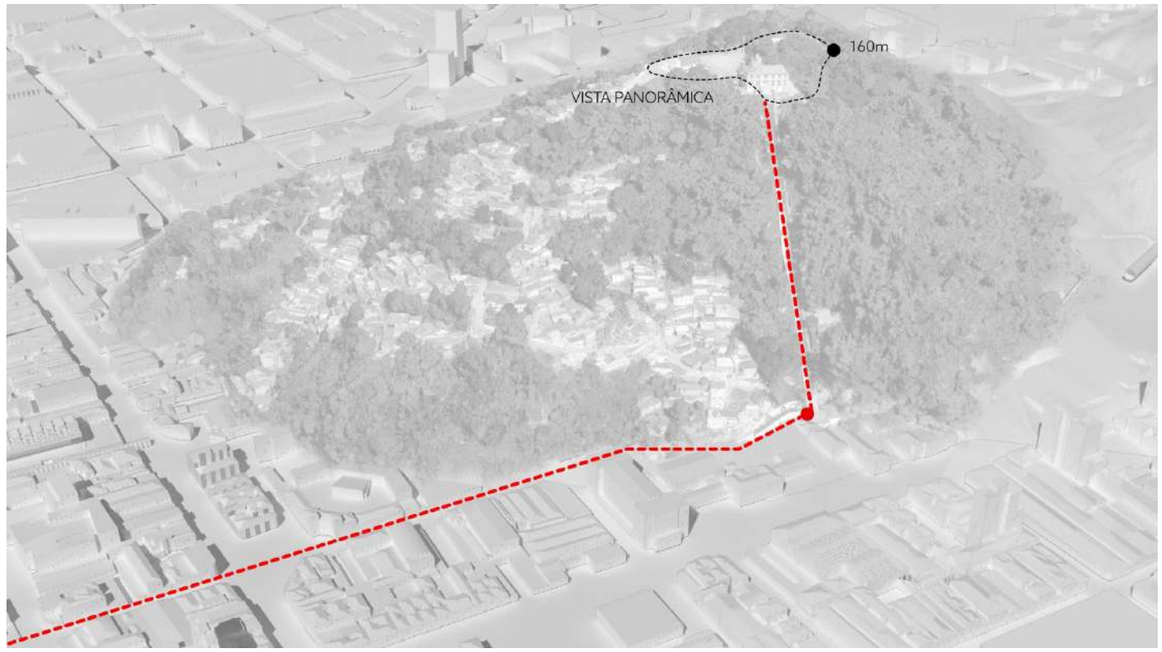


5.6 Monte Serrat

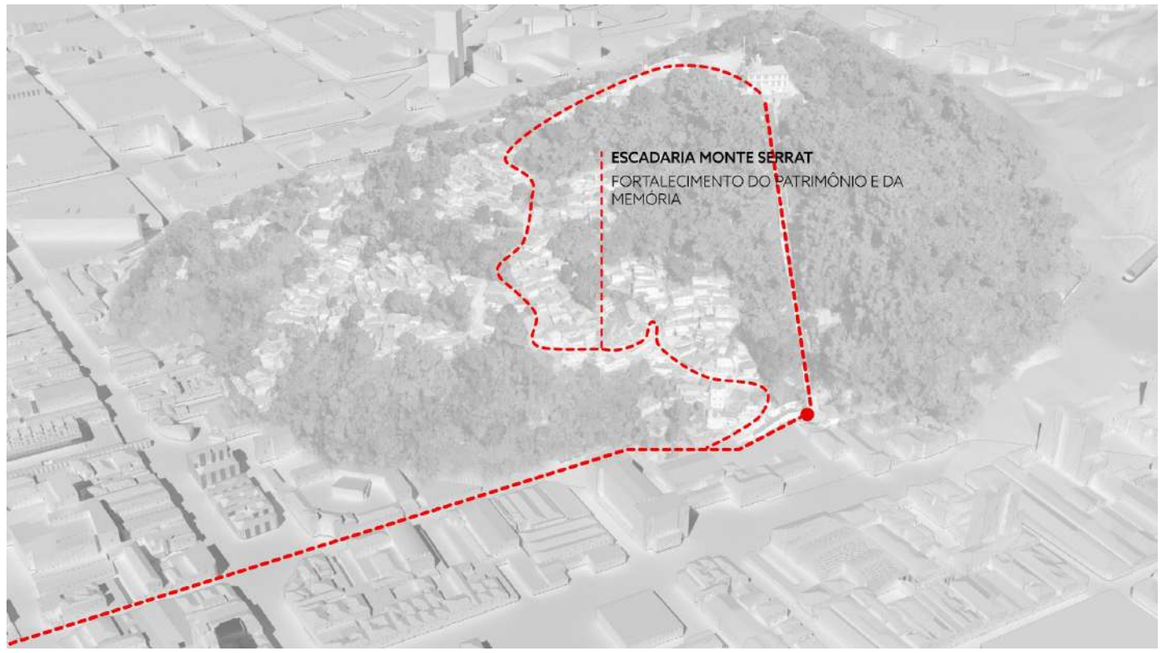


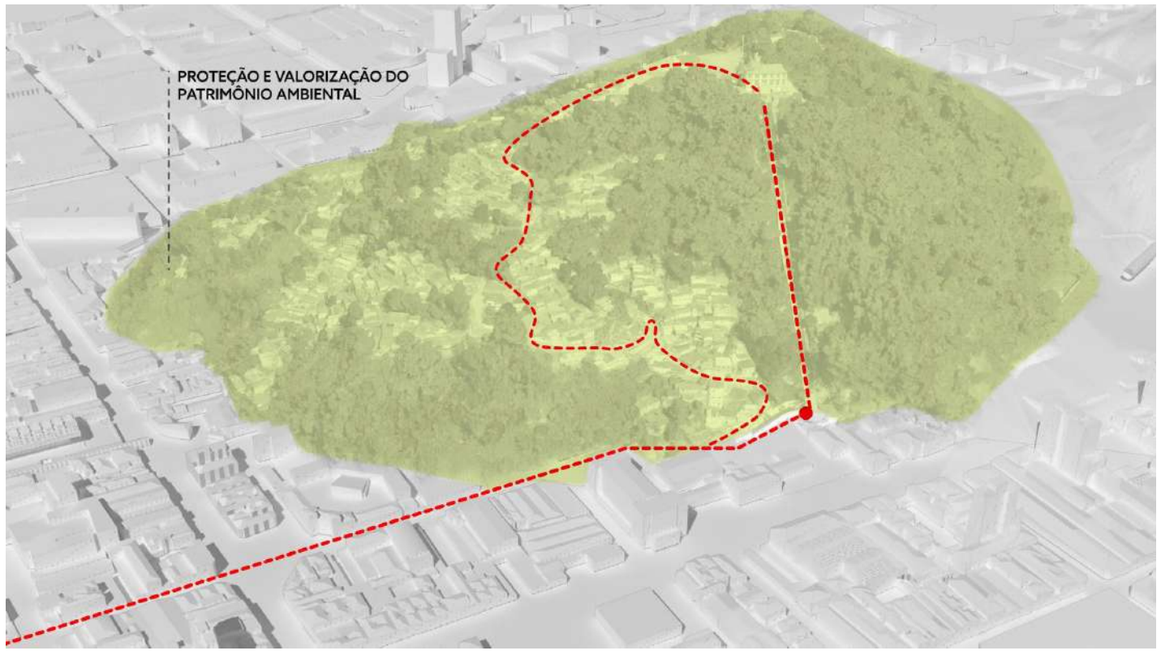


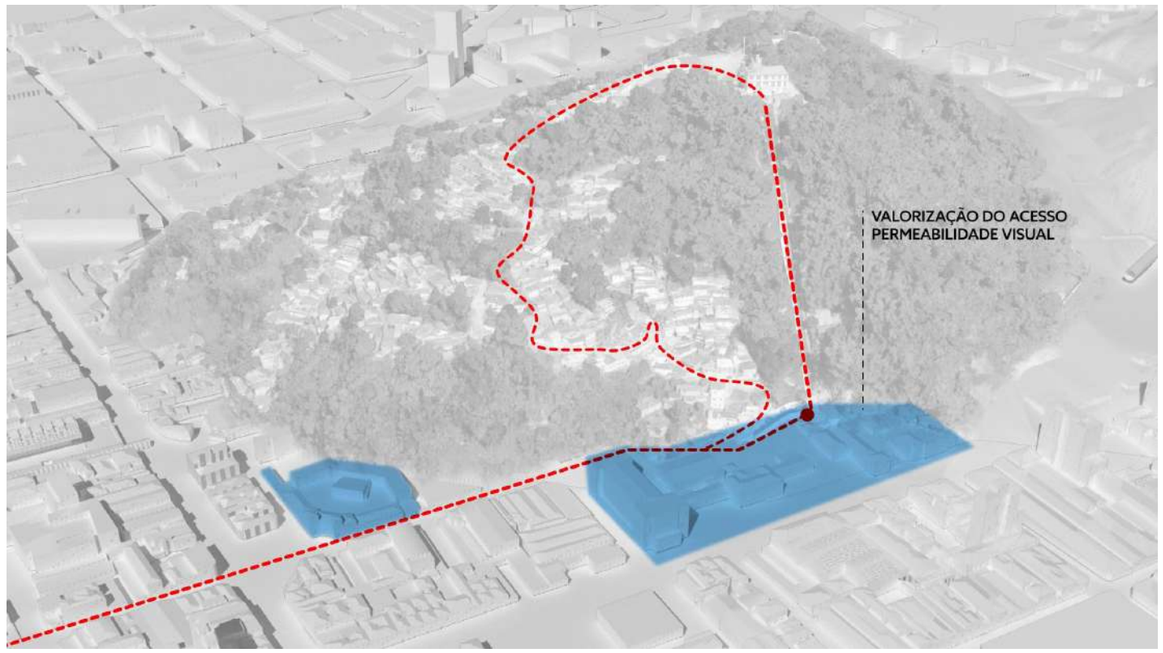


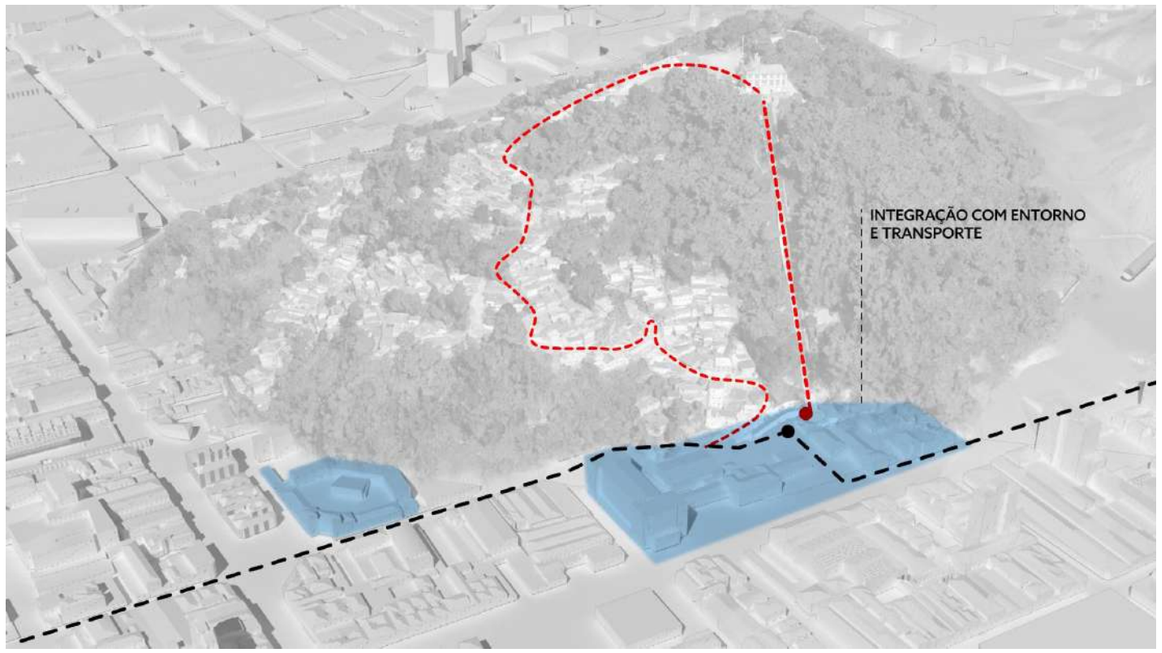


5.6 Monte Serrat









5.6 Monte Serrat

aproveitamento do mirante natural

tratamento das escadarias
habitação de interesse social
âncoras – Santuário, Cassino
itegração das áreas verdes

5.6 Monte Serrat : Escadarias Renovadas

jaime lerner
arquitetos associados

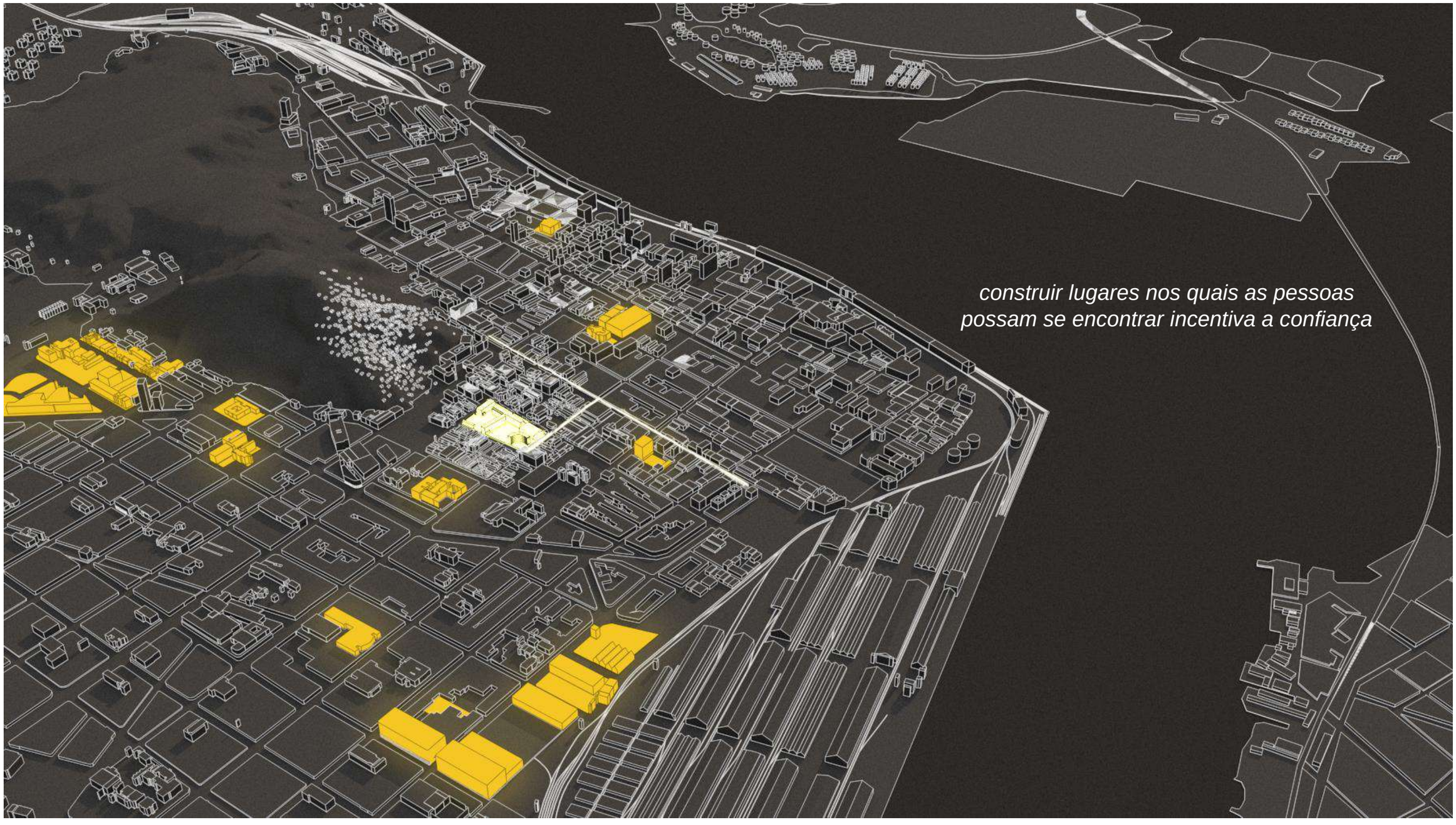
5.6 Monte Serrat – Valorização do Nível Térreo

5.6 Monte Serrat

5.6 Monte Serrat — Menos Muros, Mais Conexão

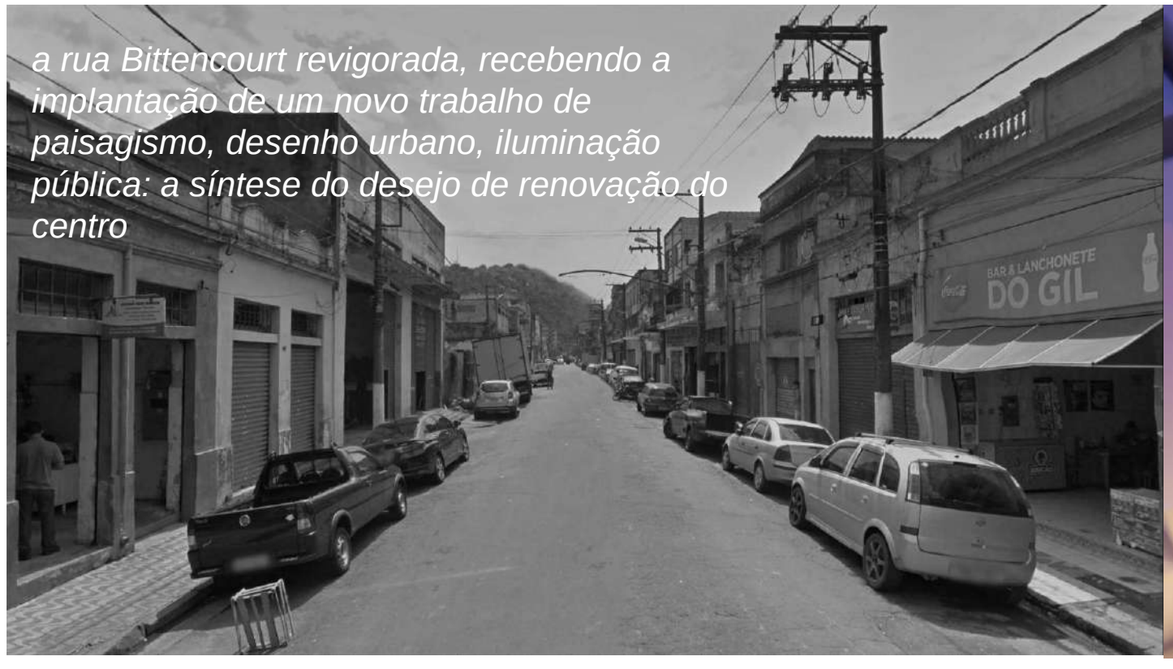
5.6 Monte Serrat - Integração com o Bonde Histórico

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo



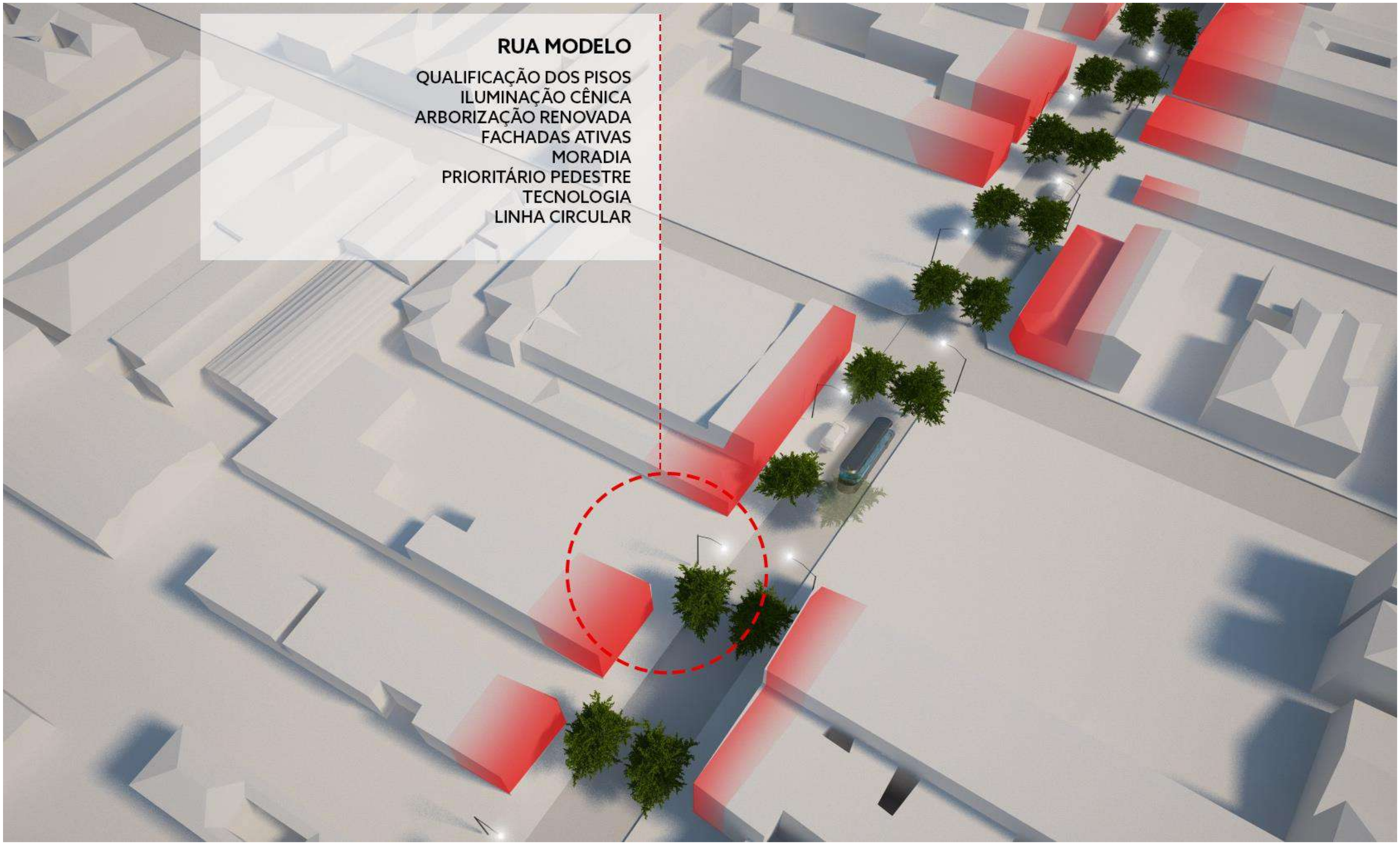
jaime lerner
arquitetos associados

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

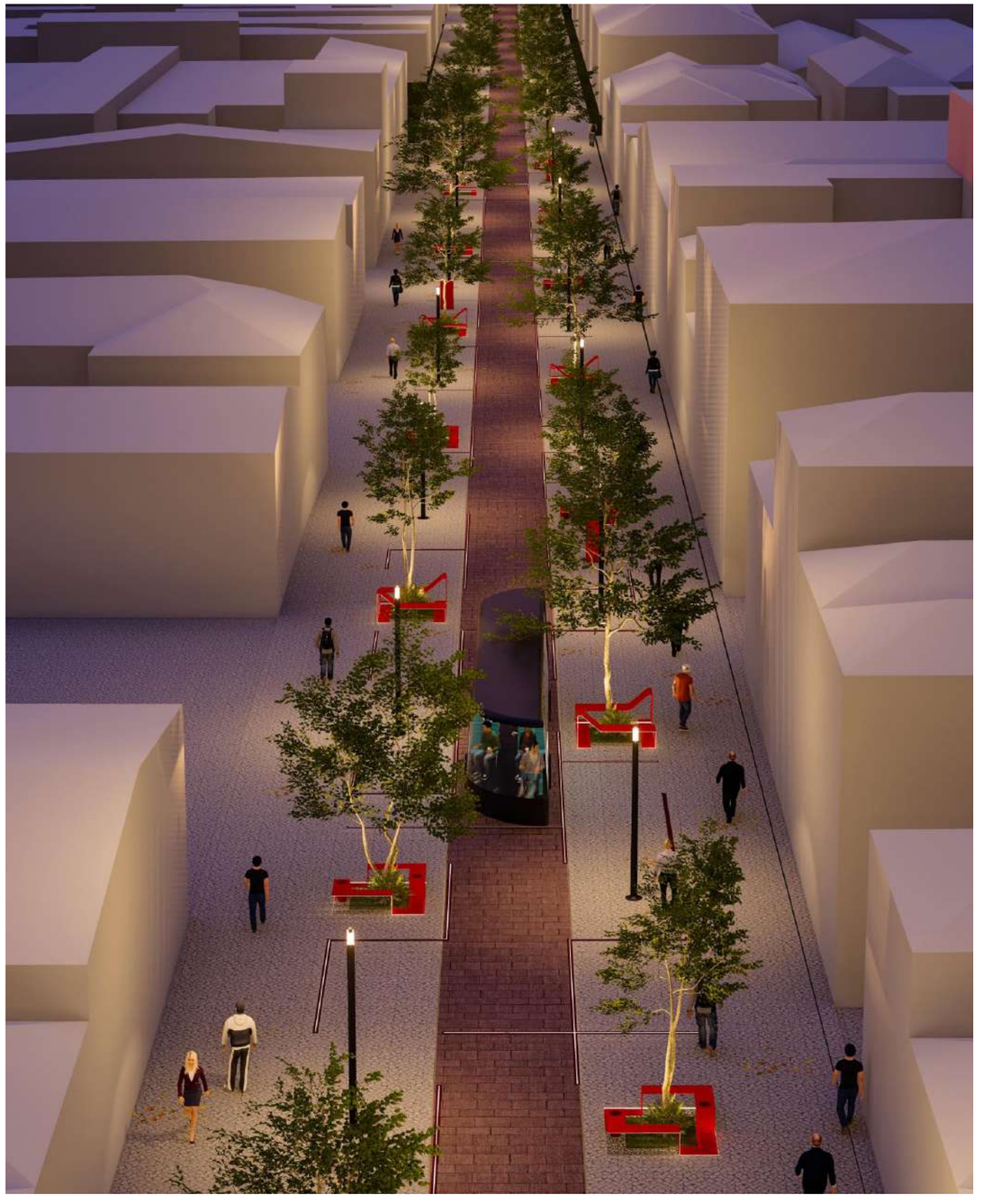


a rua Bittencourt revigorada, recebendo a implantação de um novo trabalho de paisagismo, desenho urbano, iluminação pública: a síntese do desejo de renovação do centro

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo



5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo



5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

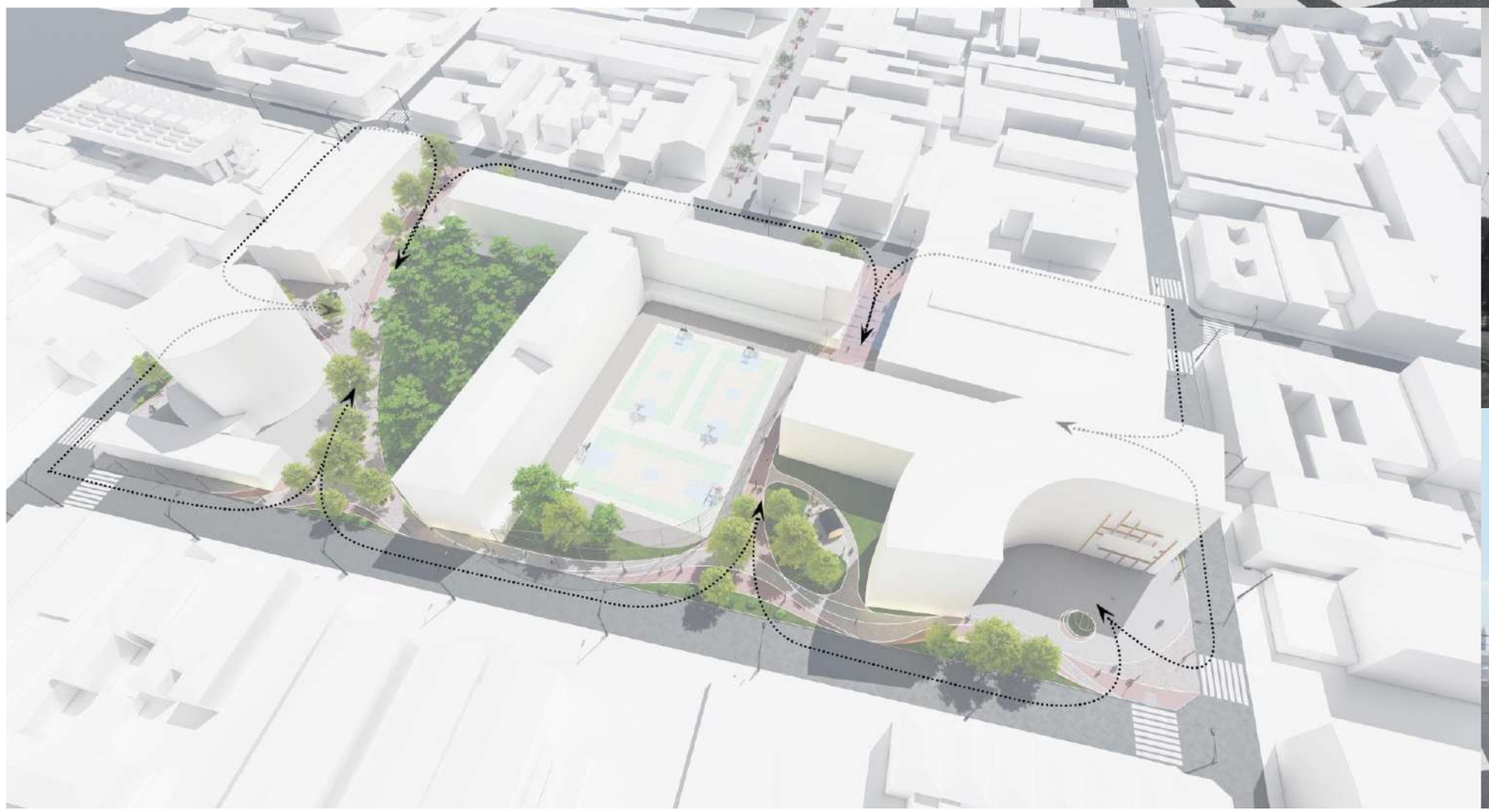
5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

jaime lerner
arquitetos associados

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

permeabilidade física
permeabilidade visual
permeabilidade de ideias

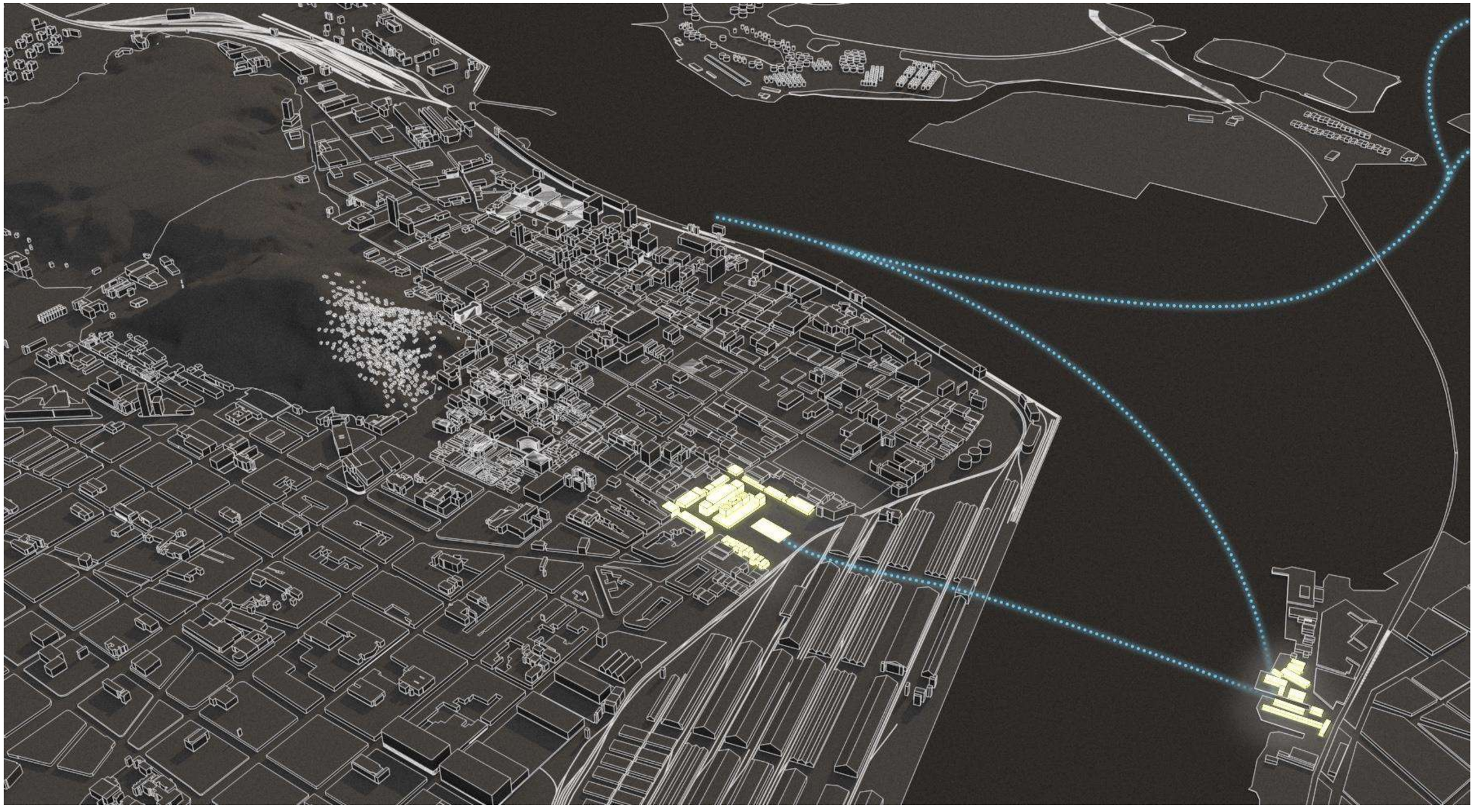


5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

5.7 Núclero Parque Tecnológico e Rua Modelo

6. ESTUDO URBANÍSTICO PARA A BACIA DAS CATRAIAS, MERCADO MUNICIPAL E RELAÇÕES COM AS VILAS CRIATIVAS E ENTORNO



6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

O edifício do atual Mercado Municipal foi construído em 1947 mas já funcionava um mercado no local desde 1902 (imagem ao lado, acima). Na década de 1970 houve uma expressiva expansão comercial, que gerou a instalação de grandes redes de supermercados em toda a cidade, causando o agravamento da decadência do Mercado Municipal. O bairro Vila Nova, do entorno do mercado, foi durante a segunda metade do século XIX o local de moradia das famílias ricas santistas. Com o crescimento do porto e o aumento das epidemias, o bairro foi se esvaziando e adquirindo outra identidade, ocupado pela população de baixa renda (cortiços) e pequenas indústrias.

O Mercado Municipal possuía um setor de peixes na área edificada próxima à bacia das catraias, mas esse setor foi desestruturado com a criação do Entreposto de Pesca em 1958 e um Mercado de Peixes organizado em 1980 na Ponta da Praia. O comércio de hortifruti foi saindo ao longo dos anos de dentro do mercado para as edificações do entorno imediato. Esse comércio tem como compradores restaurantes e feirantes, não consumidores finais.

As catraias transportam passageiros e turistas de baixa renda em percursos pelo Estuário do Porto. Há notícia de aumento no número de passageiros a utilizar as catraias como modal de travessia para o Guarujá no lugar das barcas do Departamento de Estradas e Rodagens de São Paulo (Dersa) que desembarcam na região da Alfândega. O motivo da preferência é o tempo médio de viagem: 6 minutos para as catraias contra até 15 minutos das barcas (UNISANTOS, 2017). Atualmente a prefeitura procura estimular a revitalização da área do Mercado Municipal com alguns eventos como a Festa da Banana, das Sopas e do Caranguejo. Existe também um Centro de Acolhimento e Abrigo provisório para moradores de rua adjacente à construção.

Parte dessa região também um dos canais de drenagem de Saturnino de Brito, agregando mais um elemento de valor a paisagem construída – ainda que bastante degradada – da região.

“O Mercado Municipal é um lugar interessante, conquanto já seja insuficiente para atender às exigências de nossa cidade. A população cresce, o movimento avulta, e o mercado continua estacionário, com as suas barracas acanhadas e os seus departamentos exíguos. O Mercado recebe diretamente do litoral frutas e legumes com abundância, por um braço de mar canalizado. É a bacia do Mercado, ou a rampa, por onde diariamente fazem penoso percurso os canoeiros de São Sebastião, Vila Bela, Caraguatatuba e outras localidades do litoral, com carregamento de bananas, melancias, laranjas de serra d’água, bananas da terra, coco verde, aipim e tudo o que a zona litorânea produz e exporta.”

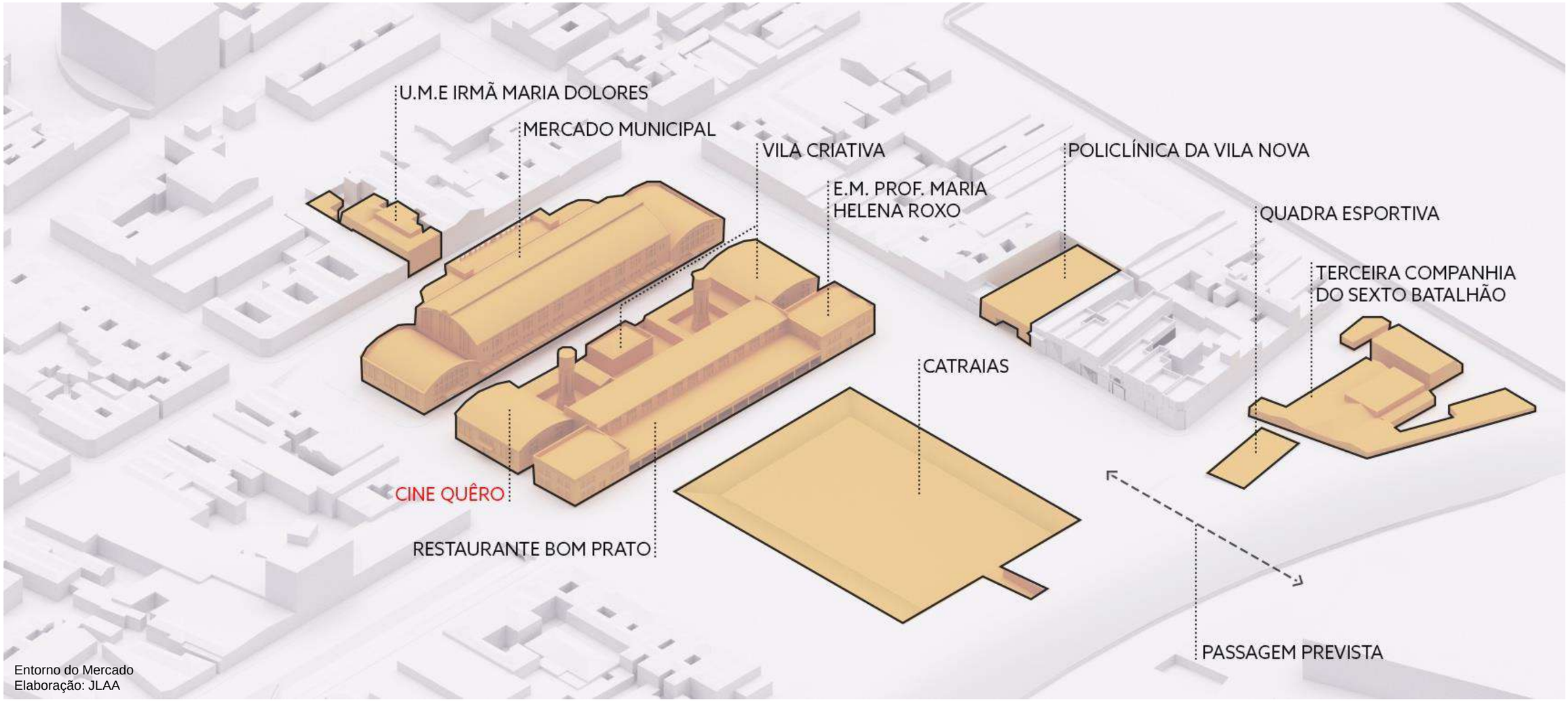
Jornal A Tribuna, de 26 de março de 1929, página 7

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

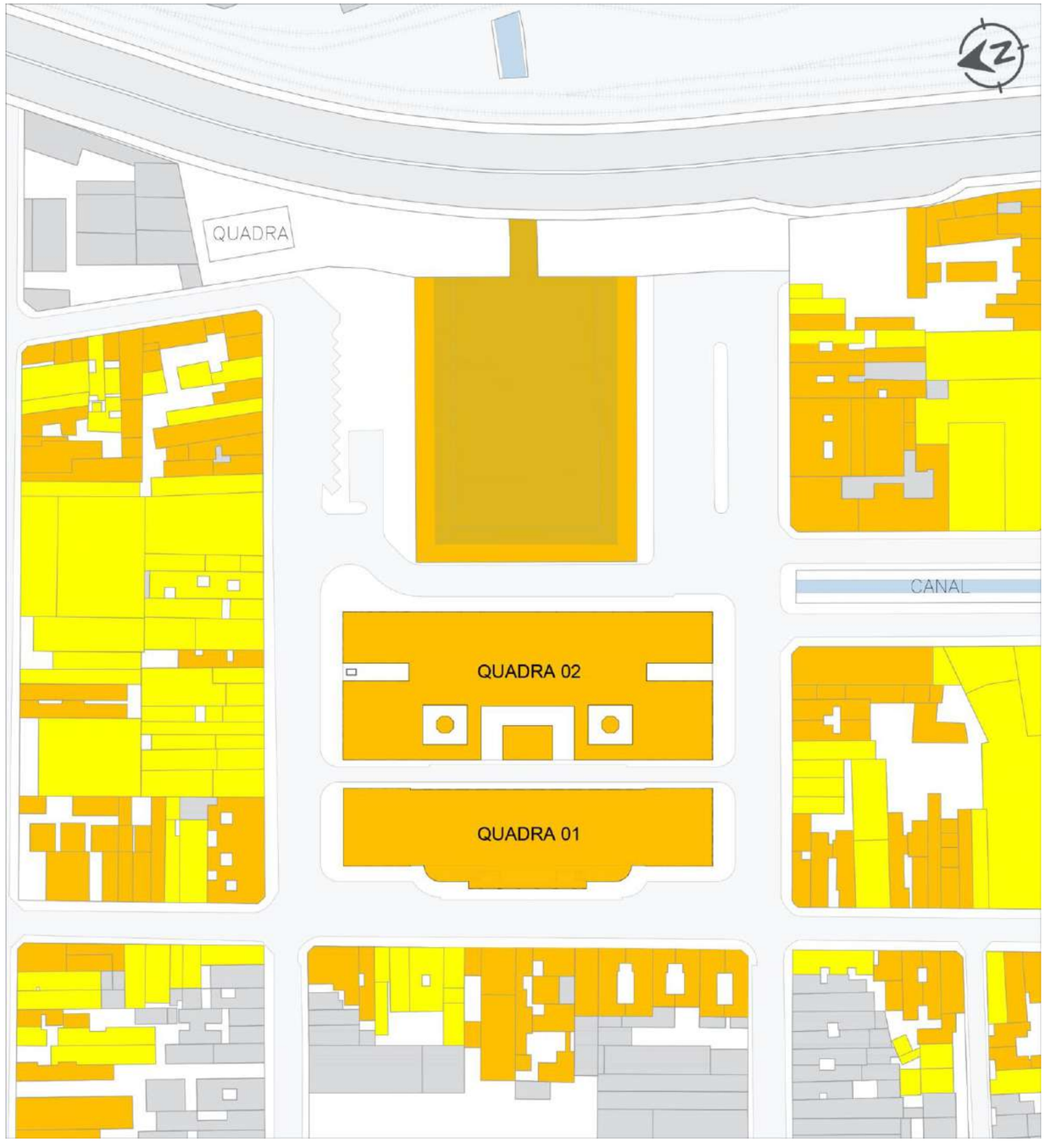
Região do mercado

O presente relatório visa consolidar o mapeamento das atividades/elementos existentes no Mercado Municipal de Santos, na Praça Iguatemy Martins e nas edificações circundantes a fim de alimentar a proposição de um potencial novo conjunto de usos e a adequação dos existentes. O que se apresenta aqui, portanto, complementa o inventário já realizado, objetivando esclarecer dúvidas existentes tanto do complexo do Mercado como da Moldura Cultural.

Para tal, ilustramos um conjunto de informações que destacam divergências entre documentos recebidos e pesquisas realizadas. Para dirimi-las, precisamos do apoio da Prefeitura.



Entorno do Mercado
Elaboração: JLAA



Níveis de proteção
Fonte: Prefeitura Municipal de Santos
Elaboração: JLAA

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

Níveis de Proteção

A Lei Complementar n° 470 de 05 de fevereiro de 2003, alterada pela Lei Complementar n° 526 de 17 de março de 2005 e pela Lei Complementar n° 640 de 18 de novembro de 2008 configura a setorização estabelecida para os imóveis localizados nas Áreas de Proteção Cultural. São quatro os níveis de proteção:

I – Nível de Proteção 1 (NP 1)
II – Nível de Proteção 2 (NP 2)
III – Nível de proteção 3a (NP 3a)
IV – Nível de proteção 3b (NP 3b)
V – Nível de proteção 4 (NP 4)

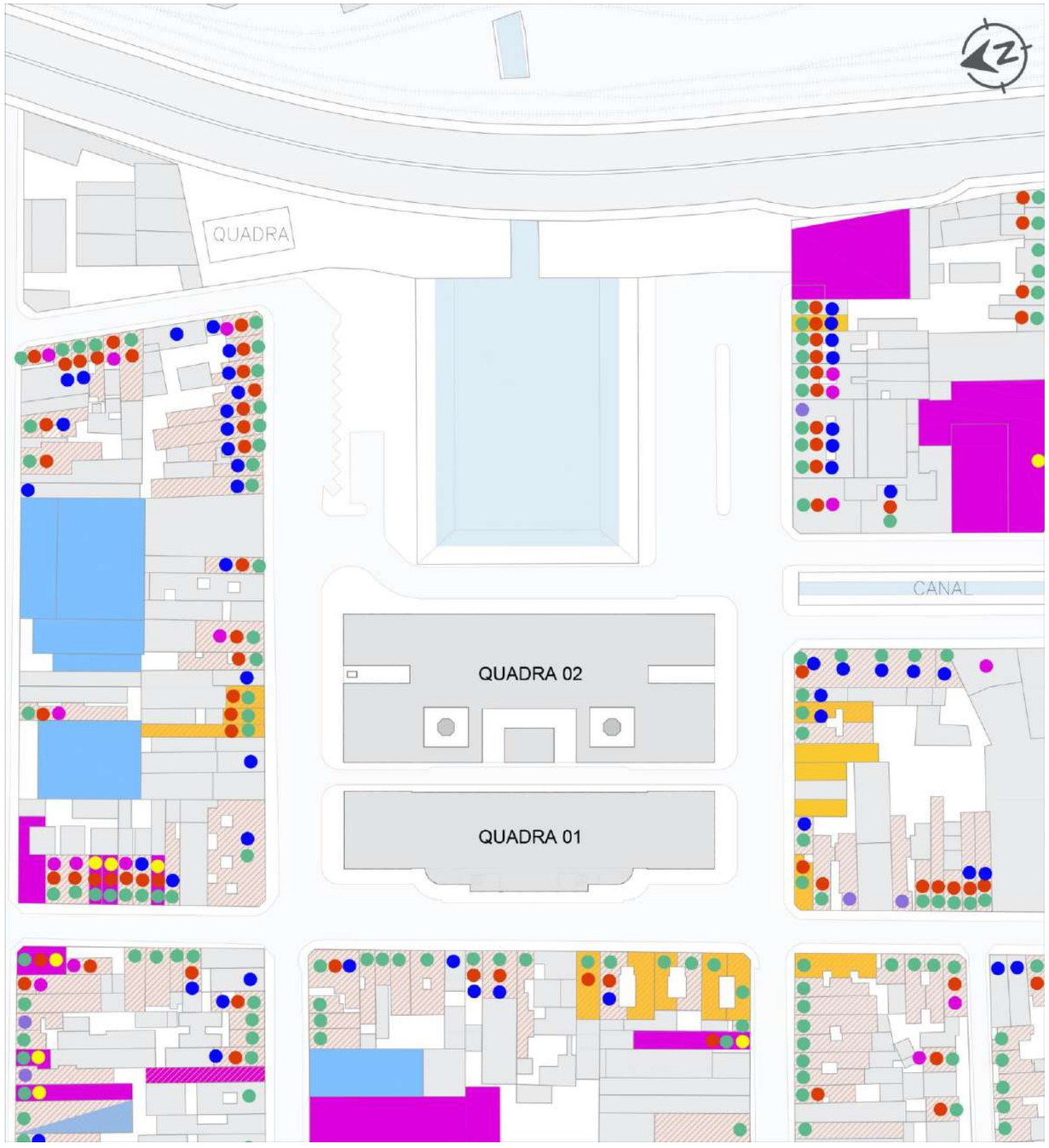
Os níveis de proteção identificados no complexo do Mercado e seu entorno imediato incluem-se na NP2 – proteção parcial externa (fachadas, volumetria e telhado) – e NP3a – livre opção de projeto (mantendo o gabarito dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra).

A proposta do Alegra Centro prevê a adição de dois níveis de proteção, dividindo os níveis 1 e 2 em dois segmentos. Cabe, portanto, ao município avaliar como o conjunto do Mercado será enquadrado.

É importante ressaltar também que um dos principais objetivos do Alegra Centro é flexibilizar os usos para permitir e incentivar variadas ocupações a fim de promover a revitalização da região. Paralelamente, o Alegra Habitação também está sendo revisado no que se refere a sistemática de enquadramento de habitações.

Nível de proteção 2

Nível de proteção 3a



Levantamento usos e fachadas
Elaboração: JLAA

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

Usos e Fachadas

A partir do Relatório 4 – Diretrizes para o Parque Tecnológico, Mercado e Bacia das Catraias e suas respectivas análises, foi possível destacar alguns aspectos e características do entorno imediato dessa região. Os levantamentos foram realizados utilizando de fotografias *in loco*, *Google Street View* 2017 e informações da Prefeitura, a fim de classificar as condições aparentes dos usos e ocupações das edificações existentes nas quadras mais próximas.

As fachadas históricas analisadas foram classificadas em:

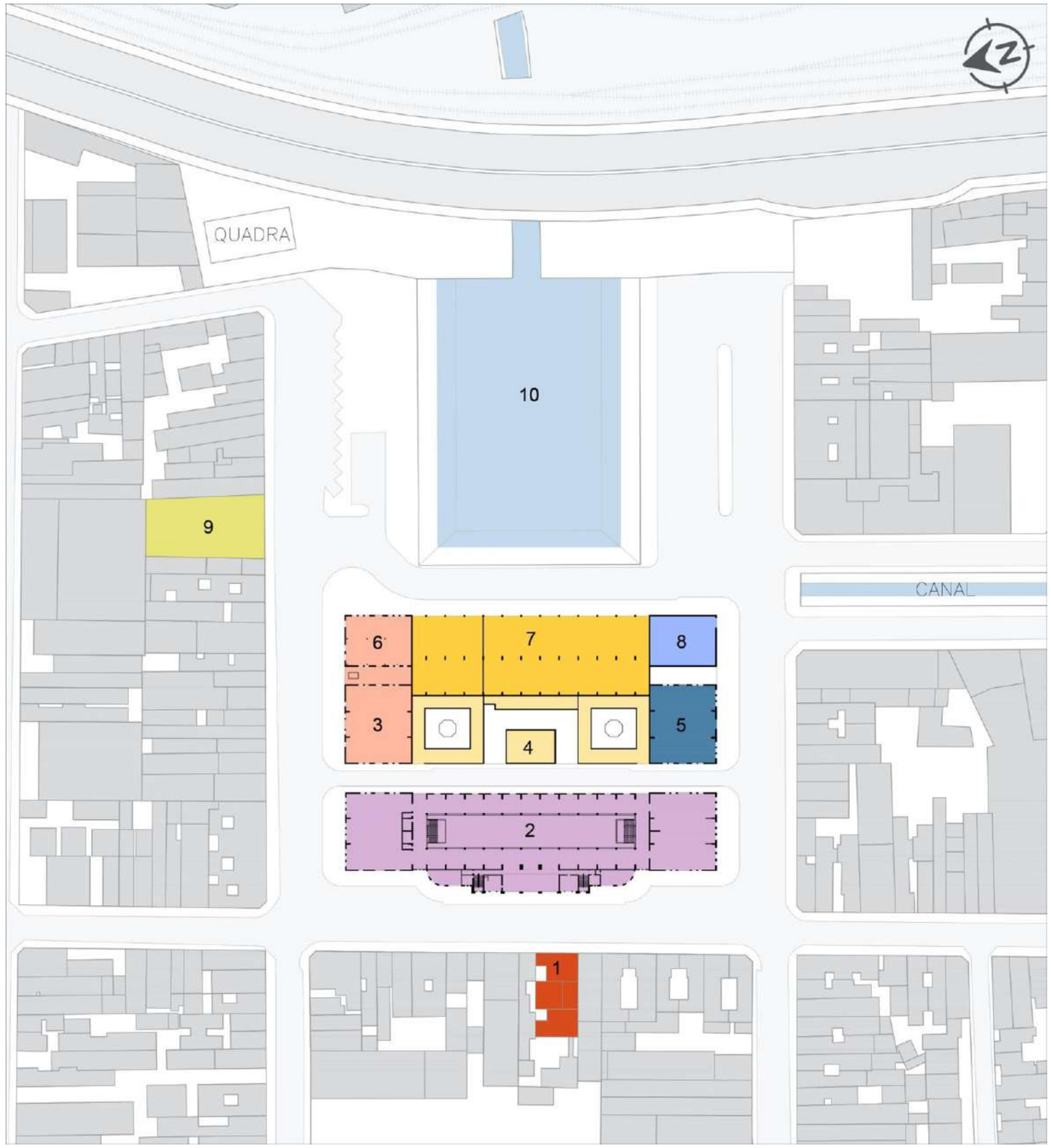
- Descaracterizadas – fachadas aparentemente alteradas ao longo do tempo, seja por subtração ou adição de elementos e/ou alterações nas esquadrias e revestimentos;
- Degradadas – fachadas com características de degradação, abandono e/ou depredadas;
- Preservadas – fachadas recuperadas e em boas condições de conservação;
- Apenas fachada – edificações ou terrenos ociosos que possuem apenas fachada histórica, seja ela degradada, descaracterizada ou ambas.

E as edificações, por sua vez, foram identificadas por seus usos aparentes:

- Subutilizadas – aquelas que não estão sendo utilizadas aparentemente de acordo com usos compatíveis com sua finalidade e/ou de maneiras adequadas;
- Ociosas – aquelas que apresentam fortes sinais de abandono e/ou não estão sendo utilizadas;
- Barracões – edificações aparentemente utilizadas como depósitos, no geral.
- Comercias – pequenos comércios no geral;
- Terrenos ociosos – terrenos vazios e não utilizados;
- Terrenos subutilizados – terrenos usados como estacionamentos.

Nesse contexto, nota-se que a região próxima do Mercado e da Bacia das Catraias é caracterizada pela grande quantidade de edificações históricas, que em sua maioria apresentam-se subutilizadas com fachadas descaracterizadas e degradadas. Configuram-se, também, nesse espaço, alguns comércios como frutarias, autopeças e armazéns. Algumas edificações são utilizadas como oficinas.

Fachadas preservadas
Fachadas descaracterizadas
Fachadas degradadas
Edificações subutilizadas
Edificações ociosas
Edificações históricas
Barracões
Comerciais
Terrenos ociosos



Levantamento setorização Mercado
Elaboração: JLAA

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

Setorização Mercado

A partir de pesquisa realizada a respeito dos atuais usos do Mercado, foi possível identificar:

Quadra 01
- 28 boxes destinados a açougues, empórios, hortifrutigranjeiros, laticínios, peixaria, artesanato e floriculturas;
- 26 boxes, localizados no mezanino, para comercialização de antiguidades;
- Uma agência dos Correios, denominada Vila Mathias, que segundo notícia publicada por Santa Portal, fechou neste ano e não foi possível identificar um uso subsequente;
- Escola do Choro Luizinho 7 Cordas;
- Secretaria de Segurança Pública – 1° andar lado B.
- Infocentro Acessa SP – computadores e internet gratuita

Quadra 02
- Restaurante Popular Bom Prato;
- Escola Municipal Prof. Maria Helena Roxo;
- Novo Salão Escola Autoestima (antigo Posto da Guarda Municipal);
- Projeto Cine Querô;
- Vila Criativa Mercado.

1	Creche Municipal Irmã Maria Dolores	6	Escola Municipal Prof.° Maria Helena Roxo
2	Mercado	7	Restaurante Popular Bom Prato
3	Vila Criativa - Ecofábrica	8	Escola de Autoestima
4	Vila Criativa Mercado	9	Policlínica Vila Nova
5	Projeto Cine Querô	10	Bacia das Catraias

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

Projetos, eventos e parcerias

O Mercado Municipal de Santos atua como uma âncora de projetos sociais voltados, principalmente, para o apoio e capacitação de jovens e adultos carentes, relacionados à orientação e qualificação profissional, saúde, bem estar, educação, segurança e arte.

Foi possível pontuar algumas instituições que promovem tais eventos, tais como:

- Secretaria da Saúde (SMS) – responsável por promover testes de HIV, glicemia, programas como Novembro Azul;
- Secretaria de Desenvolvimento Social (Seds)
- Fundo Social da Solidariedade (FSS)
- Guarda Municipal
- Conselho Municipal de Segurança Alimentar
- Universidade Santa Cecília – oferece psicólogos para atendimento ao público;
- Programa Cidadania em Ação – atividades esportivas, artísticas, estética, saúde e bem estar.

Dentre diversos eventos, destacam-se ainda palestras, apresentações e exposições de arte, desfiles de moda, a Festa da Banana e shows musicais. Não foi possível identificar o espaço físico onde ocorrem esses eventos, mas acredita-se que aconteçam no grande átrio do Mercado – quadra 1.

http://www.jornalgrandebahia.com.br/2018/05/democracia-a-brasileira-contribuicoes-criticas-sobre-a-construcao-da-cidadania-no-brasil-artigo-de-jaderson-dos-santos-roseane-santana-e-ytallo-de-jesus/

Acesso Vila Criativa -
Quadra 2
Streetview 2017

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

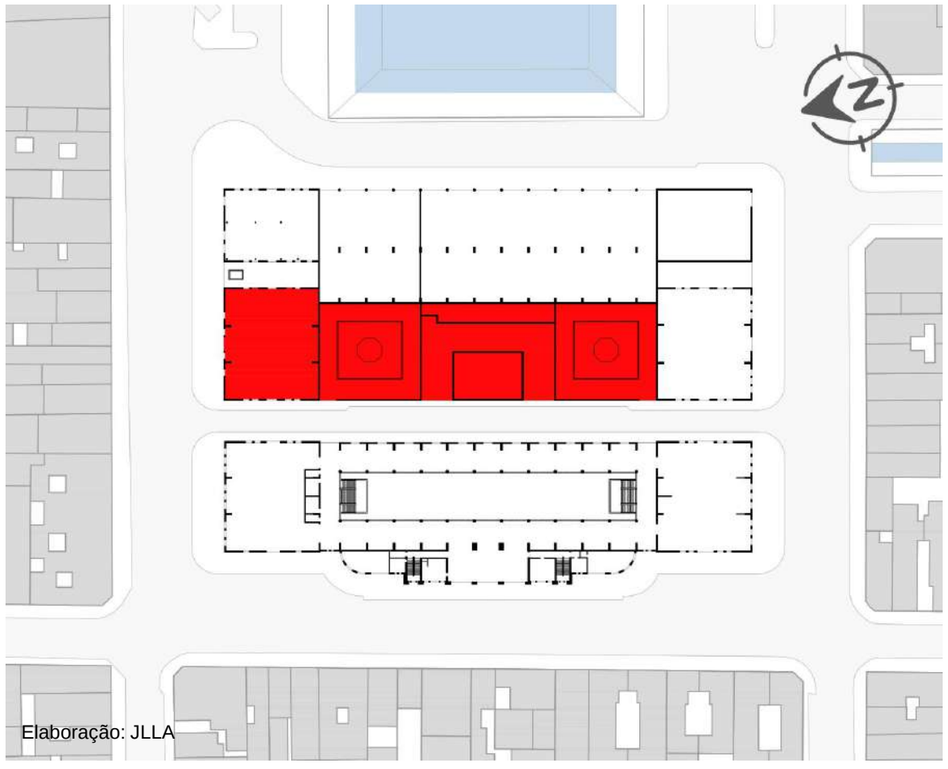
Vila Criativa Mercado

Inaugurado em 2015, o local oferece cursos profissionalizantes com capacidade para mais de 340 pessoas, entre idades de 16 e 66 anos. Encontram-se cursos de padaria, artesanato, costura, pintura em madeira, marcenaria, reciclagem de móveis e objetos.

São ofertados também programas sociais como o Time do Emprego, que orienta maiores de 16 anos na busca por um trabalho compatível com seus interesses e qualificações, e o programa Fênix, que visa a inclusão das pessoas em situação de rua no mundo do trabalho.

Além disso, a Vlia Criativa é, também, sede de uma Ecofábrica – uma escola de marcenaria voltada para grupos vulneráveis, utilizando madeira 100% reciclada da coleta seletiva de lixo.

De acordo com os arquivos de levantamento do Mercado fornecidos pela Prefeitura de Santos, o bloco representado pelo número 3 na figura na figura abaixo é parte da Escola Municipal Prof° Maria Helena Roxo. No entanto, de acordo com visita técnica, informações provindas de notícias, fotos disponíveis na internet e *Streetview* (2017) indicam que o volume é parte integrante da Vila Criativa Mercado, número 4, como espaço físico destinado à Ecofábrica.



Elaboração: JLLA

Fachada do bloco 5 do anexo 2
Streetview 2017

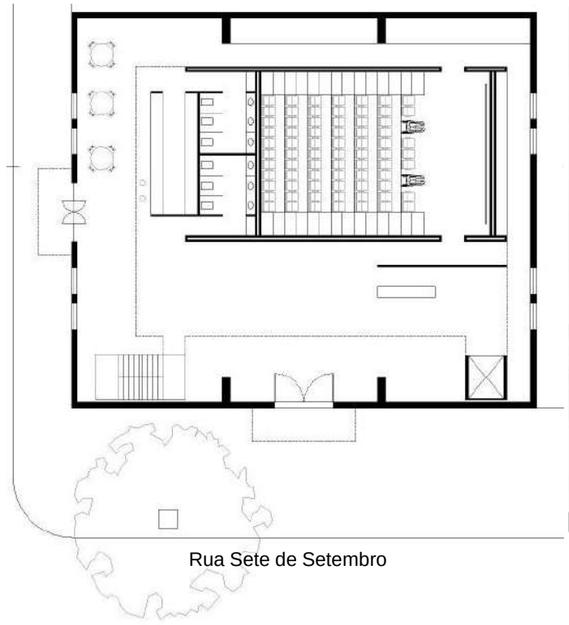
6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

Escola de Cinema — Projeto Querô

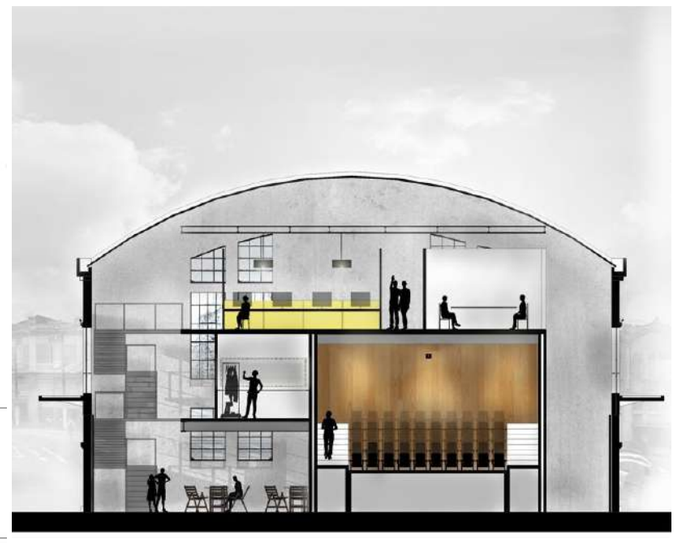
Apoiada pela UNICEF (Fundo das Nações Unidades para a Infância) a escola técnica de audiovisual trabalha com jovens vulneráveis a partir de uma parceria entre o Instituto, a inciativa privada e prefeitura.

O site Turismo Santos aponta que existe uma sede do instituto no edifício da quadra 2 do complexo do Mercado. A elaboração do projeto Escola Cinema foi realizado pelos arquitetos Christiane Costa Ferreira e José Maria de Macedo Filho no ano de 2009. O ambiente de 947 m² integra atividades públicas, sala de projeção, café, atividades administrativas e um grande atelier de produção e edição de áudio e vídeo.

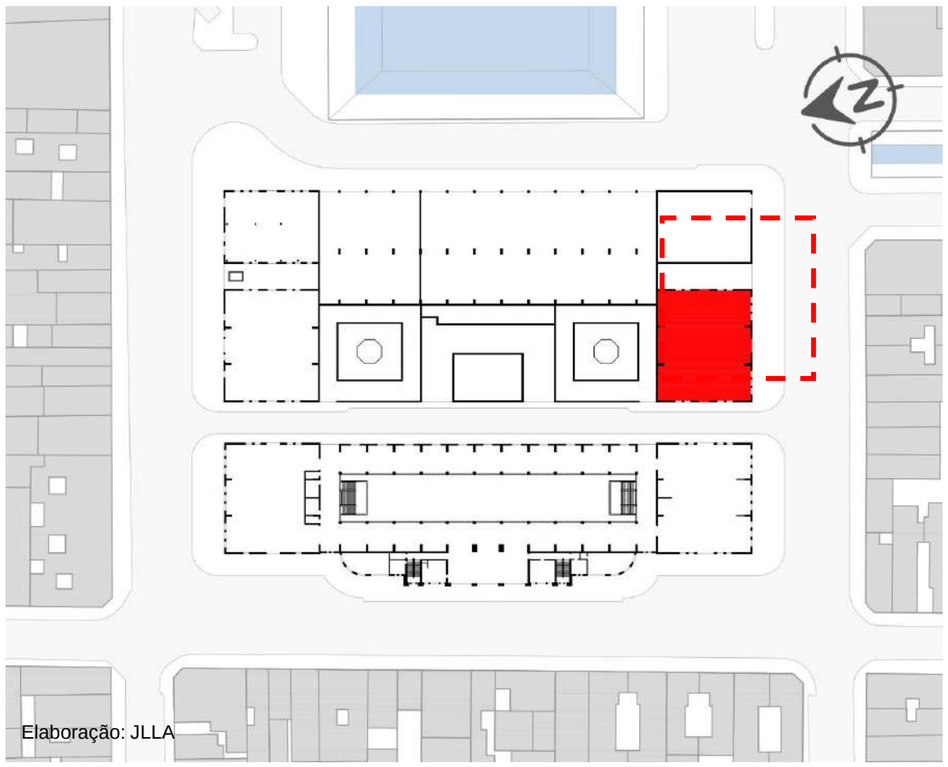
As plantas e cortes estão disponíveis no site dos arquitetos Costa e Macedo, entretanto, não foi possível identificar se o projeto foi executado ou se existe algum outro uso no local.



Planta térreo Escola Cinema
Fonte: Costa e Macedo



Corte projeto Escola Cinema
Fonte: Costa e Macedo



Elaboração: JLLA

Fachada do bloco 8 - Quadra 2
Streetview 2017

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

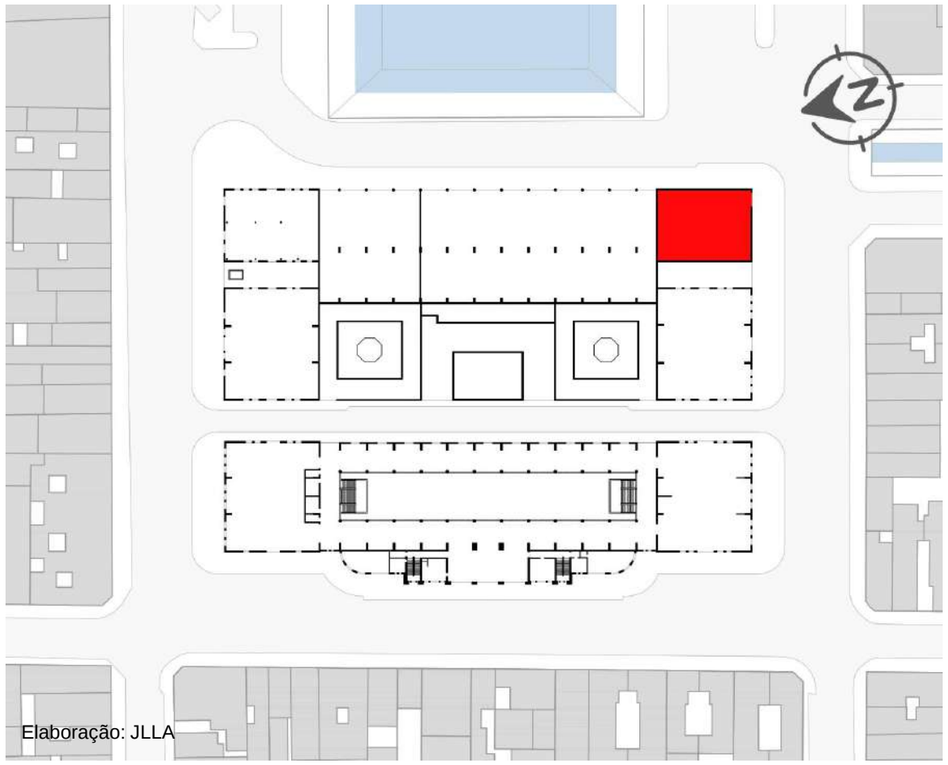
Salão Auto Estima

O novo Salão Escola Autoestima, que substituirá o Posto da Guarda Municipal, será inaugurado em janeiro de 2020, segundo notícias. Fruto de parceria entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social com o Rotary Club, o espaço oferecerá cursos para profissionais de beleza. Os serviços de manicure e cabeleireiro serão oferecidos gratuitamente para homens e mulheres.

O bloco está atualmente em reformas e as obras incluem a restauração do telhado e a troca total da parte hidráulica.

Não foi identificado se a Guarda Municipal terá uma nova sede na região estudada.
Pergunta-se se o projeto desse espaço prevê a recuperação das esquadrias e aberturas no ritmo original

Fonte: Prefeitura de Santos



Elaboração: JLLA

Obras de acessibilidade na frente do mercado (2019)
Fonte: Prefeitura de Santos

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

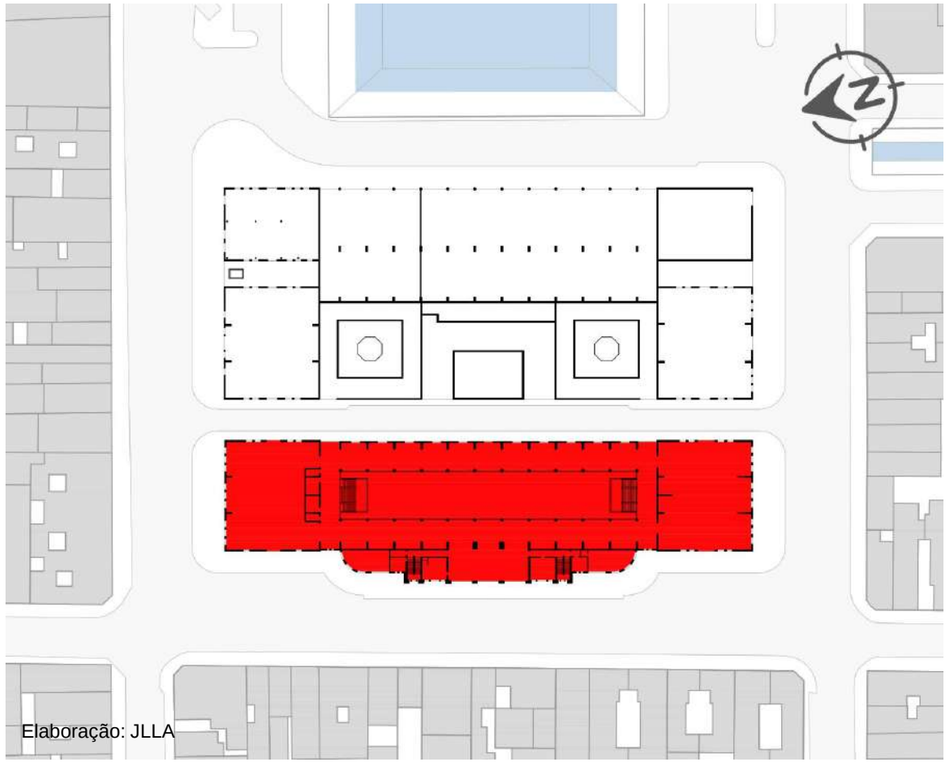
Mercado – Quadra 1

Levantamento de julho de 2017, compartilhado pela Prefeitura, contempla um conjunto de intervenções internas e externas no Mercado. Nesse projeto foi possível identificar a previsão de instalações de rampas, elevadores, piso tátil, corrimãos, vagas preferenciais e banheiros adaptados, além de recuperação da cor, da esquadrias e dos *brises* conforme o edifício original.

De acordo com o site Prefeitura de Santos foi observado que neste ano foram executadas obras para adequação de acessibilidade no mercado e seu entorno, mas não foi identificado se todos os itens citados acima foram concluídos e/ou se seguem a previsão do levantamento que nos foi enviado.

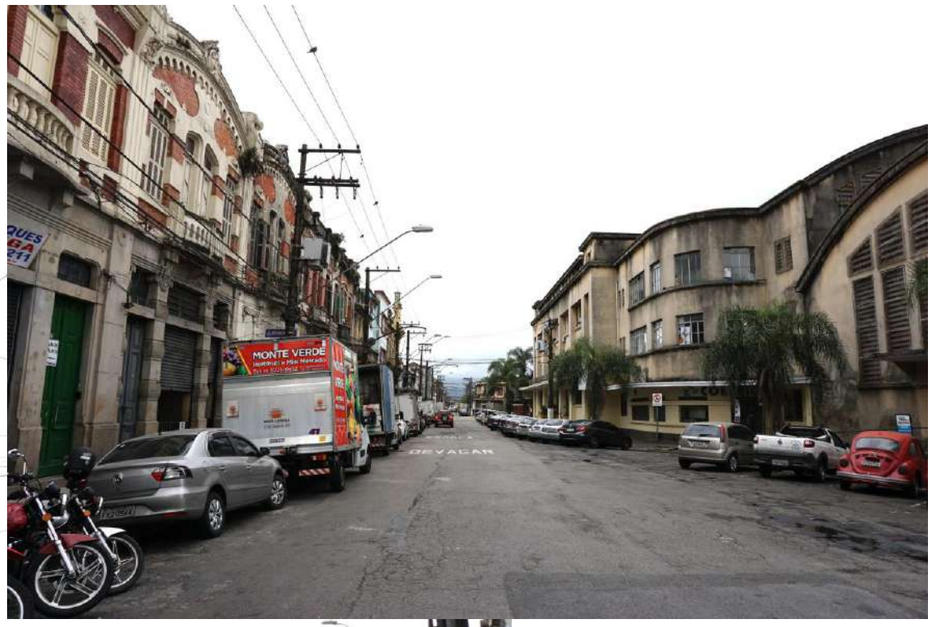
Além disso, identificamos inconsistências com relação aos usos internos do Mercado – Quadra 1 - em que alguns sites identificam a presença da Secretaria de Segurança Pública, mas, levantamentos fotográficos realizados no local apresentam um espaço de comercialização de alimentos.

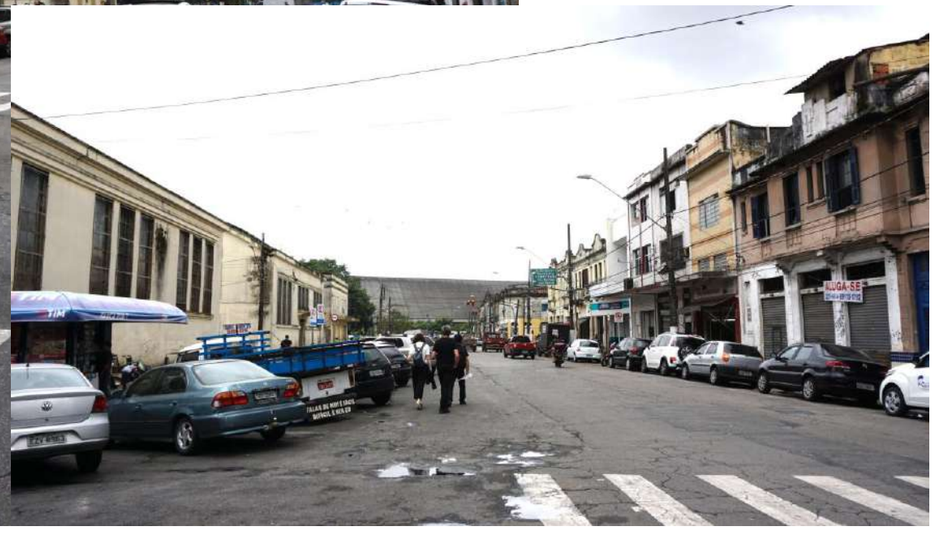
Fonte: JLAA



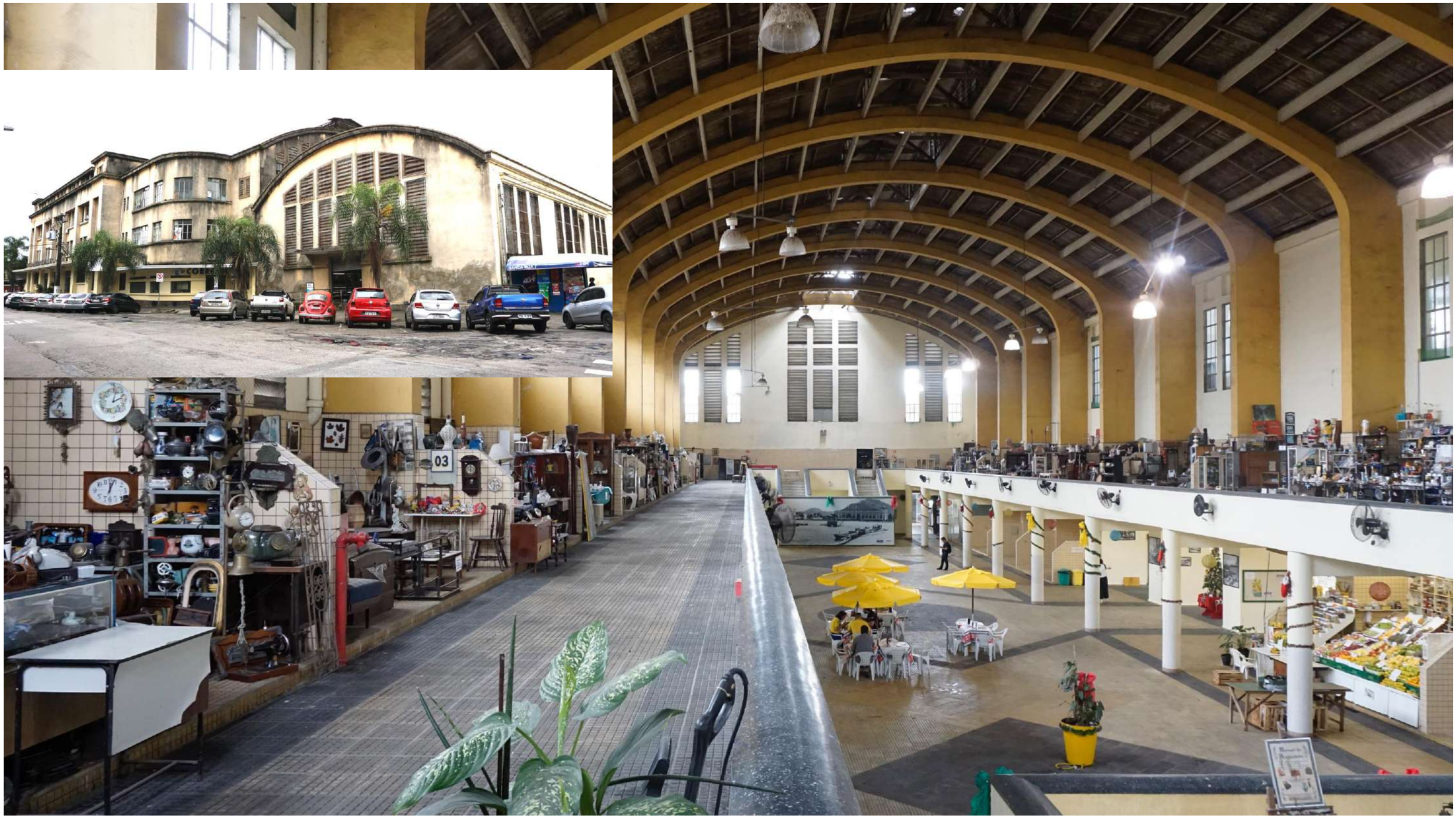
Elaboração: JLLA

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno





6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

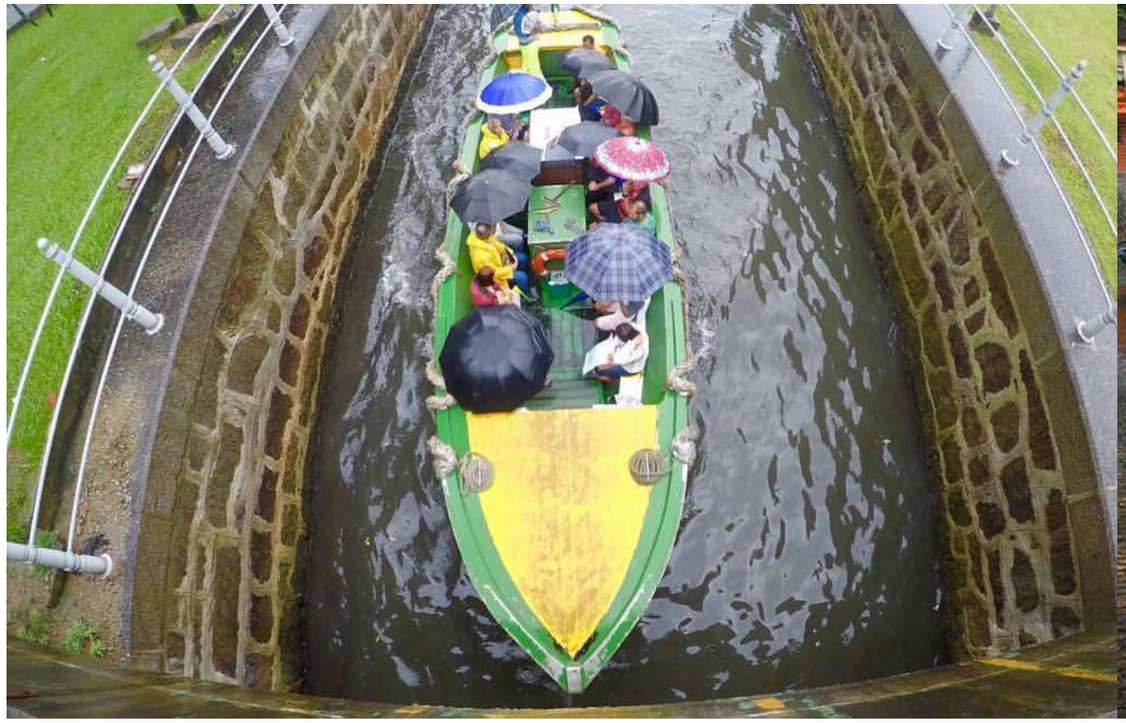


6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno



6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno

Mercado – Catraia – Moldura Cultural

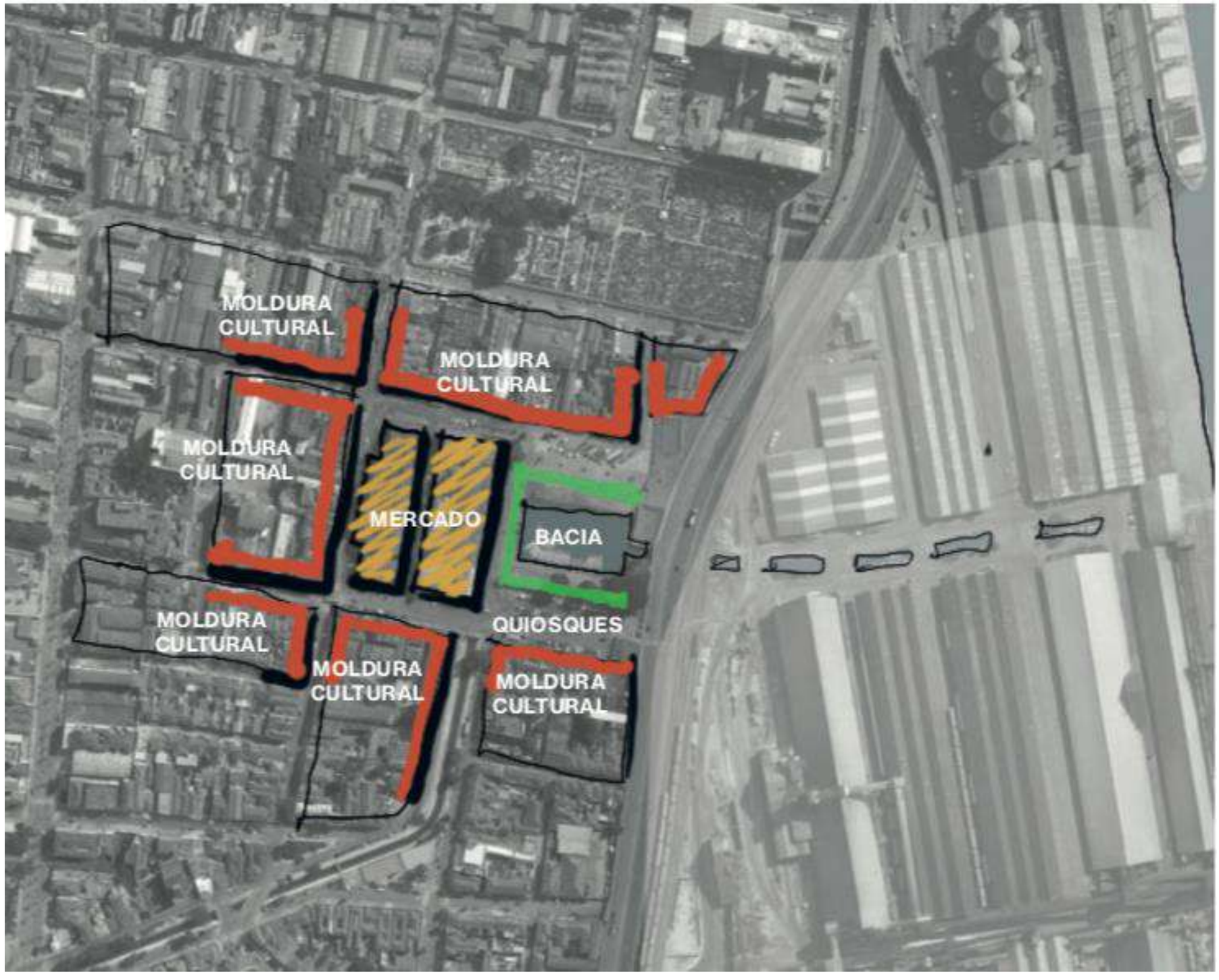
requalificação do Mercado

praça d'água

praça seca

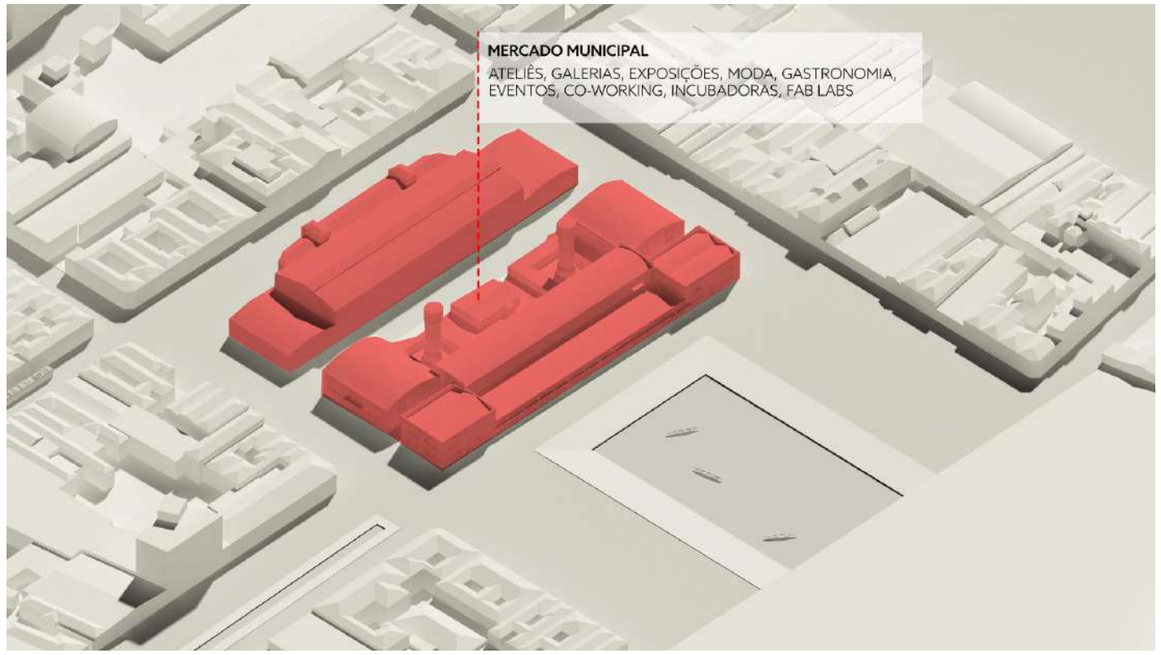
"moldura cultural"

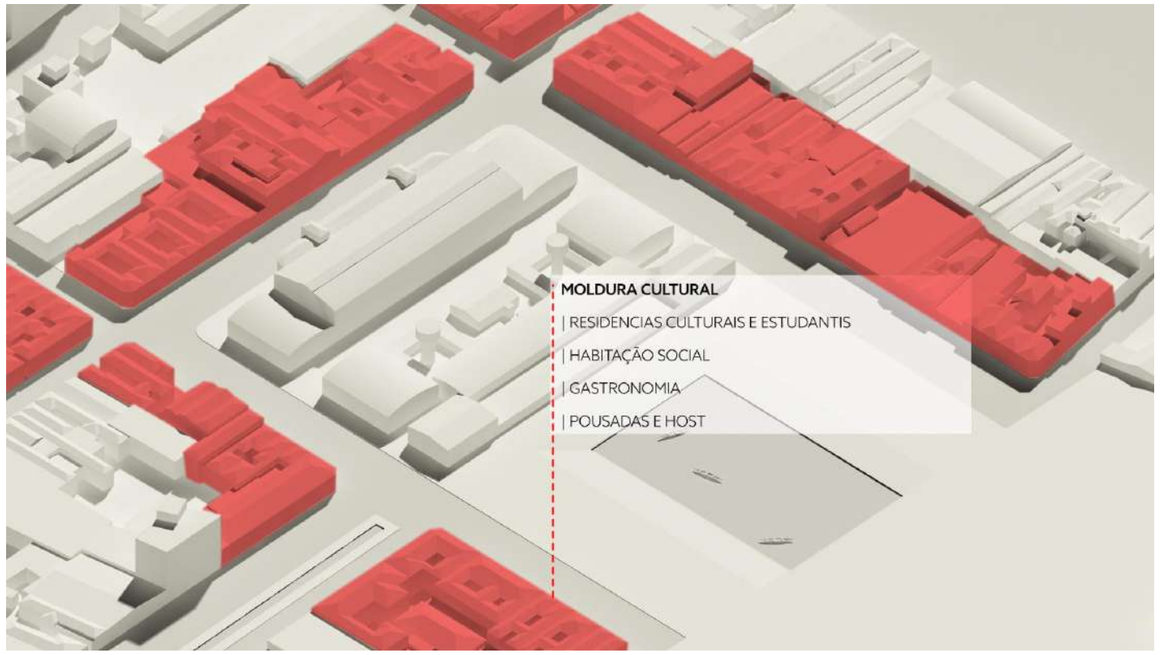
reciclagem + reforma e acréscimo + restauro

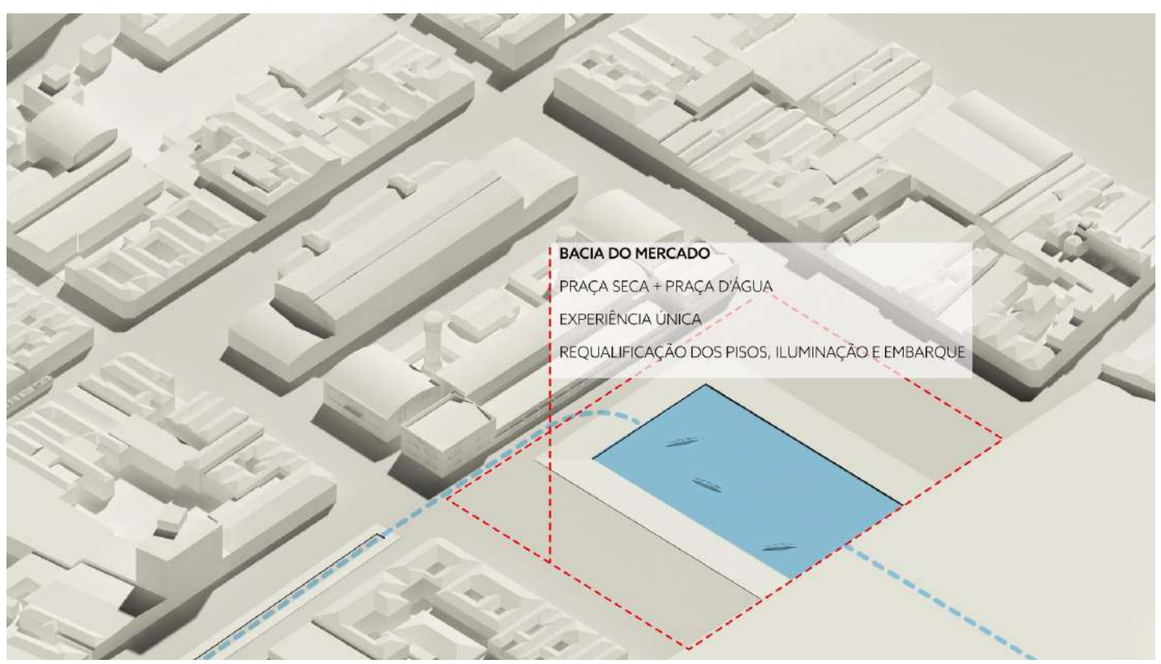


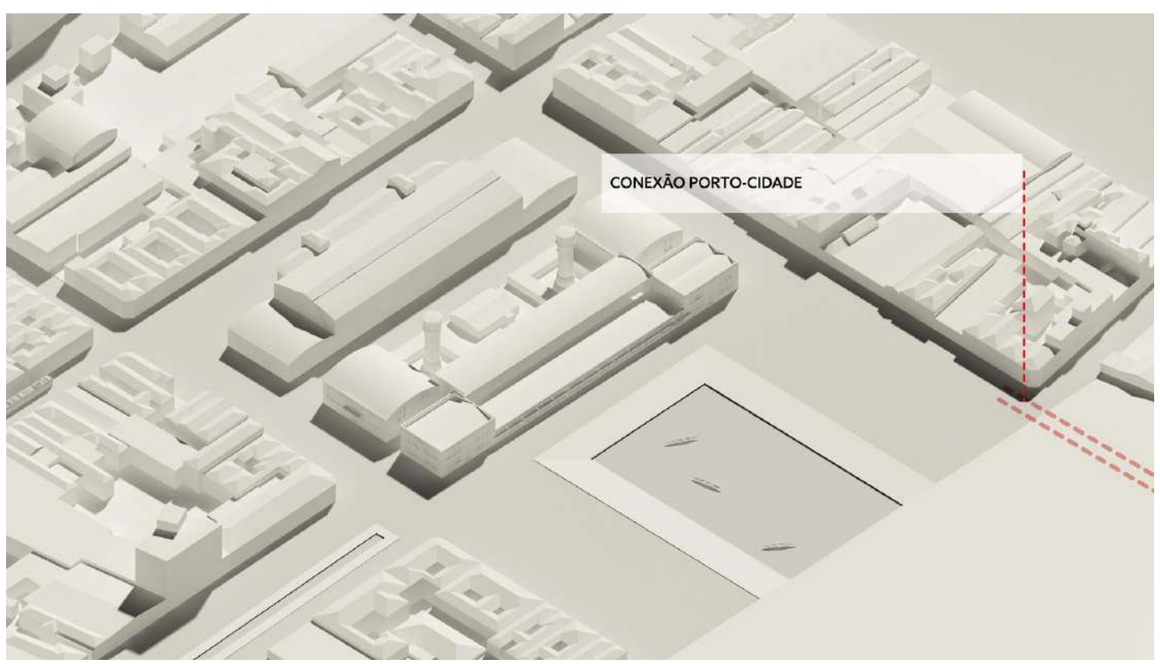
jaime lerner
arquitetos associados

6. Estudo Urbanístico para a Bacia das Catraias, Mercado Municipal e Relações com as Vilas Criativas e Entorno









6.1 Praça Inclinada e Centro Cultural
Cenário 1

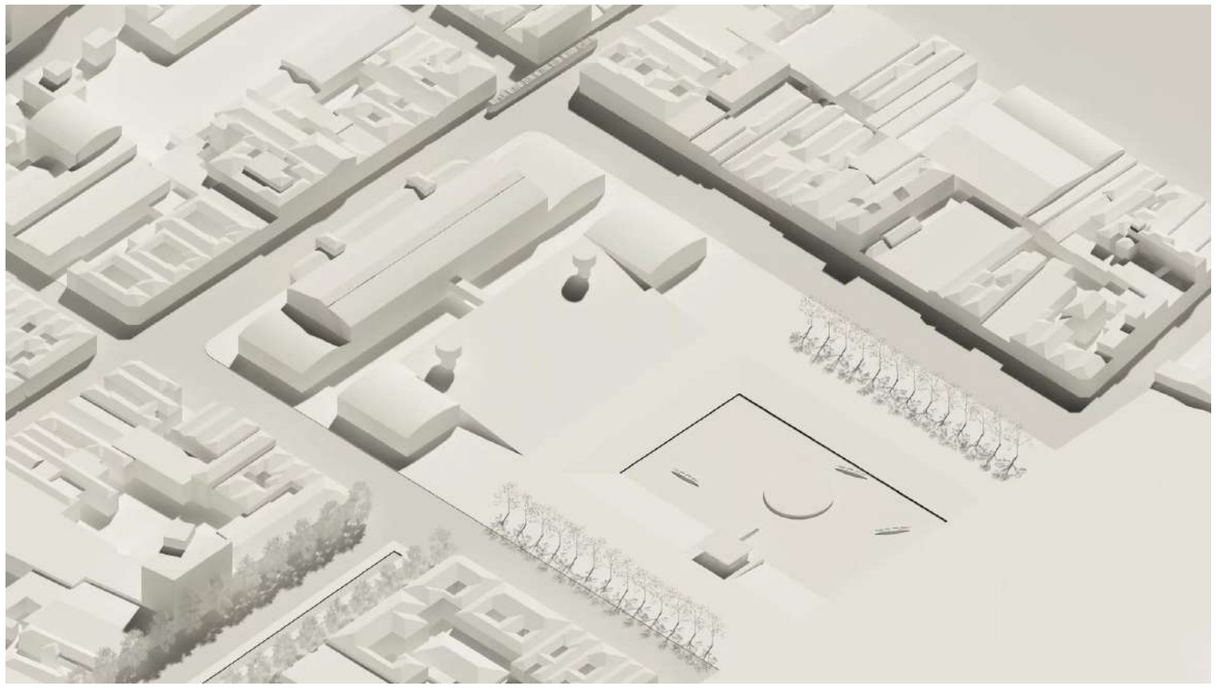
A proposta de revitalização da área do Mercado e Bacia das Catraias inicialmente previu a demolição parcial de edificações do complexo do mercado e a construção de uma “praça inclinada”, que seria a cobertura verde de uma nova edificação a receber as atividades culturais (existentes e previstas) na região.

Essa praça incrementaria a oferta de áreas verdes/espaço público no Centro, e formaria uma arquibancada para a fruiução, ao ao livre, desse cenário renovado.

O desenho dessa nova estrutura previa uma conexão aérea direta com o edifício conservado do mercado.

É uma intervenção de maior interferência em um conjunto que conta com um nível de proteção importante no município e, se a um tempo, conforma uma acupuntura de maior potência pelo impacto de um elemento inusitado, por outro gera também maior conflito com o quadro institucional vigente.

Tal alternativa permanece apresentada à sociedade santista como “cenário 1”, tendo sido desenvolvida também uma alternativa de menor rebatimento sobre o patrimônio construído, mas conservando a essência da transformação desejada, denominada “cenário 2”.



6.1 Praça Inclinada e Centro Cultural

Cenário 1

Implantação geral planta

6.1 Praça Inclinada e Centro Cultural

Cenário 1

6.1 Praça Inclinada e Centro Cultural

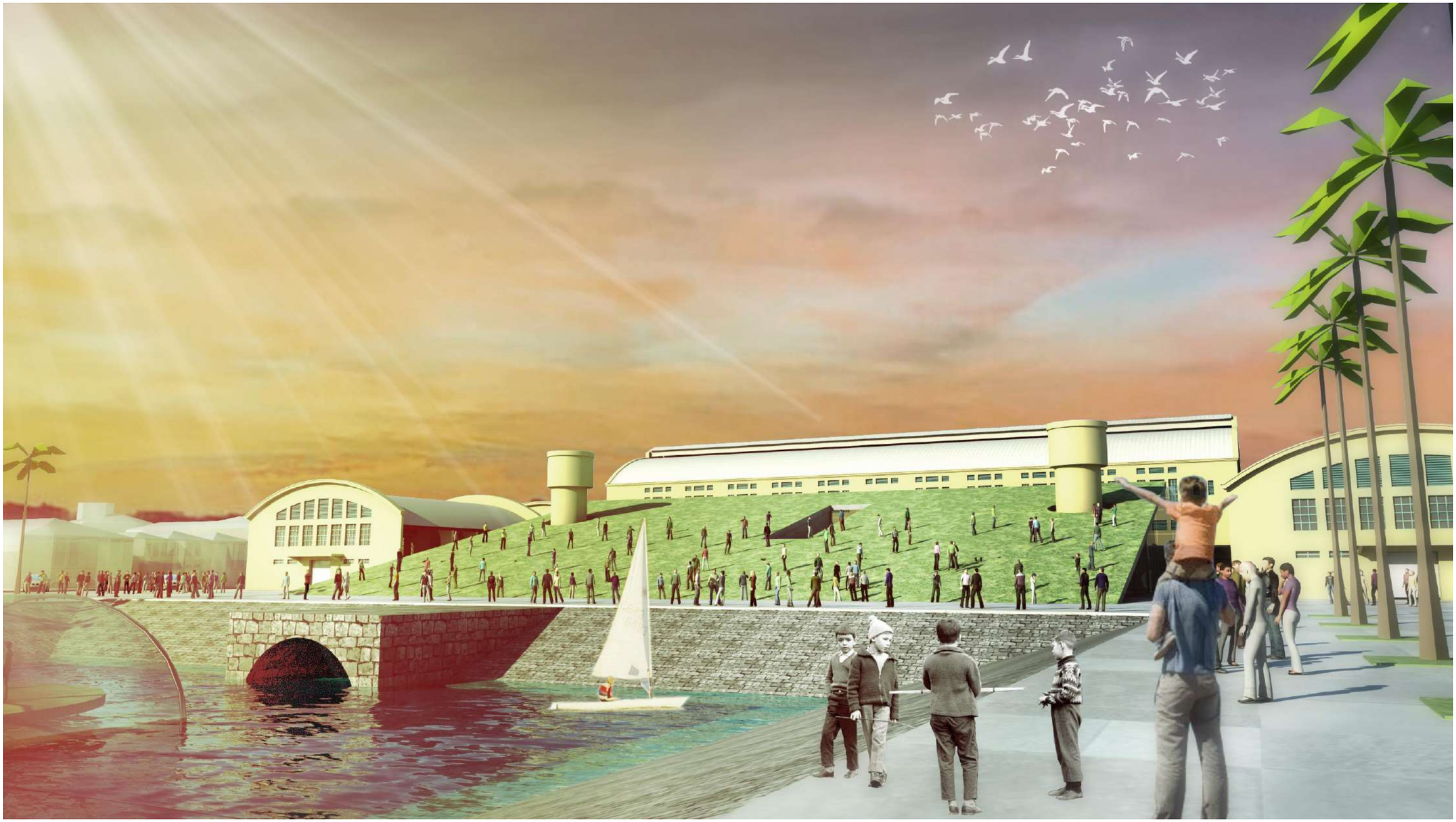
Cenário 1

6.1 Praça Inclinada e Centro Cultural

Cenário 1

6.1 Praça Inclinada e Centro Cultural

Cenário 1



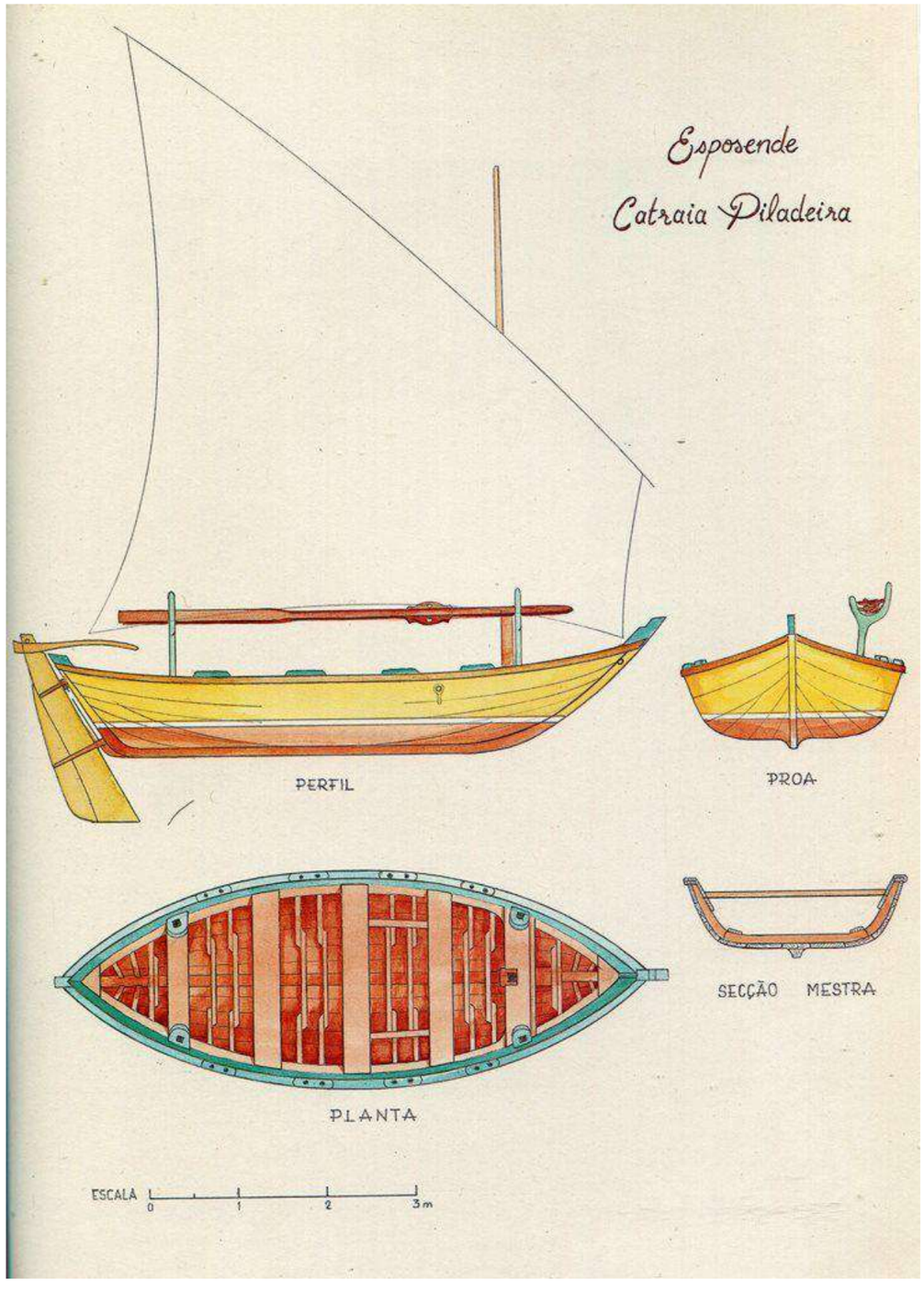
6.1 Centro Cultural e Mercado Renovado

6.1 Centro Cultural e Mercado Renovado

6.1 Centro Cultural e Mercado Renovado

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

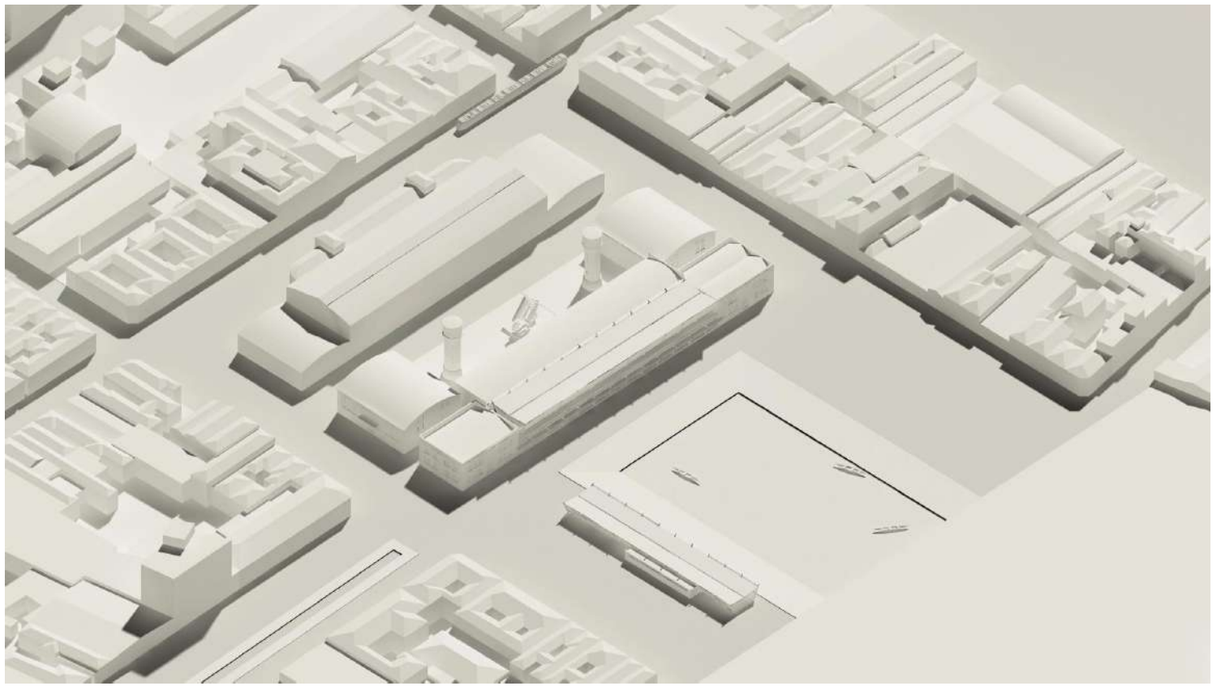
Cenário 2



A proposta para o novo Pier e Estação de Embarque, bem como para o novo elemento arquitetônico no conjunto do Mercado, buscou valorizar, além do patrimônio edificado do local, a expressão vernacular das embarcações que aí circulam.

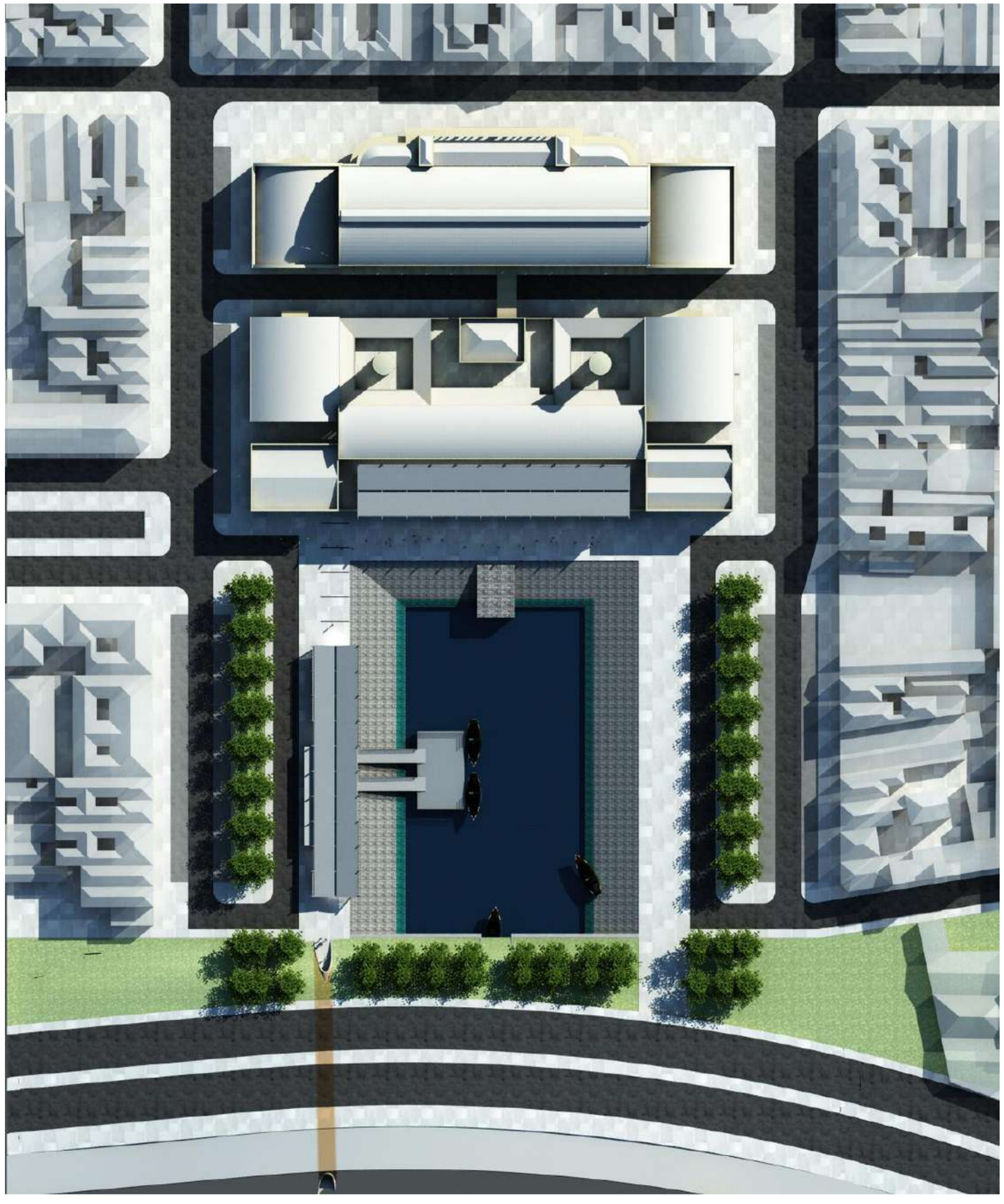
A forma das catraias inspirou a estrutura concebida para os novos espaços, procurando, por meio de uma referência de identidade, conectar o passado, o presente e o futuro.

Utilizaram-se elementos que podem ser modulados e repetidos para a solução estrutural, em aço galvanizado. *Brises* no mesmo material, além de planos em vidro, fazem as vedações necessárias com leveza e transparência. A madeira traz o aconchego e o conforto psicológico aos novos espaços, além de também fazer referência às embarcações.



6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2



Implantação geral planta

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

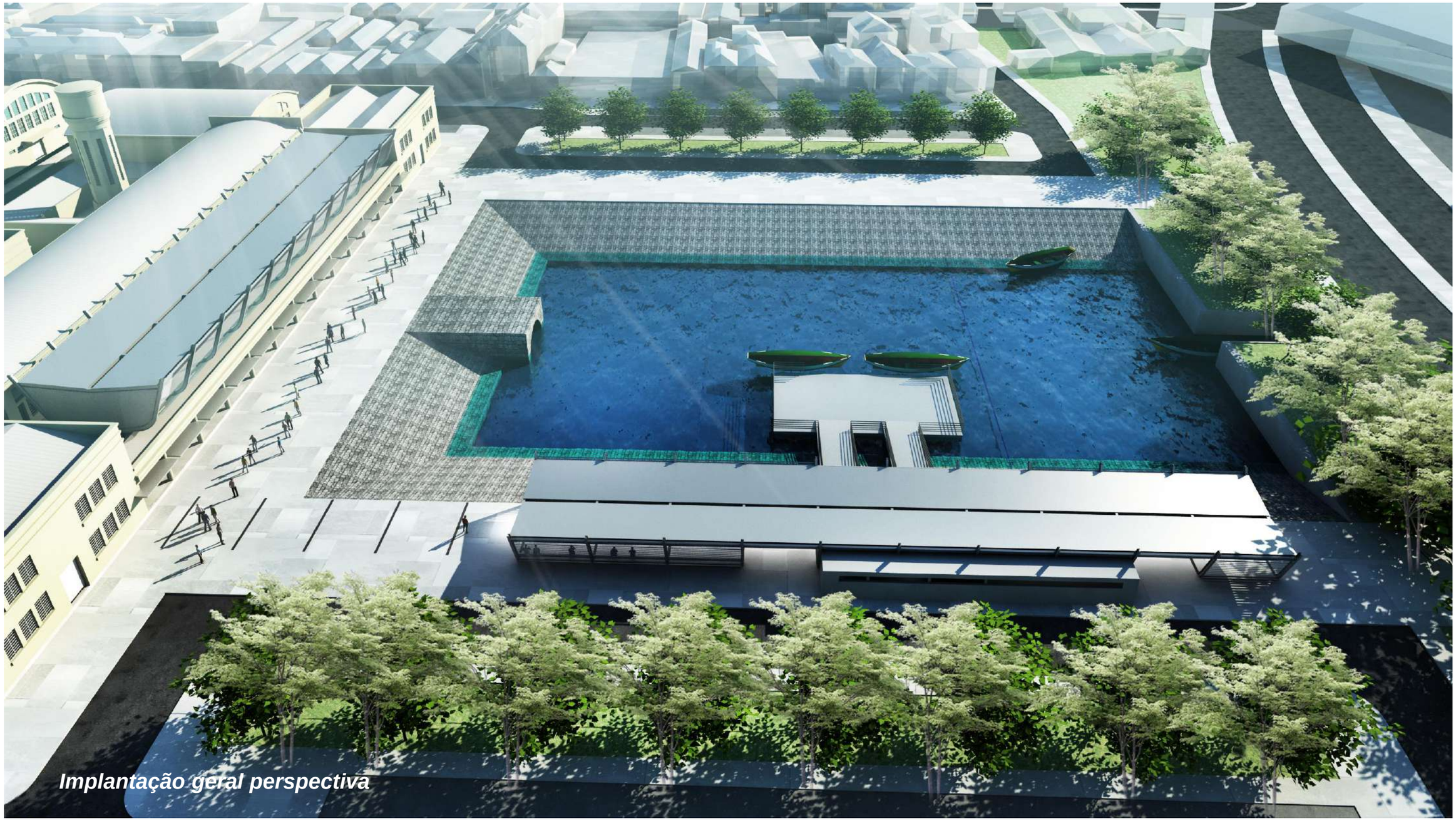
Cenário 2

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

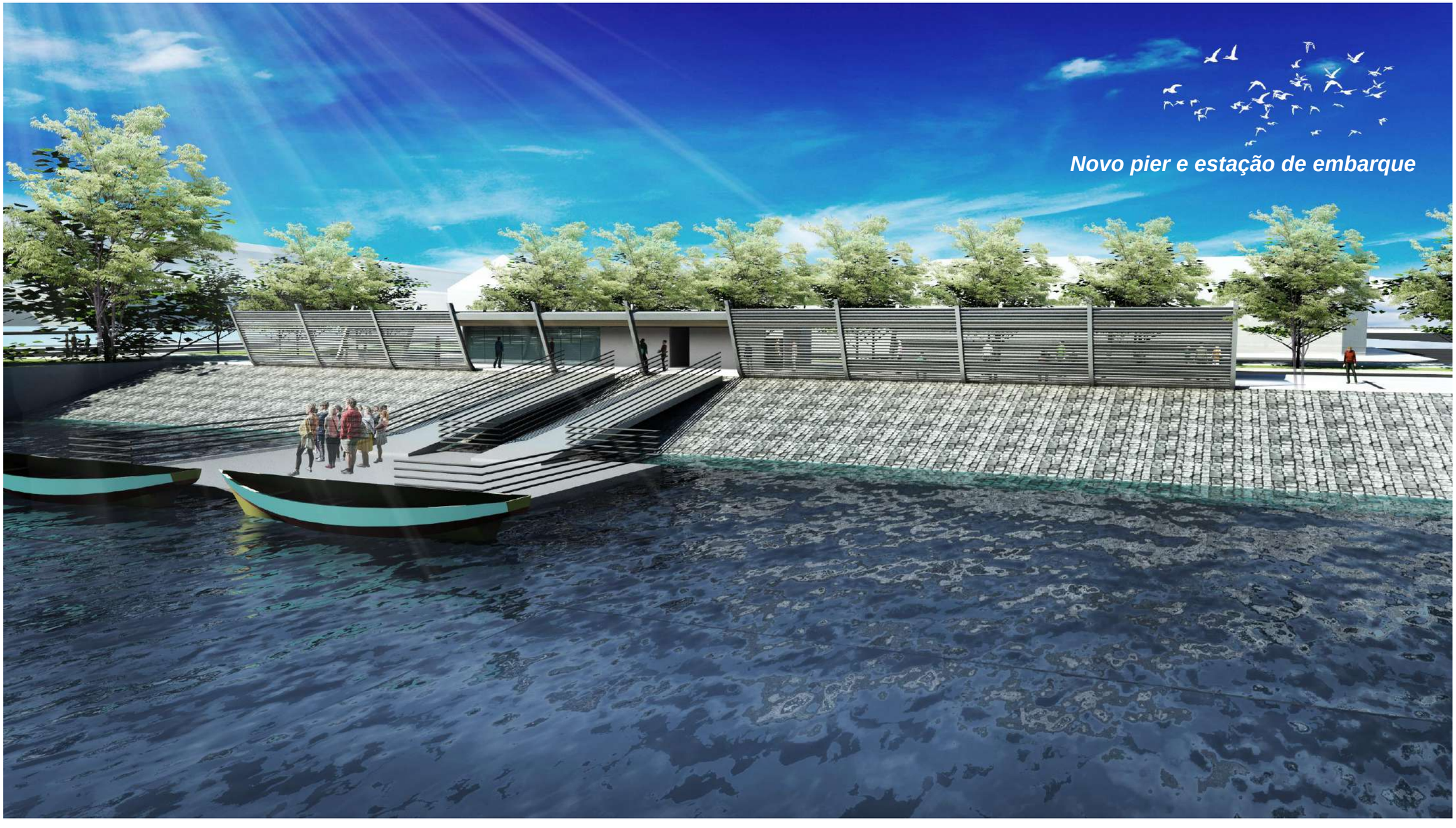
Cenário 2



Implantação geral perspectiva

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

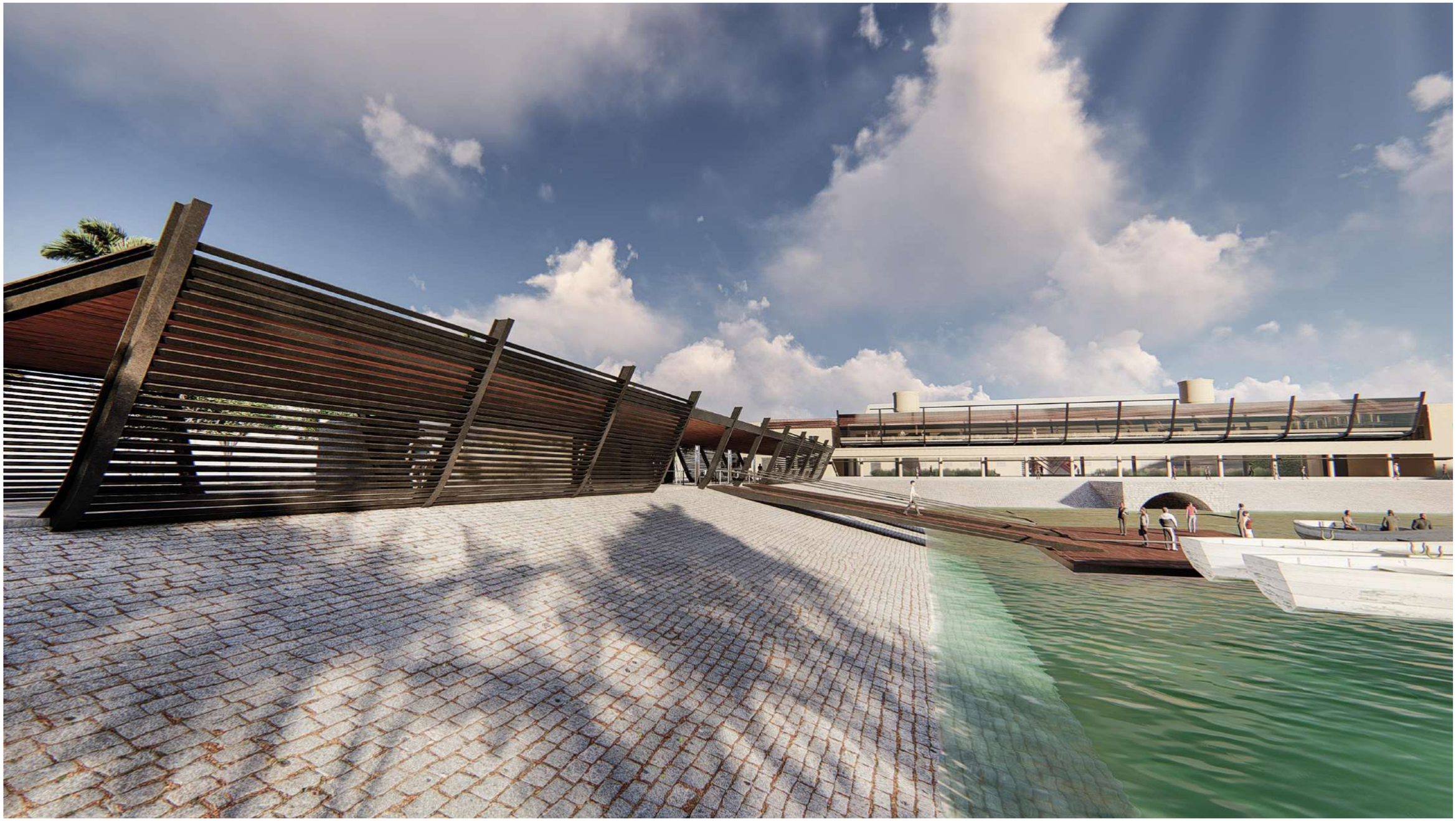


6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

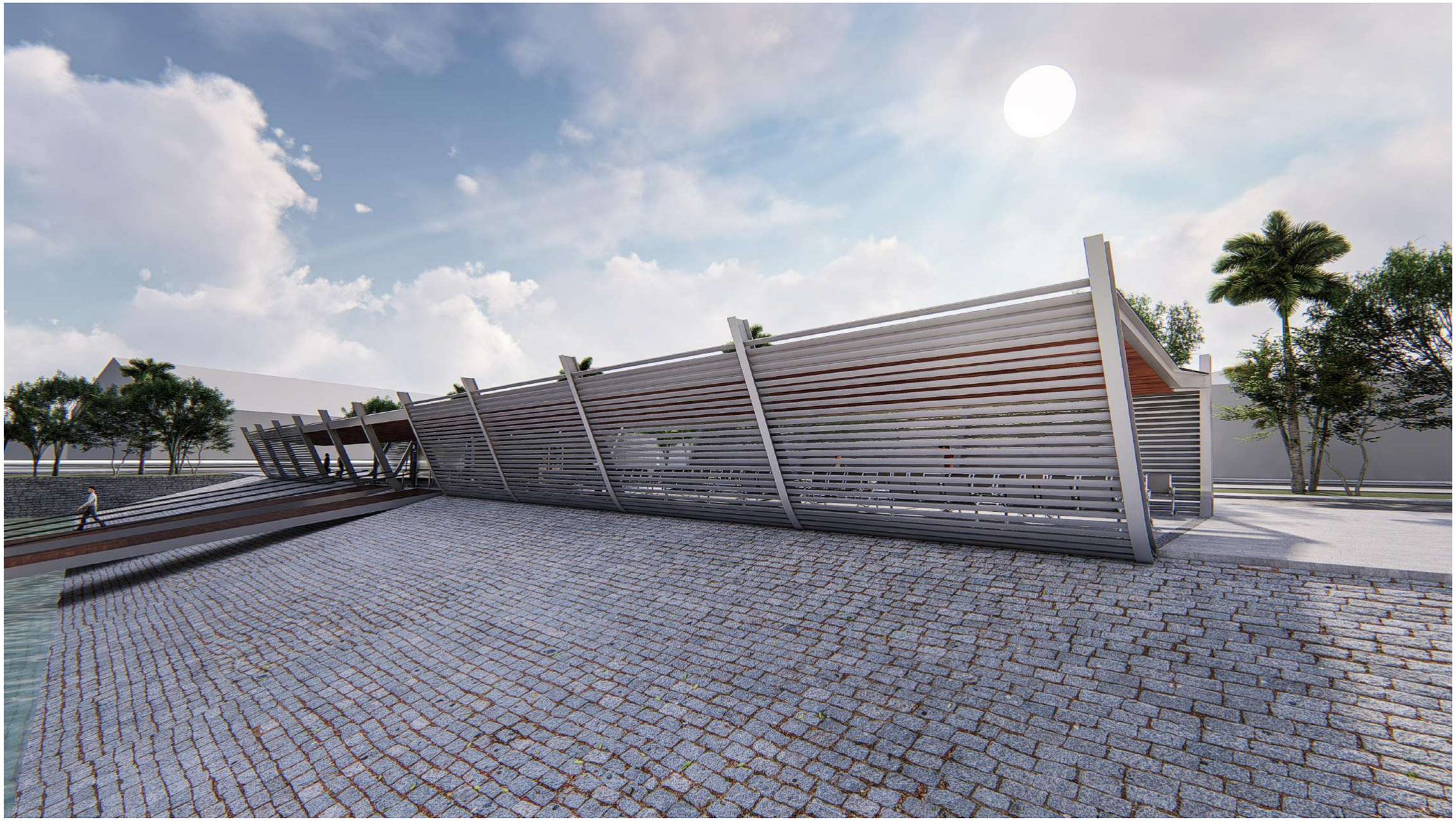
6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2



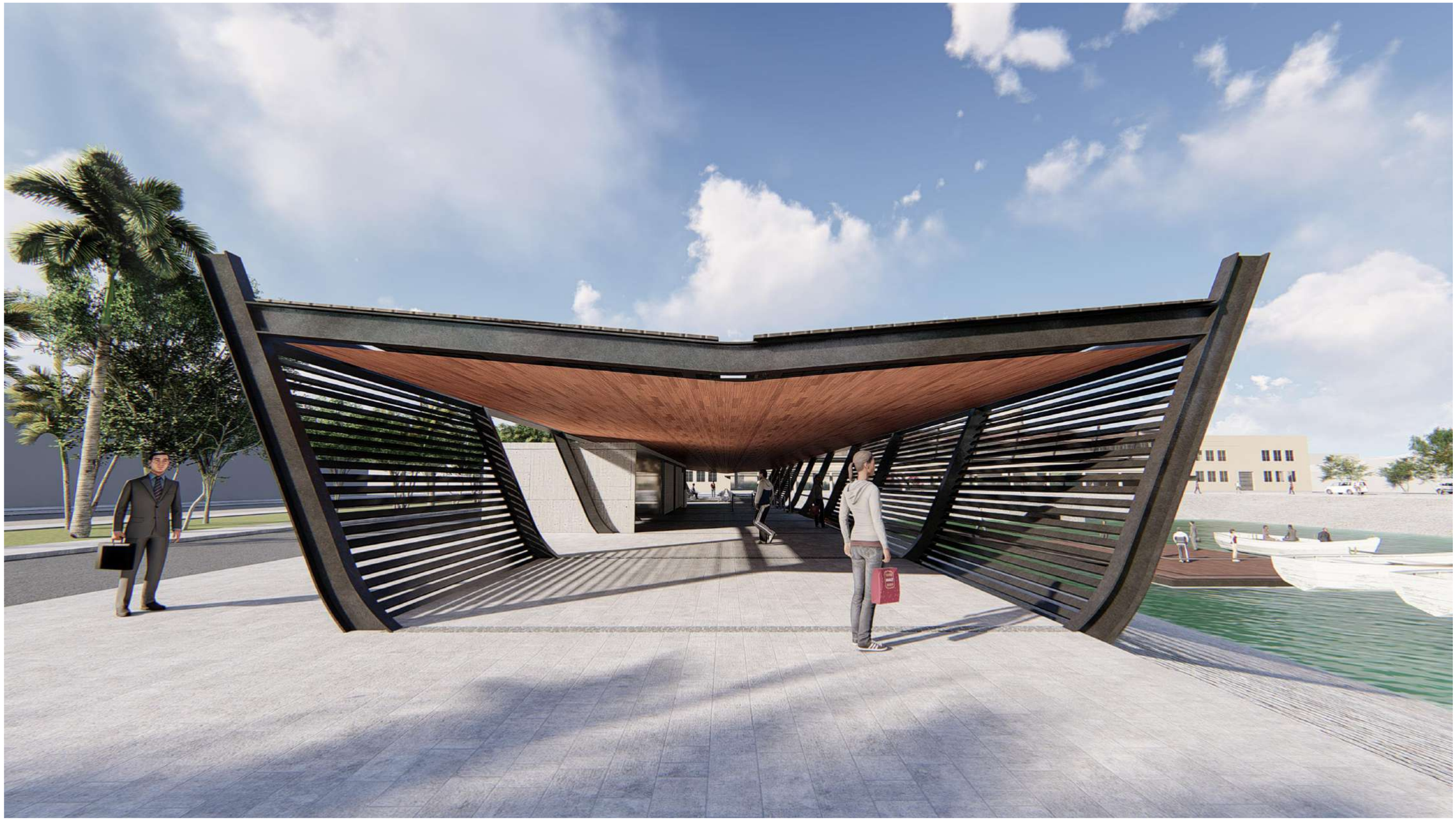
6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2



6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2



6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque
Cenário 2

abriga com conforto cerca de 300 pessoas
Instalações sanitárias, administração
e pontos de comércio

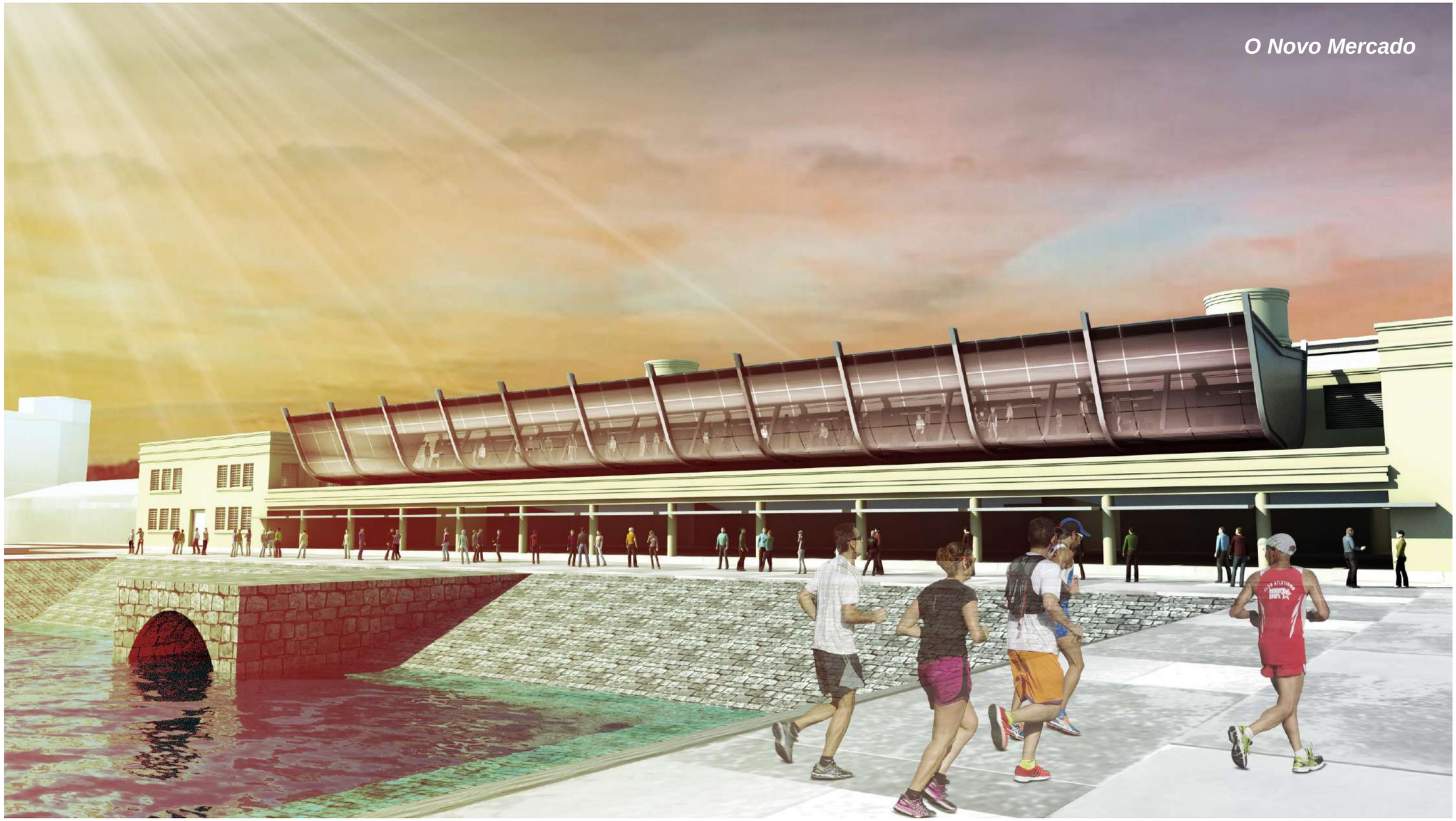
Nova estação de embarque - interna

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

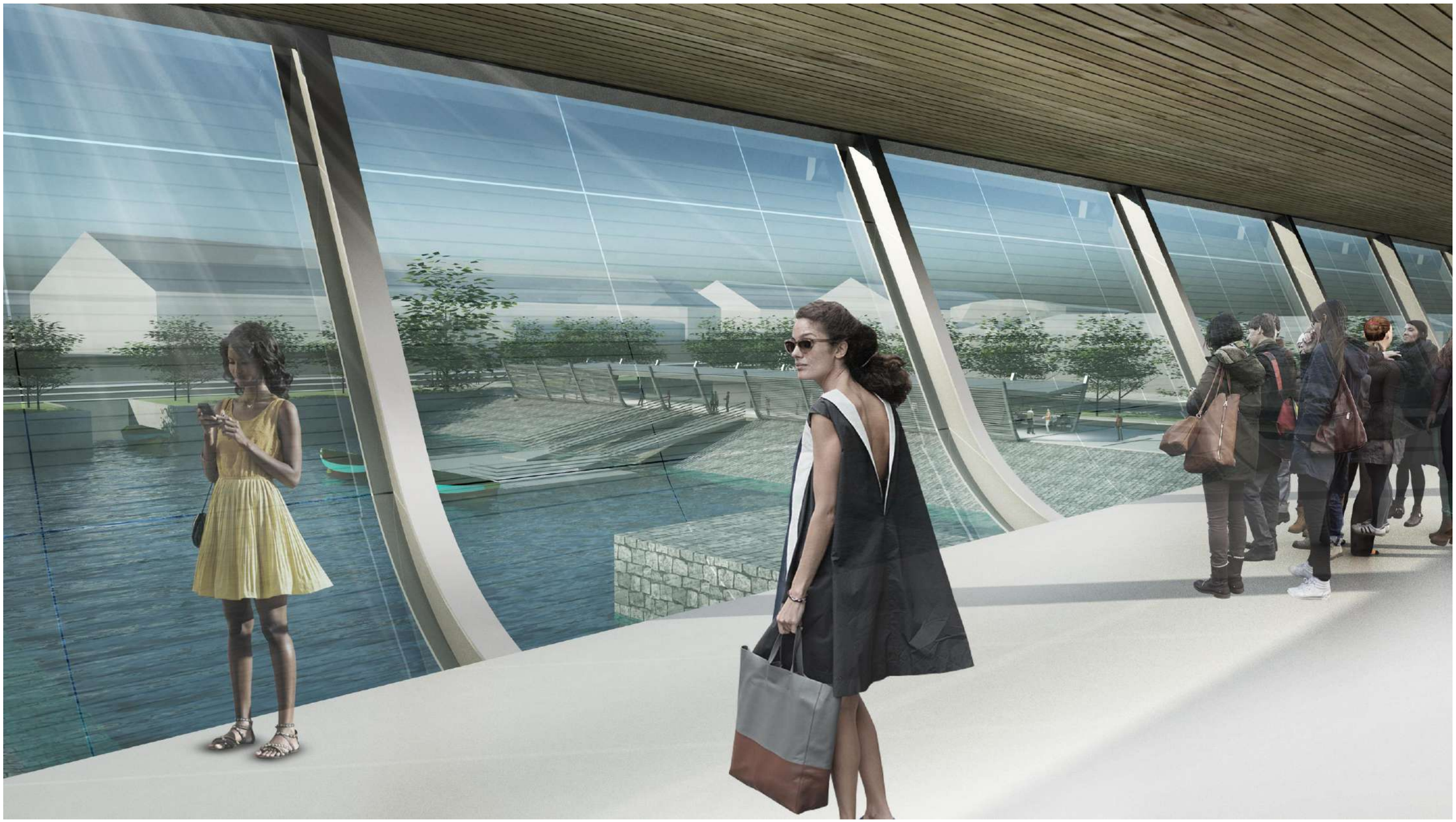


6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2



6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

6.2 Novo Mercado, Pier e Estação de Embarque

Cenário 2

Vista a partir da edificação do Mercado

6.5 Moldura Cultural

bares, restaurantes, bistrôs, teatro, moda autoral, pousadas, hostels, moda autoral, galerias, brechós, ateliers...

RESIDÊNCIAS CULTURAIS
grupos de teatro, cinema, circo, dança, companhias

RESIDÊNCIAS ESTUDANTIS

HABITAÇÃO SOCIAL

“GALERIA DOS ESPELHOS”
nova conexão na forma de uma passagem sob a via conectando o conjunto à área portuária
atração dinâmica (movimento luz, pessoas)

INCENTIVOS
isenção de IPTU para imóveis com conteúdo programado

subsídio de aluguel para imóveis com conteúdo programado

6.5 Moldura Cultural e "Galeria dos Espelhos"

6.6 Conexão Porto – Cidade

Passagem “Galeria dos Espelhos”

6.6 Conexão Porto – Cidade

Passagem “Galeria dos Espelhos”

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

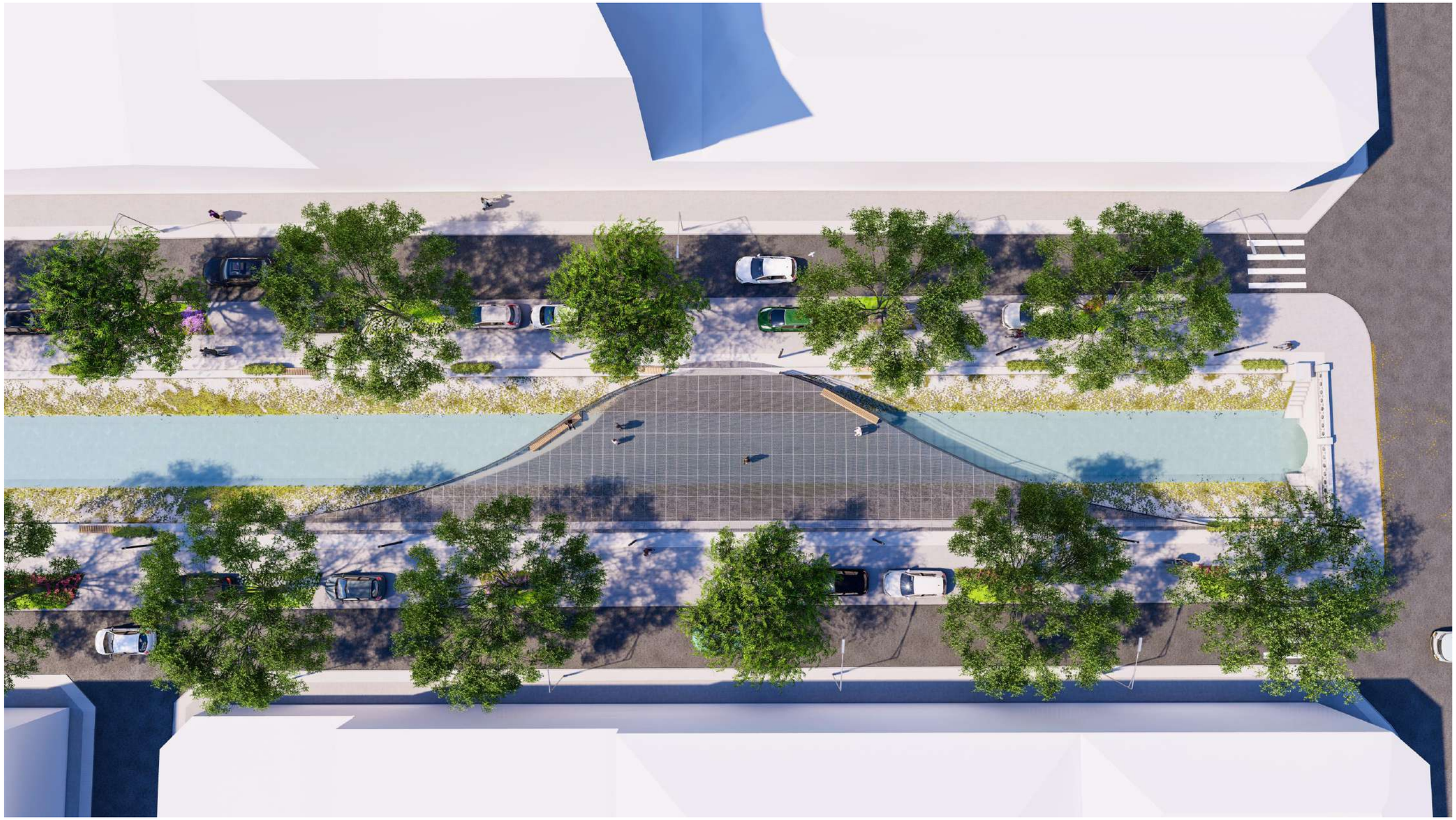
jaime lerner
arquitetos associados

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

o canal de drenagem conduz pela paisagem edificada o fio da água e da renovação, convidando a novos usos integrados por um parque linear que congrega os diversos ativos do entorno

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito



6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

jaime lerner
arquitetos associados

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

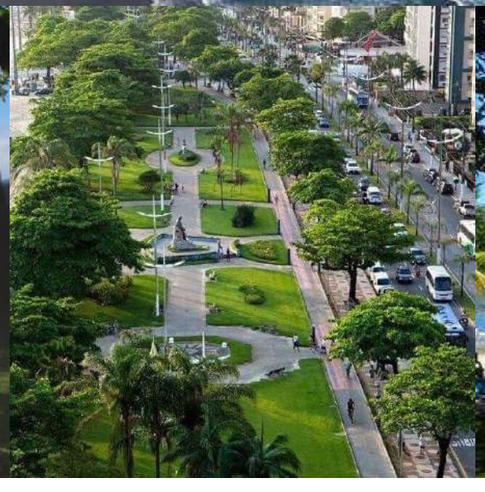
6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

6.7 Parque Canal Saturnino de Brito

7. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL

Vista de Mirante no Núcleo Itutinga-Pilões. Foto: FF/Lucas Cuervo

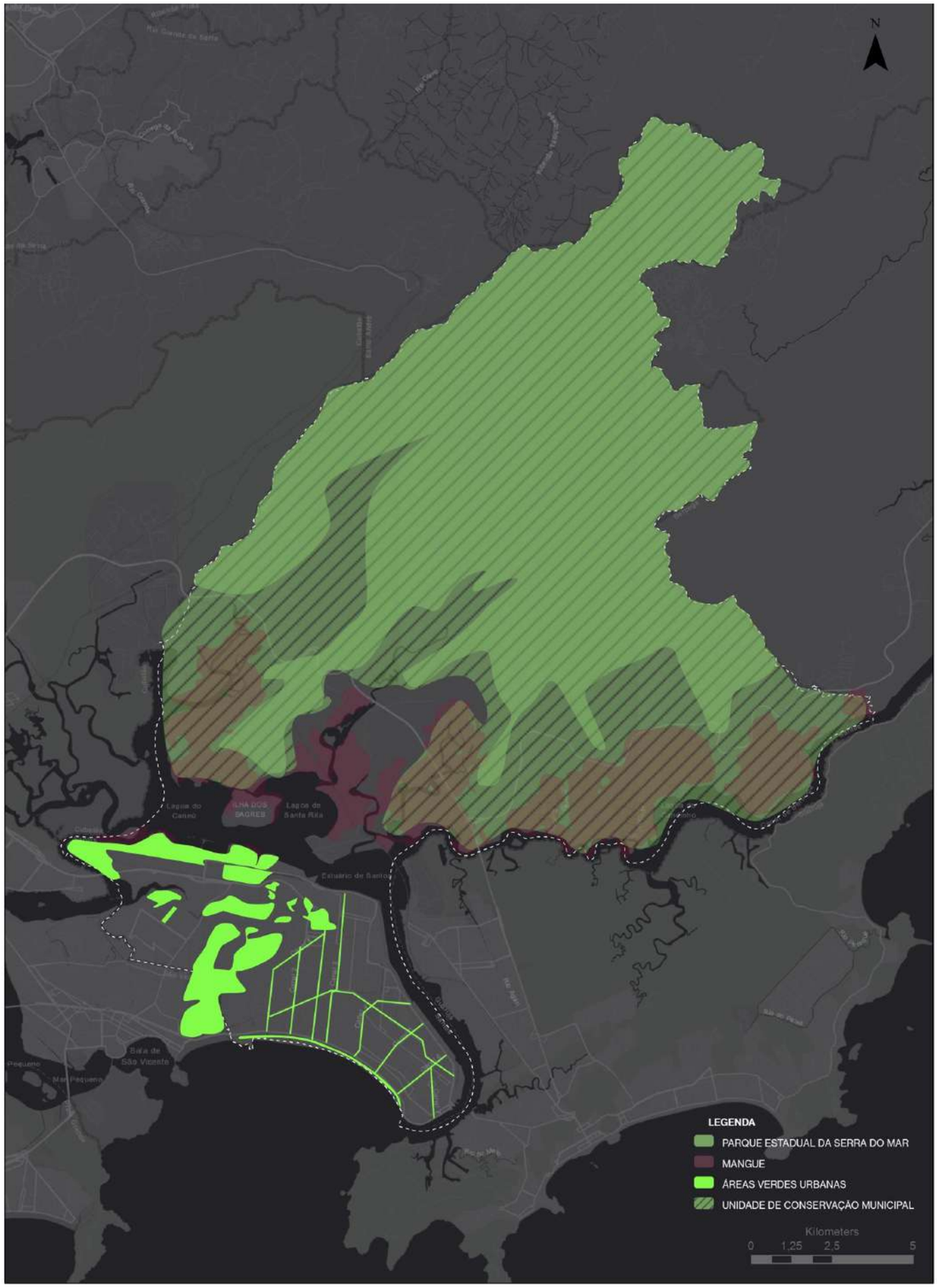


7. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL

e pela Moldura da Serra

O Tecido Urbano do Centro se Verá Reconectado com a Natureza

Vista de Mirante no Núcleo Itutinga-Pilões. Foto: FF/Lucas Cuervo



7.1 Premissas Ambientais

Fundamentos da Requalificação Paisagística da Vegetação Urbana

Com o processo histórico de ocupação, no bulício da chegada do europeu e pelos anos que seguiram, a ocupação do território aconteceu acompanhando a necessidade do homem por espaços funcionais, restando à preocupação paisagística jardins, parques e praças; espaços importantes, mas com formas e processos que necessitam de grandes manutenções.

Assim, são as questões de cunho ambiental, os sinais e eventos dinâmicos do ambiente e da natureza que regem os processos de intervenção paisagística com a vegetação, ficando a seu serviço apropriar-se da beleza ou porte, das suas interações com a fauna, da sua utilidade, para organizar os arranjos, conjuntos, construções simbólicas, etc.

Com o entendimento da importância das condições ambientais para o desenvolvimento e o cuidado das plantas, a preocupação paisagística contemporânea tornou-se qualificar a paisagem, garantindo sua boa evolução temporal e procurando eliminar ou diminuir processos caros e exaustivos de manutenção.

Esta qualificação, no desenrolar do tempo, torna possível observar e identificar, ou mesmo corrigir, os acertos e erros das escolhas, e o entendimento da complexidade dos sistemas e das suas interações.

O objetivo é reaproximar o aglomerado urbano do ambiente natural, deixando brotar por entre os espaços a vegetação característica do bioma no qual se insere, integrada entre si aos demais espaços vegetados, garantia de sua conservação e da interação dos processos naturais de resiliência e isometria. A “floresta urbana” assim organizada adota, ao longo do tempo, o comportamento homogêneo ao do corpo sustentável.

Busca-se, dessa forma, a recuperação dos potenciais dos espaços para o desenvolvimento da vegetação existente, para a implantação de espécies nativas, para a manutenção dos sistemas ambientais, e para a recuperação do ambiente degradado, conjuntamente com os cuidados estéticos necessários ao tratamento paisagístico.

7.2 Diretrizes para a Vegetação

Diretrizes para a Vegetação no Projeto Paisagístico

1. Bioma é a área cujo ambiente sofre o mesmo tipo de influencia ambiental. Na paisagem verde ocorrem diversas formações vegetais, conforme a abrangência de ecossistemas específicos. Na área em estudo, o bioma é a Mata Atlântica, e a formação vegetal a Mata Pluvial Atlântica da Restinga, e da Encosta Atlântica.

2. A seleção das espécies que formarão o corpo verde deverá refletir as condições ecológicas do bioma e seus ecossistemas preexistentes, com comunidades vegetais naturalmente posicionadas.

3. Como regra geral, o que se deve buscar é a recuperação de espaços para o desenvolvimento de vegetação nativa, a manutenção dos sistemas ambientais, a recuperação de ambientes degradados e os cuidados estéticos necessários ao tratamento paisagístico.

4. A requalificação da vegetação depende da recomposição do ambiente natural pela sua reorganização integrando o mosaico da vegetação, em todos os seus estratos (arbóreas, arbustivas, herbáceas, etc.). A formação desse mosaico ocorre por meio do reconhecimento e da utilização do máximo possível do espaço externo não pavimentado disponível, em áreas publicas ou privadas subutilizadas, incluídas as áreas naturais protegidas.

5. Como este processo deverá integrar áreas arborizadas existentes, é importante a identificação de quais são as espécies existentes e em que estado se encontram, para o estabelecimento de programas emergenciais de inventariamento e de correções sanitárias, adequando-se ao ambiente natural.

6. A norma que deverá reger a seleção de espécies vegetais para este projeto deverá ser a da conservação da biodiversidade, devendo-se, portanto, evitar a repetição sequenciada de uma mesma espécie.

7. As espécies arbóreas para implantação em vias deverão ser selecionadas entre aquelas consideradas de médio porte, assim definidas as que alcançam alturas que variam de 8,00 a 20,00 metros.

8. Além do porte, é necessário considerar que a vegetação é suporte de vida para a fauna que habita e circula pelos diversos ambientes. Desta forma questões como floração, produção de frutos e sementes, etc. deverão ser consideradas na seleção das espécies, em todos seus estratos.

9. Variadas condições de iluminação, sombreamento, exposição ao vento, profundidades de solo, indicam uma complexa variedade de condições de desenvolvimento e, portanto, a seleção das plantas deverá buscar as espécies apropriadas, resistentes e de pouca manutenção, entre os recursos naturais disponíveis.

10. As características do meio urbano existente, antropizado, atuam condicionando condições microclimáticas e funções ecossistêmicas. Por exemplo, há condicionantes relacionadas a quantidades adequadas de solo. Onde o solo é mais profundo, há possibilidade de implantar vegetação de porte mais grosso, com arvores e arbustos vigorosos. Os espaços abertos e expostos ao vento acolherão preferencialmente a vegetação de campos e várzeas, com seus capins resistentes e suas flores silvestres.

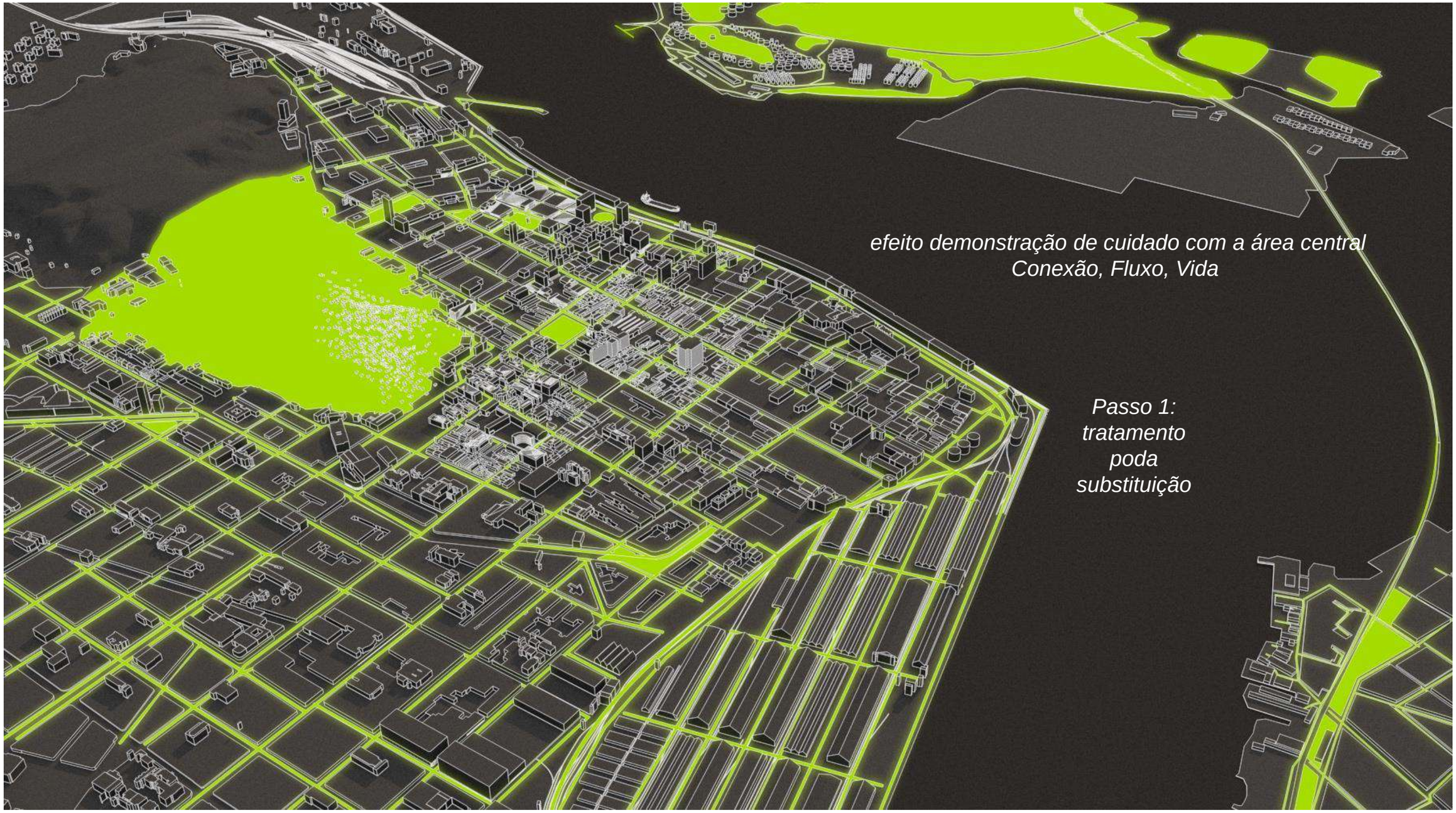
11. Algumas questões deverão ser observadas quando da aquisição de mudas, como seleção de fornecedores localizados em um raio de até 50km, e características físicas seguras, tais como: altura da muda, condições sanitárias, condições de entrega, condições de armazenamento, etc. Plantas locais são melhor adaptadas ao clima local.

12. Haverá necessidade de retenção da água da chuva para melhora das condições de autoirrigação e de drenagem, podendo esta água ser distribuída naturalmente pelas condições físicas adequadas para processos de infiltração/retenção. Água suplementar deverá ser distribuída de forma manual, conforme as necessidades.

13. Processar por compostagem o material orgânico coletado na manutenção. Um programa de compostagem ajudará a diminuir a coleta publica de lixo e reciclará nutrientes para realimentar o solo sem a necessidade de adição de fertilizantes comerciais.

14. Nos processos de implantação de vegetação arbórea algumas questões importantes devem ser observadas:
    - Utilizar solo composto por argila, matéria orgânica e areia
    - tamanho compatível de cova para boa absorção de água e expansão das raízes. Tamanho mínimo: 1,00x1,00x1,00m.implantação de equipamentos auxiliares para garantir a boa evolução da planta, como tutores, cobertura de solo, etc.
    - As mudas de espécies arbóreas deverão ter fuste retilíneo, rijo, lenhoso, sem deformações e altura mínima de 1,80m.

7.3 Integração das Áreas Verdes



7.4 Memorial Botânico

Bacia das Catraias e Mercado, Rua Modelo, Canal e Valongo

Relação de espécies selecionadas para a formação inicial com corpo vegetal a ser desenvolvido na região da Bacia e Mercado, Rua Modelo, Trecho do Canal e Valongo.
As espécies indicadas pertencem ao universo de espécies originarias dos ecossistemas locais, compondo o bioma Mata Atlântica.

Espécies arbóreas de médio porte
Para plantios isolados, sombreamento.

Aspidosperma parvifolium

Planta ornamental, aprecia o sol, alcança alturas que variam entre 10-15m, pertence à família de ampla distribuição das Apocynaceae

Ficus insipida

Planta produtora de frutos para a fauna, aprecia o sol, alturas entre 10-20m, família Moraceae

Attalea dúbia

Palmeira com alturas entre 5,00-25,00m, amêndoa comestível, família Palmae

Syagrus pseudococos

Palmeira com alturas entre 10,00-15,00m, família Palmae

Eriotheca candolleana

Espécie ornamental, florescimento entre julho-agosto, aprecia o sol, alcança alturas entre 12-24m, pertence à família Bombacaceae

Citharexylum myrianthum

Planta produtora de flores melíferas e frutos para a fauna, aprecia o sol, alturas entre 8,00-20,00m, família Verbenaceae

Astrocaryum aculeatissimum

Palmeira com alturas entre 4,00-8,00m, família Palmae

Syagrus romanzoffiana

Palmeira denominada jerivá, com alturas entre 7,00-15,00m, família Palmae

Calophyllum brasiliensis

Conhecida como guanandi, com ampla produção de frutos para a fauna, aprecia claridade, com alturas entre 20-30m, pertence à família Clusicaceae.

Virola oleífera

Planta produtora de frutos para a fauna, aprecia o sol, espinescente, alturas entre 20-30m, família Myristicaceae

Genipa americana

Planta produtora de frutos comestíveis, aprecia o sol, com alturas entre 8,00-14,00m, família Rubiaceae

Trithrinax brasiliensis

Palmeira com alturas entre 2,00-13,00m, família Palmae

Cryptocarya Erythrina verna

Planta ornamental conhecida como mulungu, aprecia o sol, pioneira, com alturas entre 10-20m, pertence à família Fabaceae

Ormosia arborea

Espécie ornamental com amplo florescimento, aprecia o sol, alturas entre 15-20m, família Fabaceae

Euterpe edulis

Palmeira com alturas entre 5,00-12,00m, família Palmae

Pseudobombax grandiflorum

Planta ornamental, aprecia claridade, alturas entre15,00-25,00m, família Bombacaceae

7.4 Memorial Botânico

Bacia das Catraias e Mercado, Rua Modelo, Canal e Valongo

Espécies arbóreas de médio porte
Para plantios isolados, sombreamento.

Protium heptaphyllum

Produtora de frutos para a fauna, sombra, aprecia o sol, alturas entre 10,00-20,00m, família Burseraceae

Nectandra megapotamica

Produtora de frutos para a fauna, perene, aprecia o sol, alturas entre 15,00-25,00m, família Lauraceae

Campomanesia xanthocarpa

Conhecida como guabiroba, produz frutos comestíveis, alturas entre 10,00-20,00m, família Myrtaceae

Pachystroma longifolium

Planta perene, com alturas entre 12,00-18,00m, família Euphorbiaceae

Caesalpinia férrea

Conhecida como pau-ferro, aprecia claridade, alturas entre 20,00-30,00m, família Caesalpinaceae

Ocotea odorífera

Planta ornamental, perene, aprecia o sol, alturas entre 15,00-25,00m, família Lauraceae

Eugenia leitonii

Produz frutos comestíveis, alturas entre 8,00-14,00m, família Myrtaceae

Alchornea triplinervia

Produz frutos para a fauna, perene, pioneira, com alturas entre 15,00-30,00m, família Euphorbiaceae

Sclerolobium denudatum

Planta perene, aprecia o sol e também sombra, alturas entre 20,00-30,00m, família Caesalpinaceae

Ocotea pulchella

Produtora de frutos para a fauna, alturas entre 20,00-30,00m, família Lauraceae

Pouteria torta

Produz frutos comestíveis, com alturas entre 8,00-14,00m, família Sapotaceae

Cryptocarya aschersoniana

Produtora de frutos para a fauna, perene, aprecia o sol, alturas 15,00-25,00m, família das Lauraceae

Campomanesia xanthocarpa

Conhecida como guabiroba, produz frutos comestíveis, alturas entre 10,00-20,00m, família Myrtaceae

Cupania vernalis

Produz frutos para a fauna, melífera, com alturas entre 10,00-22,00m, família Sapindaceae

7.4 Memorial Botânico

Bacia das Catraias e Mercado, Rua Modelo, Canal e Valongo

Espécies arbóreas de pequeno porte
Mercado e Canal - Para formação de conjuntos
Rua Modelo – Para plantios isolados

Tapirira guianensis

Produtora de frutos para a fauna entre janeiro-março, pioneira, alturas entre 8,00-14,00m, família Anacardiaceas

Plinia edulis

Planta produtora de frutos comestíveis, com alturas entre 5,00-10,00m, família das Myrtaceas

Stifftia chrysantha

Extremamente ornamental, perene, com alturas entre 3,00-5,00m, família Asteraceae

Eugenia uniflora

Frutos comestíveis, alcança alturas entre 4,00-7,00m, família Myrtaceae

Inga vera
Produtora de frutos comestíveis, aprecia o sol, pioneira, alturas entre 5,00-10,00m, família Mimosaceas

Psidium clattleyanum

Planta produtora de frutos comestíveis, alturas entre 3,00-6,00m, família Myrtaceas

Sparattosperma leucanthum

Planta ornamental, rápido crescimento, pioneira, alcança alturas entre 6,00-14,00m, família Bignoniaceae

Allagoptera arenaria

Fruto comestível, baixo porte, família Palmae

Campomanesia guazumifolia

Planta produtora de frutos comestíveis, com alturas entre 6,00-10,00m, família Myrtaceas

Psidium guajava

Produtora de frutos comestíveis, alturas entre 3,00-6,00m, família Myrtaceas

Tabebuia cassinoides – C

Planta ornamental, pioneira, alturas entre 6,00-12,00m, família Bignoniaceae

Hexachlamys edulis

Planta produtora de frutos comestíveis, alturas entre 4,00-6,00m, família Myrtaceas

Schinus Terebinthifolia

Fornece frutos para a fauna, sementes comestíveis, perene, pioneira, alcança alturas entre 5,00-10,00m, família Anacardiaceae

Senna multijuga – C

Aprecia a claridade, pioneira, alturas entre 6,00-10,00m, família Caesalpinaceae

7.4 Memorial Botânico

Bacia das Catraias e Mercado, Rua Modelo, Canal e Valongo

Espécies herbáceas
Para formação dos canteiros heterogêneos, em conjuntos homogêneos ou plantios isolados, para condicionar a circulação, etc.

Acrostichum danaeifolium

Conhecida por samambaia, aprecia locais úmidos, em conjuntos

Panicum spp.

Na formação de conjuntos entre a vegetação, estabilizações do solo, sempre em locais ensolarados

Heliconia psittacorum

Quesnelia arvensis
Bromelia

Blechnum brasiliense

Conhecido como samambaia, prefere lugares mais sombreados, em conjuntos

Neomarica longifólia

Aprecia claridade

Dyckia encholirioides
Plantio em conjuntos homogêneos

Ruhmora adiantiformis
Ambientes claros

Epidendrum fulgens
Família das orquídeas, forma conjuntos extensos

Sinningia warmingii
Entre seixos, na claridade

7.4 Memorial Botânico

Bacia das Catraias e Mercado, Rua Modelo, Canal e Valongo

Espécies para forrações
Para Mercado, Canal e Valongo.

Hydrocotyle bonariensis

Spartina spp.

Centratherum punctatum

Ruhmora adiantiformis

Stenotaphorum secundatum

Espécies para meia-sombra
Para Rua Modelo.

Aphelandra prismática

Ambiente sombreado

Calathea rufibarba

úmido e sombreado

Justicia carnea

Aprecia ambientes sombreados

Begonia venosa

Prefere ambientes na sombra

Calathea cylindrica

Ambientes na sombra

7.4 Memorial Botânico

Bacia das Catraias e Mercado, Rua Modelo, Canal e Valongo

Espécies trepadeiras

Ipomoea pres-caprae

Suporta ambiente arenoso, ensolarado, floração entre janeiro-fevereiro.

Aristolochia gigantea

Floresce na primavera, verão e outono

Mansoa difficillis

Floresce no verão e outono

Stigmaphyllon tomentosum

Planta vigorosa, ambiente pleno-sol

Camptosema spectabile

Floresce no outono e inverno

Amphilophium elongatum

Floresce novembro, dezembro, janeiro e fevereiro

Macfadyena unguis-cati (Dolichandra unguis-cati)

Extremamente ornamental, floração em outubro

Cuspidaria convoluta

Floresce no final do inverno e começo da primavera

Cuspidaria convoluta alba

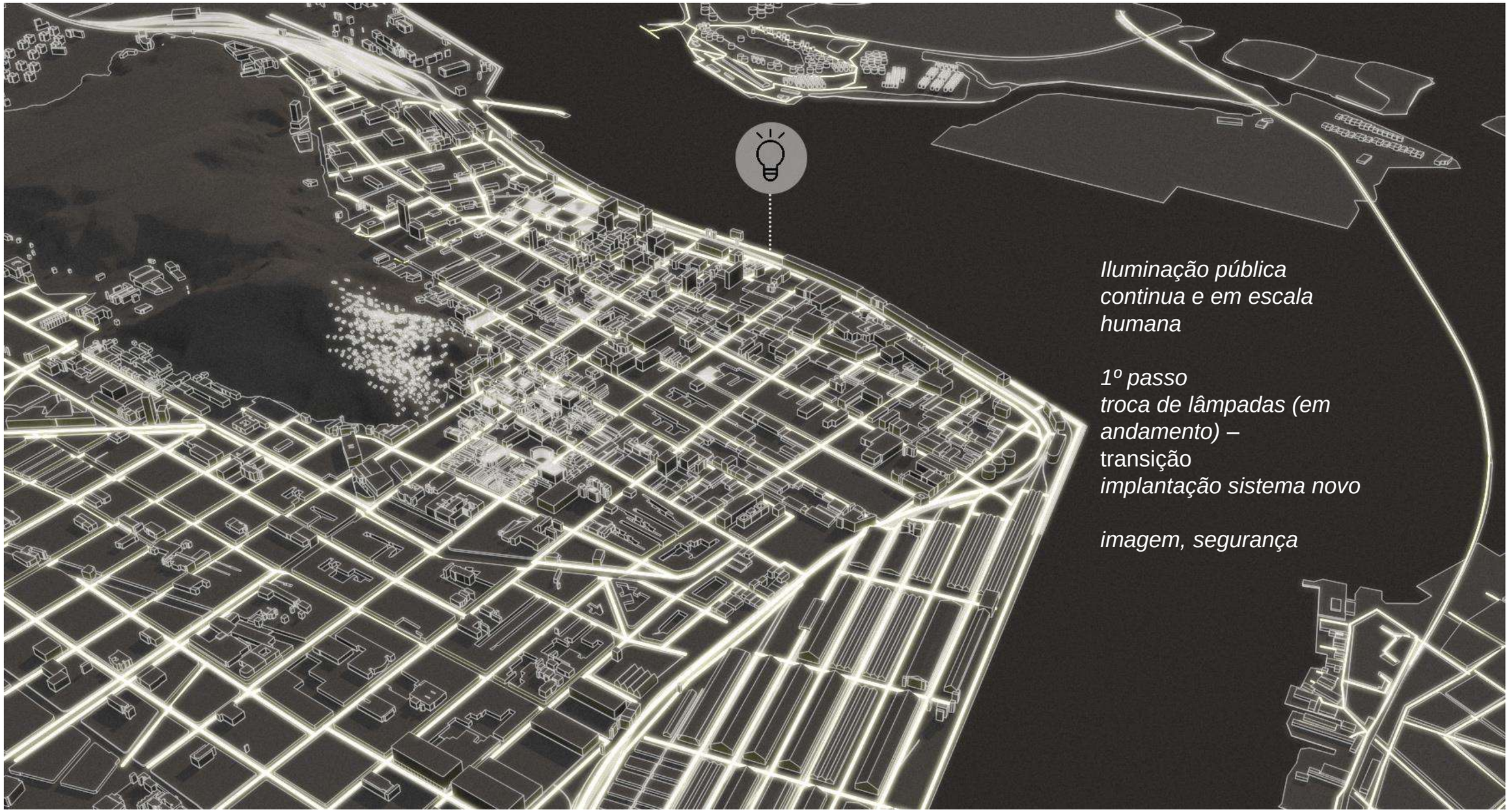
Floresce no final do inverno e começo da primavera

Allamanda catártica
Floresce na primavera, até parte do outorno

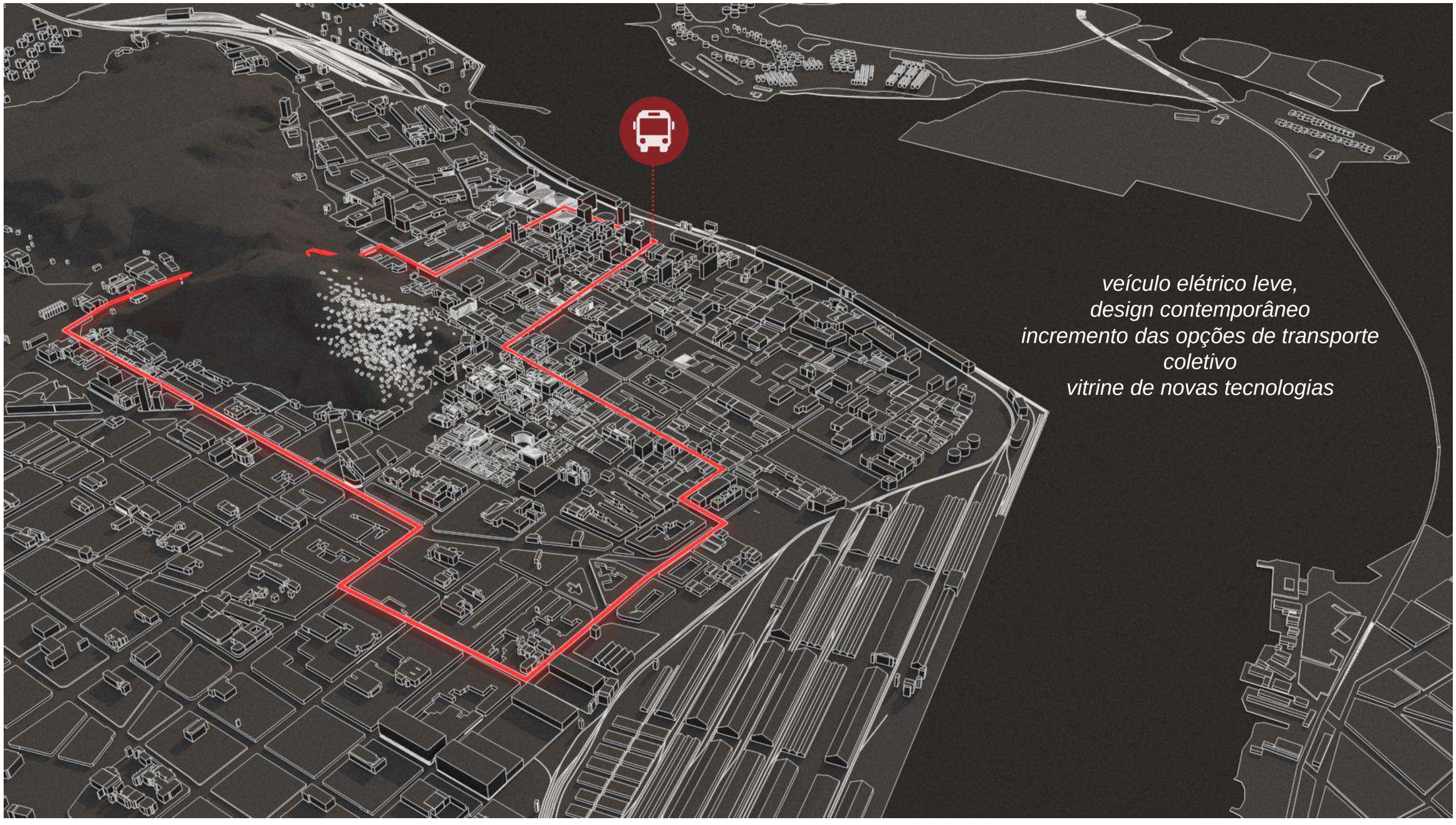
Manettia cordifolia

Semi-herbácea, rustica, floresce no final do verão e no outono

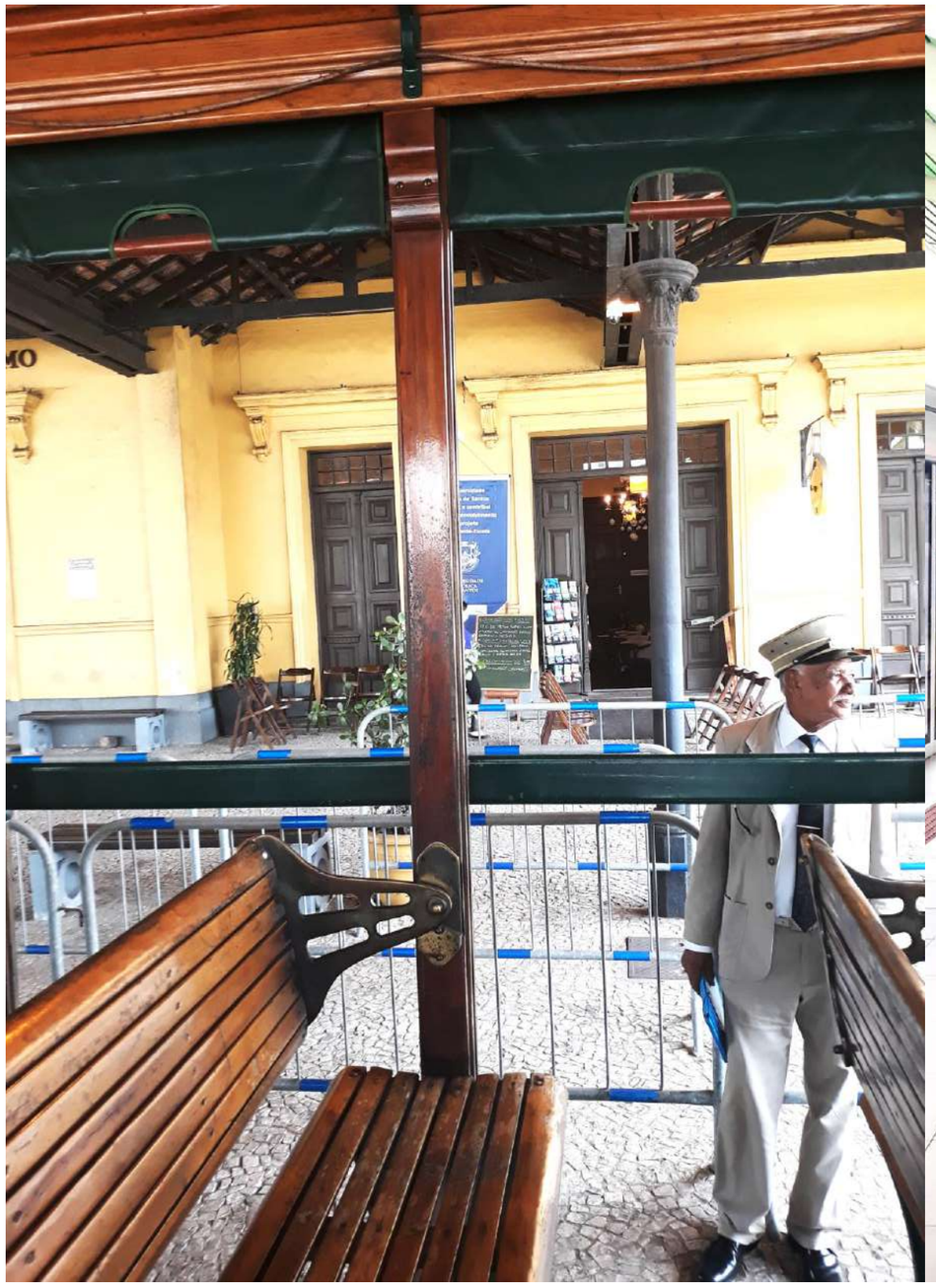
8. PLANO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

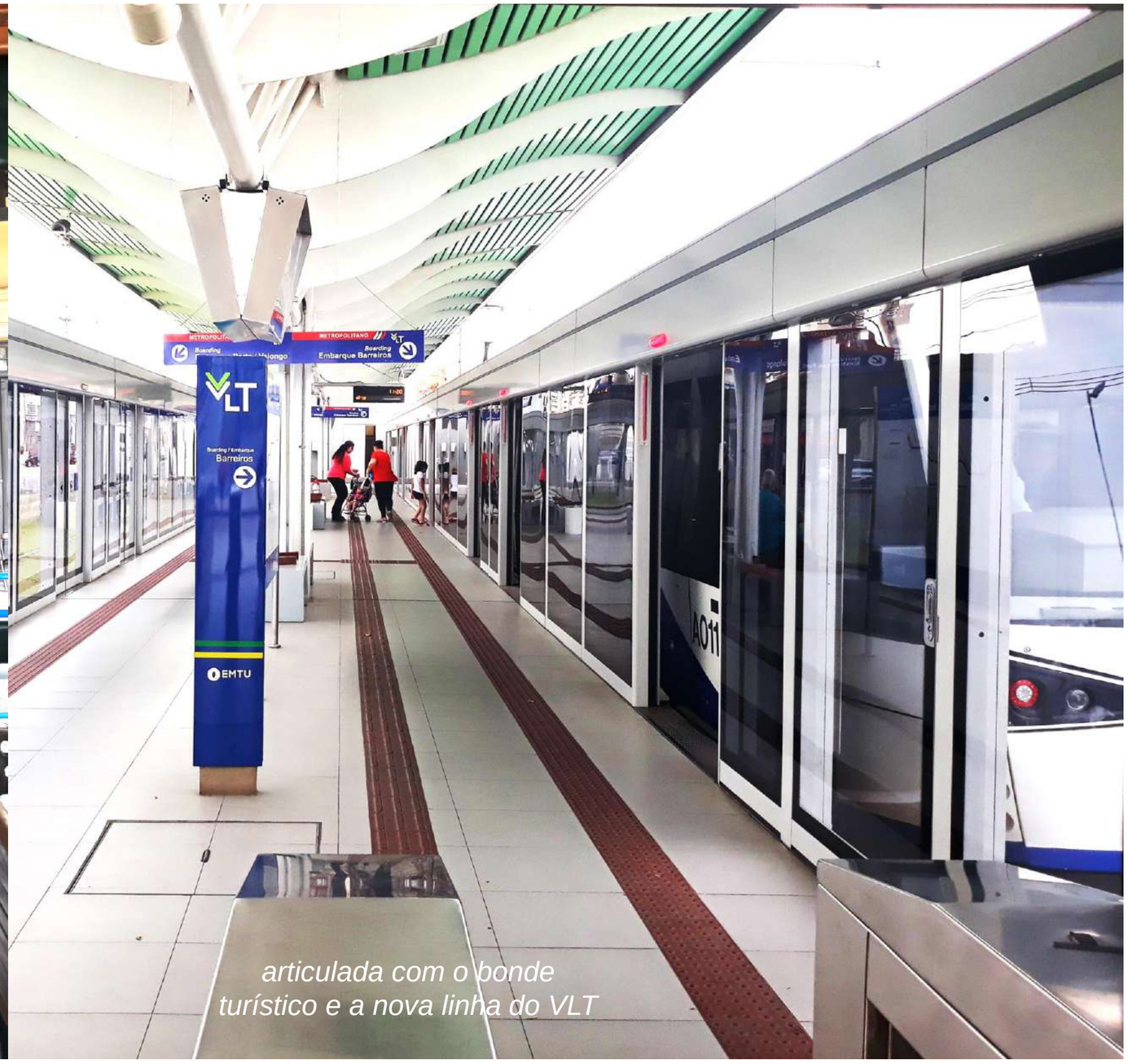


9. LINHA CIRCULAR PARQUE TECNOLÓGICO



9. Linha Circular Parque Tecnológico





articulada com o bonde turístico e a nova linha do VLT

9. Linha Circular Parque Tecnológico

A linha Circular Parque Tecnológico é proposta como elemento de conexão entre os ativos da área central e as regiões de identidade destacadas no trabalho – Mercado e Bacia das Catraias, Monte Serrat e Parque Valongo –, visando conectar lugares e pessoas e ativar usos potenciais.

O transporte se soma às demais intervenções propostas como um elemento móvel que agrega tecnologia e design, simbolizando a nova vocação da região. A intenção é facilitar a circulação por meio de um veículo inovador e amigável ao pedestre, que dialogue com os equipamentos e marcos urbanos que pontuam o itinerário proposto. A linha possui pontos de integração com o futuro VLT e o bonde histórico que circula no centro antigo, estimulando a intermodalidade e o acesso e circulação na região.

O caráter integrador da linha, e seu objetivo de auxiliar na revitalização da área, levam a propor que se considere a sua utilização gratuita pelos usuários, sendo seu custo operacional coberto por subsídios, pela exploração de mídias e outros serviços, parcerias com empresas de tecnologia, por exemplo.

Espera-se que o Circular Parque Tecnológico auxilie na requalificação e animação das áreas ao longo de seu trajeto, agregando-se ao processo de transformação urbana da região, que será capitaneada pelos equipamentos públicos propostos e pela conexão do Parque Tecnológico com os estudantes e as instituições de ensino, fomentando ideias e pequenas empresas.

O traçado proposto possui algumas alternativas na região mais ao sul, onde se localizam diversas universidades. O trajeto mais curto, com cerca de 5,8km de extensão, apenas tangencia essa área, enquanto, das outras possibilidades estudadas, ambas com por volta de 7 km, uma passa em frente as maiores universidades da região (Unifesp e UniSantos) e a outra abrange uma área maior que será adensada com a implantação da segunda fase do VLT.

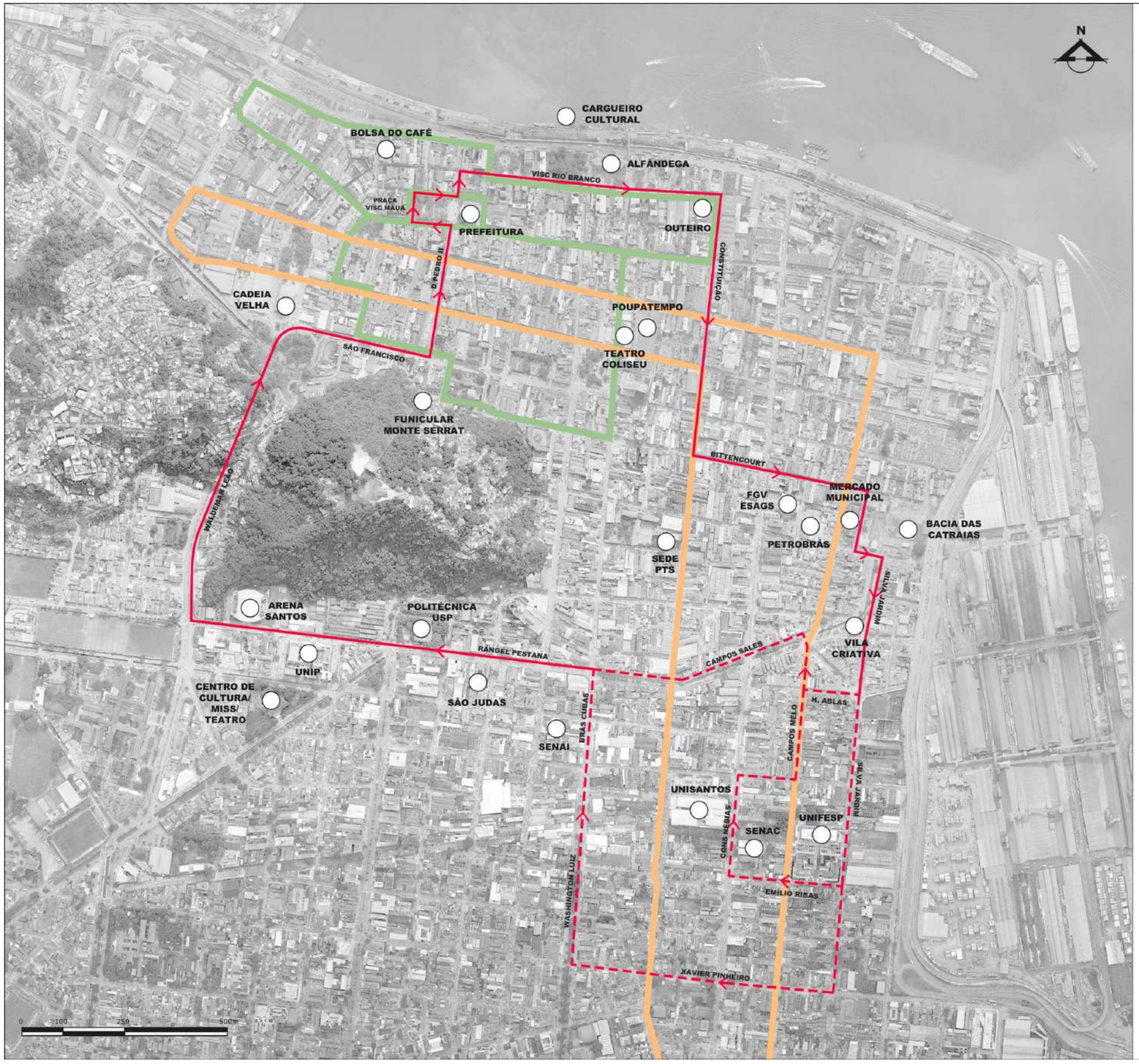
A Rua Bittencourt, que será um marco simbólico dessa transformação, contará com a presença da linha circular, que compartilhará o espaço com os pedestres e ciclistas. A intenção é juntar a melhoria do espaço urbano – pisos, iluminação, arborização – com novos usos e atividades diurnas e noturnas, e ainda um transporte movido à energia limpa (elétrico) e com tecnologia embarcada – conexão com redes de informação, painel em led e *wi-fi* a bordo.

Na medida do possível, esse novo padrão de qualidade urbana se estenderá ao longo do traçado da linha e de toda a região, tendo a intervenção na Bittencourt um efeito demonstração do potencial da área como endereço para moradia, comércio, serviços e atividades ligadas á tecnologia e à cultura.

A frequência estimada da linha dependerá do trajeto adotado e do número de veículos, mas recomenda-se que o intervalo máximo de espera seja de 10 minutos.

9.1 Linha Circular Parque Tecnológico – Alternativas Traçado

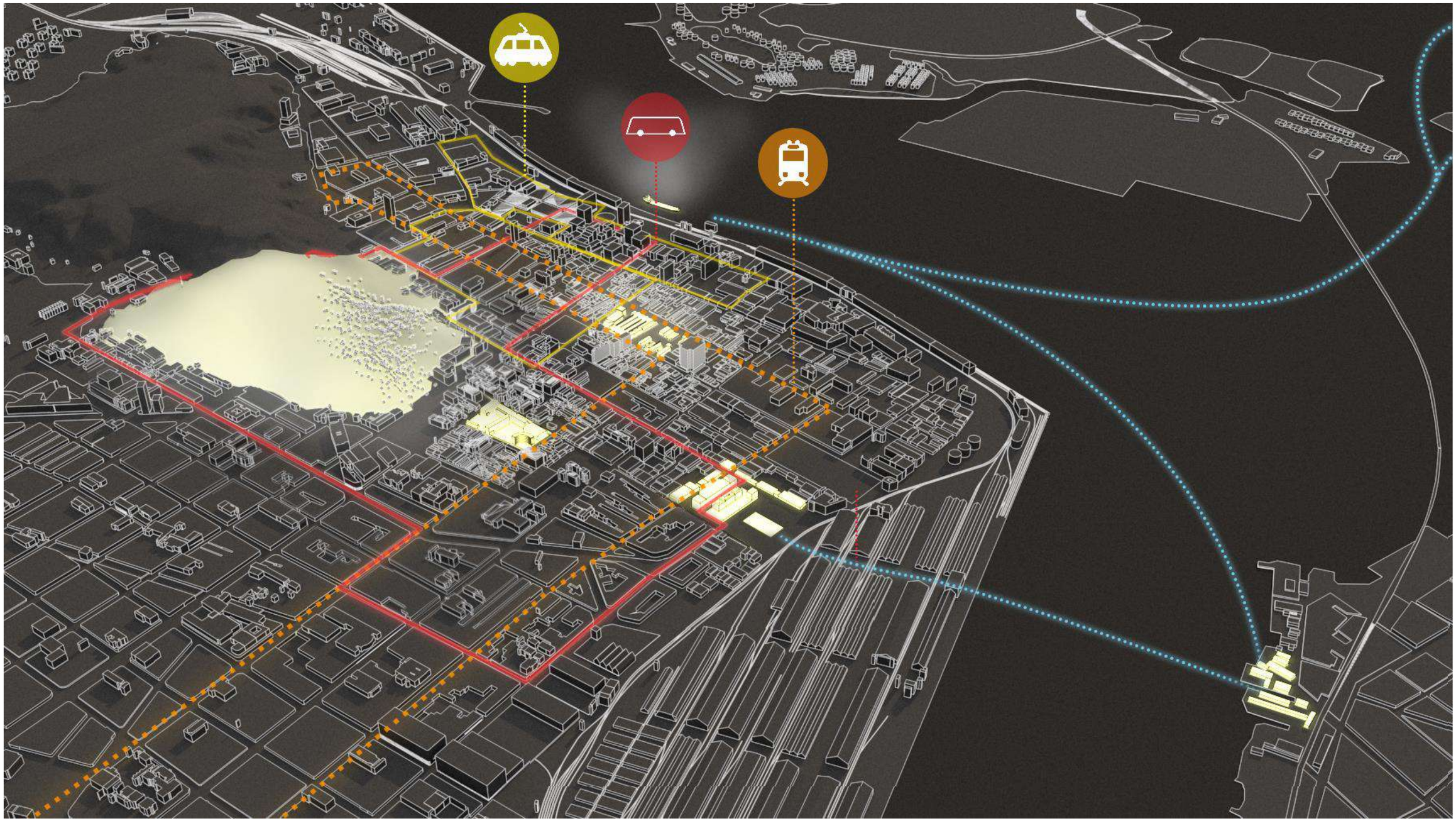
9.1 Linha Circular Parque Tecnológico – Alternativas Traçado



9.2 Linha Circular Parque Tecnológico – Veículo Próprio

9.2 Linha Circular Parque Tecnológico – Veículo Próprio

9.3 Avançar na Construção de uma rede Integrada e Multimodal



jaime lerner
arquitetos associados

10. CONCILIAR O PATRIMÔNIO HISTÓRICO

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

Como o trato da questão do Patrimônio foi identificado nas discussões sobre a versão preliminar desse relatório cuja conciliação é um elemento crítico, esse capítulo vem com o intuito de aprofundar a abordagem da questão, sinalizando um panorama em diferentes escalas das políticas de preservação do patrimônio cultural no Brasil, ressaltando o caráter de permanente transformação do campo.

Num primeiro momento buscou-se a exposição de um caminho crítico a práticas vigentes de identificação e salvaguarda de bens materiais em contextos urbanos, com uma abordagem do conceito de paisagem cultural enquanto novo paradigma de associação entre patrimônio cultural e planejamento territorial. Em seguida, alguns estudos de caso são apresentados: o exemplo de Portugal na chave dos programas de financiamento à reabilitação de imóveis e algumas referências de cidades brasileiras para o tema de centros históricos degradados, em análise comparativa.

A transposição do assunto para a cidade de Santos é iniciada através do resgate histórico da legislação municipal pertinente. Por fim, expõe-se uma ponderação sobre novos caminhos para a prevenção e combate a incêndios em edifícios históricos, um tema sensível ao projeto arquitetônico e à sustentabilidade financeira de ações de preservação.

Novas perspectivas: paisagem cultural e planejamento territorial

O estado das políticas de patrimônio no Brasil é objeto frequente de críticas externas e internas a seu campo teórico-prático. Leonardo Barci Castriota[1] aponta os problemas advindos do uso impreciso e simultâneo de três posturas em relação ao patrimônio – os modelos teóricos de *preservação, conservação e reabilitação* – que tiveram formulações sucessivas ao longo da história. Em termos gerais, a preservação pressupõe a limitação da mudança, a conservação refere-se à inevitabilidade da mudança e à sua gestão, e a reabilitação implica em estratégias amplas para o desenvolvimento econômico e social sustentável.

Para o autor, no Brasil, o modelo teórico da *preservação* adquiriu significado jurídico através do instrumento do tombamento que, pensado inicialmente para proteger bens excepcionais, permaneceu praticamente como o único tipo de proteção efetivamente utilizado – em detrimento do modelo da *reabilitação*, em que o Estado deixa de desempenhar um papel negativo, de apenas impor restrições à descaracterização, e passa a articular projetos de desenvolvimento para as áreas a serem preservadas / conservadas / revitalizadas. O exemplo paradigmático de reabilitação seria o Projeto Estratégico de Reabilitação Integrada da cidade de Barcelona, iniciado em 1980, que consolidou o princípio da cooperação público-privada para tarefas concretas em diversas frentes: projetos urbanísticos, culturais, socioeconômicos e de desenvolvimento social.

Vanessa Gayego Bello Figueiredo[2] aponta consequências bastante objetivas da persistência de modelos de políticas de patrimônio enraizados em práticas de outorga de valor. As ações de tombamento e delimitações de áreas envoltórias nas cidades brasileiras refletem na maioria das vezes uma lógica de origem barroca, ao privilegiar monumentos de valor excepcional e constituir para eles molduras no conjunto construído, terminando por impor hierarquias desvinculadas da proposta urbanístico-arquitetônica de sua implantação original. Quando tais diretrizes passam a tomar conta de boa parte do tecido urbano central das cidades, vê-se a “consagração definitiva do equívoco da transposição das práticas de conservação de monumentos às áreas urbanas patrimoniais”[3]. Para Figueiredo a abordagem sistematizada sob a expressão *Paisagem Cultural* é um conceito pertinente à superação das fragmentações ainda praticadas no campo do patrimônio cultural brasileiro.

[1] Leonardo Barci Castriota é arquiteto-urbanista (1986), com doutorado em Filosofia pela Universidade Federal de Minas Gerais (2000) e pós-doutorado junto ao Getty Conservation Institute (GCI) em Los Angeles (2001) e a Universidad Politécnica de Madrid (2009/2010). Atualmente é Professor Titular da Universidade Federal de Minas Gerais. É Presidente do Comitê Brasileiro do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS/BRASIL) e, desde dezembro de 2017, Vice-Presidente do ICOMOS internacional.

[2] Vanessa Gayego Bello Figueiredo é arquiteta e urbanista, doutora (2014) e mestre em planejamento urbano e regional pela FAU USP - Universidade de São Paulo (2005). Docente na FAUPUCC - Pontifícia Universidade Católica da Campinas. É conselheira do CAU SP (2018/20) e coordena o Comitê Científico Nacional de Paisagens Culturais e o Núcleo São Paulo do ICOMOS - Internacional Council on Monuments and Sites. Foi pesquisadora da FUPAM - Fundação para a Pesquisa Ambiental da FAU USP e Subprefeita de Paranapiacaba e Área de Mananciais de Santo André e gestora de políticas públicas na Prefeitura de Santo André (2001-2008).

[3] Cf. FIGUEIREDO, 2014

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

A denominação Paisagem Cultural passa a ser utilizada em 1992 pela UNESCO como uma categoria da lista de bens culturais do Patrimônio Mundial. A partir desse marco, diferentes definições do termo são elaboradas em diversos âmbitos institucionais, porém algumas noções persistem: a paisagem cultural é entendida como um recorte territorial composto por morfologias e dinâmicas naturais e elementos construídos, cuja associação gera conteúdos e significados dados socialmente[4]. O conjunto urbano da entrada da Baía de Guanabara, que inclui áreas do Rio de Janeiro e Niterói, foi o primeiro local brasileiro a ser incluído na lista da UNESCO sob essa classificação, em 2012, com o título *Rio de Janeiro: Paisagens Cariocas entre a Montanha e o Mar.* Quatro anos depois o *Conjunto Moderno da Pampulha*, em Belo Horizonte, tornou-se o segundo exemplo nacional.

O Iphan regulamentou a paisagem cultural como instrumento de preservação do patrimônio cultural brasileiro em 2009, por meio da Portaria nº 127, que define Paisagem Cultural Brasileira como “uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores”[5]. Apesar de tal decreto prever o instrumento da Chancela da Paisagem Cultural Brasileira, os encaminhamentos para aplicação de tal instrumento ainda constituem um desafio e os principais desdobramentos podem ser observados em escalas que não a da instituição de abrangência federal, como será exposto a seguir.

O conceito de paisagem cultural pode ser particularmente útil quando atrelado ao planejamento territorial, uma vez que responde a uma lógica diferente daquela do tombamento, por não privilegiar a unidade e excepcionalidade do bem imóvel, mas sim possíveis integrações entre bens naturais, bens culturais materiais e manifestações imateriais. Seu reconhecimento pode articular ações de tombamento ou delas prescindir, sendo o pacto de gestão e visão de futuro para determinado local mais importante que normas proibitivas.

As cidades de São Paulo, Campinas e Ribeirão Preto, por exemplo, vêm incorporando o conceito em seu corpus legislativo municipal. O Plano Diretor de São Paulo (Lei nº 16.050/2014) atualiza a definição de suas Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC – já presentes no Plano Diretor de 2002, cujos instrumentos de identificação e instituição passam a incluir a chancela da paisagem cultural.

No contexto da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campinas, a paisagem cultural é mobilizada como um dos sistemas estruturadores do planejamento territorial. Nos documentos disponibilizados para debate, 15 paisagens culturais são identificadas e delimitadas no município, relacionadas a ciclos econômicos, etnias de imigrantes, monumentos naturais, infraestruturas urbanas e outros elementos que valorizam singularidades da cultura campineira e suas conexões com a cultura regional e nacional. A proposta é que essas delimitações se sobreponham ao zoneamento ordinário e interajam com os instrumentos urbanísticos previstos, notadamente a Transferência de Potencial Construtivo.

Em Ribeirão Preto, a Lei Complementar nº 2.779/2016, que estabelece o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural municipal (SMPC-RP), estabelece a chancela da paisagem cultural como um dos instrumentos legais de acautelamento do patrimônio cultural de Ribeirão Preto, junto com o registro e o tombamento. O texto dedica uma seção à regulamentação do processo de chancela, que deve funcionar como um selo de reconhecimento, conter as anuências dos grupos residentes na porção do território e ser objeto de um plano de gestão que pode envolver o poder público, a sociedade civil e a iniciativa privada.

[4] Cf. SCIFONI, 2016

[5] Cf. IPHAN, 2009

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

Como é possível verificar, o conceito de paisagem cultural e o instrumento da chancela podem ser inseridos em diferentes tipos de lei e relacionados a diferentes instrumentos urbanísticos em cada caso. Isso não denota inconsistência, mas sim pluralidade de aplicações e possibilidades de desenvolvimento. O que mais importa é que pactos de gestão sejam estabelecidos entre atores e o futuro das paisagens seja discutido e planejado. O reconhecimento de uma paisagem cultural da UNESCO não tem o mesmo significado que uma delimitação municipal e um tipo de processo não invalida o outro.

A busca por uma abordagem inicial do que seriam as paisagens culturais existentes no município de Santos conduziu a uma publicação relevante realizada no âmbito da Companhia Docas do Estado de São Paulo (CODESP) intitulada *Paisagens Culturais da Baía de Santos*. Trata-se de um livro elaborado dentro do escopo do Programa de Gestão do Patrimônio Cultural do Sistema Viário da Margem Direita do Porto de Santos, entre 2008 e 2012.

Embora o trabalho se desenvolva prioritariamente no campo da arqueologia e privilegie a área imediata do Porto de Santos, alguns levantamentos realizados podem oferecer contribuições significativas para a compreensão do município sob a lógica da paisagem cultural. Os bairros Valongo, Paquetá e Macuco são estudados a partir de duas vertentes teóricas denominadas Arqueologia das Paisagens Culturais e Arqueologia Pública e Colaborativa. Enquanto a primeira foca na caracterização científica das transformações na paisagem, com interesse central na construção das estruturas portuárias santistas (os aterros sucessivos, por exemplo), a segunda busca as percepções da população atual dos bairros sobre o Patrimônio Cultural local.

Para os bairros do Valongo e do Macuco são priorizados dados relativos ao patrimônio arqueológico, inclusive de sociedades pré-coloniais, e para o Paquetá o patrimônio edificado do Canal do Mercado. Todos os capítulos realizam, no entanto, algum tipo de narrativa do período colonial até o século XX, sendo a etapa mais recente recuperada em boa parte através de entrevistas com moradores, com enfoque evidente na história do trabalho. Sobre esse último tema, o recorte do bairro Valongo traz a abordagem sobre a associação sindical e as mudanças tecnológicas e sociais nos processos de carga e descarga – sendo o advento do sistema de container um episódio chave; do Paquetá a atividade comercial no Mercado e entorno; e do Macuco, o trabalho em estaleiros, particularmente a memória do estaleiro da Mortona.

Estudos de caso: programas de incentivo à reabilitação de imóveis históricos em Portugal

As políticas de preservação do patrimônio histórico construído em Portugal caminham em duas vertentes complementares: os instrumentos urbanísticos pertinentes a processos de Reabilitação Urbana, que na escala do imóvel individual tem a figura do Plano de Pormenor como referência importante; e os programas de incentivo e apoio financeiro de perfis diversos. Em linhas gerais, os municípios precisam delimitar áreas de reabilitação e elaborar planos para enquadrar seus projetos nos parâmetros exigidos por programas cujos recursos em vários casos advém de fundos supranacionais.

O processo de reabilitação urbana deve passar pelas etapas de delimitação de área; escolha do tipo de operação de reabilitação urbana; escolha do modelo de execução das operações; definição da entidade gestora; chegando, por fim, aos instrumentos de execução. Quanto aos tipos de operação de reabilitação urbana, existem dois: simples e sistemático. O primeiro prioriza a reabilitação de edificações, enquanto o tipo sistemático pode abarcar também infraestruturas urbanas, equipamentos públicos e espaços de lazer de uso coletivo. Estas duas tipologias de intervenção, simples e sistemática, podem ainda se distinguir por ter características de uma intervenção com fins sociais ou de alienação no mercado imobiliário.

O Plano de Pormenor é um recurso de gestão territorial na escala submunicipal que tem como objetivo o desenvolvimento e a concretização de propostas de organização espacial de determinada parte do território do município e o estabelecimento de regras para a implantação de infraestruturas, a integração dos edifícios na paisagem e a organização espacial de modo geral. No caso de processos de reabilitação urbana, pode ser utilizado ainda enquanto instrumento de delimitação de área a ser reabilitada (ARU).

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

Existem vários programas de incentivo e apoio financeiro à reabilitação urbana em Portugal, a maioria voltada para o patrimônio edificado[6]. Resumidamente, se diferenciam nos seguintes aspectos: abrangência nacional ou local; enfoque em edifícios residenciais ou abertura a imóveis com outros usos; recursos para a população que já é proprietária de imóveis ou programas de auxílio à obtenção de moradia; programas focados em edificações ou de escopo mais amplo incluindo espaços públicos e infraestruturas urbanas; fundos nacionais ou de organizações internacionais.

Dentre os programas de escopo amplo para reabilitação de áreas urbanas, é possível citar o PROCOM[7] e o URBCOM[8] (focados no incentivo ao comércio), PRAUD[9], o POLIS[10], o PRU[11], o URBAN I e II; e a iniciativa JESSICA[12]. Os últimos três oferecem recursos de fundos provenientes da União Europeia.

O PRAUD teve três ciclos (1997, 1999 e 2002) e se dividiu em duas modalidades. O PRAUD-OBRAS contemplou financiamentos de operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas, designadamente espaços públicos, edifícios com identidade histórica ou cultural, infraestruturas e equipamentos. Nesse modelo, no caso de imóveis privados, o governo entrava com 50% do custo de reabilitação e o proprietário devia arcar com os outros 50%. O PRAUD-GTL abrangia apoio financeiro aos Gabinetes Técnicos Locais (GTL) durante um ano para elaboração de estudos, projetos e planos de reabilitação urbana. O montante era referente a 75% dos salários do corpo técnico das autarquias responsáveis.

Os programas RECRIA[13] REHABITA[14] se destacam no âmbito do auxílio a proprietários de imóveis degradados. O RECRIA foi concebido para atender o parque habitacional das duas áreas metropolitanas de Portugal - Lisboa e Porto - e depois teve seu modelo estendido para outros municípios sob a sigla REHABITA. Ambos exigem Plano de Pormenor da área em questão e incluem recursos de realojamento provisório de moradores. O modelo de financiamento é o de coparticipação a fundo perdido, em que 60% do montante é fornecido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) de Portugal e os outros 40% são de aporte municipal.

Pelo que se pode verificar, os programas citados acima foram concebidos com enfoque em ações sem possibilidade de recorrência, ou seja, nenhum prevê auxílio à manutenção de imóveis já recuperados. É possivelmente uma dificuldade semelhante àquela apontada pela crítica brasileira às limitações do instrumento de Transferência de Potencial Construtivo para imóveis de valor patrimonial reconhecido. Trata-se de uma realidade particularmente limitada no caso do uso residencial de tais imóveis, em que não se prevê retorno financeiro advindo de ações de reabilitação.

Estudos de caso: centros históricos de cidades brasileiras

Alguns estudos de caso relativos à preservação e renovação de centros históricos em cidades brasileiras serão discutidos, no intuito de pensar diferentes combinações institucionais e de estratégia que de alguma maneira obtém resultados de destaque dentro da conjuntura econômica e cultural nacional de longa duração. Os exemplos de Salvador (BA), Recife (PE) e Vitória (ES) serão singularizados, para que depois um estudo bastante objetivo abarcando seis capitais em análise comparativa forneça base para reflexões finais.

As primeiras iniciativas governamentais de recuperação do centro histórico de Salvador ocorreram ainda nos anos 1970, em decorrência de um relatório da UNESCO elaborado em 1967 que recomendava o aproveitamento da área do Pelourinho para desenvolvimento do turismo. Outra peculiaridade do processo foi a configuração institucional de uma autarquia – a Fundação do Patrimônio Artística e Cultural da Bahia que nos anos 1980 se torna Instituto (IPAC) – desde 1967, que gradualmente tornou-se a maior proprietária de imóveis da região, trabalhando em parceria com os governos estadual e municipal através do regime de Comodato (cessão da gestão de imóveis por períodos de 10 anos).

[6] Cf. GRAÇA, 2013
[7] Programa de Apoio à Modernização do Comércio
[8] Sistema de Incentivos a Projectos de Urbanismo
[9] Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
[10] Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades
[11] Parcerias para a Regeneração Urbana do QREN - Quadro de Referência Estratégica Nacional
[12] Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
[13] Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
[14] Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

Na ilha do Recife a introdução de novos usos, consolidados ao longo dos anos em função do que veio a ser o parque tecnológico Porto Digital, foi fator crucial de recuperação de áreas degradadas do centro histórico da capital pernambucana. A estratégia de atração de empresas de tecnologia para a área passou pelo estabelecimento de um escritório de negócios para o bairro e por ações de parcerias entre setor privado e prefeitura desde os anos 1990. A revitalização de praças e imóveis públicos "âncora" sob patrocínio de empresas específicas foi um dos modelos utilizado. Outra característica importante, associável ao modelo de interação entre patrimônio cultural e planejamento territorial que se busca discutir no presente relatório, foi a utilização do texto do Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR) como base para negociações ao invés de instrumento normativo, ou seja, um conjunto de diretrizes aberto a adaptações constantes[15].

O caso de Vitória, no Espírito Santo, é um exemplo cujo conjunto construído histórico não constitui um cenário de relevância para o patrimônio cultural nacional e por isso de possibilidades restritas em termos de recursos financeiros de origem pública. Dois aspectos do processo de Vitória merecem destaque: o estímulo da prefeitura à formação de associações de comerciantes, que se tornaram o canal de comunicação entre a população e o governo municipal; e a criação do projeto Morar no Centro, em parceria com o Programa de Arrendamento Residencial (PAR)[16] da Caixa Econômica Federal. Segundo o site da Prefeitura Municipal de Vitória, até o momento foram entregues 94 apartamentos para famílias cadastradas como resultado de reformas realizadas em três hotéis antigos do centro da cidade.

Por meio da análise de seis processos de transformação em centros históricos implantados no Brasil no período 1974 - 2013 (São Luís, Recife, Salvador, São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre) uma pesquisa da Universidade Presbiteriana Mackenzie[17] objetivou identificar fatores de desempenho de processos de revitalização e avaliar a sustentabilidade dos processos no longo prazo. Mais que discutir os resultados obtidos, é interessante destacar algumas sínteses formuladas: o estudo considera que a sustentabilidade econômica de uma área urbana patrimonial tem como importantes indicadores a atração de residentes de diferentes níveis econômicos, trabalhadores, compradores e turistas; além da captação de investimentos privados e públicos e o retorno de capital no mercado imobiliário comparável a outras áreas dinâmicas da cidade[18],. O desenvolvimento da área passa, numa situação de sustentabilidade, a ser liderado pelo setor privado, cabendo ao governo as funções de manutenção da infraestrutura urbana e de equilíbrio social, no combate a fenômenos como a gentrificação.

Sobre a observação particular de cada cidade, faz-se de início a ressalva de todos os casos abordados pelo estudo terem algum tipo de apoio da esfera federal ou de entidades internacionais (frequentemente uma associação entre ambos no âmbito do Programa Monumenta[19]). Tendo isso em vista, o que o presente relatório procurará destacar são características do processo desvinculáveis dessa conjuntura.

Os novos usos pensados para centros históricos de cidades brasileiras variam entre a promoção do turismo local e o deslocamento de atividades governamentais para os centros históricos como âncora de desenvolvimento do terceiro setor. As exceções, não por acaso consideradas casos importantes de sucesso, são as cidades de Porto Alegre e Recife por seu êxito em promover, respectivamente, o uso residencial e a implantação de um polo tecnológico em seus bairros mais antigos.

O exemplo de Recife é destacado como caso pioneiro no país enquanto política direta de emprego e renda associada a um processo de revitalização, com lei específica para a intervenção e captação de investimentos, mas outro elemento de seu processo é atrelado ao êxito da empreitada: a existência de uma proposta de desenho urbano e a divisão clara entre três setores da ilha, com perfis de ocupação distintos (consolidação, revitalização e renovação).

[15] Cf. CARDOSO, 2007, p. 169

[16] O PAR foi regularizado em 2001 e é uma iniciativa do então Ministério das Cidades, operada pela Caixa Econômica Federal, que realiza os financiamentos pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O objetivo do programa é ser uma opção de compra de bens imóveis residenciais, estimulando a diminuição do déficit habitacional nos municípios com mais de 100 mil habitantes. Têm direito ao benefício famílias com renda de até R$ 1,8 mil.

[17] A pesquisa "Projetos urbanos em áreas históricas no Brasil e na América Latina: balanço e replicabilidade" foi concluída em 2014 e realizada com o apoio financeiro da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp) e do Fundo Mackenzie de Pesquisa (Mack Pesquisa). Os colaboradores envolvidos diretamente nesta pesquisa são: Julia Carvalho Dell' Acqua (Mackenzie), Maira de Moura (Mackenzie), Mauro Calliari (Mackenzie) e Paula Lopes (UniRitter).

[18] ROJAS e LANZAFAME, 2010 apud ZANCHETI, SOMEKH e FREGONEZI, 2015

[19] O Monumenta foi um programa resultante da associação de múltiplos atores, sendo os principais o IPHAN, a UNESCO e o MinC, e implantado ao longo de 16 anos (1996-2010) que tinha como agente financiador o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento). Intervenções de diferentes escalas foram realizadas em mais de vinte cidades brasileiras, contemplando áreas e/ou imóveis de interesse histórico, com o objetivo geral de promover desenvolvimento social e sustentabilidade econômica através do patrimônio cultural nacional.

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

A promoção da habitação no centro de Porto Alegre é particularmente interessante, pois para todos os outros casos brasileiros esse costuma ser o aspecto mais deficiente da transformação pretendida – e fator comumente associado à dificuldade de manutenção da vitalidade das regiões centrais no período noturno. Nos casos de Salvador, São Paulo e Rio de Janeiro o tema da habitação foi avaliado como a principal lacuna do processo e não se pode deixar de sugerir uma relação entre os resultados positivos da capital gaúcha e a tradição local de mobilização popular e participação política, vinculada aos programas de Orçamento Participativo da administração municipal dos anos 1990.

Como conclusões gerais do estudo, tem-se a percepção de que processos de recuperação de centros históricos brasileiros tendem a resultados positivos no campo da revalorização imobiliária em detrimento de iniciativas distributivas da riqueza urbana. Ainda nessa chave, constata-se que os problemas de mobilidade das metrópoles e a crescente oferta de serviços nas áreas centrais têm impulsionado o mercado para processos espontâneos de retorno ao centro, ainda que essa realidade talvez não corresponda a cidades do porte de Santos. O estudo destaca ainda a defasagem de práticas de monitoramento e controle, duas atividades caracterizadas como centrais nas teorias dos processos urbanos estudados, e ainda realizadas de modo assistemático vinculadas a eventos extraordinários e avaliações para novos projetos.

Esse breve percurso por cidades brasileiras evidencia, numa análise estrutural de aspectos particulares destacados nos parágrafos anteriores, a necessidade de incorporação de práticas de pluralidade e constante movimento, no sentido de flexibilização, interação, negociação e avaliação cíclica. O que se observa é uma correlação entre multiplicidade - de usos e atores - e equilíbrio: tornar a equação mais complexa não significa um empecilho a sua resolução.

Evolução da legislação referente ao centro histórico de Santos

O posicionamento da Prefeitura Municipal de Santos em relação à área do centro histórico da cidade teve ênfases variadas ao longo da segunda metade do século XX. Um recorrido pelos principais textos de lei e planos urbanísticos elaborados na esfera municipal demonstra negligência inicial pelos bairros mais antigos da cidade que, embora gradativamente atenuada, teve efeitos de configuração urbana que ressoam até a atualidade[20].

Observa-se que a Lei Municipal nº 1.831, de 9 de maio de 1956 e o Plano Diretor Físico de 1968 (Lei nº 3.529/1968) tinham como enfoque, respectivamente, a liberação de diversas áreas da cidade para atividades retroportuárias e a atenção ao desenvolvimento paisagístico da orla da praia e ao zoneamento monofuncional da cidade. É somente o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1978 que expressa preocupação com o restabelecimento de preservação e reconexão do Centro Histórico com outras áreas da cidade em expansão, chegando a diretrizes surpreendentemente similares às demandas que se mantém na pauta do planejamento urbano de Santos nos anos 2010. Dentre os projetos setoriais apresentados no PDDI|78 cabe destacar: a criação do ‘Parque Monte Serrat’; a criação do ‘Novo Centro’, nos moldes de um Central Business District (CBD) norte-americano, no bairro Paquetá; e a recuperação paisagística da área do Mercado Municipal, com manutenção de sua característica central de abastecimento e preservação do transporte de ‘catraias’.

No ano de 1989 dois acontecimentos marcam a trajetória do patrimônio cultural de Santos: a criação do Condepasa[21] e o Decreto nº 905, que estabelece a Subzona de Interesse Histórico – Cultural. Concomitante à delimitação da Subzona, que abrangia mais de 80% do traçado da Antiga Vila de Santos, foram feitos inventários e fotografias de 800 imóveis nela contidos, e cada um recebeu um nível de proteção, que serviria para orientar formas de intervenção[22].

O perímetro da Subzona de Interesse Histórico – Cultural vigora até 1998 quando é substituída pelos Corredores de Proteção Cultural (CPC) da Lei nº 312/98 de Uso e Ocupação do Solo. Os CPC são definidos como “as áreas de interesse cultural com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através do instrumento de transferência de potencial construtivo disciplinado nesta lei complementar[23]”. Os imóveis de interesse passam a ser aqueles com testada para determinadas vias do centro da cidade, ao invés de todos os imóveis contidos em uma mancha da área central. A atribuição de um nível de proteção para cada imóvel de interesse permanece a lógica de diferenciação e salvaguarda aplicada. Os CPC serão substituídos por APC (Áreas de Proteção Cultural) no Alegra Centro, legislação discutida a seguir.

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

O programa Alegra Centro é criado em 2003 através da Lei Complementar nº 470/2003, alterada posteriormente pela Lei Complementar nº 526/2005 e pela Lei Complementar nº 640/2008. Em 2010, é criado o Alegra Centro Habitação, objeto da Lei Complementar nº 688/2010, que visa estabelecer normas e incentivos fiscais específicos para a reabilitação do uso residencial na região central histórica de Santos.

A revisão do texto do Alegra Centro realizada em 2008 acrescenta dois novos Níveis de Proteção para imóveis de interesse histórico, em relação aos três níveis já existentes na Lei Complementar de 1998, que instituiu os CPC: o Nível de Proteção 3b, para lotes localizados próximos de imóveis verticalizados, com livre opção de projeto desde que respeitada a altura máxima de 35 metros de altura; e o Nível de Proteção 4, com livre opção de projeto atentando somente para o zoneamento vigente. A flexibilização desses acréscimos possivelmente decorre de contradições constatadas na mera reprodução da volumetria de imóveis com Níveis de Proteção mais restritivos. É um processo em consonância com a crítica de Vanessa Gayego Bello Figueiredo a ações de tombamento e delimitações de áreas envoltórias exposta anteriormente nesse capítulo.

O texto de lei fala ainda de isenção dos impostos IPTU, ISSQN E ITBI para investimentos privados de restauração e conservação de imóveis com níveis de proteção NP1 e NP2, que não chega a ser uma política implantada pelo Alegra Centro, uma vez que a redução de IPTU já está prevista na Lei nº 640, de 28 de dezembro de 1989 (regulamentada pelo Decreto nº 1072/91) e no caso do ISS na Lei Complementar nº 40 de 13 de dezembro de 1991. Vários artigos são dedicados finalmente a reduzir obstruções visíveis na área central e disciplinar a instalação de equipamentos de ar-condicionado, anúncios e toldos.

A principal crítica em âmbito acadêmico ao Alegra Centro[24] diz respeito à falta de preocupação do texto com o desenvolvimento social, ao priorizar medidas de embelezamento atentas ao estímulo de novas atividades comerciais em detrimento da democratização do uso do espaço central da cidade. O programa Alegra Centro Habitação de 2010 vem para de certo modo responder a essa demanda, porém sob a estratégia de incentivar investimentos privados em melhorias a edificações plurihabitacionais degradadas, aparentemente sem resultados expressivos[25]. Desse modo, o modelo ensejado inicialmente para Santos teria se aproximado dos exemplos supracitados de renovação ocorridos em Salvador e em Recife, sem um enfoque efetivo na questão habitacional. Outra crítica estrutural, que se pode aventar ter contribuído para a revisão pela qual a lei passa no momento, refere-se à sua ineficácia em estimular investimentos do setor imobiliário nas áreas centrais. As isenções fiscais cedidas a eventuais proprietários que se disponham a restaurar imóveis de interesse histórico não são significativas se comparadas a outras áreas já valorizadas pelo mercado imobiliário, com dimensões de lotes e potencial construtivo muito mais lucrativos. Um aspecto particularmente contraditório é o zoneamento de áreas de aplicação da transferência de potencial advindo da preservação dos imóveis históricos já apresentar parâmetros de construção voltados a verticalização gratuitamente.

Além da readequação dos instrumentos que amparam as duas modalidades da Lei Alegra Centro, cabe uma reflexão sobre o significado dos perímetros e níveis de proteção aplicados. As Áreas de Proteção Cultural 1 e 2 têm características muito distintas, uma vez que a primeira abrange o centro da cidade e tem 30 imóveis classificados como NP1[26], enquanto que a APC 2 possui apenas dois imóveis tombados pelo Condepasa - o Cemitério do Paquetá e a Antiga Hospedaria dos Imigrantes. É possível que o cenário global se beneficie de novas diretrizes respaldadas por essa diferenciação.

Prevenção e combate a incêndios em edifícios históricos

O tema da prevenção e combate a incêndios em edifícios históricos adquiriu fôlego quando a sede do Museu Nacional na Quinta da Boa Vista, Rio de Janeiro, teve a maior parte de sua estrutura e acervo consumidos pelo fogo em setembro de 2018. Outros incêndios “emblemáticos” para a história do patrimônio cultural brasileiro como o do Hotel Pilão, na Praça Tiradentes, em Ouro Preto (2003); do Museu de História Natural da PUC, em Belo Horizonte (2013) e do Museu da Língua Portuguesa, em São Paulo (2015) contribuíram para o entendimento da seriedade da questão, e a habitual demanda pública pelo enrijecimento da legislação referente.

[20] Cf. CARDOSO, 2007, p. 173

[21] Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico de Santos, instituído através do Decreto nº 905, de 12 de julho de 1989

[22] SEPLAN, 1990 apud SANTOS, 2008

[23] PMS, 1998

[24] Cf. CARDOSO, 2007; MALAVSKI, 2011; ESKINAZI, 2018.

[25] Essa foi a percepção transmitida por funcionários da Prefeitura Municipal de Santos em reuniões no contexto de preparação do presente relatório. Declarações similares podem ser encontradas em ESKINAZI, 2018, p. 63.

[26] Cf. ESKINAZI, 2018, p. 47

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

Não obstante, é inevitável a reflexão sobre a real capacidade de imóveis pertencentes a conjuntos tombados, porém não tão emblemáticos - com áreas de lote reduzidas e sistemas construtivos de períodos anteriores a qualquer conjunto normativo pertinente - de corresponderem à situação considerada ideal para a segurança das edificações em si e de seus eventuais ocupantes. Diante desse panorama, buscou-se aqui uma breve sistematização de informações sobre o conjunto normativo vigente e possíveis caminhos para casos de imóveis sob algum Nível de Proteção do patrimônio cultural no município de Santos.

Existe um debate acadêmico e institucional a nível mundial entre duas filosofias de prevenção e segurança contra incêndios: o método de *projeto prescritivo* – que ainda orienta o marco legal da maioria dos países - e o *projeto baseado em desempenho*, uma vertente que vem sendo aprimorada desde os anos 1970. A diferença essencial entre os dois sistemas está no fato de o método prescritivo estabelecer um conjunto de parâmetros construtivos a ser respeitado por todas as edificações, com poucas margens de variação, enquanto que o projeto baseado em desempenho implica na definição de como um resultado mensurável esperado para o edifício pode ser alcançado, sem que se recorra à descrição apriorística sobre qual deverá ser seu produto material. Considera-se que o conceito de desempenho reduz o engessamento das possibilidades de projeto, podendo responder mais adequadamente a situações complexas. No entanto, por depender de conhecimentos científicos avançados e pressupor a realização de modelos matemáticos, modelos físicos, testes e protótipos essa filosofia de projeto ainda não é uma realidade viável enquanto regra geral em muitos territórios.

O que se observa na produção acadêmica brasileira recente sobre o tema, em chave relevante para o presente relatório, são estudos de aplicação do projeto baseado em desempenho para edificações históricas[27]. O caráter de excepcionalidade desse tipo de construção, e o fato de qualquer medida de projeto contra incêndio em imóveis existentes pressupor adaptação, justifica essa abordagem alternativa e o investimento em possíveis intersecções com a legislação prescritiva nacional.

No Estado de São Paulo, duas Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros abordam aspectos excepcionais da prevenção contra incêndios em imóveis de interesse histórico: IT 43/2019 - *Adaptação às normas de segurança contra incêndio – edificações existentes* e IT 40/2019 - *Edificações históricas, museus e instituições culturais com acervos museológicos*. A IT 43/2019 se refere a qualquer edificação comprovadamente regularizada ou construída anteriormente à vigência do regulamento em vigor, abordando em detalhe adaptações necessárias a escadas de segurança, rotas de fuga, compartimentação vertical e horizontal, equipamentos de detecção e controle de incêndio, dimensionamento de lotação e segurança estrutural.

O texto da IT 40/2019 considera a peculiaridade da situação de edificações de interesse do patrimônio histórico-cultural, assim como aquelas que abrigam bens culturais e/ou artísticos, estabelecendo algumas concessões e recomendações. Dentre as concessões, é possível citar a substituição de alvenaria de compartimentação pelo uso de painéis corta-fogo devidamente certificados e a instalação de rede ligada à caixa d'água existente na impossibilidade de preservação da reserva de incêndio na edificação. Algumas das recomendações realizadas são a de instalação, junto da edificação, de hidrante urbano para uso do Corpo de Bombeiros e a adoção de sistema de gases limpos em compartimentos onde não seja admissível a utilização de água como meio de combate ao incêndio. Sobre o sistema de gases limpos, dois textos são indicados como referência: a IT 26/2019 – *Sistema fixo de gases para combate a incêndio* e a NFPA 2001 – *Standard on clean agent fire extinguishing systems*[28].

Uma informação central da legislação aqui discutida é o entendimento da eventual necessidade de avaliação individual de projetos em imóveis históricos, expresso na IT 40/2019 em seu item 5.1.1 que diz: “não sendo possível atender as alternativas anteriores, ainda nos casos de edificações existentes, sendo ou não tombadas, fica a cargo do responsável técnico propor, via Comissão Técnica de Primeira Instância, soluções com base em metodologias e tecnologias nacionais e/ou internacionais”[29]. Dessa forma, a Comissão Técnica de Primeira Instância é apresentada como espaço de diálogo e abertura a proposições.

Alguns exemplos de políticas conciliatórias podem ser considerados no assunto mais abrangente das instalações prediais: a cidade de Lisboa, que vê um crescimento exponencial em seus setores imobiliário e turístico no século XXI, teve em 2014 um “regime excepcional e temporário de reabilitação urbana” instituído para prédios com mais de trinta anos que durará a princípio até 2021. A nova regra preserva parâmetros de segurança e salubridade, mas simplifica requisitos acústicos, de acessibilidade, de eficiência energética e térmica, e de instalação de gás, em relação ao exigido para edifícios novos[30]. O Código de Obras implementado em 2017 na Cidade de São Paulo também estabelece algumas situações de excepcionalidade para imóveis construídos antes de 1992, como exigências de recuos e novas saídas em prédios geminados.

[27] Cf. MATTEDI, 2005; HAHNEMANN, CORRÊA, RABBANI, 2017;

[28] A NFPA - National Fire Protection Association (Associação Nacional de Proteção contra Incêndios) é uma associação comercial dos Estados Unidos, embora com alguns membros internacionais, que cria e mantém normas e códigos privados, com direitos autorais, para uso e adoção por governos locais.

[29] Cf. PMESP, 2019b

[30] Cf. DEBBANÉ; LORES, 2018

10. Conciliar o Patrimônio Histórico

Comentários finais

A problematização de referências anteriores de gestão urbana e salvaguarda aponta para o estímulo à pluralidade de atores em diferentes níveis de atuação e pode aproximar as estratégias municipais a um modelo de governança deliberativa[31]. Esse termo pressupõe um papel mais propositivo de gestores públicos locais e adequação de instituições federais e estaduais a funções de coordenação, colaboração e incentivo. Na esfera conceitual, passa-se pelo consenso em torno de uma imagem para a cidade, típico dos processos de reabilitação urbana já discutidos, em direção a novas narrativas - atreladas a conceitos antropológicos de cultura e à concepção relacional do espaço público - que respaldam a população regional na construção de uma perspectiva urbana com diversidade e qualidade de vida.

O desenvolvimento das interações entre políticas de preservação do patrimônio cultural e do planejamento territorial passa inevitavelmente pela compreensão atenta dos instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade – que após 18 anos de sua promulgação ainda tem utilização muito restrita, mesmo em contextos externos à questão dos sítios históricos. A Transferência do Potencial Construtivo tem sido o instrumento mais comumente associado ao patrimônio cultural, mas suas limitações já foram discutidas aqui, em especial no caso da legislação urbana de forte incentivo à verticalização em Santos. Ainda em 2003, Marcelo Brito[32] apontava para outras possibilidades nesse sentido, como o Estudo de Impacto de Vizinhança, informado por recursos próprios do campo do patrimônio cultural, como o Inventário Nacional de Configuração dos Espaços Urbanos, desenvolvido pelo IPHAN; e o Consórcio Imobiliário, desde que através de linhas de crédito adequadas à realidade física dos imóveis e social de seus usuários.

Outra frente de atuação em potencial é a constituição de uma base de conhecimento com atualização cíclica que responda à falta de ações de monitoramento e controle urbano recorrente nas cidades brasileiras[33]. Alguns tipos de dados a serem obtidos são[34]: número de imóveis protegidos; total de pavimentos por imóvel; área construída, vacância segundo o nível de ocupação dos imóveis; ociosidade de lotes e pavimentos; estado de conservação; densidade; existência de infraestrutura urbana e equipamentos públicos de segurança, educação, lazer.

Essas sistematizações podem contribuir com simulações e projeções para futuras operações consorciadas, assim como estabelecer relações importantes entre valor venal e valores de oferta no mercado imobiliário, ou entre estado de conservação e tipo de uso praticado. A indexação qualificada que aponte para uma tipologia construtiva particularmente degrada pode orientar editais específicos[35] e a atualização do valor venal de imóveis é premente para a efetividade de instrumentos fiscais das políticas de incentivo à preservação dos bens culturais: um cadastro imobiliário municipal atualizado traz vantagens significativas, por exemplo, para a adequada aplicação do instrumento de IPTU progressivo no tempo. A partir de um diagnóstico preciso da realidade, outros atores podem ser acionados no sentido de valoração do estoque imobiliário de interesse cultural, como a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário local ou a Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações.

O alcance das interações aqui propostas deve ser adaptado à realidade municipal que, no caso de Santos, requer avaliação da capacidade atual do escritório técnico do Programa Alegra Centro. O envolvimento de estudantes[36] de universidades em processos de cadastramento de imóveis pode ser uma parceria exitosa, inclusive pela proximidade física entre as instituições locais de educação superior e o centro histórico da cidade. No horizonte de propostas para as edificações cadastradas, tem-se a classificação de imóveis históricos por tipo de patologias; elaboração de lista de ações prioritárias e de emergência; sanções específicas para diferentes situações de deterioração de imóveis; seleção de unidades piloto para ações de renovação; identificação de lotes vazios em posições estratégicas para atratividade de investimentos; e elaboração de novo código de posturas para o tema dos imóveis privados de interesse histórico.

Procurou-se aqui abordar paralelamente as narrativas já mobilizadas na cidade de Santos sobre preservação do patrimônio cultural e novos caminhos compatíveis à realidade econômica e institucional do município. Os argumentos tencionam o reequilíbrio de objetivos da política local no sentido de flexibilização, pluralidade e democratização através de processos sustentáveis de recuperação física, revitalização funcional urbana e melhoria da gestão local.

[31] Cf. STARLING, 2011

[32] Marcelo Brito é arquiteto urbanista pela Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), formado em 1983, tendo ainda se especializado em temas relacionados à gestão pública, à restauração de patrimônio e em cooperação cultural. É doutor em gestão urbana pela Universidade Politécnica da Catalunha, Barcelona, Espanha, em 1992, e realizou pós-doutoramento na Universidade Complutense de Madri, em 2007. No Iphan desde 1987, foi Coordenador Nacional do Programa de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos – URBIS e ocupa atualmente o cargo de Diretor do Departamento de Cooperação e Fomento.

[33] Cf. BRITO, 2003

[34] Cf. VIEIRA FILHO; GUIA, 2011

[35] Um projeto nesse sentido está sendo desenvolvido entre a universidade Anhembi Morumbi e o Departamento do Patrimônio Histórico da Prefeitura de São Paulo, envolvendo digitalização de dados de milhares de bens tombados municipalmente. Cf. DEBBANÉ; LORES, 2018

[36] Uma referência é o projeto Cidade, Prospecção e Memória conduzido em Curitiba pela professora Giceli Portela Cunico de Oliveira, que articula alunos de diversas universidades locais na constituição de um cadastro de imóveis sob algum tipo de proteção do patrimônio cultural na cidade. O projeto iniciado em âmbito acadêmico estabeleceu posteriormente parceria com a Prefeitura Municipal de Curitiba.

FONTES CONSULTADAS

Agencia Brasil. **ONU: tempestade que atingiu Moçambique foi a pior no Hemisfério Sul.** Publicado em 19 de março de 2019. Disponível em: < http://agenciabrasil.ebc.com.br/internacional/noticia/2019-03/onu-tempestade-que-atingiu-mocambique-foi-pior-no-hemisferio-sul. > Acesso em jun. 2019.

BONDUKI, Nabil. Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos. Brasília: IPHAN, 2010. 378 p.

BPI France. Site institucional. Disponível em: < https://www.bpifrance.fr/>. Acesso em jun. 2019.

BRITO, Marcelo. Pressupostos da reabilitação urbana de sítios históricos no contexto brasileiro. Arquitextos, São Paulo, ano 03, n. 033.01, Vitruvius, fev. 2003 <http://m.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.033/705>.
Camden Market. Site institucional. Disponível em: < https://www.camdenmarket.com/>. Acesso em jun. 2019.

CARDOSO, Jorge de Jesus. Patrimônio ambiental e urbano e requalificação: contradições no planejamento do núcleo histórico de Santos. 2007. 321 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. Intervenções sobre o patrimônio urbano: modelos e perspectivas. Fórum Patrimônio: ambiente construído e patrimônio sustentável, Belo Horizonte, v.1, n.1. set/dez. 2007.

Choro e cidadania. **A escola**. Disponível em: < http://www.choroecidadania.org.br/a-escola/ > Acesso em: 24 de out. de 2019.

CODESP. Companhia Docas do Estado de São Paulo. Paisagens Culturais da Baía de Santos. Disponível em: <http://documentoculturalsantos.ning.com/group/livro-paisagens-culturais-da-baia-de-santos>. Acesso em 20 jun. de 2019.

Costa e Macedo. **Projeto escola de cinema de Santos**. Disponível em: < https://www.costaemacedo.com.br/projeto/escola-de-cinema-de-santos/ > Acesso em: 24 de out. 2019

DEBBANÉ, Livia; LORES, Raul Juste. Antes que seja tarde: como dar novos usos ao patrimônio histórico. Veja São Paulo, São Paulo, 6 set. 2018. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/patrimonio-sp-melhor-especial/> Acesso em: 24 jun. 2019.

E2 Design Lab. **City Cooling – Mitigation of the Urban Heat Island (UHI) Effect.** Disponível em: < https://e2designlab.com.au/blog/i_2017-11-17-city-cooling-mitigation-of-the-urban-heat-island-uhi-effect>. Acesso em jun. 2019.

ESKINAZI, Bruna Garcia. Condomínio Vanguarda: luta e resistência no centro de Santos-SP. 2018. 162 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2018.

Exame Abril. **Recife é o Vale do Silício brasileiro.** Publicado em 24 de maio de 2018. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/tecnologia/recife-o-vale-do-silicio-brasileiro/> Acesso em jun. 2019.

FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. Patrimônio, cidade e política urbana. Hiatos e equívocos na legislação urbanística de São Paulo. Arquitextos, São Paulo, ano 14, n. 168.02, Vitruvius, maio 2014 <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.168/5219>.

Forbes. **Introducing the Entrepreneurship Ecosystem: Four Defining Characteristics.** Publicado em 25 de maio de 2011. Disponível em: < https://www.forbes.com/sites/danisenberg/2011/05/25/introducing-the-entrepreneurship-ecosystem-four-defining-characteristics/#37f7ce595fe8>. Acesso em jun 2019.

Gauchazh Porto Alegre. **Um ano depois: como a revitalização transformou a relação do porto-alegrense com a orla do Guaíba.** Publicado em 29 de junho de 2019. Disponível em: < https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2019/06/um-ano-depois-como-a-revitalizacao-transformou-a-relacao-do-porto-alegrense-com-a-orla-do-guaiba-cjxglgrwd03wl01o9b339hq35.html> . Acesso em jun. 2019.

GIANNECCHINI, Ana Clara. O IPHAN e o Programa Monumenta: Lições para a gestão do patrimônio cultural. 2014. 25 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Pós-graduação em Gestão Pública) – Escola Nacional de Administração Pública. Brasília, 2014.

GRAÇA, Mariana de Castro. A reabilitação urbana - o Plano de Pormenor de reabilitação urbana: um instrumento de gestão territorial não utilizado. 2013. 72 p. Dissertação – Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Coimbra, 2013.

HAHNEMANN, A.; CORRÊA, C.; RABBANI, E. Avaliação de segurança contra incêndio: método alternativo aplicado a edificações brasileiras. Revista Alconpat, v.7, n.2. mai/ago. 2017. Pp. 186-199.

IOT UK. Future Cities Catapult. **The Future of Street Lighting: The potencial for new service development.**

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Portaria nº 127, de 30 de abril de 2009. Estabelece a chancela da Paisagem Cultural Brasileira.

KATZ, Bruce. WAGNER, Julie. **The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America.** Brookings: Metropolitan Policy Program. Washington D.C., 2014.

L'express Emploi. Le placemaking, concept tendance à Montréal. Publicado em 20 de novembro de 2018. Disponível em: https://www.lexpress.fr/emploi/gestion-carriere/le-placemaking-concept-tendance-a-montreal_2049387.html. Acesso em: jun. 2019.

LCI. **En Direct – Météo: pas de canicule mais un pic de chaleur pour cette fin de semaine.** Publicado em 04 de julho de 2019. Disponível em: < https://www.lci.fr/meteo/en-direct-canicule-mardi-on-n-en-parlera-plus-en-france-assure-meteo-france-32departements-toujours-alerte-orange-2124930.html. Acesso em jun. 2019.

MALAVSKI, Paula Dagnone. O programa municipal Alegra Centro (Santos-SP): alegria para poucos e exclusão para muitos. 2011. 188 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2011.

MATTEDI, Domenica Loss. Uma contribuição ao estudo do processo de projeto de segurança contra incêndio baseado em desempenho. 2005. 229 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Escola de Minas da Universidade Federal de Ouro Preto. Ouro Preto, 2005.

Melbourne Connect. The University of Melbourne. Site instituicional. Disponível em: <https://melbconnect.com.au/ Acesso em: jun. 2019.

MELBOURNE. City of Melbourne. **Places for People: Establish a plataform of evidence to shape Melbourne's future.** Melbourne, 2015.

MELBOURNE. City of Melbourne. **Urban Forest Strategy: Making a great city greener 2012-2032.** Melbourne, 2012.
NYC Mayor's Office of Criminal Justice. The Mayor's Action Plan for Neighborhood Safety. Disponível em: https://criminaljustice.cityofnewyork.us/programs/map/. Acesso em: jun. 2019.

Plataforma Agenda 2030. Os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. **Objetivo 13: Ação Contra a Mudança Global do Clima.** Disponível em: < http://www.agenda2030.org.br/ods/13/>. Acesso em jun. 2019.

PMC. Prefeitura Municipal de Campinas. Propostas para regulamentação dos instrumentos urbanísticos e os parâmetros de uso e ocupação do solo – P6-A versão para debate. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/luos/>. Acesso em 20 jun. de 2019.

PMESP. Polícia Militar do Estado de São Paulo. Instrução Técnica nº. 26/2019: Sistema fixo de gases para combate a incêndio. São Paulo, 2019a.

PMESP. Polícia Militar do Estado de São Paulo. Instrução Técnica nº. 40/2019: Edificações históricas, museus e instituições culturais com acervos museológicos. São Paulo, 2019b.

PMESP. Polícia Militar do Estado de São Paulo. Instrução Técnica nº. 43/2019: Adaptação às normas de segurança contra incêndio – edificações existentes. São Paulo, 2019c.

FONTES CONSULTADAS

PMRP. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Lei Complementar nº 2.779 de 15 de dezembro de 2016. Dispõe sobre o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural de Ribeirão Preto - SMPC-RP, denomina o Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Ribeirão Preto (CONPPAC-RP), institui o Fundo Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural e dá outras providências.

PMS. Prefeitura Municipal de Santos. Lei Complementar nº 312, de 24 de novembro de 1998. Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos, e dá outras providências.
Polypipe. Site institucional. Disponível: < https://www.international.polypipe.com/>. Acesso em jun. 2019.

Prefeitura de Santos. Árvores de Santos. Disponível: < http://www.santos.sp.gov.br/?q=content/arvores-de-santos>. Acesso em jun. 2019.

Prefeitura de Santos. **Espaço em Santos é preparado para nova escola de profissionais de beleza**. Publicado em 25 de setembro de 2019. Disponível em: < https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/espaco-em-santos-e-preparado-para-nova-escola-de-profissionais-de-beleza > Acesso em: 24 de out. de 2019

Prefeitura de Santos. Fundação Parque Tecnológico de Santos. Disponível em: < http://www.santos.sp.gov.br/fpts>. Acesso em jun. 2019.

Prefeitura de Santos. **Mercado Municipal e seu entorno ganham acessibilidade**. Publicado em 23 de janeiro de 2019. Disponível em: < https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/mercado-municipal-e-seu-entorno-ganham-acessibilidade > Acesso em: 24 de out. de 2019.

Prefeitura de Santos. **Santos Criativa**. Disponível em: < https://www.santos.sp.gov.br/?q=hotsite/santos-criativa> Acesso em: 24 out. de 2019.

Santa Portal. **Agência dos Correios em Santos vai fechar as portas até 5 de julho**. Publicado em 23 de maio de 2019. Disponível em: < https://www.santaportal.com.br/noticia/44239-agencia-dos-correios-em-santos-vai-fechar-as-portas-ate-5-de-julho > Acesso em: 24 de out. de 2019.

SANTOS, André da Rocha. O Centro de Santos: intervenções, legislação e projetos. 2008. 162 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

SCIFONI, Simone. Paisagem cultural. In: GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural. 2. ed. rev. ampl. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016. (verbete).

STARLING, Mônica. Entre a lógica de mercado e a cidadania: os modelos de gestão do patrimônio cultural. Fundação Casa de Rui Barbosa: Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <http://www.casaruibarbosa.gov.br/dados/DOC/palestras/Politicas_Culturais/II_Seminario_Internacional/FCRB_MonicaStarling_Entre_a_logica_de_mercado_e_a_cidadania.pdf> Acesso em 24 jun. de 2019.

Station F. Site institucional. Disponível em: <https://stationf.co/>. Acesso em jun. 2019.

STUDIO GANG. Mayor's Office of Criminal Justice. **Neighborhood Activation Study**. Nova Iorque, 2017.

Turismo Santos. **Mercado Municipal**. Disponível em: < https://www.turismosantos.com.br/?q=pt-br/node/73 > Acesso em 24 de out. de 2019.

Urban Omnibus. **Design Around the Edges.** Publicado em 04 de abril de 2018. Disponível em: https://urbanomnibus.net/2018/04/design-around-edges/. Acesso em jun. 2019.

VIEIRA FILHO, Dalmo; GUIA, George Alex da. Desenvolvimento urbano em centros históricos protegidos: do sítio degradado ao lugar de oportunidades. IPEA: boletim regional, urbano e ambiental, n. 6 dez. 2011. pp. 41-49.

ZANCHETI, Silvio; SOMEKH, Nadia; FREGONEZI, Bruna. Revitalização urbana no Brasil comparando seis centros históricos. Fórum Patrimônio: ambiente construído e patrimônio sustentável, Belo Horizonte, v.8, n.1. jan /jun. 2015.

Demais sites consultados

http://urbanlab.parisandco.paris/

https://youtu.be/C_B0TuoYkwc

velha santos nova

Iniciativa Comunitas

Regina Esteves
Diretora-presidente

Washington Bonfim
Diretor do Programa Juntos

Ronyse Pacheco
Diretora de Relações Institucionais

Patricia Loyola
Diretora de Gestão e Comunicação

Dayane Reis
Gerente de Comunicação

José Rodrigues
Gerente do Programa Juntos

Álvaro Rodríguez
Coordenador de Projetos

Agradecimentos
Clarissa Malinverni
Gustavo Bernardino
Felipe Teixeira
Gabriela Beloto
Ilaine Melo
Fernanda Pinheiro da Silva e
Beatriz Rossi Corrales

Prefeitura Municipal de Santos

Prefeito Paulo Alexandre Barbosa

Coordenação
Secretário Rogério Pereira dos Santos
Secretaria de Governo

Coordenação Técnica
Arquiteto Glaucus Renzo Farinello
Geóloga Angela Maria G. Frigerio

Apoio Técnico

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Secretaria de Assuntos Portuários, Indústria e Comércio

Secretaria de Meio Ambiente

Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB SANTISTA

Jaime Lerner Arquitetos Associados

Equipe Chave JLAA

Arq. Jaime Lerner
Supervisão
Arq. Ariadne dos Santos Daher
Coordenação Geral
Arq. Felipe Guerra
Concepção Projetos Estratégicos
Arq. Fernando Canalli
Concepção Estratégia Área Central
Arq. Paulo Kawahara
Concepção Estratégia Área Continental

Desenvolvimento
Arq. Jaime Lerner
Arq. Paulo Kawahara
Arq. Valéria Bechara
Arq. Fernando Canalli
Arq. Fernando Popp
Arq. Gianna Rossanna De Rossi
Arq. Ariadne dos Santos Daher
Arq. Felipe Guerra

Arq. Arthur Cordeiro Rodrigues
Arq. Fabiana Moro Martins
Arq. Isabel Sanchez
Arq. Laís Oliveira
Arq. Luisa Moraes
Arq. Marina Sutile
Est. Arq. Ana Luiza Ottersbach
Est. Arq. Fernando Fedalto

Consultoria em Botânica e Paisagismo
Carlos Oliveira Perna

Comunitas

juntos
pelo Desenvolvimento Sustentável

PREFEITURA DE
Santos

jaime lerner
arquitetos associados