

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO
DA CIDADE DE SANTOS – SP: PROGRAMA “ALEGRA CENTRO”

DANIEL PASSOS PROENÇA

SÃO CARLOS-SP

Outubro/2005

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO
DA CIDADE DE SANTOS – SP: PROGRAMA “ALEGRA CENTRO”

DANIEL PASSOS PROENÇA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr. José Francisco

SÃO CARLOS-SP

Outubro/2005

Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da Biblioteca Comunitária UFSCar
Processamento Técnico
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

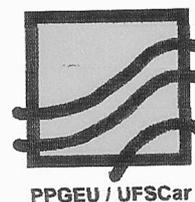
P963r Proença, Daniel Passos
Requalificação do centro histórico da cidade de Santos - SP : Programa "Alegra Centro" / Daniel Passos Proença. -- São Carlos : UFSCar, 2016.
154 p.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2005.

1. Centro de Santos. 2. Patrimônio histórico e cultural. 3. Programa Alegra Centro. 4. Política urbana. 5. Revitalização centro histórico de Santos.
I. Título.



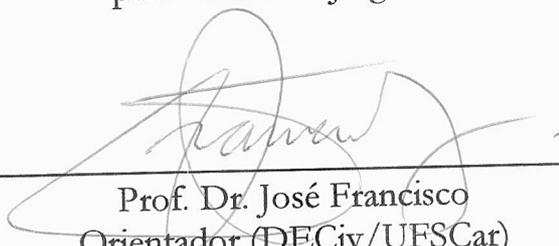
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana
C. P. 676 – 13.560-970 – São Carlos – SP
Fone/FAX: (16) 3351-8295
e-mail: ppgeu@power.ufscar.br
home-page: www.ufscar.br/~ppgeu



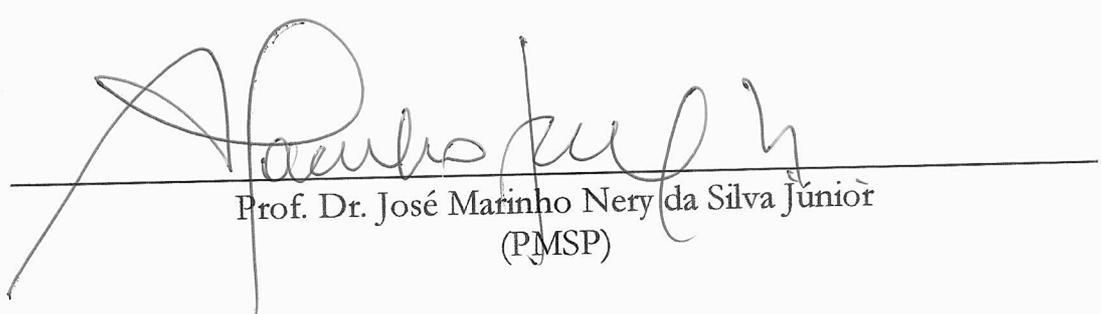
FOLHA DE APROVAÇÃO

DANIEL PASSOS PROENÇA

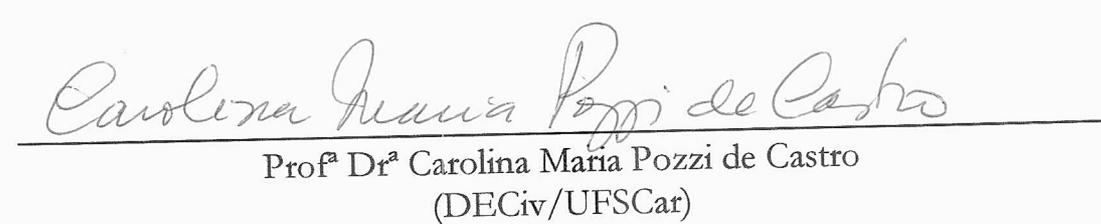
Dissertação defendida e aprovada em 31/10/2005
pela Comissão Julgadora



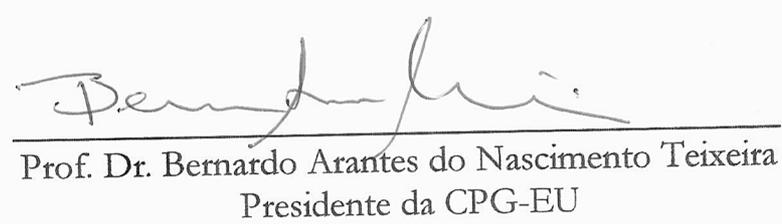
Prof. Dr. José Francisco
Orientador (DECiv/UFSCar)



Prof. Dr. José Marinho Nery da Silva Júnior
(PMSP)



Prof. Dr. Carolina Maria Pozzi de Castro
(DECiv/UFSCar)



Prof. Dr. Bernardo Arantes do Nascimento Teixeira
Presidente da CPG-EU

“A produção do espaço precisa, ainda, ser entendida como desconstrução para que a sociedade se convença de sua necessidade concreta para a sua realização, segundo paradigmas eternos e atuais como justiça social e desenvolvimento sustentável” (FRANCISCO, 2002, p. 130).

**Dedico este trabalho
àquele que em outro plano
espiritual certamente olha
por mim.**

A bênção, meu pai.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela oportunidade que me foi concedida.

Ao meu orientador, agradeço por todo o incentivo, motivação e atenção durante o desenvolvimento deste trabalho. Foi um enorme privilégio ser seu orientando. Meu eterno reconhecimento.

À professora Dr^a. Carolina Maria Pozzi de Castro e Dr. José Marinho Nery da Silva Júnior, agradeço muito pela atenção e espontaneidade ao aceitar o convite para a composição da banca de examinadores como membros efetivos.

Aos meus filhos, Diogo e Beatriz, pelo carinho e compreensão, o papai os agradece com todo amor.

A minha esposa Maria Celina, meus sinceros agradecimentos pelo suporte e dedicação em todas as ocasiões que mais precisei.

A minha mãe Serafina que incansavelmente vem me acalantando e investindo no que acredita ser o maior tesouro para seus netos e filhos, a educação e o conhecimento. Meus incansáveis agradecimentos e verdadeira gratidão.

A todos os meus familiares que estiveram sempre ao meu lado incentivando e dando apoio em todos os momentos, em especial as minhas tias, sobrinhos e a minha irmã Marilene, meus profundos agradecimentos.

Aos verdadeiros amigos que sempre me apoiaram e me encorajaram no caminho certo, rumo à conclusão deste trabalho, em particular ao arquiteto Vicente Paulillo Filho e Regina Pinto Mendes, meu legítimo obrigado.

Aos colegas de classe, funcionários e ao corpo docente do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, em atenção aos professores Dr. Reinaldo Lorandi, Dr. Luiz Antonio Nigro Falcoski e Dr. Bernardo Arantes do Nascimento Teixeira, compartilho o resultado desta dissertação, fruto de todas as ações sinérgicas e contribuições positivas e relevantes.

Quero dividir também, o produto deste trabalho com a arquiteta Regina Antonieta Lopes Del Cistia, que participou diretamente de todo o árduo processo evolutivo e na conquista de cada etapa desta dissertação de mestrado.

Aos meus alunos de arquitetura, Patrick Samuel Georges Issa e José Luiz Jesus Lima, que incessantemente colaboraram na pesquisa e coleta de dados que permitiu a materialização deste trabalho, agradeço de coração.

O meu muito obrigado à amiga professora, Secretária de Planejamento da Prefeitura Municipal de Santos, arquiteta Débora Blanco Bastos Dias, pela sua entrevista e pelo seu apoio e empenho no fornecimento das informações relevantes ao meu trabalho de forma tão dedicada e competente.

Aos colegas professor, Chefe do Departamento de Desenvolvimento e Revitalização Urbana – DEPAN, arquiteto Ney Caldato Barbosa, um dos responsáveis pela criação do Programa Alegria Centro e arquiteto Bechara Abdalla Pestana Neves, nobre presidente e conselheiro do Condepasa, agradeço por toda a atenção no fornecimento das informações significativas e pela valiosa contribuição através do depoimento e dos dados a mim disponibilizados.

Meus agradecimentos ao prezado Secretário de Governo da Prefeitura Municipal de Santos, engenheiro Márcio Antônio Rodrigues de Lara, por todo o apoio e acesso às fontes de informações imprescindíveis para a elaboração desse trabalho.

A todos aqueles que direta ou indiretamente colaboraram e me motivaram a realizar mais uma etapa de minha vida, em particular a Antônio Longobardi e Juliana Pestana de Azevedo integrantes da equipe do Escritório Técnico do “Alegria Centro”, o meu muito obrigado.

À dedicada Reitora da Universidade Santa Cecília, professora Sílvia Ângela Teixeira Penteadó, que na sua pessoa estendo aos demais membros de todo seu staff e da Faculdade de Comunicação, agradeço pelo lídimo apoio e entusiasmo recebido.

Enfim, ao mentor desta experiência revitalizadora e incentivador na realização deste meu trabalho, caro Prefeito João Paulo Tavares Papa, compartilho e agradeço.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1.1 – Localização do Município de Santos e Baixada Santista - São Paulo.	11
FIGURA 1.2 – Mapa do aparecimento da vila de Santos.	12
FIGURA 1.3 – Vista do porto e da vila de Santos.	13
FIGURA 1.4 – Vista da fachada principal da Bolsa Oficial do Café.	15
FIGURA 1.5 – Mapa de 1920 da cidade de Santos.....	16
FIGURA 1.6 – Vista da Rua XV de Novembro do início do século XX.	17
FIGURA 1.7 – Vista da orla marítima de Santos por volta de 1910.....	18
FIGURA 1.8 – Vista da orla marítima de Santos no final da década de 1940.	18
FIGURA 1.9 – Vista parcial do Porto de Santos em meados do século XIX.	20
FIGURA 1.10 – Vista parcial do Porto de Santos em 1914.....	22
FIGURA 1.11 – Vista panorâmica da atual metrópole santista.	24
FIGURA 3.1 – Vista parcial do complexo Porto Madero – Buenos Aires/Argentina.	57
FIGURA 3.2 – Perspectiva geral do Inner Harbor – Baltimore/Estados Unidos.....	59
FIGURA 3.3 – Vista parcial do Inner Harbor – Baltimore/Estados Unidos.	60
FIGURA 3.4 – Vista parcial do Aquário Nacional – Baltimore/Estados Unidos.	61
FIGURA 3.5 – Vista parcial do Port Vell – Barcelona/Espanha.	63
FIGURA 3.6 – Vista panorâmica para a região de Abandoibarra – Bilbao/Espanha.	65
FIGURA 3.7 – Vista do terminal marítimo de passageiros – Recife/Brasil.	70
FIGURA 3.8 – Vista do Complexo Estação das Docas – Belém/Brasil.....	71
FIGURA 3.9 – Vista do Vale do Anhangabaú e Pça Antonio Prado – São Paulo / Brasil..	75
FIGURA 4.1 – Vista parcial vespertina da Rua XV de Novembro – Santos/SP.	78
FIGURA 4.2 – Vista parcial noturna da Rua XV de Novembro – Santos/SP.....	79
FIGURA 4.3 – Vista da Estação de Trem do Valongo – Santos/SP.	80
FIGURA 4.4 – Vista do bonde turístico no centro histórico – Santos/SP.	81
FIGURA 4.5 – Vista parcial da Incubadora de Empresas – Santos/SP.	82
FIGURA 4.6 – Vista parcial da Sede da Nedlloyd – Santos/SP.	83
FIGURA 4.7 – Vista parcial da WTC Assessoria Internacional – Santos/SP.	84
FIGURA 4.8 – Vista parcial da Casa da Frontaria Azulejada – Santos/SP.	87
FIGURA 4.9 – Vista da ruína do Teatro Guarany – Santos/SP.....	90
FIGURA 4.10 – Projeto do novo Teatro Guarany – Santos/SP.....	91
FIGURA 4.11 – Vista parcial da Rua XV de Novembro – Santos/SP.....	93
FIGURA 4.12 – Vista parcial reurbanizada da Rua XV de Novembro – Santos/SP.	94

FIGURA 4.13 – Vista parcial noturna da Rua XV de Novembro – Santos/SP.....	95
FIGURA 4.14 – Localização das áreas de abrangência do Programa AC – Santos/SP...99	99
FIGURA 4.15 – Vista da fachada principal da Bolsa Oficial do Café restaurado.	103
FIGURA 4.16 – Projeto do novo conjunto habitacional na área central.	104
FIGURA 4.17 – Vista da fachada do imóvel da Construtora Phoenix – Santos/SP.	108
FIGURA 4.18 – Vista do conjunto habitacional em construção na área central.	109
FIGURA 4.19 – Vista parcial da fachada do C. E. Strong - FGV – Santos/SP.	111
FIGURA 4.20 – Vista parcial do Estudo dos Terminais Marítimos – Santos/SP.....	115

LISTA DE QUADROS

QUADRO 2.1 – Desconstrução do espaço existente – uma tentativa de classificação...32	32
QUADRO 3.1 – Inventário sobre os imóveis.	50
QUADRO 3.2 – Patrimônios de Santos.	52

LISTA DE SIGLAS

AC – Alegria Centro

APC – Área de Proteção Cultural

ADEFRANCE – Aménageurs et Developpeurs e France

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CDL- Santos – Câmara dos Diretores Lojistas de Santos

CDS – Companhia Docas de Santos

CDRU – Corredor de Desenvolvimento e Renovação Urbana

CEF – Caixa Econômica Federal

CET – Companhia de Engenharia de Tráfego

CEPAM – Fundação Prefeito Faria Lima – Centro de Estudos e Pesquisa
de Administração Municipal

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do
Estado de São Paulo

CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

CPC – Corredores de Proteção Cultural

CPFL – Companhia Piratininga de Força e Luz

CODESP – Companhia Docas do Estado de São Paulo

CONDEPASA – Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos

COSIPA – Companhia Siderúrgica Paulista

FGV – Fundação Getúlio Vargas

FINCOHAP – Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular

IAT – Índice de Aproveitamento do Terreno

IEP – Imóveis Especiais de Preservação

IPTU – Imposto de Propriedade Predial e Territorial Urbano

ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos

ISS – Imposto Sobre Serviço

ISSQN – Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza

MBA – Master Business Administration

NESE – Núcleo de Pesquisa e Estudos

NIDES – Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas

NP1 - Nível de Proteção Um

NP2 - Nível de Proteção Dois

NP3 – Nível de Proteção Três

NP4 - Nível de Proteção Quatro

ONG – Organização Não Governamental

OTA – Órgão Técnico de Apoio

PAC – Programa de Atuação em Cortiços

PMS – Prefeitura Municipal de Santos

PRBR – Plano de Revitalização do Bairro do Recife

PRODESAN – Progresso e Desenvolvimento de Santos S.A.

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SENAC – Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial

SENAI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial

SEPLAN – Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Santos

VLT – Veículo Leve Sobre Trilhos

WTC – World Trade Center Assessoria Internacional

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
Apresentação do Problema de Pesquisa.....	1
Objetivos.....	2
Organização do Trabalho.....	3
Metodologia Científica	4
1 O SURGIMENTO DO CENTRO	6
1.1 O processo de urbanização no Brasil.....	6
1.2 O processo de urbanização no município de Santos	10
1.2.1 De povoado a status de cidade.....	11
1.2.2 A expansão urbana de Santos	13
1.2.3 A importância do porto no crescimento da cidade.....	19
1.2.4 A questão da centralidade.....	24
2 NECESSIDADE DA CONSERVAÇÃO DAS CIDADES	27
2.1 A importância do patrimônio edificado.....	27
2.1.1 O conceito da preservação do bem	27
2.1.2 A degradação dos centros históricos	28
2.2 O processo de desconstrução do espaço urbano.....	29
2.2.1 O espaço físico e o espaço urbano, conceituação de “cidade”.	29
2.2.2 A desconstrução no processo de renovação do espaço urbano e seus limites	30
3 OS FUNDAMENTOS DA INTERVENÇÃO	33
3.1 A definição de revitalização, renovação, requalificação e recuperação urbana.....	33
3.2 O conceito de cidade-museu e centro histórico.....	38
3.3 Os instrumentos urbanísticos estruturadores	39
3.3.1 O Estatuto da Cidade.....	39
a) Das diretrizes estabelecidas	40
b) Da proposição e disponibilização de novos instrumentos urbanísticos... ..	40
c) Dos instrumentos específicos	41
• Transferência do direito de construir	41
• Direito de preempção	43
• Direito de superfície.....	43
• IPTU progressivo no tempo	43

•	Outorga onerosa do direito de construir e o Solo Criado	43
a)	O Solo Criado – Conceitos e Objetivos	44
b)	O Solo Criado como democratizador do solo urbano.....	46
3.3.2	Os Instrumentos Municipais	48
a)	Da organização do patrimônio histórico e cultural do município de Santos.....	48
b)	Do Condepasa	49
c)	Do processo de tombamento do patrimônio histórico e cultural do município de Santos.....	51
d)	Das leis regulamentadoras.....	53
3.4	Das experiências de outros programas	55
3.4.1	Experiências Internacionais	55
a)	Porto Madero – Argentina.....	56
b)	Baltimore – Estados Unidos.....	58
c)	Barcelona - Espanha.....	62
d)	Bilbao - Espanha	63
3.4.2	Experiências Nacionais	66
a)	Recife	66
b)	Belém – Estação das Docas.....	71
c)	São Paulo – Associação Viva o Centro.....	73
4	A EXPERIÊNCIA DA REVITALIZAÇÃO NO CENTRO – O PROGRAMA “ALEGRA CENTRO”.....	76
4.1	Histórico do Programa AC	86
4.2	Objetivos do Programa AC.....	89
4.3	Regulamentação do Programa AC.....	95
4.3.1	Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos – ALEGRA CENTRO.....	95
a)	Definição.....	95
b)	Objetivos.....	96
c)	Diretrizes	96
d)	Elementos visuais e construtivos	96
e)	Áreas de proteção cultural.....	97
f)	Procedimentos.....	97
g)	Incentivos fiscais	97
4.4	Abrangência do Programa AC.....	98
4.5	Agentes sociais envolvidos no processo	100
4.6	Formas e recursos previstos e disponibilizados	106

4.7	Experiências práticas implementadas.....	107
4.8	A gestão pública.....	112
4.9	As alterações da lei e a melhoria do Programa AC	116
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	119
6	REFERÊNCIAS.....	125
	a) Bibliográficas.....	125
	b) Eletrônicas.	129
	ANEXOS.	133
	Anexo 1 – Planta dos níveis de proteção – Área Central de Santos.....	133
	Anexo 2 – Lei Complementar nº312 de 24 de novembro de 1998.....	134
	Anexo 3 – Lei Complementar nº448 de 30 de dezembro de 2001.....	142
	Anexo 4 – Lei Complementar nº470 de 05 de fevereiro de 2003.	145
	Anexo 5 – Decreto nº4073 de 04 de julho de 2003.	151
	Anexo 6 – Lei Complementar nº526 de 17 de março de 2005.....	152
	Anexo 7 – Ficha de Identificação dos Imóveis.....	154

RESUMO

O Brasil caracteriza-se como um país essencialmente urbano, pois mais de 80% de sua população vive nas cidades. No final do século XX, as cidades brasileiras, principalmente as grandes e médias, passaram a enfrentar problemas de difícil solução em consequência desse adensamento. Os centros urbanos que geralmente abrigam o patrimônio histórico e cultural da cidade, ou seja, sua memória, hoje se constitui em áreas degradadas, abrigando cortiços, edifícios deteriorados, comércio decadente, entre outros problemas que intensificam a desconstrução deste espaço. O Estatuto da Cidade surge para instrumentalizar os municípios, para que estes possam desenvolver e executar sua política urbana, assegurando o direito à cidade sustentável, o que envolve entre outros a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico-cultural e paisagístico. O presente estudo analisa como a parceria entre o poder público, a iniciativa privada e o proprietário do imóvel interagindo de forma consorciada, voltados ao usuário e a comunidade, podem reverter o processo de degradação dos centros históricos através da descrição da experiência denominada Programa Alegria Centro, da cidade de Santos. Este estudo pode ser ainda uma contribuição a processos de revitalização de áreas portuárias.

ABSTRACT

Brazil is characterized as an essentially urban country, because more than 80% of the population lives in cities. By the end of the 20th century, the Brazilian cities, mainly the large and medium ones, started to face problems of difficult solution as a consequence of the overpopulation in the urban centers. Urban centers, which usually shelter the historical and cultural heritage of the city, in other words, its memory, today is constituted by run down areas, harboring slums, deteriorated buildings, decadent commerce, among other problems that intensify the deconstruction of this space. The Statute of the City serves to equip the municipal districts, so that these can develop and execute their urban policies assuring the right to the sustainable city, which involves, among others, the protection, preservation and recovery of the environment as well as of the historical, cultural and landscape heritage. The present study analyzes how the partnership involving the government, the private sector and the estate owners, interacting with each other, destined for the users and the community, can revert the process of degradation of the historical centers through the “Alegra Centro” program, currently on the way in the city of Santos. This study can still be a contribution to revitalization programs of port areas.

INTRODUÇÃO

Apresentação do Problema de Pesquisa

A partir da metade do século XX, as cidades passaram a conviver com problemas como a queda da qualidade de vida em decorrência dos conflitos causados pelo adensamento das áreas urbanas centrais e a formação de vazios urbanos. Estes fatores tornam o espaço urbano ineficaz e insuficiente à reprodução social e econômica que se dá nas cidades, pois cerceiam a mobilidade e acessibilidade, contribuem para a degradação ambiental advinda da redução de áreas verdes e de lazer, geram congestionamentos gigantescos e crônicos que aumentam os índices de poluição do ar, além de exigir um aumento constante nos investimentos em obras de readequação da infraestrutura urbana (CAMPOS FILHO, 2001).

Com o modo de produção capitalista, o processo de urbanização passou por intensas mudanças, que influíram significativamente na qualidade de vida das cidades. No caso brasileiro, as cidades apresentam problemas diferenciados em função das características de seu processo de urbanização voltado ao adensamento populacional, que estimulou as sub-moradias (WESTPHAL, 1999).

Já nas últimas décadas, metrópoles do mundo inteiro têm despertado para o novo paradigma do desenvolvimento sustentável, onde a nova fronteira é a própria cidade interior, ou seja, a concentração de investimentos e esforços para a ocupação dos vazios, a reutilização do patrimônio instalado, a requalificação de espaços e a intensificação e mistura dos usos. Neste contexto, o papel da reutilização das áreas portuárias centrais e de suas frentes marítimas é fundamental: num processo de revitalização, intervenções pontuais de qualidade e inseridas a um planejamento estratégico, tendem a gerar impactos positivos e crescentes sobre o seu entorno – o centro – e a cidade como um todo. Esse processo, contínuo, bem conduzido e com um correto gerenciamento, leva à maximização dos investimentos e ao sucesso nos campos econômico, cultural, habitacional, turístico, de lazer e entretenimento, entre tantos outros que se complementam (DEL RIO, 2001).

Experiências bem sucedidas, movidas por problemáticas semelhantes, ajudam a debater algumas questões importantes para o caso da área portuária de Santos.

Como hipótese a investigar estabelece-se o seguinte:

- Os centros urbanos que geralmente abrigam o patrimônio histórico e cultural da cidade, ou seja, sua memória, hoje se constitui em áreas em estado de declínio avançado, abrigando cortiços, edifícios deteriorados, comércio decadente, entre outros problemas, caracterizando a degradação deste espaço;
- Este espaço de localização privilegiada do ponto de vista de infraestrutura tem seu valor imobiliário e/ou comercial reduzido dia a dia e nele também se concentra um grande potencial construtivo excedente, devido à tipologia de ocupação do solo característica do início do processo de urbanização. Porém, em função das condições de deterioração urbana destas áreas centrais, o valor deste potencial está desvalorizado perdendo poder de troca;
- Em função das condições de deterioração destas áreas centrais, simultaneamente, propaga-se o processo de destruição natural da paisagem urbana, onde o conceito da desconstrução torna-se fundamental.

Portanto, estudos que analisem áreas com esse grau de complexidade podem contribuir significativamente para a implementação de programas de revitalização de áreas centrais em cidades portuárias.

Objetivos

Com base nestes fatos, o objetivo geral do presente estudo é descrever como a parceria entre o poder público, a iniciativa privada e o proprietário do imóvel, interagindo de forma consorciada, voltados ao usuário e a comunidade, pode reverter o processo de degradação do centro histórico do município de Santos, através da análise de uma experiência de revitalização denominada: Programa Alegria Centro e que passará a ser citado como Programa AC.

Como objetivos específicos, o trabalho pretende:

- Abordar de que forma os instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade podem ser aplicados e configurar como incentivos na recuperação de áreas centrais degradadas; como potenciais balizadores da ação antrópica na reversão do processo de destruição e propagadores do conceito de desconstrução da paisagem urbana;
- Relatar como uma intervenção dessa natureza envolve no processo outros programas de âmbito nacional e internacional, gestão pública, agentes sociais e, formas e recursos previstos e disponibilizados;
- Instrumentalizar conceitualmente a questão da centralidade, da cidade-museu e das relações e seus limites referentes à revitalização, renovação, recuperação e requalificação em áreas centrais.

Organização do Trabalho

O presente caderno de pesquisa é formatado em quatro capítulos. Apresenta em seu capítulo 1 – “O surgimento do Centro” a análise do processo de urbanização no Brasil através da colonização extrativista, seguido pela revolução industrial e o crescimento do consumo interno. Descreve também o desenvolvimento do urbanismo sanitaria, implantado na cidade de Santos por Saturnino de Brito. Examina a importância do porto no crescimento da cidade e a questão da centralidade.

“A necessidade da conservação das cidades” é tema do capítulo 2 que apresenta a importância do patrimônio edificado histórico para a melhoria do espaço físico e urbano e da conceituação da cidade, assim como aborda a dialética do processo da desconstrução.

No capítulo 3 – “Fundamentos da intervenção” define os níveis de intervenção, conceitua as questões vinculadas ao centro histórico e faz uma análise dos instrumentos urbanísticos estruturadores criados pelo Estatuto da Cidade, assim como descreve diversas experiências de renovação do espaço urbano em território internacional e nacional.

Já no capítulo 4 – “A experiência da revitalização no centro - o Programa Alegria Centro”, o texto apresenta a gênese do programa até a situação atual, descrevendo o seu surgimento, a adesão dos parceiros, a política de renovação urbana

desenvolvida pelo gestor municipal, as ações desenvolvidas pelos atores do setor privado, os tipos de recursos a serem captados, além da criação e regulamentação da lei complementar que dá origem ao Programa AC. Todos esses elementos de pesquisa são fundamentais para o entendimento do processo de degradação e o resgate do patrimônio edificado e sua identidade cultural e histórica.

Nas “Considerações Finais” apresenta de forma coesa os benefícios de uma política de renovação do espaço urbano no processo de revitalização do centro histórico da cidade de Santos, afirmando que as políticas públicas de renovação urbana somadas aos atores são essenciais para retomada da identidade de sua população, aquecendo assim o processo de conservação do espaço urbano.

Na seqüência seguem os anexos, referências: bibliográficas e eletrônicas, utilizadas como fonte de pesquisa para a construção do referente relatório de pesquisa.

Metodologia Científica

O trabalho propõe analisar e descrever o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, denominado Alegria Centro.

A seguir, o método desenvolvido neste estudo, através dos itens abaixo descritos, elencados conforme a seqüência adotada:

a) Revisão Bibliográfica:

- Esta etapa tem como objetivo a pesquisa, leitura e sistematização da bibliografia sobre o tema: urbanização brasileira; o processo de urbanização no município de Santos; os conceitos de preservação, desconstrução, centralidade e revitalização e os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade dentre outros assuntos relacionados ao tema.

b) Levantamento de Dados:

- Levantamento sobre as políticas, ações e outros instrumentos importantes das experiências de outros programas em âmbito internacional e nacional;

- Levantamento das legislações em nível municipal dos instrumentos estruturadores vinculados à organização e preservação do patrimônio edílico da região central em estudo;
- Levantamento sobre as políticas, ações e outros instrumentos importantes e necessários à implementação do Programa AC do município de Santos.

c) Coleta de Dados Secundários:

- Mapeamento da localização do município de Santos;
- Mapeamento da área de abrangência do Programa AC;
- Mapeamento do nível de proteção das edificações na área de abrangência do Programa AC;
- Entrevistas com técnicos da área de planejamento urbano.

d) Sistematização das informações obtidas:

- Organização, tratamento, consistência, análise das informações e dos dados obtidos;
- Analisar todos os dados obtidos gerando um relatório.

e) Análise final dos dados:

- Conclusão final relatando a análise das questões referentes à revitalização e desenvolvimento da região central histórica do município de Santos - Programa AC, que dispõe sobre elementos que compõe a paisagem urbana no local; fixa normas, padrões e incentivos fiscais e aborda sobre a importância da participação dos agentes sociais na gestão pública, como reflexão no âmbito do processo evolutivo do planejamento urbano.

1 O SURGIMENTO DO CENTRO

1.1 O processo de urbanização no Brasil

A urbanização do Brasil inicia-se de forma bastante modesta, principalmente na área litorânea. Estas “cidades”, inicialmente, representavam a existência do poder da metrópole, que com seu aparato administrativo e militar marcava presença no território tentando, reproduzir tipologias e características de suas edificações e seu desenho urbano (DEÁK, 1999).

As características dessas localidades variavam em função da economia local (tipo de produção) e das inter-relações estabelecidas com os estrangeiros, ficando num segundo plano a relação entre outras regiões do território brasileiro. De acordo com FERNANDES e NEGREIROS (2001), “The urbanization that emerged out of these export-oriented regional systems would show a low level of urban primacy, [...]”, ou seja, a urbanização das vilas e cidades se inicia de forma extremamente desigual e de acordo com condicionantes ligadas ao modo de produção econômica gerando níveis de renda diferenciados, o que dá início às distorções e desigualdades regionais até hoje verificadas.

O poder político nacional e regional tem que ter por sede uma base urbana. O exercício do poder requer a existência e o uso de aparelho administrativo e de força armada, impondo esta conjugação num mesmo lugar, de forma a dar a condição necessária à criação da cidade. Desta maneira, cidade e campo constituem dois modos distintos de organização da vida social, com interdependência econômica. O sistema econômico implantado pelos europeus transforma a cidade da conquista em cidade comercial, objetivando a obtenção de um excedente comercializável. Assim, a marca específica da Economia Colonial é o controle pelas metrópoles do Setor de Mercado Externo, especializado em mercadorias destinadas ao exterior, ou seja, ouro prata ou açúcar. A cidade colonial era essencialmente estéril, nada fornecia em troca ao campo que tivesse valor econômico. A cidade desempenhava um papel estratégico de manutenção do sistema de exploração e repartição do excedente do campo. Aos poucos

o volume crescente de trabalhadores foi produzindo um excedente cada vez maior comercializado pela própria classe de plantadores e mineradores, retendo uma parcela ponderável do excedente colonial consumido dentro da própria colônia. Essa passa a consumir mercadorias importadas da Europa.

Desta forma as cidades passam de pontos obrigatórios de passagem de mercadorias importadas e exportadas para centros importantes de redistribuição de mercadorias. Na medida em que algumas cidades enriquecem, a vida urbana atrai grandes proprietários fundiários, que passam a residir nela e gastam parcelas de sua renda em serviços urbanos. A cidade se torna o centro da vida política colonial e dos movimentos que deflagram a luta pela independência no século XIX. O fracasso dos importantes movimentos de secessão deve-se fundamentalmente pela imposição das forças militares governistas, advindas da força comercial e financeira, derivadas das crescentes exportações do café, fator decisivo que permitiu a unidade nacional.

Com a revolução industrial, avançada no ocidente europeu e nos Estados Unidos, cria-se uma ofensiva comercial e financeira entre as novas potências industriais, tendo como vanguarda a Grã-Bretanha. Neste período o Brasil expande o Setor de Mercado Externo, em culturas de café e de açúcar e a extração da borracha. Amplia-se a capacidade de produtos importados, agora sem a taxação por tributos arrecadados pelas metrópoles européias. O crescimento das características básicas da implantação urbana colonial se acentua. A cidade continua se apropriando de um excedente cada vez maior. Cresce de forma contraditória: desde os que possuem renda elevada para gastar como os agentes comerciais e financeiros do capitalismo europeu e norte-americano, como a massa de seus respectivos imigrantes do campo.

Surge, portanto, na cidade um proletariado precariamente ocupado em serviços e de importância no consumo de um mercado interno de produtos industriais. Em 1914, dá-se início a crise da economia colonial, reflexo da crise geral que passa o capitalismo, eclodida na Primeira Guerra Mundial e que representou no pós-guerra para o comércio mundial, uma ruptura no consenso político urbano dos países que experimentaram certa industrialização durante o conflito. Ou seja, a oligarquia comercial-latifundiária dá espaço a nascente burguesia industrial. Na cidade estes surtos efêmeros de industrialização por substituições de exportações lançam raízes na economia urbana, beneficiando-se da proximidade do mercado e do baixo custo da mão-de-obra. Com a indústria de ocasião surgem: energia elétrica, transporte e finanças.

Apesar de no período entre 1914 e 1930 a cidade ser anti-industrial, em função dos interesses oligárquicos, não deixa de ser o grande mercado interno de produtos importados, que quando se manifesta à escassez destes produtos, por crises induzidas do exterior, a instalação de unidades fabris é inevitável, para suprir tal demanda. As raízes do processo de início da industrialização se encontram, portanto, pelo passado colonial, dada à capacidade que a cidade comercial teve no início do século XIX de organizar-se politicamente e de acordo com o tamanho da economia urbana mais recente, em função de seu território e de sua população.

Logo, no período entre a primeira e a segunda Guerra Mundial, os maiores mercados urbanos se situavam nos países de maior território e população, sendo o Brasil um deles. A cidade industrial é produtiva e desta forma pode oferecer uma contrapartida econômica em troca de excedente alimentar. Apesar de no início, o poder de troca do campo ser desfavorável, pelo fato dos mecanismos de tributos e remuneração por serviços de intermediação, herdados do período colonial, não terem sido abolidos de uma vez pela industrialização, após o crescimento das cidades a taxas muito elevadas, expandindo a sua demanda por alimentos e matérias primas agrícolas, é que as velhas formas de exploração do campo são abandonadas, surgindo à agricultura capitalista e o lucro sobre os produtos do campo.

Assim, a industrialização mantém os velhos mecanismos de exploração e de transformação do excedente, do campo à cidade, com a sua acomodação e se faz à margem do campo. À oligarquia foram permitidas a propriedade do solo e as formas de exploração. Ao latifúndio, a manutenção do setor de subsistência. Ou seja, o fato fundamental é que as burguesias, industrial, oligárquicas ou latifundiárias, mantêm seus exércitos de exploração intocáveis, cada um no seu âmbito territorial (SINGER, 1973, p. 91-144).

A partir de 1920, iniciam-se as primeiras estradas de rodagem, que tinham como objetivo interligar os primeiros centros industriais. Já, próximo à metade do século, entre os anos de 1940 e 1950, surgem novas estradas que tinham como meta atingir e incorporar mercados em outras regiões do país, além de viabilizar o escoamento ao mercado externo (DEÁK, 1999).

Estima-se que durante este estágio cerca de dois milhões de habitantes migrou para a região Sudeste, no município de São Paulo, mais especificamente, a taxa bruta de crescimento populacional atinge, entre 1940 e 1950, a marca de 65,7%,

conforme DEÁK (1999). Segundo REIS (1996), esse crescimento vertiginoso é reflexo dos intensos fluxos migratórios em direção às cidades e às metrópoles, fazendo com que estas assumissem dimensões incontroláveis.

A partir da metade do século XX, as cidades passaram a conviver com problemas como a queda da qualidade de vida devido a conflitos causados pelo adensamento das áreas urbanas centrais e a formação de vazios urbanos. Estes fatores tornam o espaço urbano ineficaz e insuficiente à reprodução social e econômica que se dá nas cidades, pois cerceiam a mobilidade e acessibilidade, contribuem para a degradação ambiental advinda da redução de áreas verdes e de lazer, geram congestionamentos gigantescos e crônicos que aumentam os índices de poluição do ar, além de exigir um aumento constante nos investimentos em obras de readequação da infraestrutura urbana (CAMPOS FILHO, 2001).

Com o modo de produção capitalista, o processo de urbanização passou por intensas mudanças, que influíram significativamente na qualidade de vida das cidades. No caso brasileiro, as cidades apresentam problemas diferenciados em função das características de seu processo de urbanização voltado ao adensamento populacional, que estimulou as sub-moradias (WESTPHAL, 1999).

O aumento da população urbana, entre os anos 70 e 80 do século passado, chega a superar o crescimento populacional do país, o que caracteriza um elevado grau de aceleração no seu processo de urbanização, onde cerca de 80% de sua população localiza-se nas cidades (MARICATO e FERREIRA, 2001). As cidades tornam-se cada vez mais especializadas, onde a divisão do trabalho interurbano, que reproduz a divisão de trabalho no modo de produção capitalista, se consolida, principalmente pelas boas condições de circulação e transporte, cada vez mais intensificadas, em função de um maior número de ligações mais ágeis e modernas, como as grandes rodovias e estradas vicinais em regiões mais desenvolvidas vinculadas a produção agrícola (REIS, 1996; DEÁK, 1999).

No final do século XX, as cidades adquiriram uma configuração física e social que implicou na queda da qualidade de vida de sua população. Assim, originou-se um debate importante para o encaminhamento de propostas visando alcançar o desenvolvimento urbano sustentável das cidades, em busca de soluções que invertessem esse “status” (IBAM, 1998).

No início do século XXI, com as taxas de crescimento da população, os níveis de qualidade de vida das cidades sofrem a uma queda significativa, em função do adensamento, da superutilização dos equipamentos disponíveis, falta de segurança no trânsito, poluição ambiental, degradação dos espaços urbanos aliados a fatores econômicos que diminuíram o poder aquisitivo da maioria da população. Este fato significativo provoca, como citado em REIS (1996, p. 36), “[...] mudanças sociais (políticas, econômicas e culturais), exigindo novos critérios de desenvolvimento e planejamento”, que aliadas à crise econômica constituem-se na “[...] receita certa para a convulsão”.

Apesar do desenvolvimento capitalista ter favorecido a cidade em prejuízo do campo, com o esvaziamento demográfico deste último, mesmo com a resistência da migração dos trabalhadores em função do caráter fechado da fazenda de subsistência, a industrialização prescindia do mercado rural devido ao insignificante poder aquisitivo de seus habitantes. Porém foi à procura da hegemonia política da cidade que o homem do campo vê-se atraído. Observa-se que as alianças são mais efetivas entre as classes proprietárias e as oligarquias do que entre trabalhadores de campo e cidade. A análise histórica mostra que a transformação da cidade da conquista para a cidade comercial se faz mediante o domínio político da segunda sobre a primeira. Da mesma forma, a transformação da cidade comercial para a cidade industrial, o mesmo domínio se sobrepõe. Resta acrescentar que o tumultuoso crescimento da população urbana vem impondo técnicas de produção agrícola revolucionárias, ficando as formas tradicionais de exploração do campo a se tornar inviáveis, caracterizando uma nova etapa nas relações entre campo e cidade em países em desenvolvimento (SINGER, 1973, p. 91-144).

1.2 O processo de urbanização no município de Santos

A cidade de Santos é vizinha à Região Metropolitana de São Paulo, estando apenas a 70 km da Capital. Santos esta localizada na ilha de São Vicente e é nutrida por um complexo de ferrovias e rodovias, que a impulsionam.

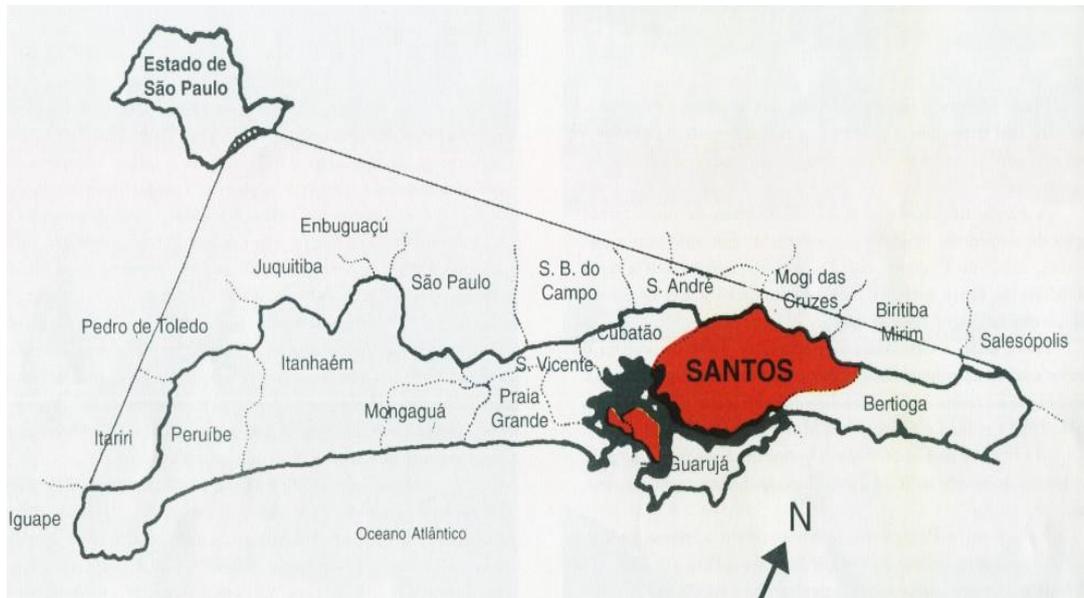


FIGURA 1.1 – Localização do Município de Santos e Baixada Santista no Estado de São Paulo.

Santos é uma cidade portuária, com o maior porto da América Latina, tendo oito milhões de metros quadrados de área e 13 km de extensão de cais acostável, tornando-se desta forma a principal atividade econômica do município.

Fonte: PMS, 1995.

1.2.1 De povoado a status de cidade

Os pontos ocupados no litoral brasileiro foram aqueles que tinham condições estratégicas e favoráveis à atracação (PETRONE, 1965, p. 69-70).

A ilha de São Vicente se tornou capital de toda a capitania, mas em maio de 1542 uma grande ressaca do mar destruiu a primeira vila de São Vicente. Dessa forma o grupo de Martim Afonso transferiu-se para o porto de São Vicente, futuro porto de Santos, originando assim um novo povoado.

Sendo assim, Brás Cubas, o então Capitão Mor de São Vicente, entre 1546 e 1547, elevou o povoado à categoria de vila, chamando-a de Santos.

O vilarejo não cresceu muito durante dois séculos. Em 1775, tinha apenas 1.500 habitantes. Santos possuía um porto superior em todos os aspectos. Sua área urbana era mais protegida, tinha mina de água potável de melhor qualidade e sua localização de maior proximidade em relação ao planalto.

O atraso da coroa portuguesa em relação a outras monarquias européias deveu-se ao fato de sua sociedade ser baseada no sistema escravizado, associado à

proibição de instalações de indústrias e outros serviços que corroborassem com o impedimento da extração do ouro.

O engenheiro Brigadeiro João da Costa Ferreira, entre 1790 e 1792, construiu a Calçada do Lorena, caminho que dava melhores condições de acesso ao porto e ao interior. Foi a primeira estrada construída com projeto prévio, permitindo dessa forma, em 1797, o primeiro embarque de café no porto de Santos com destino a Lisboa, dando base para o desenvolvimento urbano e econômico da região.

Cada vez mais vital era a ligação porto e planalto, fazendo com que os próprios comerciantes financiassem algumas melhorias no trecho da serra, no sistema fluvial e no porto.

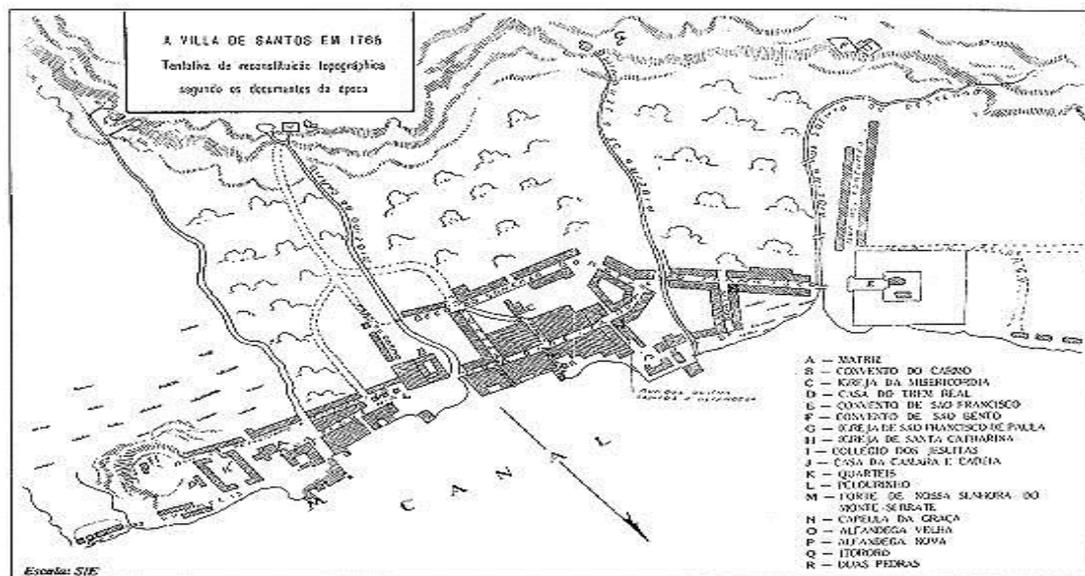


FIGURA 1.2 – Mapa do aparecimento da vila de Santos.

Trabalho de Benedito Calixto, a partir de documentos do século XVIII. Na parte superior do mapa está o Monte Serrat. Nesta época, 2081 habitantes da vila residiam ao redor da atual Praça da República.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/mapa06.htm>

Mesmo com o retorno do movimento do porto e de algum melhoramento da vila santista, as condições de vida mantinham-se precárias. A maioria das habitações era abafada, erma, úmida e baixa. O lixo e os detritos se acumulavam nos terrenos vazios, nas praias do porto e nos córregos.

Santos foi uma vila de pouca relevância em todo período colonial. Tinha calçamento de apenas algumas ruas e travessas centrais com simples empedramento, sujeitas a freqüentes inundações por falta de sarjetas e bueiros. Suas nascentes nas

encostas dos morros serviam de receptáculo para imundices, onde ainda não se fazia remoção do lixo, não havia água canalizada e nem esgoto.

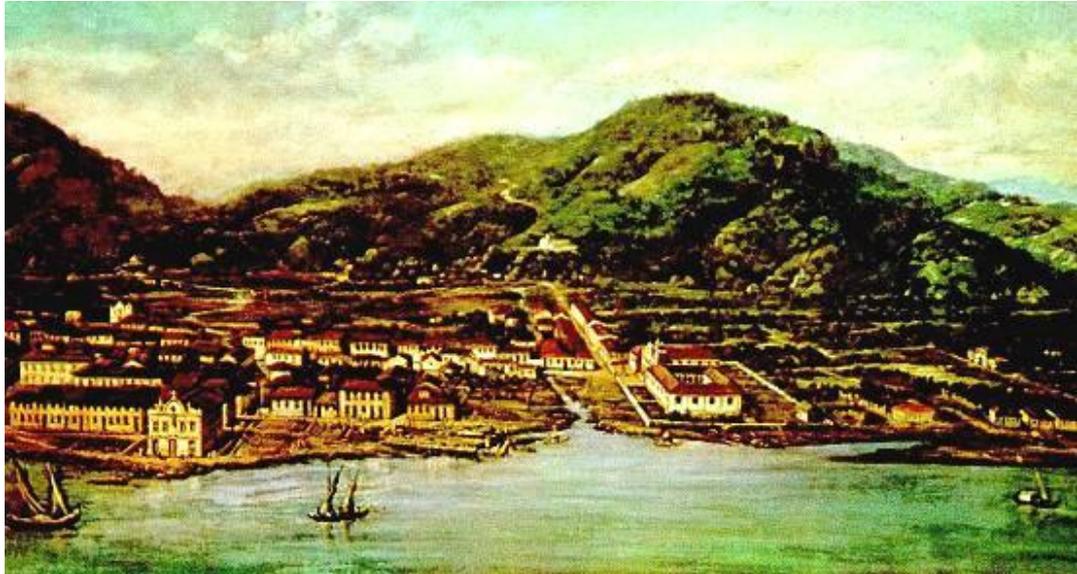


FIGURA 1.3 – Vista do porto e da vila de Santos.

Imagem retirada da tela de Benedito Calixto retrata a cidade de Santos em 1822, mostrando o tímido porto, o casarão da época e o destaque da capela de Jesus, Maria e José, apesar da incorreção de seu posicionamento, segundo os pesquisadores.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/calixt.15.htm>

1.2.2 A expansão urbana de Santos

Já com o status de cidade, em 26 de fevereiro de 1839, foi criado o primeiro código de posturas municipais. Este passa a tratar de assuntos variados, desde o comportamento do cidadão até normas rígidas na construção de edifícios, mas ainda sem muito interesse na malha urbana. No entanto já continha de forma ainda muito tímida um processo de segregação espacial.

A partir de 1854, Santos tornou-se o Porto do Café, começando uma era de grande prosperidade e crescimento, que não conheceu mais limites desde a chegada triunfal, em 1867, do primeiro trem da São Paulo Railway. Desde então a pequena cidade litorânea começou a se transformar numa urbe cosmopolita, com amplas avenidas margeadas por magníficos prédios comerciais e um porto visitado por navios e mercadores de todas as nações. A riqueza do café trouxe uma nova dinâmica a Santos, que se transformou na principal cidade portuária paulista (ARAÚJO FILHO, 1969).

No final do século XIX Santos viveu um intenso movimento de trabalhadores que participaram de grandes obras, como no porto e na ferrovia e

imigrantes a caminho do interior paulista. Pessoas e veículos de tração animal começaram a ultrapassar os limites das ruas da cidade, hoje denominada como Centro, situando-se na base dos morros no norte da ilha.

Decorrente da grande falta de higiene e insalubridade, diversas leis foram aprovadas, proibindo a construção de cortiços (VILLAÇA, 1999a, p.177).

Santos crescia do centro para a praia, ao longo das avenidas: Conselheiro Nébias e Ana Costa, desenvolvendo uma preocupação estética e higiênica. Suas extensas praias, rodeadas de exuberante mata tropical, tornaram-se concorridos balneários, conferindo à cidade uma feição de estância turística. Espantoso foi também o seu crescimento demográfico passando em 1872 de nove mil habitantes para oitenta e nove mil em 1913 (GERODETTI, 2001, p.25).

Neste período, os terrenos entre o velho núcleo da cidade e as praias, situavam-se numa região alagadiça, em cujos pântanos se propagavam focos de febre amarela que constituíam a mais séria ameaça à saúde da população, sendo as epidemias a principal causa de mortalidade. Somente em 1906, fantástica obra de engenharia da época foi projetada pelo engenheiro sanitário Saturnino de Brito. Começaram a serem construídos os canais, que escoavam as águas estagnadas até o mar, cujas obras se prolongaram até 1913. Bairros como Vila Mathias e Macuco estavam sendo criados ao sul e incluídos na cidade oficial, e conseqüentemente os proprietários exigiam melhorias de acordo com os impostos que passavam a ser cobrados. Assim a Prefeitura ampliava a sua tributação e fiscalização e poderia compor normas sobre áreas que ainda viriam a ser ocupadas e nomear os lugares onde as moradias fora de padrão deveriam ficar. Segundo Nunes, “[...] é importante anotar que se preparava o terreno jurídico para a proposta do plano geral elaborado no ano seguinte” (NUNES, 2001a).

De acordo com BRITO: “[...] o “Plano Geral e Ruas Novas” era a “aplicação genuinamente absurda do xadrez regular ou geométrico, dê no que der, caía onde cair a reguada do desenhista” (BRITO, vol. XXI, 1943, p. 29 apud NUNES, 2001a). A reforma de Santos e Rio de Janeiro devem-se a intenção de criar uma cidade de “cartão postal” capaz de atrair o capital internacional e um outro tipo de morador (NUNES, 2001a).

Neste período, Santos, com o grande porto marítimo e o maior mercado de café do mundo, onde milhares de pessoas vinculadas ao seu comércio, em crescente atividade, trafegavam pelas ruas, praças, que conduzem ao cais e aos grandes armazéns,

escritórios de exportação: firmas nacionais e estrangeiras dedicadas à exportação do café, tarefa que consiste na seleção, ensaque, embarque e distribuição do grão brasileiro para os diversos mercados do mundo, cria em julho de 1914, a Bolsa Oficial do Café de Santos.



FIGURA 1.4 – Vista da fachada principal da Bolsa Oficial do Café.

Exemplo de arquitetura eclética, o edifício emblemático da cidade de Santos, construído em apenas dois anos, representa a transferência do poder econômico de Minas Gerais para São Paulo no período do apogeu do café.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos098.htm>

A construção do edifício-sede, na esquina das ruas XV de Novembro com Frei Gaspar, começou em abril de 1920, a cargo do engenheiro Roberto Simonsen, cujo suntuoso prédio, inaugurado em 1922, como parte dos festejos do centenário da Independência, tornou-se um dos mais belos edifícios públicos da cidade. A Bolsa Oficial do Café viveu seu auge até 1929, ano da grande crise mundial. A partir desse período, suas atividades foram decrescendo e encerradas em 1937 (GERODETTI, 2001, p. 41).

A moda de demolição não contagiou Santos como contagiou o Rio de Janeiro, no entanto a vontade pelo moderno foi vista na planta de Santos feita por Saturnino de Brito. A planta de Brito não foi aprovada de imediato, somente anos depois por meio de cartas e publicações dele próprio é que ela foi aprovada. Porém houve desencontros que modificaram o plano original de Saturnino de Brito. No fim a maior parte do plano de Brito foi mantida, salvo algumas alterações propostas por Silva

Telles e pela Câmara. Sendo assim, até hoje a cidade de Santos é por essa proposta, cujo ponto de vista de Andrade, “[...] teria levado a ambigüidade, e até equívocos, na leitura que faz de Sitte” (ANDRADE, 1991, p.188). A cidade já saneada começou a atrair turistas e novos moradores. Santos tinha se transformado numa cidade modernista e em franca expansão, impressionando positivamente os visitantes.

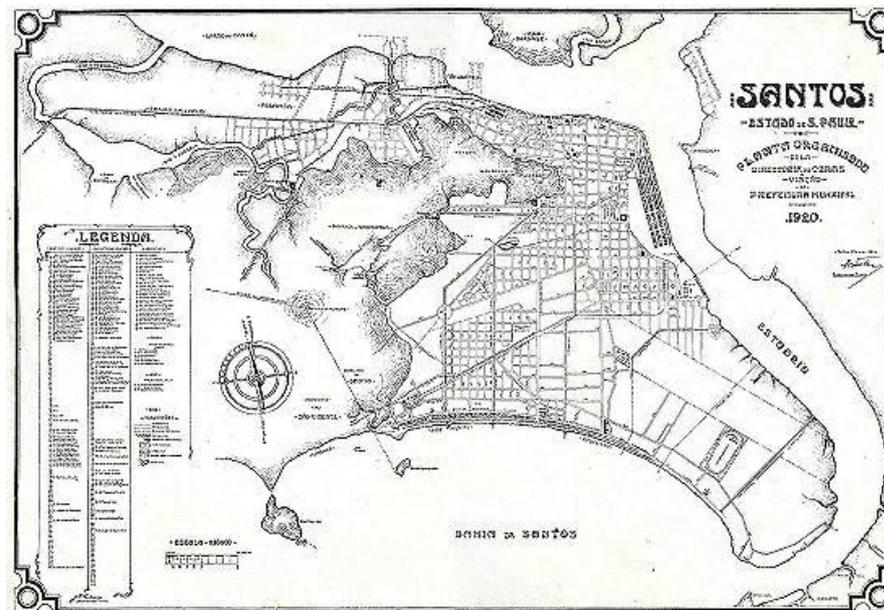


FIGURA 1.5 – Mapa de 1920 da cidade de Santos.

Pacificada a contenda entre o engenheiro Saturnino de Brito, responsável pelo projeto dos canais de saneamento de Santos, e a Câmara Municipal, que tinha outro projeto de arruamento desde 1896, foi editada esta planta oficial, organizada pela Diretoria de Obras e Viação da Prefeitura, em 1920.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/mapa29.htm>

Testemunha dessa transformação foi o francês A. D’Atri, que em 1926, descreveu o panorama da cidade no Guide de L’état de Saint-Paul:

“Prefiro não dizer como era esta cidade há apenas trinta anos, quando a visitei pela primeira vez. Hoje, ela ergue-se soberba sobre o litoral do Atlântico e belos edifícios, palácios modernos e monumentos arquitetônicos surgem alinhados em ruas retificadas e ensolaradas como as das cidades marítimas mais reputadas da Europa. Os estrangeiros que visitam Santos manifestam marcada preferência pela Rua XV de Novembro, ladeada de edifícios de construção recente, grandes hotéis, luxuosos restaurantes e movimentados cafés. A população não soma menos que cem mil habitantes, sem contar a população de passagem, aquela que de manhã invade Santos para seus negócios e retorna à tarde a São Paulo ou outras cidades vizinhas. Assim se explica a vida movimentada e atarefada que mantém em contínua eferescência esta cidade marítima e comercial. A região situada entre a parte urbana e a suburbana não está ainda inteiramente edificada. Na verdade muitas ruas têm sido abertas recentemente, em várias direções, dando origem aos bairros populosos do Paquetá, Macuco e Vila Matias, onde as

construções visam principalmente às necessidades da classe média e do proletariado. Por outra parte, as avenidas e praias atestam, pela ostentação grandiosa de seus hotéis e suas vilas modernas, o ímpeto progressista que vem transformando vertiginosamente esta velha cidade” (GERODETTI, 2001, p. 28).



FIGURA 1.6 – Vista da Rua XV de Novembro do início do século XX.

Com uma extensão de cinco quarteirões, entre as praças dos Andradas e Barão do Rio Branco, a Rua XV de Novembro ainda é considerada uma das vias mais importantes do centro de Santos. Localizada nas proximidades do cais era uma artéria comercial de considerável movimento, com filiais dos principais bancos, companhias de navegação e consulados de diversas nações. Era ainda a via dos corretores de café, da Bolsa de Valores e da Associação Comercial. Lá se encontravam as confeitarias e bares mais bem freqüentados da cidade.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos006.htm>

As normas de embelezamento e higienização da cidade não foram alteradas até as primeiras décadas do século XX, mas aos poucos a cidade mudou. No início desse período viria acentuar, ou mesmo verticalizar o progresso santista, sob os mais variados aspectos. A cidade estava preparada. Com cinquenta mil pessoas, espalhada numa área urbana que representa uma quarta parte do que é hoje, a Santos de 1900 havia solucionado boa parte dos graves problemas relativos à saúde pública, graças, principalmente, à grande campanha sanitária, quando teve início a canalização dos córregos e a construção da primeira rede de esgotos.

Ela começou a ser entendida como uma fábrica eficiente, com regras e que principalmente deveria gerar lucros.



FIGURA 1.7 – Vista da orla marítima de Santos por volta de 1910.

Raro cartão-postal aéreo das praias do José Menino e do Gonzaga, em 1910. A imagem mostra a avenida da praia ainda sem pavimentação. Abaixo, o antigo prédio do Palace Hotel que foi demolido e deu lugar ao Universo Palace. O canal que aparece é o 1.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos097.htm>

No início de 1930, Santos teve alguns episódios relacionados ao urbanismo de muita importância. A “Comissão do Urbanismo” autorizou o prefeito a contratar um urbanista de renome nacional para estudar e elaborar o Plano Geral de Desenvolvimento e Melhoramento da Cidade de Santos.



FIGURA 1.8 – Vista da orla marítima de Santos no final da década de 1940.

Esta imagem integrava o mini álbum semi-artesanal de fotos "Panoramas de Santos (Brazil)", vendido aos turistas que visitavam a região.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos031.htm>

Nas praias de Santos os chalés e cabanas dos caiçaras foram sendo substituídos por palacetes dos veranistas, os mesmos que foram demolidos poucas décadas depois, para dar lugar aos arranha-céus que passaram a ocupar todos os terrenos à beira-mar, gerando uma transformação radical na paisagem urbana santista. Araújo Filho, em “A expansão urbana de Santos”, capítulo da obra *A Baixada Santista: aspectos geográficos* (USP, 1965), analisou o crescimento inusitado da cidade em 1965:

“A mais recente expansão pela planície santista é a que se observa na orla praiana, onde até princípios deste século dominava a paisagem de chácaras de veraneio, pertencentes em geral aos abastados negociantes da cidade, as quais, à medida que se dava a expansão urbana, foram sendo retalhadas e vendidas para aqueles que desejavam construir seus palacetes com vistas voltadas para o mar. Em poucos anos foi ocupada quase toda a extensão da costa, desde José Menino às proximidades da Ponta da Praia, formando um conjunto residencial dos mais elegantes de Santos. Mas, trechos desta área, como os do Gonzaga, do Boqueirão e do José Menino, apresentavam aspectos diversos, pois neles se construíram os chamados grandes hotéis da praia, cassinos, cinemas e clubes. Tornou-se célebre, nos primeiros trinta anos do século XX, o Cassino do Miramar, no Boqueirão, onde um conjunto de diversões se apresentava aos santistas e aos forasteiros: cinema, rинque de patinação, salas de jogo e salões de dança. Somente depois da abertura da Via Anchieta, que facilitou extraordinariamente as comunicações da Baixada com o Planalto, foi que se deu a rápida substituição dos já considerados velhos palacetes pelos arranha-céus da atualidade. Essa linha de arranha-céus da Ponta da Praia à Ilha Porchat, emoldurando como um pano-de-fundo a baía de Santos, veio transformar completamente a paisagem praiana santista. Esses prédios de apartamentos, que substituíram como que de improviso os suntuosos palacetes que ali dominavam até a década de 40, representam não só o mais recente tipo de ocupação das praias como a mais representativa das funções da cidade: a de veraneio” (ARAÚJO FILHO, 1969 apud GERODETTI, 2001, p. 29).

1.2.3 A importância do porto no crescimento da cidade

O velho porto apresentava até fins do século XIX, instalações precárias, ainda que pitorescas. O cais era servido por cambaleantes plataformas de madeira sustentadas por pilares cravados na areia, mal construídos, arcaicos e perigosos chamados trapiches que se comunicavam aos navios. A partir de 1854, o Porto do Café, movimentava praticamente a totalidade da produção paulista destinada à exportação.

“A partir de 1867, quando se inaugurou a primeira ligação ferroviária do litoral com o planalto, a afluência de barcos tornou-se bem maior, trazendo cada vez mais sérios problemas de movimentação de cargas, em virtude das precárias condições do porto. As embarcações de alto mar ficavam a mais de cem metros de distância dos locais onde eram depositadas as mercadorias e ligadas aos velhos trapiches por pontes de madeira, por onde transitavam os escravos e outros trabalhadores do porto, transportando nas costas a maior

parte da carga, além de milhares de sacas de café descidas do planalto” (ARAÚJO FILHO, 1969 apud GERODETTI, 2001, p. 63).



FIGURA 1.9 – Vista parcial do Porto de Santos em meados do século XIX.

O porto de Santos tinha no cais a base principal da sua movimentação. Começou a enfrentar problemas cada vez maiores de barcos que o procuravam, em virtude da riqueza cafeeira estar tomando conta das antigas áreas canavieiras e da criação em 1867 da São Paulo Railway ligando as zonas produtoras e a capital paulista ao litoral.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/porto/portoh01.htm>

Neste período, as próprias autoridades sentiam-se impotentes para garantir aos proprietários as mercadorias desembarcadas, dado a uma verdadeira indústria de rapinagem que se organizava em Santos, no sentido de se apoderarem de partes do que era desembarcado nas praias do estuário, ou mesmo para a cobrança das tarifas alfandegárias, em virtude do caos em que ficavam as cargas de exportação e de importação. A imprensa neste período divulgava inúmeras queixas que se faziam às autoridades da Corte e da Província, continuadas depois, já na República, bem características. Entre tantas, no próprio ano da inauguração dos primeiros 260 metros de cais, partiu de um grupo de comerciantes e industriais de São Paulo o seguinte texto:

“O porto de Santos, o único porto deste estado francamente aberto à navegação de longo curso, acha-se no mais deplorável estado. Sem cais e sem meios de descargas, assolado pela febre amarela e pela varíola, com uma alfândega desmantelada, que não possui um guindaste, que não possui armazéns para receber e acondicionar as mercadorias, que não possui o pessoal suficiente para as conferir e despachar com a indispensável presteza, que não possui até os mais necessários utensílios, tendo a sua baía coalhada de navios que esperam longos meses que lhe chegue a vez de descarregar, tendo as ruas e praças da cidade atulhadas de mercadorias de toda a espécie, expostas ao tempo e à rapinagem, vendo morrer diariamente a tripulação dos navios em estadia, dizimada pela febre amarela, tal é o triste espetáculo que

hoje oferecem o porto e a cidade de Santos aos olhos do mundo” (OESP, 1992).

Outro texto divulgado pela Associação Comercial de Santos descrevia:

“Verdadeira anarquia reina em quase todos os serviços de Santos: os armazéns da alfândega, as pontes, os armazéns particulares, as praças e ruas públicas, acham-se empilhadas de mercadorias, a maior parte sujeita às intempéries e ao roubo. A gatunagem tem tomado súbito impulso: quadrilhas para tal fim organizadas dão caça às mercadorias assim abandonadas e a polícia sente-se impotente para dominar essa nova indústria, porque nem de força pública dispõe” (OESP, 1992).

Decorrente da grande pressão dos comerciantes e industriais paulistas, quando São Paulo surge como pólo de riqueza do novo país, independente em 1822 e tornado república em 1889, e que vinha sofrendo prejuízos econômicos consideráveis com a perda das mercadorias nas ruas santistas, além do problema da febre amarela, marcando Santos como lugar maldito nos portos de todo mundo, o governo federal, em atendimento as avolumadas queixas dos transportadores marítimos, em 1888, apresenta por intermédio da empresa Gaffrée, Guinle & Cia, o projeto da construção do trecho inicial de 260 metros de extensão das docas do porto e cria a Companhia Docas de Santos - CDS, responsável pela construção, organização e administração do cais do Porto de Santos. As obras do trecho inicial foram concluídas em 1892. Em 1893, a amurada do cais foi ampliada perfazendo um total de 866 metros de extensão e a São Paulo Railway ligava seus trilhos aos da CDS, onde foram erguidos armazéns e entrepostos destinados a simplificar as operações de carga e descarga. A concessão original para administrar o cais do porto era de 38 anos, contudo, face à extensão das obras e da eficiente administração realizada pela CDS, foi ampliado para 90 anos (GERODETTI, 2001, p.66).

Ainda em 1893, a Associação Comercial de Santos assim divulgou:

“Pelo relevante serviço que já está prestando o trecho em tráfego (260 metros), podemos ajuizar as vantagens, as facilidades e os lucros que nosso comércio auferirá, quando todo ele estiver construído, e quando tal se der, poderemos nos orgulhar de possuir o melhor porto da América do Sul e um dos mais notáveis, senão igual, aos mais afamados do mundo. Também poucas vezes tem-se visto, entre nós, executar-se com tanta perfeição e propriedade uma obra de tão elevado valor; é esta a opinião dos competentes” (OESP, 1992a).

Ao mesmo tempo em que a CDS se capitalizava, com aumentos sucessivos do capital social, as obras de ampliação do porto prosseguiram. Paralelamente, e até como conseqüência, foi melhorando a situação sanitária de Santos. Isso foi atestado pelo próprio órgão do Partido Republicano Paulista, o Correio Paulistano, na edição de 4 de janeiro de 1911:

“Dois elementos com especialidade têm concorrido, e poderosamente para isso, as Docas e as obras de saneamento, por meio de drenagem. Não há muito tempo, o nosso principal porto ainda se nos apresentava em condições bem precárias... Santos era um foco de febre amarela e de bexigas, que todos temiam. Só residiam lá as pessoas a isso obrigadas pelos seus próprios interesses” (OESP, 1992a).



FIGURA 1.10 – Vista parcial do Porto de Santos em 1914.

Às vésperas da Primeira Guerra Mundial, Benedito Calixto pintou o trecho inicial do cais santista, entre o Valongo e a Praça da República (vendo-se ao fundo, à esquerda, o Monte Serrat).

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/calixt65.htm>

O porto em 1940 era apenas uma faixa que ia do centro até um lugar chamado “Outeirinhos”. Havia grandes congestionamentos de navios, a imprensa bradava sobre as dificuldades que eram da demora de atendimento, grande custo operacional que refletiam no desempenho do estado e região. Prestes Maia foi incumbido de elaborar o planejamento de Santos. Ao desenvolver o novo Plano Urbanístico, estudou propostas anteriores da própria Prefeitura e caracterizou-se mais como um plano viário do que como um plano global. O principal tema do planejamento era a questão portuária e seus reflexos na malha viária da região. Propôs, entre outras coisas, a criação de uma “Autoridade Portuária Regional” a fim de resolver conflitos sobre a necessidade do porto em ocupar outras áreas fora de Santos. Ele não conseguia

viabilizar o Plano Regional, mas o porto elaborou o Plano Diretor de 1951, prevendo as mudanças que os terminais de granel líquido promoveriam nas instalações portuárias, concluindo a interligação entre o Sabido, Alemoa e Ilha Barnabé (EL BANAT & NUNES, 2000a).

Através desse planejamento é que se deu início à implantação do pólo industrial de Cubatão e da ocupação da área continental de Capuava.

Em 1965, Araújo Filho descreveu a relação do porto com a cidade em A Baixada Santista: aspectos geográficos (USP, 1965):

“Formando uma faixa em redor de todo o grande centro comercial da cidade, fica a área portuária santista que se estende do Valogo ao Macuco, por mais de sete quilômetros. A faixa do cais forma o trecho interno da área portuária onde estão os armazéns de carga, o paredão de acostamento das embarcações e todo o aparelhamento para a movimentação das mercadorias que se destinam ao porto. Os armazéns, em número de 29, formam como que um tapume entre a cidade e o cais do porto, isolando-o do seu bulício constante da vida cidadina. Somente os portões defronte ao edifício da Alfândega, abrindo-se para o local onde estão os pontões das barcas para a Ilha de Santo Amaro e para Bertioga, ou os que estão no Paquetá e no armazém de bagagem, para embarque e desembarque de navios de passageiros, são os pontos que estabelecem contato dessa área portuária com a cidade” (GERODETTI, 2001, p. 66).

No período entre 1960 e 1970, o porto de Santos passou por uma grande transição devido ao estrangulamento de seu desenvolvimento, o aumento das dimensões dos navios e o maior uso de containers que dispensavam os armazéns, facilitando o transporte, exigindo apenas grandes áreas externas sem necessariamente estarem ao longo do cais. Em decorrência desta novação, era necessário serem projetadas instalações mais eficientes e rápidas, afastando definitivamente o porto da cidade.

Soma-se a este processo de mudança do novo modo de operação determinada pela atividade portuária, no período da ditadura militar, a arbitrariedade da imposição, em nome da soberania nacional, em transformar a cidade de Santos como Área de Segurança Nacional. Seqüestra-se o legítimo direito do cidadão santista de eleger pelo voto popular o seu representante local e compeli o poder municipal a ficar submetido ao comando distante do governo federal e subordinado aos desmandos retrógrados e indesejáveis dos políticos biônicos.

Face a este descolamento do porto e a atrocidade política perpetrada pelo poder federal, a atual cidade de Santos, integrando o velho núcleo histórico, os bairros e toda a orla litorânea, que forma um conjunto bem diverso daquele que a caracterizou

nas primeiras décadas do século XX, transformada em urbe moderna, começa a enfrentar o grave problema do esvaziamento de sua região central. Dá-se início a nova fase de deterioração do Centro de Santos.

Em 1980, foi declarado o término da concessão do governo federal. Assim, o Porto de Santos passa a ser subordinado à CODESP – Companhia Docas do Estado de São Paulo. Seu cais estende-se por treze quilômetros e o porto movimentava um terço de todo o comércio exterior brasileiro, recebendo milhares de navios por ano.

Após um longo período de estagnação política, em meados da década de 1980, Santos retoma a sua autonomia e inicia o processo de recuperação da sua identidade e da sua posição de destaque na esfera estadual como a mais recente metrópole, perda essa gerada pelos maus resultados das administrações precedentes de forma autoritária e desastrosa, despertada para o novo paradigma do desenvolvimento sustentável e das atuais transformações sócio-econômicas da modernidade acompanhadas de uma profunda reflexão sobre as formas de intervenção aos novos modos de espacialização da vida da cidade.



FIGURA 1.11 – Vista panorâmica da atual metrópole santista.

Atualmente, elevado à categoria de Estância Balneária, o Município de Santos é o centro político e administrativo da Região Metropolitana da Baixada Santista.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/porto/portoh00.htm>

1.2.4 A questão da centralidade

A importância do tema centralidade fica clara a partir da descrição, ainda que não alongada, do processo de urbanização, onde Santos têm uma influência muito grande. A quebra do paradigma modernista e o período da década de 1960 que precedem à revolução cultural é a temática da cultura do centro. O problema da centralidade, objeto central em análise tem paradigmas: tem paradigmas no modernismo; tem paradigma na década de 1960 no começo do novo modernismo; na revolução cultural e que reinicia, passando para outro estágio a partir de 1973 com o

pós-modernismo. Com o advento do neoliberalismo, parte nos Estados Unidos e Rio de Janeiro é que se inicia o próprio modernismo no Brasil e conseqüentemente, somente na década de 1990 que o fenômeno da centralidade vai ocorrer. Mas na década entre 1960 e 1970, já está em transformação o novo modernismo, precedido pelos ingleses na busca da temática do centro, com várias críticas ao modernismo. O conceito da centralidade serve de elo com o objeto deste trabalho que é a revitalização.

“A cidade é definida pela sua forma e estrutura, ela possui uma centralidade ou uma policentralidade. O centro é o resultado do processo de crescimento das cidades, originário da divisão social do trabalho e da divisão territorial do trabalho.” (PEREIRA, 2004).

“O modelo “uma cidade – um centro” está a ser decisivamente ultrapassado. As modificações radicais no alto da escala da “cidade” (ponto) para o “urbano” (superfície) originaram a explosão e a fragmentação das centralidades o que, por outras palavras, significa que a lógica de localização das funções direcionais já não coincide necessariamente com aquilo que o velho centro ainda pode oferecer em condições vantajosas. A crise assim originada (com causas e conseqüências muito complexas) tem favorecido a depreciação da imagem do centro e a atitude hipocondríaca em torno do rol de patologias como a desertificação, a insegurança, a fuga das actividades, a degradação, etc. Legitimam-se, assim, os recursos envolvidos nos projetos de reabilitação dos velhos centros, mas ignora-se, na proporção inversa, as virtualidades das “novas condições centrais” que emergem noutros lugares do território urbanizado” (PORTAS, 2003, p. 98).

Hoje as cidades modernas devem se adequar às novas opções para o território urbano, estabelecendo a partir dessa adequação uma nova definição para a questão da centralidade, passando de cidade monocêntrica para uma urbanização policêntrica.

“Ultrapassar o dilema obriga a situar a perda do monopólio do centro no percurso da cidade monocêntrica para a urbanização policêntrica. Não é o risco dessa “perda” que está em causa, mas sim: - o processo mais o menos longo de ajustamento do centro às novas lógicas de produção, de organização e de vivência dos novos territórios urbanos (sem perder o valor simbólico e iconográfico, mas implicando um reajustamento funcional); - a dificuldade em reconhecer o (s) “lugar (es)-centro” nas centralidades emergentes onde se inscrevem novas dinâmicas de polarização (condição necessária para identificação do centro em qualquer lugar da geografia ou da história das cidades), mas onde não se reproduzem as mesmas formas canônicas dos centros “históricos”; - o desafio que está implícito na construção de um “sistema de centralidades” (que inclui o centro antigo) como estratégia de vertebração das novas conurbações” (PORTAS, 2003, p. 98).

A transferência de núcleos tradicionais que transferem para novas áreas consolidadas ou centrais e em seguida nos hiatos do urbano periférico gera a perda dos valores da centralidade. A cidade existente emigra e tem como efeito a cidade “emergente”.

“Do lado da cidade “emergente”, a falta de visibilidade e prestígio dos territórios da “explosão” fazem retardar esta emigração e, sobretudo, despistam a formação de concentrações significativas que possam constituir reais nódulos de centralidade. Com frequência não se aproveitam os nós de infra-estruturas ou interfaces recentes e tende-se a usar e abusar de recintos isolados ou fechados, denotando a ausência de “guias” ou “suportes” para novas inserções” (PORTAS, 2003, p.99).

No âmbito dos processos de descentralização, são bastante conhecidos e estudados os impactos sobre a antiga área central, quando afetada pela transição de uma estrutura intra-urbana unicêntrica para uma policêntrica. Dentre essas conseqüências podemos destacar a deterioração funcional e física das áreas centrais metropolitanas que envolviam o centro financeiro-empresarial. O resultado foi a formação da famosa Zona de Obsolescência, comumente presente nas grandes metrópoles mundiais. (GOULART, 2005).

Assim, há uma nova função para as áreas centrais. Este é o pensamento estabelecido ao longo dos últimos trintas anos do século passado, pelas administrações municipais de diversas cidades do mundo, que através de políticas de renovação do desenho urbano possibilitam uma nova ocupação dos espaços urbanos, que hoje se encontram degradados e sofrem com o processo de esvaziamento da população e dos consumidores.

2 NECESSIDADE DA CONSERVAÇÃO DAS CIDADES

2.1 A importância do patrimônio edificado

2.1.1 O conceito da preservação do bem

A Constituição do Brasil de 1934, em seu artigo 148, introduziu pela primeira vez o conceito de proteção aos bens culturais:

“Cabe a União e aos estados favorecer e animar o desenvolvimento das ciências, das artes e da cultura em geral, proteger os objetos de interesse histórico e o patrimônio artístico do País, bem como prestar assistência ao trabalhador intelectual” (CASTRO, 1981, p. 176).

A Constituição de 1946 manteve a proteção do poder público “as obras, monumentos e documentos de valor histórico e artístico, bem como os monumentos naturais, as paisagens e locais de particular beleza” (ibidem, p. 176), alterando os termos “União, Estados e Municípios”, pela expressão “poder público”.

A partir daí, a vontade da comunidade local de conservar e preservar seus objetos ou ícones representativos está diretamente ligado à proteção de bens culturais, por meio da ação pública, retratada pela legislação do país. Um exemplo disso é a Lei Orgânica do Município de Santos, de 1989, que estabelece como “bem protegido” os jardins da orla da praia.

Segundo o atual prefeito de Santos, em entrevista comenta que:

“Voltar os olhos para o Centro de nossa Cidade não é nenhum pioneirismo e sim apenas seguir o exemplo de outras cidades ao redor do mundo, principalmente cidades com características parecidas com a nossa, ou seja, cidades portuárias que haviam negligenciado as suas regiões centrais e que conseguiram fazer um trabalho de conscientização e revitalização nesses locais, como Barcelona, Baltimore, Buenos Aires e outras. Todavia, através dos novos incentivos fiscais e aluguéis mais convidativos o Centro de Santos tem se tornado uma boa opção para os comerciantes e profissionais liberais que já foram ou pensam em se transferirem para lá, uma vez que a sociedade e a mídia têm se dado conta do valor do nosso patrimônio. A sua relevância histórica e cultural restaurada buscará a alma e consciência de cidadão que está adormecido, transmitindo-lhe uma memória de fatos ocorridos em nossa

Cidade, os quais ele poderá viver e com isso desenvolver uma consciência de preservação e uso do patrimônio edificado” (LEAL, 2003) ¹.

2.1.2 A degradação dos centros históricos

A transferência das sedes de bancos e empresas para São Paulo e o fim da época de ouro do café significaram para Santos a perda de serviços que a cidade exportava para todo o país. Em consequência da ausência desta renda, com a qual o município estava habituado, foi gerado um drástico encolhimento na economia local e a cidade tornou-se menos atraente para novas indústrias que exportariam parte de sua produção. Mesmo Santos, tendo boas oportunidades de compensar a perda, é inegável o impacto negativo desses acontecimentos na economia local. Desta forma o centro foi perdendo a sua importância e com o processo de esvaziamento, inicia-se o processo de deterioração das edificações da região central da cidade.

É importante salientar que a degradação dos centros tradicionais é um processo bastante discutido por vários autores:

“[...] degradação ou deterioração pela idéia dominante é o estado de ruína a que são deixados muitos edifícios dos centros tradicionais, em virtude de ter sido abandonado pelas burguesias que se mudou para novos centros. [...] A classe dominante [...] então cria a ideologia da “deterioração” que é uma versão da “naturalização” de um processo social [...] mas que ela não pode admitir. Em ambos os casos, a idéia que pretende transmitir é a de um processo natural, quer uma doença de plantas, quer o apodrecimento por velhice. A idéia de “decadência” também está associada a envelhecimento como processo da natureza. Com isso a ideologia dominante quer veicular a crença de que a ruína do centro é um processo natural decorrente de seu envelhecimento. [...] É claro que a ideologia dominante procura difundir a idéia de que, apesar dessa inexorabilidade, ela está fazendo tudo o que estiver a seu alcance para “salvar” o centro, para que este seja “revitalizado” e volte a ser como antigamente” (VILLAÇA, 1999b, p. 228-229).

Para entender a economia de uma cidade devemos situá-la no contexto da rede urbana ao qual pertence. Para se tirar o Centro Histórico de uma cidade como Santos do estado de degradação que ele vem se transformando, deve-se conhecer a importância de suas funções, o vigor de sua economia e suas perspectivas de desenvolvimento (SINGER, 1973).

¹ João Paulo Tavares Papa, ainda como Vice-Prefeito e Secretário de Planejamento concedeu entrevista na reportagem de Gláucia Leal do jornal “O Estado de São Paulo” – Santos quer romper “abismo” entre cidade e porto.

2.2 O processo de desconstrução do espaço urbano

2.2.1 O espaço físico e o espaço urbano, conceituação de “cidade”

RANOYA (2003) define espaço como algo morto, inanimado e estático, completando que o que dá vida ao espaço depende da atividade a que ele se destina, ou seja, após a interferência do homem.

Na sociedade capitalista atual, conforme cita FRANCISCO (2002), tudo que se produz é espaço direta ou indiretamente, para isso se remete a Lefèbvre que coloca: “Produzir, afinal de contas, hoje, não é produzir isto ou aquilo, coisas ou obras, é produzir espaço [...]. A mercadoria (o mercado mundial) ocupará o espaço inteiro”. Assim, o espaço se torna a grande mercadoria.

FRANCISCO (2002), ainda apresenta em seu trabalho, o homem em seu processo de evolução, quando passa a andar ereto, portanto com as mãos “[...] inaugura a grande caminhada, cada vez mais presente, da "construção", ao mesmo tempo, do humano e do espaço”, iniciando, também, o processo de desconstrução do espaço natural.

SOUZA (1997) discorre sobre o conceito de cidade colocando que “A cidade é uma obra humana”. Define que a cidade é regida por intencionalidades de um mundo de objetos, produzidos segundo procedimentos, determinados por materialidades. É uma negação da natureza, daquilo que é físico. Tudo em decorrência da técnica, que é um saber prático, proveniente do trabalho que vem do grego *tekné*. A cidade que abriga a maior população do planeta significa nestes últimos séculos e especialmente neste século XX, a efetiva realização do projeto humano. Segundo o autor “A cidade é para Hegel uma etapa histórica, constituindo, depois da organização da família, o momento da sociedade civil, onde se afrontam os interesses egoístas, mas opera uma racionalidade, anunciando a vinda do Estado como idéia de moralidade”. Coloca ainda que a cidade constitui-se no espaço do encontro da diferença, da liberdade e da igualdade. Define que: “A cidade é o lugar, a geografia da existência [...] copresença densa do complexo técnico-científico, das instâncias e dos campos da cultura, da política e da produção econômica”.

SANTOS (2002) trata a cidade como meio ambiente construído dizendo: “[...] constitui um patrimônio que não se pode deixar de levar em conta, já que tem um papel na localização dos eventos atuais [...]. Esses conjuntos de formas ali estão à espera, prontos para eventualmente exercer funções, ainda que limitadas por sua própria estrutura.” Segundo o autor: “Um evento é o resultado de um feixe de vetores, conduzido por um processo, levando uma nova função ao meio preexistente. Mas o evento só é identificável quando ele é percebido, isto é, quando se perfaz e se completa. E o evento somente se completa quando integrado no meio. Somente aí há o evento”.

TOLEDO (2002) apresenta em seu texto que a cidade é o documento implacável de uma sociedade: “Sua cultura está ali impressa; seus valores, ali registrados. Há edifícios que contam o passado ao presente, constatou Alexandre Herculano, e, com os edifícios, todo o patrimônio urbano, poderíamos acrescentar”.

FRANCISCO (2002) coloca que:

“[...] A fixação de grupos em pontos escolhidos do espaço dá origem a vilas, e posteriormente a cidades, como manifestações inequívocas da manualidade consciente na paisagem. Em termos físico-espaciais, a cidade é o grande trabalho do homem. [...] A fixação em pontos do território, a divisão do trabalho, a produção de excedente e a estruturação em classes sociais são as causas da formação e caracterização das aglomerações humanas” (FRANCISCO, 2002, p. 5).

2.2.2 A desconstrução no processo de renovação do espaço urbano e seus limites

A desconstrução como processo completo da intervenção espacial e das implicações decorrentes das modificações no espaço previamente existente, pode vir a ser desastroso ou não, na medida em que registra na transformação seus impactos atuais e futuros. Decorre do conceito de que não existe construção, mas sim a desconstrução espacial.

A questão está na dialética do construir sem destruir. Quando há a consciência de que a ação antrópica quanto interferência no espaço deve levar em consideração a preservação desse espaço, pode-se estabelecer a relação do equilíbrio espacial. Assim, a renovação do espaço desejado tem seu limite na desconstrução do mesmo.

Segundo FRANCISCO (2002), conceitua que:

“É necessário, portanto, conscientizar-se da destruição dos espaços, não se omitindo de responsabilidades. Ao se falar de construção deve se falar de desconstrução, para resgatar e explicitar a totalidade destruição-construção da ação antrópica com todas as suas vicissitudes. O novo conhecimento espacial que se deseja através do conceito de desconstrução impõe uma nova consciência social. E essa nova consciência pode começar a vir através de uma nova prática espacial. [...] suscitada, por sua vez, por uma nova desconstrução com mais equidade, ética e responsabilidade social. [...] A desconstrução é o processo completo entre o antigo e o novo espaço; é o resgate da consciência da destruição que viabiliza a construção; é o resgate dialético da identidade destruição-construção” (FRANCISCO, 2002, p. 14-20).

FRANCISCO (2002) estabelece ainda um critério mínimo de desconstrução:

“Acreditamos que a desconstrução mínima², isto é, aquela que preserva ao máximo o espaço existente - sobretudo o natural - dando suporte à vida que aí se desenrola, numa perspectiva de animação da história social, pode ser entendida como equilíbrio do movimento espacial” (FRANCISCO, 2002, p. 23).

FRANCISCO (2002), ainda classifica os espaços desconstruídos, elencados no quadro a seguir, um rol inicial de treze critérios, as respectivas tipologias articuladas aos pares e exemplos dos espaços desconstruídos. Para o autor é importante investir cada vez mais na teorização da desconstrução como forma de preservar vivo e cheio de história os espaços a serem trabalhados. Aborda que a desconstrução espacial resgata o papel do espaço na explicação do social e que a ocupação deve, em novos moldes, levar em consideração as peculiaridades locais, para que o espaço desconstruído via apelo conservacionista, possibilite a reparação dos erros cometidos no passado da evolução da ocupação e/ou utilização do espaço, tanto na reconstrução como na melhoria da solução anterior. Apresenta o espaço desconstruído aos pares, pretendendo mostrar sua essência através de valores e situações de posições extremas que caracterizam a riqueza da desconstrução. Cita que a cada intervenção cabe a descoberta consciente sobre o que mudar e de que maneira fazê-lo e a importância da conservação do espaço existente de forma organizada, contínua e sem ruptura absoluta.

² No Quadro 2.1. - “Desconstrução do espaço existente - uma tentativa de classificação” apresenta-se, aos pares, uma tipologia da desconstrução. A desconstrução mínima é um dos diversos exemplos apresentados.

QUADRO 2.1 – Desconstrução do espaço existente – uma tentativa de classificação.

Critério	Tipologia	Tipologia
1 Natureza	Natural	Derrubada de mata ciliar ou galeria, ao lado de cursos d'água; loteamento novo; sucessão de cortes e aterros para a definição do sistema viário de área loteada; construção de lagos artificial; qualquer tipo de canalização de córregos e rios.
	Adaptada	Empreendimentos de reflorestamento; reformas de edificações; demolições de edifícios.
2 Pertencer ou não a área objeto de intervenção	Direta	Construção de enrocamento de acesso e de cais de porto.
	Indireta	Assoreamento à montante da corrente marítima provocado por obra à jusante; impermeabilização generalizada do solo nas cidades, embora as enchentes aconteçam em pontos determinados; “piscinões”.
3 Intensidade	Mínima	Aplicação de gabião em trecho de margem de corpo d'água; reforma de edificações; revitalização urbana.
	Máxima	Canalização de córrego; demolição de edificações; reurbanização.
4 Abrangência	Parcial	Destruição parcial de mata ciliar; renovação e/ou reabilitação de uma edificação ou área urbana.
	Total	Destruição total de mata ciliar em trecho de rio; implosão de edifício.
5 Localização	Rural	Derrubada de mata; loteamento de chácaras; introdução de novos cultivos.
	Urbana	Remoções de jardins/parques públicos; reforma de edifício; loteamentos habitacionais e industriais urbanos.
6 Tipificação	Lote	Derrubada de árvores para permitir a edificação; corte e aterro para implantação de projetos; reformas e ampliações residenciais e de plantas industriais.
	Gleba	Construção de arruamento / loteamento; aterros sistemáticos de pequenos cursos d'água e suas nascentes.
7 Duração	Curta	Demolição seguida de nova construção.
	Longa	Demolição não seguida de nova construção; “verdissement”.
8 Estado de Conservação	Conservada	Reforma / remodelação de edificações não deterioradas.
	Deteriorada	Reforma / recuperação de edificações deterioradas; intervenções em áreas degradadas (zonas portuárias, industriais, áreas aterradas).
9 Existência de ocupação/uso	Livre	Vilas operárias desabitadas em fazendas; terras sem uso definido; “terra improdutiva”; prédios industriais e residenciais desocupados; “vazios urbanos”.
	Ocupada	Remoções / ampliações e / ou obras de conservação de espaços ocupados.
10 Existência de Construção	Não construída	Obras de loteamento; implantação de parque urbano linear ao longo de corpo d'água.
	Construída	Ampliação de edificação; execução de arborização urbana.
11 Preocupação Político-social	Alienada	Espaços definidos sem preocupação social e com prevalência da técnica sem controle social.
	Engajada	Espaços trabalhados com ética, preocupação e engajamento social.
12 Motivação político-ideológica	Pacífica	Obras espaciais necessárias em geral; o cotidiano espacial, com suas reformas e transformações constantes.
	Violenta	Espaço destruído em atentado terrorista de Estado ou de grupo político (exemplo das guerras e do desmanche do WTC em Nova York - USA).
13 Preocupação artística	Artística	Obra onde se tem a preocupação de buscar o belo seja no objeto ou pelo julgamento do observador.
	Não artística	Obra sem nenhuma preocupação artística, onde domina o econômico numa funcionalidade duvidosa.

Fonte: FRANCISCO, 2002, p. 24

Acredita-se que se já há algum tempo a desconstrução mínima fosse praticada, possivelmente não subsistiria locais com intensidade absurda de degradação como é o caso das áreas centrais das cidades e nem mesmo se teria de priorizá-las como espaço a serem revitalizados, principalmente os centros históricos onde geralmente concentra o maior número de edifícios significativos e emblemáticos da estrutura urbana das cidades portuárias.

3 OS FUNDAMENTOS DA INTERVENÇÃO

3.1 A definição de revitalização, renovação, requalificação e recuperação urbana

A retomada do centro tradicional ocorre como uma reação à sua “decadência” que gera deseconomias e disputa com resistência ao alto poder de transformação da arquitetura e do urbanismo moderno e à excessiva padronização com a conseqüente perda da identidade das mega-cidades espalhadas por todos os continentes.

Decorrente desse processo de inquietação, uma das maiores dificuldades da gestão urbanística é identificar estratégias e iniciativas que sirvam de instrumentos disponíveis e que avancem no sentido da retomada do desenvolvimento dos centros tradicionais.

“No caso das cidades portuárias, [...] associado às mudanças técnicas ocorridas no transporte marítimo (uso crescente dos containers, preferência pelos terminais especializados, aumento do calado das embarcações, etc.) transformou as áreas próximas a portos antigos, em parte integrante desse setor degradado da cidade. Esses locais foram, assim, desprezados como local de residência pelas camadas de médio e alto status social e como opção locacional pela maioria das atividades econômicas metropolitanas. Esse quadro, que parecia irreversível, sofreu profundas transformações nas últimas décadas, sobretudo nas cidades dos países desenvolvidos. As alterações na economia mundial, e a constituição de uma economia crescentemente globalizada ou mundializada, trouxe, entre seus muitos impactos, a constituição de uma hierarquia global de cidades (Sassen, 2001) e a ampliação (em especial nessas cidades) dos setores de renda alta e média-alta, ligados às atividades de gestão da economia globalizada. Se acrescentarmos a isso o papel cada vez mais importante do capital imobiliário no processo geral de reprodução do capital, a crescente competição entre os lugares no processo de atração de investimentos e de moradia da população de maior nível de renda e a maior preocupação com a preservação da memória arquitetônica, temos o fundamento para entendermos todo um leque de processos de recuperação de áreas urbanas degradadas, conhecidos como revitalização, renovação, requalificação ou recuperação urbana” (GOURLART, 2005).

É, por isso, essencial a definição antecipada de um conjunto de expressões, ou seja, dos conceitos de revitalização, renovação, requalificação e

recuperação urbana, para se entender melhor a dinâmica das intervenções que deve sofrer a região em estudo e quais são os seus limites.

Assim, há autor que define a revitalização como uma prática urbanística de intervenção voltada ao renascimento econômico, social e cultural restrita às áreas centrais, num processo contínuo de gestão e planejamento estratégico e de ações integradas:

“Por um lado, o modelo de revitalização urbana do urbanismo contemporâneo rompe com as práticas precedentes e distancia-se tanto dos projetos traumáticos de renovação quanto das atitudes exageradamente conservacionistas, ao mesmo tempo em que os incorpora e excede, em prol do renascimento econômico, social e cultural das áreas centrais. Pelo outro, ele permite a gestão da cidade segundo uma lógica neoliberal, cuja prática urbanística passa a ser fragmentada e dispersa, de acordo com as oportunidades, as vantagens competitivas e as respostas de um mercado consumidor cada vez mais globalizado, embora de expressões localizadas como, por exemplo, na instituição de espacialidades propícias para novos pólos financeiros e imobiliários transnacionais, ou de intenso turismo cultural-recreativo. [...] Se nem sempre o modelo da revitalização encontra-se vinculado à existência de um plano no sentido tradicional, ele é dependente de um processo contínuo de planejamento estratégico e de ações integradas. Também é assim mesmo na prática norte-americana do planejamento fragmentado, dos opportunity projects, pois a colaboração entre o poder público (viabilizadores), o poder privado (investidores) e as comunidades (moradores e usuários) garante a identificação de planos e programas que possam maximizar e compatibilizar os esforços e os investimentos, e nortear a implementação integrada de ações e projetos a curto, médio e longo prazo. Os resultados positivos das intervenções, por sua vez, realimentam o processo atraindo novos investidores, moradores e consumidores, gerando, por sua vez, novos projetos” (DEL RIO, 2001).

Já ARGAN (1995), entende que a revitalização deva se estender a toda à área da cidade visto que as intervenções influenciam e condicionam os centros históricos.

Para GOULART (2005), revitalização é relativamente pouco empregado no universo dos especialistas ligados aos assuntos urbanos, uma vez que sua etimologia sugere uma visão preconceituosa e errônea da área de intervenção. Não é o caso de voltar a dar vida a uma área que não estava morta, ainda que seja compreensível que não seja essa a perspectiva de muitos que empregam essa palavra ao se referirem a processos de recuperação de áreas urbanas degradadas.

Segundo MAGALHÃES (2002), o conceito de revitalização, quando utilizado para áreas centrais, é equivocado, pois na maioria das vezes refere-se a áreas

periféricas dos centros, onde os processos de reestruturação econômica das últimas décadas produziram espaços industriais ociosos e áreas de residência da população de baixa renda. O uso generalizado do conceito de revitalização para o centro de Santos é questionado, na medida em que tal conceito pressupõe a perda de vitalidade das áreas afetadas. Neste caso, como se trata de uma área que engloba o centro histórico e comercial adicionada a uma parcela periférica do núcleo central, aonde vem ocorrendo um processo de decadência física e econômica, porém com a preservação de uma vitalidade relativa, são necessárias estratégias que permitam um melhor entendimento desse processo. Desta forma a revitalização tem seu limite mais abrangente na prática da melhoria do espaço urbano com desenvolvimento econômico, social e cultural em um processo de gestão urbanística pluralista e contínua.

O significado da palavra renovação, segundo o “Novo Dicionário AURÉLIO da Língua Portuguesa” é tornar novo, dar aspecto ou feição de novo, mudar ou modificar para melhor ou substituir por novo ou coisa nova.

Segundo GOULART (2005), a renovação urbana denomina o processo de substituição das formas urbanas existentes e sua substituição por outras modernas. Ela pode ser pontual, geralmente fruto da iniciativa privada, ou difusa, comumente pela ação planejada do Estado, quando abrange uma área ampla e totalmente alterada, inclusive no tocante à sua malha urbana.

O conceito de renovação do modernismo orientava políticas urbanas equivocadas, substituindo a riqueza físico-espacial e a pluralidade sócio-cultural das áreas centrais de maneira arrasadora e indiscriminada. Na cidade tradicional existente, já desvalorizada e esvaziada de suas funções originais, eram impostos projetos arrasa-quarteirão com ambientes frios, monofuncionais, simplistas, distantes de lastros históricos e dos valores da população. O ativismo político e os movimentos preservacionistas do fim dos anos 60 e início dos 70, em conjunto com um panorama de redirecionamento político e econômico nos EUA, modificaram a essência dos antigos planos de renovação ainda vigentes, que se voltaria para a preservação histórica e o respeito aos patrimônios locais. O primeiro projeto de renovação urbana nos EUA conservou edifícios históricos não tombados e buscou a mescla de usos, qualidade do paisagismo e do mobiliário urbano e a partir dessa experiência pode-se começar a ter uma ideia do dinamismo deste tipo de intervenção. Outro programa pioneiro de

renovação foi à recuperação de edificações residenciais, conservando as fachadas, condizente com a tipologia histórica do bairro tendo como resultado a reciclagem das edificações, a reocupação e a revitalização da localidade (DEL RIO, 1994).

A renovação está intimamente ligada ao processo de revitalização, cujos limites estão combinados com a ação antrópica do homem, ou seja, a própria desconstrução. Porque a desconstrução vai ocorrer com a renovação. Ela por sua vez transforma antropicamente o espaço referencial.

O conceito de requalificação abrange ações de reimplantação de antigas funções, como habitação, comércio, serviços e cultura, conforme apresentado no conceito de “Reanimação”, segundo MERLIN, P; CHOAY, F (1996).

Abrangem, ainda, a reutilização do patrimônio existente, o incremento do turismo e do lazer e a preocupação com as possibilidades de otimização dos espaços. O conceito de requalificação, no entanto, está menos ligado à ideia de perda anterior de vitalidade e traz mais clara a ideia de acréscimo de atividades geradoras de ganhos econômicos e da melhoria da qualidade dos espaços públicos e privados, podendo ser mais bem aplicada em situações onde se trata de alteração das características físicas e da composição social e econômica de áreas ainda ocupadas (LIMA, 2004).

Ainda, segundo LIMA (2004), a requalificação também pode envolver processos de elitização, quando voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização dos espaços, com vistas a um melhor desempenho econômico. O termo “gentrification”, que significa enobrecimento diz respeito à alteração da composição social original de determinadas áreas de uma cidade em decorrência de programas de requalificação de espaços urbanos estratégicos, quando estes visam somente interesses imobiliários, empresariais e financeiros. Em outras palavras, significa a expulsão de moradores de áreas urbanas degradadas, que pertencem a classes sociais menos favorecidas, em decorrência da valorização desta área por uma intervenção urbana.

Segundo GOULART (2005), a requalificação urbana engloba processos de alteração em uma área urbana com o fim de conferir-lhe nova função, diferente daquela pré-existente. Fica evidente que uma ação de gestão territorial pode, ao mesmo tempo, ter um caráter de renovação e de requalificação. Desse conjunto de intervenções possíveis em áreas degradadas, pode resultar ainda outro processo, conhecido como

gentrificação ou “gentrification”. Ele pode ser definido de forma muito resumida e simplificada, como um retorno da população de alto status à área central metropolitana, enquanto local de moradia.

A requalificação tem seus limites na intervenção dos espaços, alguns direcionados setorialmente, outros para tipos específicos de áreas de atuação, num mix de usos de solo reciclados ou especializados (DEL RIO, 2001).

A análise do último conceito, fundamentada na crise do petróleo, no esgotamento do modelo econômico falido do Estado e na emergência do mercado globalizado, fatores determinantes do novo capitalismo neoliberal, não poderia ignorar, por um lado, o potencial do patrimônio instalado, a acessibilidade e o simbolismo das áreas centrais e, pelo outro, os vazios e as discontinuidades (DEL RIO, 2001).

Decorrente deste contexto, a conceituação de recuperação urbana, está atrelada a expansão da consciência popular, a consolidação dos movimentos comunitários e ambientalistas, inserido no paradigma do desenvolvimento sustentável. Está também no novo contexto que levou as metrópoles do primeiro mundo a perseguir o renascimento de seus centros, através da reutilização das áreas centrais, da recuperação de suas arquiteturas e da valorização cultural de suas ambiências. Definir recuperação urbana significa adotar-se o conceito das novas estratégias de competitividade dentro do fenômeno da globalização que se apoderam das áreas portuárias como os locais perfeitos para eventos ocasionais, que também lucram com a sua centralidade e acessibilidade. As cidades, por sua vez, incorporam essas possibilidades como justificativa para as grandes reconversões e para alavancar o seu planejamento estratégico, como através de exposições mundiais, olimpíadas, feiras internacionais etc. Este modelo, iniciado com as feiras mundiais de Paris (1889) e Chicago (1893), foi utilizado, por exemplo, em Barcelona cujos esforços de recuperação urbana da área central foram alavancados pelos Jogos Olímpicos de 1992. Destaca-se ainda, a atitude agressiva do poder público para atrair investimentos e monitorar os empreendimentos, e o cuidado com a qualidade das soluções urbanísticas e arquitetônicas, que será comentado através do caso de Baltimore, cidade cujo esforço para a recuperação urbana de suas áreas centrais foi enorme (DEL RIO, 2001).

Segundo (ARGAN, 1995), recuperar não significa restaurar, nem modernizar. Para GOURLART (2005), a recuperação de uma área urbana que se

pretende salvaguardar e que implica na restauração de edifícios, constitui em um processo integrado de revitalização do tecido econômico e social, no sentido de tornar a área atrativa e dinâmica e com boas condições de habitabilidade.

A recuperação urbana limita-se na retomada do crescimento e da expansão da economia, pelo resgate do patrimônio histórico e pela confiança dos investidores em face da valorização de seus imóveis nas áreas centrais.

3.2 O conceito de cidade-museu e centro histórico

O conceito de cidade-museu e centro histórico, presente na literatura segundo ARGAN (1995), aborda a questão do restauro total da cidade-museu a qual permite a renovação urbana dentro dela. A teoria do próprio autor adota a cidade como história da arte e a história da arte como história da cidade. Assim, admite-se a hipótese de que a experiência que está ocorrendo na área em estudo é um processo combinado de recuperação e revitalização.

O conceito da “cidade-museu” em tese, não admite a relação do conceito de centro histórico ao da cidade-museu, definido como um instrumento científico e didático figurativo:

“É freqüente associar-se, e com acento negativo, ao conceito de centro histórico o de cidade-museu. É um termo do qual não se deve ter medo, contanto que o museu não seja considerado um depósito ou um hospício de obras de arte, mais sim um instrumento científico e didático para a formação de uma cultura figurativa ou daquilo que Arnheim chama de “pensamento visual”. [...] mesmo a mais moderna das cidades pode ser um museu, enquanto o museu como centro vivo da cultura visual é um componente vivo do estudo e do desenvolvimento da cidade [...]. Temos na Itália um caso limite de cidade-museu, Veneza. Por sua localização especial e por sua configuração, o desenvolvimento industrial foi transferido, como uma solução aparentemente correta, para a cidade vizinha, Mestre, que cresceu com a rapidez de todas as cidades industriais, mas que justamente por isso, é um verdadeiro monstro urbanístico [...] aconteceu que Mestre adquiriu um peso não apenas econômico e demográfico infinitamente superior ao de Veneza, que ficou assim exposta a um processo de empobrecimento não só de suas funções. Hoje, poder-se-ia dizer que Veneza é o centro histórico da vizinha e devoradora cidade industrial, destituído de outras funções que não as do turismo e respectivo comércio” (ARGAN, 1995, p. 81).

O conceito de “Centro histórico” é instrumentalmente útil, porque aceita dificultar a invasão das zonas antigas gravadas ou de funções residenciais novas que

inevitavelmente levariam à sua destruição. Considera-se ser absurda esta teoria, de que conservar a cidade como instituição deve-se admitir que parte fosse historicamente com valor qualitativo e de outra não histórica, meramente quantitativo. A cidade antiga e moderna em seu conjunto organizada é a sua essência histórica. Restringir sua historicidade global significa questionar a legitimidade histórica da sociedade contemporânea. Por estar introduzido no interior das cidades modernas e normalmente submetido a uma normatização especial, o centro histórico que por ter se tornado motivo de atração, circunscrito a uma área protegida da cidade, ainda que rigorosa, não garante a sua vitalidade ou a sua prorrogação por algum tempo, caso a política urbanística desconsidere de modo global todos os problemas da cidade e do território (ARGAN, 1995).

Portanto, para revitalizar os centros históricos, segundo ARGAN (1995), não se pode apenas contar com as possibilidades técnicas de recuperação. A reanimação traduzida na refuncionalização organizada pressupõe que a intervenção dos técnicos desde a primeira fase do estudo do projeto não se limite ao centro histórico propriamente dito, mas se entenda a toda a área da cidade que condiciona e influencia.

3.3 Os instrumentos urbanísticos estruturadores

3.3.1 O Estatuto da Cidade

Durante o processo de construção da Constituição de 1988, um movimento multisetorial e de abrangência nacional lutou para incluir no texto constitucional instrumentos que levassem à instauração da função social da cidade e da propriedade no processo de construção das cidades.

Como resultado, a Constituição incluiu um capítulo específico para a política urbana, prevendo uma série de instrumentos de garantia da defesa da função social da cidade, do direito à cidade e da propriedade e da democratização da gestão urbana, no âmbito de cada município, ou seja, os meios para atingir a finalidade desejada: a construção de cidades sustentáveis e democráticas.

Após, doze longos anos de discussão no Congresso Nacional, foi aprovado o “Estatuto da Cidade”, Lei Nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 que desde então vem vigorando.

Entre outros dispositivos de gestão urbana, define instrumentos de política urbana que foram desenvolvidos para estabelecer normas de ordem pública, assim como para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, fixando os princípios, os objetivos, as diretrizes e os instrumentos de gestão urbana.

a) Das diretrizes estabelecidas

A fim de viabilizar políticas urbanas, o Estatuto da Cidade estabelece instrumentos que podem ser divididos, basicamente, da seguinte maneira:

- Instrumentos de intervenção do uso e ocupação do solo: instrumentos urbanísticos que visam induzir e regular a ocupação do solo urbano;
- Instrumentos de regularização fundiária: visam à implementação de projetos como os voltados à habitação social ou de infraestrutura urbana;
- Instrumentos de gestão democrática da cidade: incorporam o processo de produção do espaço urbano à participação direta do cidadão na definição de projetos e prioridades.

As diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas no estatuto da cidade como normas gerais de direito urbanístico são, em especial para os municípios, as normas balizadoras e indutoras da aplicação dos instrumentos da política urbana regulamentados na lei (BRASIL, 2001).

Assim, constitui um dos maiores avanços legislativos concretizados nos últimos anos com relação à regulamentação da política urbana no Brasil, que sem dúvida alguma, até então, ignorada pelas normas urbanísticas federais.

b) Da proposição e disponibilização de novos instrumentos urbanísticos

De autoria do falecido Senador Pompeu de Souza, a Lei nº 10.257, que regulamenta os artigos 182 e 183 do capítulo que trata da política urbana e denominada

de “Estatuto da Cidade”³, estabelece uma série de instrumentos encarregados pela constituição:

“[...] de definir o que significa cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana, a nova lei delega esta tarefa para os municípios, oferecendo para as cidades um conjunto inovador de instrumentos de intervenção sobre seus territórios [...]” (ROLNIK, 2001).

Segundo SAULE (2001), O Estatuto da Cidade passa a ser o novo marco legal urbano, como a lei federal de desenvolvimento urbano, sonhada e desejada por diversos atores sociais nas últimas décadas, constituindo-se como um instrumento de suma importância para reverter o quadro de desigualdade e exclusão social, proporcionando uma gestão mais humana, justa e democrática das cidades.

c) Dos instrumentos específicos

A legislação cria um paradigma urbanístico, através de instrumentos legais, que se consolidam na implantação dos mesmos mediante a obrigatoriedade do Gestor Municipal de regulamentá-los junto ao Plano Diretor.

A legislação estabelece em seu parágrafo único:

“Para todos os efeitos, esta lei denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse sociais que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem - estar do cidadão, bem como o equilíbrio ambiental” (BRASIL, 2001, p. 259).

O Estatuto da Cidade estabelece através de novos instrumentos jurídico-legais, diversas possibilidades de intervenção na tomada de decisões estabelecidas pelos promotores das Políticas Públicas Urbanas.

Dentre esses instrumentos criados pela legislação citada, devem-se ressaltar os seguintes:

- **Transferência do direito de construir**

Através dos termos do artigo 35 do Estatuto da Cidade, a lei municipal baseada no plano diretor autoriza o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a

³ BRASIL, Estatuto da Cidade Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

utilizar em outro local o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins: de implantação de equipamentos urbanos e comunitários; de preservação - quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, regularização fundiária, etc.

A legislação de uso e ocupação do solo do município de Santos estabelece em seu artigo 84, que a Transferência do Direito de Construir, é um instrumento de preservação de imóveis situados nos Corredores de Proteção Cultural- (CPC) e nas áreas dos bens tombados.

Este instrumento urbanístico criado pelo Estatuto da Cidade, e que vem sendo utilizado de forma interessante no município de Santos, pode ser utilizado na implementação das melhorias do Programa AC, já que beneficia com o instrumento da Transferência do Direito de Construir, os imóveis Nível de Proteção 1 – NP1 e 2 – NP2 e que em sua grande maioria, encontra-se em área de abrangência do programa em estudo.

Os imóveis localizados nestas áreas são enquadrados no citado Nível de Proteção⁴, tendo como objetivo:

- NP1 – Proteção total. Atinge imóveis a serem preservados integralmente, toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos interna e externamente;
- NP2 – Proteção parcial. Inclui apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;
- NP3 – Abrange imóveis com livre opção de projeto, mantendo-se a tipologia predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes em toda a lateral da quadra;
- NP4 – Abrange imóveis com livre opção de projeto, respeitados os índices urbanísticos da zona em que o imóvel se encontrar, conforme a Lei Complementar nº. 312/98 e suas alterações.

A utilização dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, no processo de revitalização da área do centro histórico de Santos, pode ser explorada de forma mais intensa pelos participantes do Programa AC, assim como pelo

⁴ Anexo 01 - Planta dos Níveis de Proteção – Área Central de Santos.

Poder Público, visto que a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assim como seu plano diretor, permite com legalidade a implantação desses instrumentos de forma plena, criando dessa forma, um balizamento jurídico às intervenções das políticas de desenvolvimento urbano.

- **Direito de preempção**

Confere ao município a preferência para aquisição de imóvel urbano, ao qual cabe o Plano Diretor do Município, definir as metas e prioridades da política urbana e quais áreas onde se aplicará o Direito de Preempção. Através deste instrumento o Poder Público Municipal pode estabelecer e definir áreas para diminuir seus déficits, seja eles de áreas verdes, habitação, histórico-cultural e espaços públicos de lazer.

- **Direito de superfície**

Possibilita ao proprietário urbano conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, (solo, subsolo ou espaço aéreo relativo ao terreno) por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. Esse direito pode ser oneroso ou gratuito.

- **IPTU progressivo no tempo**

Estabelece em seu artigo 5, que lei municipal específica no Plano Diretor poderá estabelecer o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido pelo instrumento. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação. A notificação não sendo atendido, o município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo, durante cinco anos ininterruptos. Caso o proprietário não parcele ou edifique durante os cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra à legislação.

- **Outorga onerosa do direito de construir e o Solo Criado**

Para ser utilizado, o município deve fixar através de seu Plano Diretor, as áreas nas qual o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de

aproveitamento básico nos termos do artigo 28 do Estatuto da Cidade. Ao Plano Diretor também é atribuído à competência nos termos do artigo 29⁵ para fixar áreas nas quais poderá ser permitida a alteração do uso do solo, mediante a contrapartida a ser prestada ao beneficiário.

a) O Solo Criado – Conceitos e Objetivos

De acordo com as propostas estabelecidas pelo Solo Criado vê-se que ele se dirige as várias diretrizes do Estatuto, como citado no Art. 2, IX “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização” que visa compensar perdas ou ganhos excessivos em função das alterações na dinâmica e dos investimentos públicos e privados na cidade. Esse é justamente o propósito do solo criado, estar direcionando aos menos favorecidos, o mesmo direito dos construtores e das pessoas beneficiadas. Este propósito também é citado no Art. 2, XI “recuperação dos investimentos do poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos” onde parte dessa verba é devolvida aos cofres públicos (BRASIL, 2001).

Segundo CARVALHO (2000), em Estatuto da Cidade – Política Urbana e Cidadania, no século XX, os processos de urbanização, industrialização e divisão do trabalho fazem as cidades modernas cada vez maiores, mais especializadas e apresentam traços característicos com alto nível de diferenciação interna.

Menciona também, que CAMPOS (1979), coloca que “[...] o zoneamento tem funções bastante definidas: tornar coerente a densidade de ocupação com a capacidade de infra-estrutura de serviços urbanos e eliminar os usos cuja localização contígua seja considerada indesejável”. Também faz referência a MC LEAN (1965, p. 12), que em sua obra, define que “[...] zoneamento é a divisão de uma comunidade em zonas para o fim de regular o uso da terra e dos edifícios, a altura e o gabarito das construções, à proporção que estas podem ocupar e a densidade da sua população”, concluindo que as comunidades devem ser divididas em zonas, cada uma com seu regime especial, porque um regulamento único, aplicável à comunidade inteira, não seria adequado às várias partes da cidade, que diferem bastante em caráter e função.

⁵ Ver Anexo 02 – Lei Complementar nº448 de 30 de Dezembro de 2001.

Segundo VILLAÇA (1999), a história do zoneamento é totalmente distinta do planejamento urbano, predominando até hoje o zoneamento separado do plano diretor. Durante mais de um século entre nós, serviu quase que exclusivamente para atender a interesses claros e específicos dos bairros das classes dominantes e de mais alta renda.

Assim, CARVALHO (2000), desenvolve a ideia de que a inadequação ou ausência de implantação de um zoneamento cria e agrava problemas sociais urbanos de várias ordens e dimensões, onde se pode associar a violência à falta de espaços públicos e de lazer previstos nos planos diretores. Caracteriza o zoneamento como um instrumento importante para o processo de gestão urbana, com objetivos claros, se a população em geral participar de seu processo de discussão e elaboração.

Ainda se remete a CARVALHO (2000), que diz que sem ignorar a cidade ilegal, o zoneamento é um importante instrumento de gestão urbana com padrões mínimos de habitabilidade definidos pelos princípios arquitetônicos, urbanísticos e de saúde pública que considerem igualmente os corpos e as mentes de todos os homens, bem como a importante sociabilidade.

A Agenda 21 Brasileira para as cidades sustentáveis, conforme coloca BEZERRA E FERNANDES (2000), insere o zoneamento no conjunto de políticas públicas. Das quatro estratégias, a primeira é a que trata da regulamentação do uso do solo urbano e do ordenamento do território, na qual arrola quatro temáticas, sendo uma delas as Políticas e Ações de acesso a terra, que passam por medidas como: a regulamentação e redução do déficit habitacional mediante o combate à produção irregular e ilegal de lotes; as parcerias com o setor empresarial privado e com a população; as linhas de financiamento para a locação social; o aproveitamento dos estoques de terras e habitações existentes; a recuperação de áreas centrais para ampliar o acesso à moradia e a utilização do fundo municipal de habitação proveniente da contrapartida instrumentalizada pela aplicação da outorga onerosa do direito de construir ou “solo criado”.

OSÓRIO (2002) cita ROLNIK (2001), que são dois os princípios que fundamentam a venda ou transferência do direito de construir: o direito de superfície (ou separação do direito de propriedade do direito de construir) e a função social da propriedade. O primeiro estabelecido nos artigos 21 e 24 do Estatuto da Cidade representa a limitação do direito de propriedade, ou seja, aquilo que se pode fazer sobre

ou sob ela e que se pode separar dela e ser concedida para outro, independente da venda, concessão ou transferência da própria propriedade. Esta formulação presente no Estatuto que reconhece o direito de construir sobre ou sob o terreno, por tempo determinado ou indeterminado, de forma gratuita ou onerosa, atribuindo um valor em si mesmo, independente do valor da propriedade, pode agregar ou subtrair valor a esta. Permite que o poder público cubra das empresas concessionárias de serviços públicos um valor pelo uso do seu subsolo ou espaço aéreo. Esta função social da propriedade pode ser ampliada. Este reconhecimento motivou a introdução da ideia da outorga onerosa do direito de construir (ou solo criado) no Brasil.

Segundo ROLNIK (2001):

“A idéia é muito simples: se as potencialidades dos diferentes terrenos urbanos devem ser distintas em função da política urbana [...] não é justo que os proprietários sejam penalizados – ou beneficiados – individualmente por esta condição, que independeu totalmente de sua ação sobre o terreno. Desta forma separa-se um direito básico, que todos os lotes urbanos devem possuir, dos potenciais definidos pela política urbana.”

A Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Solo Criado estabelece que todos os empreendimentos edificados acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado na lei de zoneamento do município, efetuarão pagamento ao Poder Público pela área excedente. Esse limite é definido de três formas: através do Índice de Aproveitamento do Terreno – IAT que em sua maioria é igual a 1 (a metragem edificável é a mesma do terreno) ou através da densidade (hab/hec ou hab/m²), onde será efetuada uma taxa àqueles que não estabelecerem essa regra ou através do valor venal do terreno, onde é estabelecida uma porcentagem (em torno de 70%) que é paga por cada metro quadrado adicional (BRASIL, 2001a).

b) O Solo Criado como democratizador do solo urbano

A utilização do solo criado não trata apenas de impor limitações ao direito de construir, também propõe a desvinculação do direito de propriedade ou sua nova dimensão.

“A solução preconizada, na verdade, admite o direito de construir como um direito cuja titularidade pertence ao proprietário do solo, mas só até o limite de edificação estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento do solo instituído por lei. A partir desse limite é que o direito de construir passa a pertencer à coletividade. Isso significa também que, dentro do coeficiente de

aproveitamento, é assegurada ao proprietário a faculdade de separar o direito de construir do direito de propriedade do solo, de modo a torná-lo suscetível de alienação” (GUERRA, 2002).

Em agosto de 1990 o Seminário Intermunicipal “Plano Diretor e Gestão Democrática” realizado em Angra dos Reis, resultou na Carta de Angra que, explicitou a posição dos setores comprometidos com a Reforma Urbana sobre o Solo Criado e sua utilização. A Carta propunha:

“[...] criar mecanismos para a recuperação da valorização imobiliária gerada pelos investimentos públicos, principalmente por meio do solo criado mediante o estabelecimento de coeficiente único para o conjunto da cidade e venda de coeficiente adicional” (BRASIL, 2001a).

A Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM – Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal, a fim de explorar o tema Solo Criado promoveu vários seminários sobre o instrumento realizados de junho a dezembro em 1976, em São Sebastião, São Paulo e Embu. Estes reuniram urbanistas e juristas para debater sobre a utilização do Solo Criado, e após vários comentários e críticas o resultado veio em forma de uma carta: a “Carta do Embu”. A Carta explica que:

“[...] admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao poder público, áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado por solo adicional” (BRASIL, 2001a).

O município de Santos, através de sua Lei de Uso e Ocupação do Solo⁶, alinhou sua legislação municipal, com as diretrizes do Estatuto da Cidade.

Este alinhamento fica evidente no Título IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos que se refere: Dos Instrumentos Urbanísticos de Incentivo – Capítulo I, II, III e IV.

No Título IV, Capítulo I em seu parágrafo 1º da legislação citada, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, será permitida mediante a contra partida do

⁶ Ver Anexo 01 – Lei Complementar nº312 de 23 de novembro de 1998.

beneficiário, em caso de imóveis situados em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU, e em operações consorciadas. A legislação estabelece no seu Capítulo III, parágrafo único, que nos imóveis localizados nos CDRU, os recursos da contrapartida financeira obtida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados 50% (cinquenta por cento) ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP e 50% (cinquenta por cento) restante ao Fundo de Desenvolvimento Urbano a ser criado por lei específica.

A legislação estabelece em seu art. 75, que o valor da contrapartida financeira a ser exigida do beneficiário para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir com adicional do coeficiente de aproveitamento, não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do valor da fração ideal do solo acrescido⁷, para imóveis referidos no parágrafo único do art. 74.

A legislação estabelece em seu Capítulo III, ao qual cria outros benefícios para a Outorga Onerosa do Direito de Construir tais como: Art. 80 que cria os Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES, que são determinadas porções do território, com destinação específica, incentivos fiscais e normas próprias de uso e ocupação do solo.

3.3.2 Os Instrumentos Municipais

a) Da organização do patrimônio histórico e cultural do município de Santos

Constitui o Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Santos o conjunto de bens móveis, imóveis e sítios existentes em seu território e cuja conservação seja do interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu reconhecido valor arquivístico, arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico. A proteção do Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Santos fica diretamente subordinada ao Secretário de Cultura.

Compete a Secretaria da Cultura:

⁷ Fórmula para cálculo do valor da contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, onde $C > Aa \times Vt \times 0,7Ca$, sendo C= contrapartida; Aa= área adicional expressa em metros quadrados; Vt= valor unitário atual do terreno; Ca= coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel; 0,7= percentual mínimo exigido como contrapartida financeira.

- A adoção de medidas para a defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município;
- Propor às autoridades competentes o tombamento dos bens, como solicitar sua desapropriação;
- Celebrar convênio ou acordos com entidades públicas ou particulares que visem à preservação do patrimônio de que trata este artigo;
- Propor a compra de bens móveis ou seu recebimento em doações, sugerir a concessão de auxílio ou subvenções a entidades que objetivem as mesmas finalidades da Secretaria de Cultura, ou a particulares que conservem ou protejam documentos, obras e locais de valores históricos, artístico ou turístico;
- Ter a iniciativa de projetar as obras de conservação e restauração de que necessitam os bens públicos ou particulares;
- Cadastrar os bens tombados⁸.

b) Do Condepasa

O Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA, órgão afeto à Secretaria da Cultura, tem um Presidente e um Vice-Presidente, escolhidos e nomeados pelo Prefeito Municipal.

Compete ao CONDEPASA:

- Definir a política municipal de defesa e proteção do patrimônio cultural e natural, compreendendo o histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, arquivístico, antropológico, e genético do Município;
- Deliberar sobre o tombamento de bens móveis e imóveis⁹;
- Definir a área de entorno do tombamento;
- Promover a estratégia de fiscalização;
- Adotar as medidas necessárias para o tombamento;
- Opinar sobre planos, projetos e propostas de qualquer espécie referentes à preservação de bens culturais e naturais.

⁸ Ver Quadro 3.1 – Inventário sobre os imóveis.

⁹ Ver Quadro 3.2 – Patrimônios de Santos.

QUADRO 3.1 – Inventário sobre os imóveis.

Total dos imóveis por nível de proteção	NP1 – 32 ou 1,77%; NP2 – 806 ou 44,68%; NP3 – 893 ou 49,50%; NP4 – 73 ou 4,05%; TOTAL= 1.804 ou 100%.
Novas empresas instaladas no Centro	P & O. Nedloyd – Praça Rui Barbosa, 26/27;
	Indústrias Coimbra – Rua do Comércio, 18/24;
	Agência de Turismo Cultural Grão Brasil – Rua do Comércio, 10;
	Restaurante Laysa D'Oro – Rua do Comércio, 16;
	Restaurante Galeria – Rua do Comércio, 12;
	CPFL – Praça dos Andradas, 25/35;
	Quinta da XV – Rua XV de Novembro, 18;
	Pizzaria do Porto – Rua XV de Novembro, 112
	WTC (Bolsa de Valores de Santos) – Rua XV, 111/113;
	Odontobase – Rua XV de Novembro, 194;
	Polícia Federal – Rua Riachuelo, 27;
	Eska Café e Lanches – Praça Mauá, 52;
	Gasparzinho Café e Lanches – Rua Frei Gaspar, 58;
	Allegra Café – Praça Mauá, 5/6;
	Restaurante Vegetariano Orgânico – Rua Dom Pedro II, 18;
	Restaurante Tóquio – Rua Frei Gaspar, 128;
	OAB – Praça José Bonifácio, 49/50;
	Banco Rural – Praça José Bonifácio, 26;
	Huellas Esfiharia – Rua Cidade de Toledo, 21;
	Muzik Lounge – Rua XV de Novembro, 70;
Restaurante Atami – Rua XV de Novembro, 100;	
Lanchonete Largo do Rosário – Rua General Câmara, 2;	
DHL – Rua XV de Novembro, 121.	
Processos de Restauração	Allegra Restaurante – Praça Mauá, 5/6 (obra finalizada, processo aprovado);
	Inspetoria da Imigração – Rua Tuiuti, 95 (processo aprovado - obras não iniciadas);
	CPFL – Praça dos Andradas, 25/35 (ambos finalizados);
	Coimbra – Rua do Comércio, 18/24 (ambos finalizados);
	WTC (Bolsa de Valores de Santos) – Rua XV, 111/113 (ambos finalizados);
	Profisc – Rua Dom Pedro II, 13 (processo em andamento - obras não iniciadas);
	OAB – Praça José Bonifácio, 49/50 (ambos finalizados);
	Polícia Federal – Rua Riachuelo, 27 (ambos finalizados);
	Kallan – Rua João Pessoa, 40 (ambos finalizados);
	Typografia Brasil – Rua XV, 115/117 (processo não aprovado);
	Banco Rural – Praça José Bonifácio, 26 (processo em andamento - obras finalizadas);
	Loja de Móveis – Rua Amador Bueno, 126/128 (processo aprovado - obras não iniciadas);
	Centro Português – Rua Amador Bueno, 188 (processo aprovado - obras não iniciadas);
	Sinprafarmas – Praça dos Andradas, 104 (ambos finalizados);
	Empresa de Engenharia – Rua Visconde de Vergueiro, 2 (processo aprovado - obras não iniciadas);
	Secretaria do Estado da Fazenda – Praça Antonio Teles, 28 (processo em andamento – obras não iniciadas);
	A Tribuna – Rua General Câmara, 90 (processo aprovado - obras não iniciadas);
	Prédio de Escritórios – Rua XV de Novembro, 204 (processo aprovado - obras em andamento);
	Prédio de Escritórios – Praça da República, 67/68 (processo em andamento - obras não iniciadas);

Os dados do quadro acima são obtidos e compilados através do levantamento realizado no local com o preenchimento da ficha cadastral de cada logradouro, denominada Ficha de Identificação dos Imóveis¹⁰.
Fonte: ESCRITÓRIO TÉCNICO AC, 2005.

¹⁰ Ver Anexo 07 – Modelo da Ficha de Identificação dos Imóveis.

O Órgão Técnico de Apoio – O.T.A. é constituído por um Conselheiro – Coordenador e Técnicos Especialistas nas áreas da ciência, das artes e da tecnologia.

Compete ao O.T.A.:

- Viabilizar as decisões do Conselho;
- Localizar e identificar os bens de interesse cultural, natural, artístico, histórico e arquitetônico do Município¹¹;
- Fiscalizar e supervisionar todos os serviços necessários à conservação e restauração de bens culturais do Município;
- Propor ao Conselho normas para regulamentação de áreas envoltórias;
- Elaborar projetos de pesquisa, conservação, restauração e/ou revitalização.

c) Do processo de tombamento do patrimônio histórico e cultural do município de Santos

Os bens tombados ficam sujeitos as seguintes diretrizes estabelecidas pelo CONDEPASA:

- Os bens tombados não poderão ser destruídos, demolidos, mutilados ou alterados sem prévia autorização da Comissão Municipal de História e Patrimônio Cultural e nem reparados, pintados ou restaurados sob pena de multa;
- No caso de transferência por sucessão “causa mortis”, será dada ciência à Comissão;
- Os bens tombados ficam sujeitos à inspeção periódica;
- Na hipótese de extravio ou furto de qualquer bem tombado, o proprietário deverá comunicar à Comissão dentro de 15 dias, sob pena de multa;
- Não poderão ser tombadas as obras de origem estrangeira;
- Nenhuma obra poderá ser executada num raio de 300 metros em torno de qualquer edificação ou sítio tombado sem que o respectivo projeto

¹¹ Ver Anexo 01 – Planta dos Níveis de Proteção – Área Central de Santos.

seja aprovado pela Comissão, para preservar a visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação;

- O tombamento se efetiva por Resolução na forma da lei de atribuição do Secretário de Cultura.

QUADRO 3.2 - Patrimônios de Santos.

Bens tombados no município	Ano do tombamento
Antiga casa da Câmara e cadeia	1990
Casa da Frontaria Azulejada	1990
Casa do Trem	1990
Igreja da Ordem Terceira de N. S. do Carmo	1990
Igreja e Mosteiro de São Bento	1990
Ruínas do Engenho dos Erasmos	1990
Teatro Coliseu	1990
Bolsa Oficial do Café	1990
Sítio remanescente do Outeiro de Santa Catarina	1990
Ruínas dos Casarões do Valongo*	1990
Ruínas do Engenho do Quilombo	1990
Parte remanescente do Vale do Quilombo	1990
Escola Estadual Dr. Cesário Bastos	1992
Escola Estadual Dona Escolástica Rosa	1992
Ruínas do Teatro Guarani*	1992
Capela do Monte Serrat	1993
Igreja de Santo Antonio do Valongo	1993
Igreja da Ordem Primeira do Carmo	1993
Pantheon dos Andradas	1993
Estação Ferroviária do Valongo	1993
Edifício remanescente do Parque Balneário*	1994
Imóvel onde está atualmente a Caixa Econômica no Gonzaga	1995
Monumento a Brás Cubas	1997
Monumento comemorativo da Independência	1997
Edifício do antigo Banco do Comércio e Indústria de São Paulo	1997
Cemitério do Paquetá	1998
Mural de autoria do artista plástico Clóvis Graciano	1998
Hospedaria dos Imigrantes*	1998
Estação de trem Sorocabana	1999

*** Imóveis tombados e desocupados**

Diversos incentivos fiscais e urbanísticos são contemplados para os proprietários que mantenham os imóveis acima citados em bom estado de conservação. Dentre esses incentivos temos isenção de IPTU e ISS das obras de recuperação destes imóveis gravados como de interesse histórico e/ou arquitetônico assim como a Transferência de Potencial Construtivo.

Fonte: CONDEPASA, 2004.

d) Das leis regulamentadoras

O processo de regulamentação inicia-se a partir da vigência da Lei Complementar nº. 312¹², de 24 de novembro de 1998, que institui no seu artigo 8º a criação dos CPC - Corredores de Proteção Cultural e dos CDRU - Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, buscando ampliar os incentivos à recuperação e preservação do patrimônio histórico, através da Transferência e Permuta de Potencial Construtivo e do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento.

Dando prosseguimento às regulamentações, em função de todo um processo de discussão junto ao Condepasa e em sintonia com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, órgão consultivo do poder executivo municipal formado pelos representantes da sociedade civil e por técnicos da prefeitura, responsável em propor as alterações necessárias ao Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, foi proposta a ampliação das áreas dos corredores de proteção cultural, através da Lei Complementar nº448¹³, de 30 de dezembro de 2001, que altera os dispositivos da Lei Complementar nº. 312, de 24 de novembro de 1998, cujo artigo 1º substitui o CPC pela APC – Áreas de proteção Cultural e dá nova redação ao CDRU buscando ampliar ainda mais os incentivos à recuperação e preservação do patrimônio histórico, através da Transferência do Direito de Construir e Adicional de Coeficiente de Aproveitamento decorrente de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Todas essas alterações visavam fortalecer a aprovação do projeto de lei do Programa AC.

De autoria da Secretaria do Planejamento da Prefeitura Municipal de Santos - SEPLAN o projeto de lei contou com a participação de várias secretarias municipais e durante todo o período de formatação, foi amplamente discutido com entidades de classe representativas da sociedade santista.

Após longo período de discussão no Legislativo, a Câmara Municipal de Santos aprovou a Lei Complementar nº470¹⁴, em 05 de fevereiro de 2003, criando o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos -

¹² Ver Anexo 02 – Lei Complementar nº312 de 24 de novembro de 1998.

¹³ Ver Anexo 03 – Lei Complementar nº448 de 30 de Dezembro de 2001.

¹⁴ Ver Anexo 04 – Lei Complementar nº470 de 05 de Fevereiro de 2003.

Alegria Centro. O programa prevê o incentivo fiscal e tributário para as empresas que se instalarem no Centro Histórico e promoverem a recuperação dos imóveis incluídos nas Áreas de Proteção Cultural - APC.

Os incentivos fiscais de que trata o artigo 35 da Lei complementar nº470, de 05 de fevereiro de 2003, foi regulamentado pelo Decreto nº4073¹⁵, em 04 de julho de 2003. Este decreto explicita a quem será concedida os incentivos; como proceder para obter a isenção da Taxa de Licença de Localização e Funcionamento e do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN; quais os procedimentos para a obtenção da isenção do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos – ITBI; como o empreendedor deve atender ao disposto no artigo 57, da Lei Complementar nº312, de 24 de novembro de 1998, para obter a isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU e do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN da obra; quais os documentos necessários para a renovação dos benefícios previstos no decreto; quais as exigências legais para a obtenção do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração, previsto no parágrafo 1º do artigo 37 da Lei Complementar 470, de 05 de fevereiro de 2003, para pessoa física ou jurídica patrocinadora e o nível de competência da fiscalização quanto às infrações dos dispositivos da Lei Complementar 470/2003.

Em 17 de março de 2005, foi aprovada e promulgada a Lei Complementar nº526¹⁶, que altera alguns dispositivos da Lei Complementar 470/2003, objetivando a melhoria e a manutenção em bom estado de conservação da paisagem urbana; alguns ajustes de ordem orçamentária e a permissão de alguns novos usos compatíveis com o programa AC.

Esta última alteração em alguns dispositivos da Lei Complementar 470/2003 é resultante no atendimento às reivindicações de vários seguimentos da sociedade civil e do poder público, decorrente do processo de implementação do Programa AC ao longo desse período inicial.

¹⁵ Ver Anexo 05 – Decreto nº4073 de 04 de julho de 2003.

¹⁶ Ver Anexo 06 – Lei Complementar nº526 de 17 de Março de 2005.

3.4 Das experiências de outros programas

Contribuir para a melhoria do processo de renovação urbana, este é o resultado que se pretende ao analisar as diversas experiências de intervenções e ações já implantadas em outras localidades de nível internacional e nacional.

Desta forma, tomar como partido as diversas iniciativas positivas implantadas, as quais o Poder Público seleciona as de sucesso, conduz o caminho para que o programa de revitalização dos espaços urbanísticos dos centros históricos junte os anseios da sociedade civil às especificidades da região.

Portanto, visa à preservação do seu patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, com desenvolvimento sustentável. Cria uma nova imagem da cidade no mundo globalizado, resgatando a identidade da população e impede assim, o avanço do processo natural desconstruído e conseqüentemente a melhoria da malha urbana e de seu patrimônio edilício, histórico e cultural.

3.4.1 Experiências Internacionais

O Solo Criado teve início na Europa nos anos 70. Em 1975, foi aplicado na França visando corrigir a distorção existente entre os altíssimos preços dos terrenos liberados para a construção de prédios altos e o preço baixo num bairro vizinho onde os limites para construção eram rígidos. O índice único de aproveitamento dos terrenos era de 1 para Paris e 1,5 para o resto da França. Na Itália, a construção passa a ser concessão do Poder Público. A concessão é subordinada ao pagamento de uma taxa proporcional proveniente tanto da incidência dos custos de construção, quanto dos custos de urbanização de cada comuna. Ela pode ser cedida a terceiros quando o terreno for vendido, porém determinados dispositivos são decididos pela Suprema Corte Italiana. Nos Estados Unidos o instrumento teve início em decorrência da legislação de tombamento de bens com valor histórico, já que quando o prédio tombado era um prédio de dois ou três andares em uma zona com permissão de se construir edifícios, o potencial que lhes era permitido pela legislação não seria concedido já que seu imóvel ficava congelado, e os proprietários sentiam-se prejudicados. Com o Solo Criado permitiu-se a transferência dos direitos de construir de um lote a outro, seguindo certas regras (BRASIL, 2001a).

Já na América Latina, a tributação sobre o valor da terra, o financiamento de infraestrutura urbana e o controle do uso do solo, produz resultados perversos. O caso latino-americano sugere condições mais específicas: o direito de arrecadação do imposto predial, à universalização de serviços urbanos básicos e a democratização de normas e regulamentações urbanísticas, de modo a acomodar toda a população dentro da cidade “legal” (SMOLKA, 2001).

Seria tarefa desejada descrever e comentar neste trabalho as inúmeras e variadas experiências internacionais, porém para otimizar a análise do tema escolhido, definiu-se apenas destacar o que nos parece mais significativo e que pode contribuir para o debate no caso santista. Neste caso são merecedores de atenção os sistemas de gerenciamento urbanístico, as estratégias flexíveis de planejamento e implementação, e a relativa continuidade administrativa em torno dos objetivos de revitalização da área central.

a) Porto Madero – Argentina

Entre as experiências de revitalização e resgate do patrimônio histórico e cultural, Porto Madero sem dúvida é a intervenção mais bem-sucedida da América Latina, pois resgata a região portuária de Buenos Aires, que até o final dos anos oitenta encontrava-se totalmente degradada, e a transforma em um pólo de lazer, cultura, hotelaria, empresarial e residencial de alto padrão, devolvendo à capital portenha sua identidade. A intervenção em Buenos Aires é tida como um paradigma urbanístico. A proposta portenha inseriu novamente a capital nacional no cenário internacional, e resgatou a área que até então estava fadada a total degradação do espaço construído e de seu patrimônio, pondo em risco toda a história da referida região.

Hoje a área de Porto Madero é referência internacional e conseguiu com sua proposta de intervenção urbanística criar um debate internacional sobre o projeto e seus resultados.

Após diversas tentativas para reabilitar a região portuária de Buenos Aires, o então presidente Carlos Menen teve a iniciativa de criar a Empresa La Corporacion Antiguo Puerto Madero S. A., instituição que tem a participação dos Governos municipal e federal e foi constituída para ser o órgão responsável pela gestão, administração e implantação do processo de reabilitação da região. A intenção de

constituição da empresa teve como objetivo desvincular a imagem do empreendimento a uma instituição governamental. E foi esse posicionamento que possibilitou a implantação do projeto com total sucesso.

Com a intervenção, a cidade ganhou um novo espaço público de caráter metropolitano internacional. Não só os galpões da área do porto foram requalificados, como no total, 170 hectares tiveram intervenção urbanística. Entre o Rio Prata e Porto Madero, foi criada uma reserva ecológica e a delimitação de áreas residenciais e comerciais e com a criação do novo bairro, a cidade beneficiou-se com uma nova possibilidade de expansão urbana, no sentido totalmente oposto ao que vinha acontecendo há muitas décadas.



FIGURA 3.1 – Vista parcial do complexo Porto Madero – Buenos Aires/Argentina.

Vista parcial das marinas do Yacht Club Puerto Madero. A vista dos decks reciclados, declarados monumentos históricos da Cidade Autônoma de Buenos Aires. A cidade ganhou assim uma nova área e, sobretudo, um espaço público na escala metropolitana que possui uma força sem sombra de dúvidas excepcional e de suma importância na “guerra” intermetropolitana desatada pela globalização.

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br>

Porto Madero possui aspectos semelhantes com a área em estudo, principalmente nos dispositivos de proteção do patrimônio, normas de zoneamento e utilização do solo, tendo em vista a preocupação em sua normatização na preservação de características originais do patrimônio edílico, e na utilização do espaço urbano edificado para o setor privado, com o uso compartilhado da área residencial, cultural e de serviços.

A conservação de características originais das edificações integrado ao estilo moderno das novas construções criou uma relação harmoniosa, atraindo

empreendedores que estabeleceram seus restaurantes, lojas, cinemas, universidade e empresas variadas, reabilitando assim a região de Porto Madero, e também possibilitando o desenvolvimento econômico da região de forma totalmente sustentável.

A intervenção em Porto Madero tem como contribuição mais importante, a inserção à vida urbana de um espaço de qualidade significativa, ao qual possibilitou a expansão do potencial de Bueno Aires, unindo o investimento do setor privado e ao poder público federal e municipal, consolidando uma nova imagem da cidade ao mundo globalizado, transpondo os limites da fronteira da Costa do Rio da Prata (LIERNUR, 2004).

b) Baltimore – Estados Unidos

Uma experiência pioneira, que teve sua implantação iniciada no final da década de 50, e que hoje é conhecida como um sucesso mundial de revitalização e reconstrução do Patrimônio é Baltimore.

Baltimore assim, como Boston, Porto Madero, Santos, Recife, Barcelona e Bilbao, sofrem de problemas semelhantes que afetam as cidades modernas: a deterioração da área central, esvaziamento do comércio, abandono do patrimônio edificado, subutilização do espaço público e degradação da paisagem urbana.

Segundo DEL RIO (2001), foi a partir desse cenário que os empresários locais solicitaram a criação de um Plano Diretor, que de imediato foi implantado pela Prefeitura, tendo como recomendação inicial, a renovação de alguns quarteirões de negócios, com a intenção de aquecer o comércio local, criando um ponto de partida para o processo de reconstrução de toda área central.

Um aspecto que se repete nas diversas experiências de revitalização e restauração pelo mundo é a criação de uma empresa ou de um escritório técnico que passará a administrar e gerir os investimentos, intervenções e ações do poder público e do setor privado, direcionando o processo de expansão urbana em conjunto com os anseios da sociedade civil.

Com a criação da empresa Charles Center Managment Inc., foi implantada a fase inicial do projeto, considerado o primeiro nos Estados Unidos de renovação urbana e que estabeleceu nas suas diretrizes a conservação dos prédios não tombados. Neste primeiro momento as ações basearam-se na multiplicidade dos usos. Outro aspecto que se faz presente nas diversas intervenções de renovação urbana é a

mescla de lojas, escritórios, teatro, hotel e área residencial para classe média-baixa, deixando a parte interna dos quarteirões destinada às novas praças, com o entorno de bares, lojas e garagem pública. Foi implantado nesta fase, um pioneiro sistema de passarelas, que interliga os prédios em direção à área de expansão da segunda fase do projeto Inner Harbor (porto interior).



FIGURA 3.2 – Perspectiva geral do Inner Harbor – Baltimore/Estados Unidos.

Perspectiva geral de 1989, mostrando o existente e o projetado para o ano 2000, na área central e no Inner Harbor de Baltimore.

Fonte: http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq046/arq046_03.asp

As mudanças no centro de Baltimore já eram visíveis. Neste momento então, iniciam-se as intervenções de maior sucesso no processo de revitalização: o projeto do Inner Harbor.

O Inner Harbor transformou-se no ponto de atração da cidade, devido à multiplicidade de empreendimentos atraídos por essa nova fase do processo de revitalização. Os recursos injetados pelo Governo Federal do município e do setor privado, no referido projeto, foram na ordem de 180 milhões de dólares.

Inner Harbor consegue aglutinar diversos empreendimentos tais como: Maryland Science Center, Centro de Convenções e Hotel Hyatt Regency. Empreendimentos que pela proximidade de Washington D. C. , assim como em Santos, com a facilidade de acesso da Capital do Estado de São Paulo, atraem um público seletivo e com grande poder de compra.



FIGURA 3.3 – Vista parcial do Inner Harbor – Baltimore/Estados Unidos.

Baltimore é a principal e maior cidade de Maryland, situada junto à baía de Chesapeake. A cidade foi fundada em 1729, e hoje é uma das maiores do país. O complexo de revitalização inclui conjuntos de lojas, gastronomia e atrações turísticas, e uma área aberta para eventos entre elas.

Fonte: <http://www.viagensimagens.com/maryland.htm>

Grandes projetos âncora são elementos essenciais para o processo de revitalização, e que em Baltimore é muito presente na renovação da paisagem urbana, pois além dos projetos já citados, outro dois, constitui-se nas grandes atrações de Inner Harbor, que são: o Aquário Nacional e Harborplace. Este último apresenta elegantes pavilhões, inspirados nos mercados antigos onde estão alocados restaurantes, lojas, bares, quiosques e outros atrativos.

Um ponto de suma importância para o sucesso da intervenção de Baltimore foi à absorção da mão-de-obra local entre as minorias da região, tanto nas obras, como na locação dos espaços de Harborplace, caracterizando a importância dos atores sociais na tomada de decisão dos empreendimentos que é focado no bem comum e conseqüentemente favorecendo a melhoria da paisagem urbana.

Com o bom desenvolvimento da segunda fase do processo de revitalização de Baltimore, a arrecadação de impostos derivada dos projetos da área de intervenção, sofreu um acréscimo significativo em benefício dos cofres públicos, assim como, no aumento do número de turistas e visitantes.



FIGURA 3.4 – Vista parcial do Aquário Nacional – Baltimore/Estados Unidos.

A maior atração da cidade é o National Aquarium, um dos maiores aquários do país, famoso em todo o mundo e uma das principais "âncoras" da revitalização do Inner Harbor.

Fonte: http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq046/arq046_03.asp

Segundo DEL RIO (1990) “Em Inner Harbor, por exemplo, um conjunto de empreendimentos e atividades variadas garante que esta área renovada atrai uma totalidade estimada de usuários superior à Disneylândia”.

Na questão habitacional devem-se salientar o programa implantado pela prefeitura no bairro de Otterbein, distante duas quadras do Waterfront, ao qual o Poder Público doou edificações com valor simbólico de um dólar, condicionado em contrapartida, a conservação das fachadas e da tipologia dos edifícios, resgatando e preservando assim as características originais do conjunto edificado.

“O sucesso deste plano, comprova a possibilidade de dinamização da economia local através da recuperação estrutural da área central e abriu caminhos para uma série de outros programas e projetos de renovação e revitalização de caráter geral em Baltimore” (DEL RIO, 1990, p.146).

As políticas Públicas foram somadas aos seguintes esforços, que ainda segundo o autor:

“O enfoque integrado, a visão de longo prazo, os excelentes profissionais envolvidos em todo o processo e a decisiva colaboração do setor privado geraram resultados e efeitos-demonstração contagiantes e de longo alcance. [...] Resultado de um planejamento bem integrado de longo prazo, estes programas seguem até hoje, seus processos abertos a novos “inputs” e somados a outros mais diversificados em toda a cidade. A implementação da revitalização da cidade e de seu centro permitiu que Baltimore transformasse a sua imagem de decadente e feia; atualmente oferece alta qualidade de serviços, e uma animada e atrativa mistura de usos recreativos, tornando-a um atrativo turístico regional e nacional” (DEL RIO, 1990, p.146).

Estabelecer políticas urbanas de melhoria do desenho urbano com diretrizes que possibilitem o desenvolvimento da área central foi premissa que a cidade de Baltimore adotou para reintegrar uma região antes decadente da cidade, e que com o êxito das intervenções efetuadas, transformou-se em ícone urbano de referência internacional. Apesar de vir atraindo o cidadão de Baltimore, visitantes e turistas, a sua área central portuária que antes se encontrava totalmente degradada e decadente e que ainda vem sendo considerada como referência mundial, em decorrência da atual administração pífia, vem sofrendo sérios sinais de regressão (DEL RIO, 2005).

c) Barcelona - Espanha

Cidade portuária e de fácil acesso aos países europeus, Barcelona sempre foi o centro econômico e cultural da península ibérica no mediterrâneo. E como Santos, Barcelona possui importância fundamental para o desenvolvimento de sua região, assim como para o seu país, pois é Porto de escoamento da produção e entrada de produtos e matéria prima importada. O que lhe torna diferente, transformando-a em uma cidade de vanguarda urbanística e símbolo de cidade persistente na renovação urbana.

Por este motivo e pelas intervenções realizadas com êxito, Barcelona possui um estilo de revitalização urbana. Ou seja, com o passar dos anos a cidade através de seus atores sociais, desenvolveu uma metodologia de renovação urbana, na qual se evidencia a partir das ações realizadas para a implantação do complexo esportivo para os jogos Olímpicos 1992, e, culmina na segunda parte de expansão urbana com o Fórum das Culturas realizada durante o ano de 2004.

Com a realização dos jogos Olímpicos, foram implantados projetos de grande porte, tanto na área central, como nas áreas de periferia, sempre visando o resgate estético da malha urbana. Esses empreendimentos tiveram êxito na sua implantação graças às parcerias realizadas, entre o Poder Público Municipal e o Setor Privado. A partir dessas parcerias diversas intervenções foram realizadas. Uma obra fundamental para o retorno estético e que colaborou para a melhoria harmoniosa do conjunto urbano foi a Frente Marítima, implantada nas antigas e obsoletas instalações industriais. Local que vinha sofrendo com o processo de degradação, o qual foi interrompido.

Outra intervenção de sucesso realizado no processo de revitalização de Barcelona foi a reativação do antigo Port Vell, equipamento cultural e Gastronômico,

viés utilizado nas diversas experiências de renovação de áreas centrais, que busca sempre o aumento do fluxo de pessoas na região que sofrera a intervenção.



FIGURA 3.5 – Vista parcial do Port Vell – Barcelona/Espanha.

Vista da renovação do Port Vell, Barcelona: shopping com cinemas, marina e passeio em deck retrátil para passagem dos barcos.

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp091.asp>

Após os Jogos Olímpicos de 1992, foi desenvolvido outro plano de expansão urbana, agora visando a desenvolvimento contínuo dos espaços livres, que se somariam às áreas tradicionais, onde as mesmas se interligariam em espaços de convivência de múltiplas funções: transporte, serviços, residências, infraestrutura de lazer, escritórios e universidades.

O processo de renovação urbana em Barcelona tornou-se um modelo para diversas cidades ao redor do mundo. Baseia-se na preservação e resgate de áreas periféricas, consolidando ao novo perfil da cidade, que passa de metrópole de vocação industrial, para metrópole de centro produtivo de infraestrutura digital, de entretenimento, de turismo, de serviços, enfim uma capital mundial (BARCELONA, 2005).

d) Bilbao - Espanha

Para gerir os anseios da sociedade civil e implantar a renovação urbana das áreas degradadas da região portuária e central de Bilbao, foi constituída em 1992, uma sociedade anônima de capital público sem fins lucrativos, intitulada de Bilbao Ria 2000. A Bilbao Ria 2000 possui em seus quadros administrativos e técnicos,

representantes de diversas Organizações Públicas, que se uniram para implantar e gerir o processo de renovação urbana na Região Metropolitana de Bilbao. Essa possui a seguinte formação: Sociedade Estatal de Promoção e Equipamento do Uso do Solo (25%), Autoridade Portuária de Bilbao (10%), Renfe (10%), FEVE (10%), Governo Vasco (15%), Bizkaia (15%), Prefeitura de Bilbao (15%), Prefeitura de Barakaldo (5%).

A Bilbao Ria 2000 iniciou suas atividades com um capital inicial em 300 milhões de pesetas, injetados pelas entidades participantes para fomentar ações de renovação urbana, quantia que torna a entidade viável sem ter que contar com o dinheiro público. Outro aspecto importante é a subvenção da União Européia, ao Bilbao Ria 2000.

O processo de gestão difere dos outros citados, pois se trata de uma instituição pública que através de ações de renovação do tecido urbano, requalifica áreas degradadas e as vende para o setor privado. Por se tratarem de áreas centrais e possuírem infraestrutura privilegiada, são valorizadas, possibilitando assim, lucro nas negociações, o qual é injetado novamente no processo de renovação urbana consolidando a sustentabilidade do programa necessária.

ARESO (2003) comenta que:

“Esta renovação se colocou para conseguir dois objetivos: físico e socioeconômico, baseando-se nos quatro eixos principais de atuação: a acessibilidade exterior e a mobilidade interna da metrópole; a regeneração do meio ambiente e a regeneração urbana; o investimento em recursos humanos e a transformação tecnológica e, a centralidade cultural.”

As intervenções foram implantadas com o objetivo de melhorar de forma harmoniosa, a malha urbana. Partindo desse princípio, foi posto em prática um plano de ação composto por vários projetos, com objetivos e expectativas próprias e bem definidos. A área residencial ficou destinada à região de Ametzola. Para o centro ativo foi destinada a região de Andorroiba. A infraestrutura de transporte permitiu o acesso à região de Barakaldo, a qual por muito tempo foi ocupada pela indústria siderúrgica da região metropolitana de Bilbao. Já a revitalização da área histórica ficou para Bilbao Vieja.

Com o sucesso dessas intervenções, grandes equipamentos urbanos se interessaram pela proposta de renovação urbana e passaram a investir na região. Dentre os empreendimentos que se instalou em Bilbao, o Museu Guggenheim foi o elemento

mais importante em relação às ações do vasto plano de reurbanização da cidade, mas não o único. Outros grandes projetos foram encomendados a alguns dos arquitetos mais célebres do momento. É o caso do terminal do aeroporto de Bilbao desenhado por Santiago Calatrava, arquiteto espanhol, do Palácio da Música e dos Congressos, desenhados pelos madrilenos Federico Soriano e Dolores Palacios.

Os investimentos em infraestrutura ficam evidentes nas ações realizadas na renovação da malha ferroviária da região metropolitana de Bilbao, desenvolvendo e recuperando toda uma área que formava uma barreira para a cidade e que estava totalmente subutilizada. A cidade ganhou um eficiente e renovado transporte coletivo de massa possibilitando a integração aos outros sistemas de transportes (BILBAO, 2005).



FIGURA 3.6 – Vista panorâmica para a região de Abandoibarra – Bilbao/Espanha.

O acesso a fronteira-d'água é um dos pontos essenciais para a melhoria do espaço urbano, que somadas às diversas ações de renovação urbana, deram a Bilbao uma nova concepção de sua paisagem urbana, que tem como ícone maior o Museu de Guggenheim Bilbao - projetado pelo arquiteto norte-americano Frank Gehry, que possibilitou a cidade o resgate de sua identidade e visão internacional.

Fonte: <http://www.bilbaoria2000.com/>

A renovação urbana da cidade de Bilbao é mais um exemplo de experiência que difere das demais e que atende aos anseios da sociedade civil, agindo na melhoria da paisagem urbana e devolvendo para o tecido urbano, novas áreas requalificadas, que possibilitam a cidade e sua Região Metropolitana o retorno a sua vocação turística natural, ao desenvolvimento econômico sustentável, recolocando-a novamente no roteiro internacional.

3.4.2 Experiências Nacionais

Em BRASIL (2001a), são citadas várias experiências anteriores ao Estatuto da Cidade enfatizando que o Solo Criado vem sendo discutido, baseando-se na experiência francesa, desde a década de 70 buscando a sua aplicabilidade conforme as normas constitucionais brasileiras.

Em São Paulo e no Rio de Janeiro o instrumento teve sua experiência com o IAT - Índice de Aproveitamento do Terreno - igual a 01 (um) e a área urbana referente à área da superfície da cidade.

O Plano Diretor de Natal definiu áreas adensáveis, onde para obter a outorga se paga um valor correspondente a 1% do valor do empreendimento. Os recursos arrecadados vão para um Fundo Municipal de Habitação. Em casos de regularização de edificações existentes o valor correspondente é de aproximadamente 4% do valor do empreendimento.

Em Curitiba o Solo Criado foi aplicado visando o adensamento (aumento da densidade da ocupação de uma área) de certas regiões do município, só que o resultado não foi bem o esperado. O coeficiente de aproveitamento foi elevado em torno da linha expressa de ônibus visando o aproveitamento do sistema de transporte. Eles esperavam que com o aumento de densidade de área construída, a densidade populacional também aumentasse. O resultado teve efeito contrário. A densidade populacional da área diminuiu devido às construções e as áreas mais populosas são àquelas com menos infraestrutura.

Em Porto Alegre o solo criado funciona como forma de financiamento de obras viárias e de habitação de interesse social. O solo criado é feito a partir do estabelecimento de um limite construtivo máximo por quarteirão, na área de ocupação intensiva, que varia de 8 a 30%. A possibilidade de compra de potencial construtivo adicional é ofertada ao conjunto de proprietários de um grupo de quarteirões através de leilão.

a) Recife

O processo de Revitalização do Recife constitui-se hoje, em um dos projetos de intervenção urbanística e requalificação de sítios históricos, de maior êxito do Brasil. O sucesso do Plano de Revitalização do Bairro do Recife é fruto da política e

das diretrizes aplicadas em consonância com a Lei Orgânica do Município e com o Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife pelas Leis 16284/97 e 16290/97 Complementares ao Código Tributário do Recife (RECIFE, 1997).

Esses instrumentos foram criados para promoção da valorização e da regeneração do conjunto urbano e das atividades econômicas, respeitando o acervo edificado e define também os Imóveis Especiais de Preservação - IEP, situados no Município do Recife, estabelecendo aos mesmos a condição de preservação, assegurando compensações e estímulos.

Os Imóveis Especiais de Preservação – IEP permanecem no domínio de seus titulares, pessoas físicas e jurídicas públicas ou privadas e são submetidos, porém, à tutela jurídico-urbanística do Município do Recife.

Os instrumentos jurídicos estabelecem parâmetros de preservação para os IEP considerando-se: conservação, recuperação e restauro, utilizando essa classificação para premiar os proprietários dos imóveis com a isenção parcial ou total do IPTU, e essa variação é de 25% a 100% sendo concedido ao proprietário do imóvel mediante ao grau de comprometimento na requalificação do imóvel. Outros estímulos para os proprietários de IEP são: transferência do direito de construir e do direito de construir na área remanescente do terreno do IEP.

São concedidos incentivos fiscais para a realização de investimentos privados na recuperação ou conservação dos imóveis, bem como na instalação ou manutenção de atividades produtivas voltadas à cultura, ao lazer e ao fluxo turístico decorrente dessas atividades. Os incentivos fiscais aos quais os investidores são beneficiados são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN; Imposto Sobre a Transmissão de Bens Intervivos – ITBI e Taxas de Licença de Localização e Funcionamento.

As ações destinadas à revitalização do Bairro do Recife seguem pelo viés da valorização da identidade arquitetônica, histórica, cultural e paisagística da cidade, condicionando sua implantação à legislação vigente.

Um dos pontos que deve ser ressaltado na legislação que rege o processo de revitalização do bairro do Recife é o artigo referente às infrações e penalidades. Dispositivo aplicado aos proprietários dos imóveis, que não cumprem as diretrizes do processo de revitalização, penaliza-os, através de multas lavradas aos imóveis abandonados ou àqueles que sofreram intervenções, nas quais ficam evidenciadas, as

modificações inadequadas às suas características originais. As penalidades aplicadas pelo instrumento jurídico abrangem desde a perda do desconto do IPTU, à multa de 50% do valor venal do imóvel indicado no carnê do IPTU, podendo chegar até 100% do valor venal do imóvel. Já no que tange a demolição do imóvel, fica proibido à construção de qualquer edificação no terreno, sendo aplicado ainda o IPTU progressivo.

Para garantir a continuidade dos estímulos oferecidos pela Prefeitura, o imóvel deve passar anualmente pela vistoria efetuada pelos arquitetos do escritório técnico responsável pelo processo de revitalização do Bairro do Recife, que emitem um laudo técnico, o qual prorroga os estímulos sobre a edificação. Ao imóvel que não se enquadra às normas que regem o processo, automaticamente, são retirados os benefícios e estímulos oferecidos pela legislação vigente.

O Programa de Revitalização do Bairro do Recife possui um instrumento jurídico ao qual demonstra o grau de responsabilidade exercido pelo Poder Público, na expansão do processo de renovação e conservação da malha urbana e do patrimônio histórico, e, portanto dá ênfase na setorização das áreas de expansão do programa. Este instrumento jurídico está inserido na Lei 16.290/97 Complementar ao Código Fiscal, e classifica as áreas como: setor de intervenção controlada, setor de renovação e setor de consolidação.

No setor de intervenção controlada as diretrizes são: promover e dinamizar os usos das atividades, valorizando as características do patrimônio edificado, sua volumetria, gabarito, arquitetura e a conservação do traçado urbano.

O setor de renovação tem como objetivo: a valorização dos monumentos e elementos arquitetônicos significativos, a alteração do padrão atual de ocupação com incremento construtivo nas áreas vazias ou subutilizadas, a implementação das condições favoráveis à instalação de usos habitacionais e a recuperação ou ampliação da infraestrutura existente.

O setor de consolidação tem como metas: a manutenção do padrão de ocupação existente, constituído por elevado índice de aproveitamento e baixa taxa de ocupação e a otimização das áreas destinadas a estacionamento com vistas à ampliação de áreas de convívio público.

ZANCHETI (2005) cita que:

“No Bairro do Recife, o processo de revitalização partiu da premissa da transformação dos usos existentes e da revitalização de espaços urbanos subutilizados, pois a área no início dos anos 90 estava praticamente vazia. A ação pública concentrou-se, basicamente, na melhoria da infra-estrutura e na qualificação dos espaços públicos, além da recuperação direta de alguns poucos imóveis. O processo de atração de investimentos privados tem sido realizado por meio de negociação continuada da municipalidade com possíveis investidores privados. O papel do poder público tem sido o de facilitar a negociação entre proprietários de imóveis e investidores e ajustar o tipo e o cronograma de suas ações sobre a infra-estrutura e o espaço público de modo a facilitar a execução de projetos pactuados entre os investidores.”

Hoje o bairro do Recife é a área mais dinâmica da cidade transformando-se em modelo para diversas intervenções e experiências regionais e nacionais. As diretrizes do projeto são: criação de uma legislação urbanística e uso do solo, requalificação dos espaços públicos, projetos estruturadores, modernização da infraestrutura urbana e eventos periódicos anuais nos espaços públicos.

Grande parte desse êxito é fruto da participação plural de diversos seguimentos da sociedade civil na tomada de decisões, mesclado com instrumentos jurídicos de isenção fiscal, e investimentos do poder público e iniciativa privada.

Outro aspecto que fortaleceu o processo de revitalização de Recife foi a implantação do Plano de Revitalização do Bairro do Recife - PRBR no ano de 1993, ao qual teve como intervenção inicial a implantação do pólo do Bom Jesus, que foi baseado no projeto estruturador de ruas de lazer e diversão. Com o sucesso das ações iniciais, surgiu o interesse de diversas instituições internacionais de fomento ao desenvolvimento como o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, fundamentais para a implantação de outros pólos tais como: Alfândega e Pilar.

O Poder Público em contra partida intensificou os investimentos em projetos estruturadores dando ênfase na infraestrutura, implantando a rede elétrica e de telecomunicações subterrâneas, na sinalização urbana e na estação marítima de passageiros.

A partir do ano de 2000/2001 vem sendo implantado o Projeto Porto Digital que se constitui em um centro de empresas de tecnologia avançado, viés criado para atrair e absorver a mão de obra especializada e altamente capacitada para a área do Recife, contribuindo ainda mais para o desenvolvimento econômico da região e do programa. Com a renovação do bairro do Recife, os atores-gestores do programa,

investem na formação de uma nova “imagem” da cidade, para atrair investidores que no mundo globalizado optam por cidades que se diferem das demais por suas especificidades locais e sua imagem globalizada.

O projeto requalifica grande parte dos imóveis construídos, atraindo assim investimentos do setor privado que vem investindo de modo sustentável na região do bairro do Recife, atraindo diversos seguimentos de empreendedores para a região tais como: consultoria, escritórios de informática, propaganda, design, moda, ONGs, etc.



FIGURA 3.7 – Vista do terminal marítimo de passageiros – Recife/Brasil.

O terminal marítimo de passageiros, inaugurado no final de 2000, tem como principal função dotar a cidade da infraestrutura necessária para receber embarcações turísticas nacionais e internacionais, além de oferecer serviços de apoio ao turismo local.

Fonte: <http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/arquitetura03a.asp>

O pólo de lazer e diversão está consolidado. Hoje o poder público articula intervenções na atividade cultural garantindo a continuidade para o processo de aglomeração de pessoas.

A experiência do processo de revitalização do Bairro do Recife demonstra a importância da aliança entre o poder público municipal e a iniciativa privada, visando uma estratégia de gestão, que priorize a renovação urbana, utilizando atores sociais e liderança legítima da região na tomada de decisões, melhorando assim a paisagem urbana, revitalizando a região e requalificando o patrimônio construído, integrado ao conjunto arquitetônico restaurado, respeitando as diferenças dos setores constituídos.

b) Belém – Estação das Docas

O conjunto arquitetônico que engloba o complexo da Estação das Docas é o ponto de referência emblemático do povo Paraense, e como Recife, constitui-se em uma das intervenções de resgate da identidade e revitalização de sítios históricos de maior importância no cenário nacional.



FIGURA 3.8 – Vista do Complexo Estação das Docas – Belém/Brasil

O Complexo Estação das Docas reabriu as janelas de Belém para a Baía do Guajará. O projeto de restauro abrange a área de antigos armazéns da Companhia de Docas do Pará e transformou-se em um novo marco urbano para o processo de renovação urbana da capital paraense.

Fonte: <http://www.paratur.pa.gov.br/novos.cfm>

O complexo está situado na Baía de Guajará, face fluvial da cidade, com uma área de 32 mil metros quadrados dos quais, 500 metros são de orla fluvial de Belém. Os galpões de ferro inglês do antigo porto da capital que constitui a Estação das Docas sofreram intervenção minuciosa de restauro para preservar o patrimônio histórico de valor cultural da cidade, a fim de manter características arquitetônicas e resgatar a identidade da população belenense.

A Estação Docas transformou-se em um pólo de lazer, cultural e gastronômico, que gera 600 empregos diretos e 1800 indiretos e movimenta diariamente 4.000 mil pessoas, fluxo esse, que chega a 7.000 mil pessoas por dia nos finais de semana, atraídos pelo mix de atrações dispostos nos quatro galpões que compõem o Complexo da Estação das Docas. Segundo dados da Companhia Paraense de Turismo (Paratur), entre 1999 e 2002, o fluxo de turistas no Pará teve uma evolução de 12%, saltando de 410 mil para 460mil visitantes por ano (GOVERNO DO PARÁ, 2005).

Diferente de outras intervenções, o governo do Estado do Pará foi a grande força motriz na implantação do projeto, que teve na pessoa do arquiteto Paulo Chaves Fernandes, Secretário de Cultura do Estado, seu grande idealizador. Ele comenta:

“Foi a materialização de um ideal - transformar um setor sombrio e cinza da cidade, numa imensa barreira visual para o contato ribeirinho, um ponto de encontro de todos nós, um local para onde temos orgulho de levar quem nos visita” (PARÁ, 2005)¹⁷.

Recuperar o Patrimônio histórico e resgatar a identidade cultural tem sido uma das preocupações do Governo do Estado na área cultural. Esses esforços ficaram evidentes nos investimentos feitos pelo Governo do Estado do Pará na Estação das Docas, no montante de R\$ 19 milhões de reais. Em contra partida, os empresários que aderiram o projeto investiram aproximadamente 6 milhões de reais na infraestrutura de seus estabelecimentos.

A Estação das Docas possui a seguinte configuração:

- Armazém 1 (boulevard das artes);
- Armazém 2 (boulevard da gastronomia);
- Armazém 3 (boulevard das feiras e exposições) com o Cine-teatro Maria Silvia Nunes;
- Armazém 4 (antigo mosqueiro-soure) com o terminal de passageiros restaurado para dar apoio ao flutuante Amazon River.

O grande diferencial da Estação das Docas é o acesso da população local ao empreendimento. Não se trata de um equipamento só para turista e sim para o cidadão comum. A Estação das Docas devolve a população o contato com a fronteira-d'água.

A Estação das Docas é um empreendimento vinculado à Secretaria Executiva da Cultura, e sua gestão se assemelha a de uma empresa privada, através de modelo de entidade privada de direito público sendo vinculada ao poder público estipulado pelo cumprimento de metas de eficiência.

¹⁷ Citação retirada do artigo indicado nas referências eletrônicas em Governo do Pará. Estação das Docas: três anos de incentivo ao turismo.

Os resultados são visíveis e se consolidam no aumento do fluxo de turistas ao Estado do Pará, crescimento significativo nos últimos anos, assim como no aquecimento da economia e desenvolvimento da cultura local, graças à implantação da Estação das Docas e a construção do aeroporto Internacional. Essas intervenções caracterizam diretrizes de uma política desenvolvimentista e de revitalização do patrimônio histórico e renovação urbana, beneficiando assim a população que sente de imediato os efeitos gerados pelo contato direto com as melhorias da paisagem urbana (GOVERNO DO PARÁ, 2005).

c) São Paulo – Associação Viva o Centro

A experiência de São Paulo difere das demais intervenções realizadas e implantadas em território nacional, pois não é fruto de uma legislação municipal, e sim da necessidade de grandes entidades e empresas sediadas ou vinculadas à região central de São Paulo em criar uma nova imagem ao centro comercial produtivo da cidade, dando funcionalidade e revitalizando a metrópole paulista, ou seja, criar e articular ações e intervenções que busquem resgatar a identidade da área central da terceira metrópole do mundo, beneficiando de forma harmônica o espaço público, o patrimônio cultural, arquitetônico e histórico (VIVA O CENTRO, 2004).

Em meio a essas reivindicações, nasce em 1991 a Associação Viva o Centro. Entidade com caráter cívico, sem fins lucrativos e que se mantém com a contribuição de seus associados e é dirigida por Conselho Deliberativo, Diretoria Executiva, Corpo Técnico e de Consultores.

As diretrizes da Associação Viva o Centro baseia-se nos aspectos de desenvolvimento urbanístico, cultural e sócio-econômico da região, transformando a área central de São Paulo em um eficiente Centro Metropolitano, devolvendo a qualidade do espaço urbano e possibilitando a população acesso à cidadania e ao bem estar.

Ao longo de quinze anos de Associação, diversas ações foram efetuadas em parceria com o Poder Público Municipal e Setor Privado. Essas ações evidenciam-se em inúmeros projetos implantados na região do Centro e adjacências, consolidando de vez, a Associação Viva o Centro, em um ator social, fundamental para o desenvolvimento da área central de São Paulo. O bom relacionamento com o Poder Público contribui positivamente na participação em intervenções urbanas entre elas: o

projeto Operação Urbana no Centro, o projeto do Pórtico de Entrada da Galeria Prestes Maia e o projeto do Corredor Cultural. Essa grande operação urbana está diretamente vinculada à retomada dos investimentos em transportes públicos, na ampliação da rede do metrô e a sua conexão à rede ferroviária, também em recuperação. A modernização da rede está liberando importantes áreas urbanas antigamente destinadas aos pátios ferroviários e armazéns de carga, ainda sem um projeto público de utilização. Existem outros projetos para áreas específicas, como o parque Dom Pedro II, onde fica a Prefeitura da cidade, o Vale do Anhangabaú, etc. O incentivo à habitação no centro vem sendo um dos objetivos dos órgãos que atuam na área central. O Poder Público implantou o Programa Morar no Centro, visando atrair novos moradores para área central, incentivados pelos incrementos executados em infraestrutura e nos equipamentos públicos e também pela facilidade de acesso a esses equipamentos.

Hoje a área central de São Paulo conta com uma gama diversa de equipamentos culturais, aos quais provêm das articulações efetuadas pela Associação Viva o Centro e de seus parceiros e colaboradores. Entre esses equipamentos alguns são de referência nacional e internacional. Entre eles estão: Complexo Cultural Júlio Prestes, Praça do Patriarca/Corredor Cultural Masp Centro, Mosteiro e Largo de São Bento, Centro Cultural dos Correios, Viaduto do Chá, Viaduto Santa Efigênia, Sesc Centro, Centro Cultural Banco do Brasil, Posto Policial 24h no Viaduto do Chá e da Fonte dos Desejos. Salienta-se que alguns desses equipamentos foi objeto de restauro recente.

O processo de revitalização do centro de São Paulo implantado pela Associação Viva o Centro, constitui-se num marco urbanístico e de gestão urbana, resgatando a qualidade do espaço público, devolvendo ao cidadão o poder de exercer o direito à cidadania, reconquistando a identidade da metrópole, possibilitando a população apreciar o patrimônio restaurado da área central de São Paulo. Por se tratar de área central de uma metrópole mundial, São Paulo deve preservar não só a história viva de seu patrimônio arquitetônico, mas também criar condições e atrativos que recolocque sua área central na posição de assimilar todos os investimentos culturais, habitacionais, lazer, transporte, desenvolvimento econômico direcionando esses recursos na melhoria da paisagem urbana, no retorno do cidadão a área central e na integração da metrópole globalizada ao patrimônio reconstruído.



FIGURA 3.9 – Vista do Vale do Anhangabaú e Praça Antonio Prado – São Paulo / Brasil.

O Vale do Anhangabaú é considerado como o divisor entre o Centro Velho e Novo, com jardins e obras de arte e circundado por importantes edifícios. Já a Praça Antonio Prado, é considerada pelos paulistas como "Coração Financeiro" da cidade.

Fonte: http://www.vivaocentro.org.br/bancodados/enderecos/espacos_publicos.htm

Segundo DEL RIO (2001), o estudo das experiências mundiais bem sucedidas aponta cinco aspectos fundamentais nos processos de revitalização das áreas centrais:

- “[...] a) os processos estratégicos de planejamento, marketing, gestão e monitoramento, em perspectivas de longo prazo;
- b) um *mix* estudado de ocupação da área, composto por diversos usos do solo, complementares e com a presença de “âncoras” sólidas;
- c) respeito à memória coletiva, ao patrimônio e ao contexto preexistente (físico-espacial e sócio-cultural);
- d) atenção ao poder das imagens e da qualidade projetual;
- e) processos consensuais e colaborativos entre os grupos envolvidos (instâncias de governo, investidores, empresariado, usuários e comunidade em geral) [...]”

Desta forma, pode-se verificar a importância destas experiências como referência para a adoção de parâmetros que direcionem positivamente o êxito nas intervenções voltadas aos centros históricos de cidades portuárias como a de Santos.

4 A EXPERIÊNCIA DA REVITALIZAÇÃO NO CENTRO – O PROGRAMA “ALEGRA CENTRO”

Somadas as experiências nacionais e internacionais relatadas, a cidade de Santos constitui-se em mais uma intervenção de renovação do espaço urbano a qual objetiva a melhoria de seu patrimônio histórico calcado no congelamento das áreas degradadas de sua área central. Baseia-se em diretrizes de legislações que vise implantar o desenvolvimento sustentável de forma harmoniosa e levar à população, novamente, a identidade dos imóveis e equipamentos com grande valor histórico agregado.

É neste cenário que nasce a Lei Complementar 470/2003, que cria o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, denominado de “Alegra Centro”, que atua sobre elementos de composição da paisagem urbana, estabelecendo normas e criando padrões e incentivos fiscais.

O Programa AC obedece às condições estabelecidas na presente lei complementar, em consonância com as diretrizes contidas na Lei Orgânica do município; na Lei Complementar 312/1998 que disciplina o ordenamento de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos e na Lei Federal 10.257/2001 que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da Política Urbana (Estatuto da Cidade).

A regulamentação do Programa estabelece um roteiro detalhado e preciso para melhor utilização do empreendedor instalado em imóvel com nível de proteção NP1 e NP2 restaurado e preservado, desde que desenvolva atividade descrita no Anexo I da citada lei complementar.

O instrumento descreve passo a passo, quais procedimentos que os empreendedores ou patrocinadores (pessoas físicas ou jurídicas) necessitam solicitar para obter as isenções de taxas e impostos às quais a lei complementar os beneficia. Além desse instrumento, ter como objetivo, descrever didaticamente ao empreendedor ou patrocinador do Programa AC quais procedimentos ele deve solicitar, estabelece qual a documentação que o mesmo deve providenciar para ser beneficiado pela isenção das taxas e impostos os quais o programa oferece.

Esses procedimentos são essenciais para que o participante, que esteja habilitado no programa, usufrua na sua totalidade dos benefícios concedidos pela citada lei complementar, bem como na manutenção dos mesmos e na renovação anual dos benefícios previstos, assim como dá a legitimidade ao Poder Público em executar as penas e multas estabelecidas pela mesma lei complementar.

Desde a implantação do Programa AC, diversas iniciativas de impacto qualitativo surgiram visando dar uma maior sustentabilidade e agregar valor ao centro histórico de Santos.

Essas medidas mitigadoras partiram tanto do poder público quanto da iniciativa privada e já surtem efeitos visíveis que se evidenciam no resgate da atividade cultural noturna na região da Rua XV de Novembro e Rua do Comércio, na melhoria da paisagem urbana, na revitalização do centro histórico, na recuperação de imóveis com relevância cultural e histórica, no retorno de secretarias municipais na área central, assim como na manutenção das já existentes. A urbanização da Rua XV de Novembro com a melhoria das calçadas, a troca da iluminação, representa a presença intervencionista do Poder Público. Somam-se a essas iniciativas, medidas de segurança como a implantação do batalhão da polícia militar na Praça dos Andradas, agregando mais um benefício ao programa. A retomada da atividade cultural nesta região hoje é uma realidade graças à outra intervenção do poder público. Trata-se da criação do projeto denominado “Música na XV”¹⁸. São shows com música ao vivo com diversos gêneros musicais e que vêm sendo realizado desde novembro de 2001 pelas secretarias de Comunicação Social e Cultura.

Devido ao sucesso do projeto, centenas de pessoas são atraídas ao centro, reaquecendo assim a atividade comercial relacionada aos bares da região central e conseqüentemente aquecendo a economia da cidade. Com o sucesso do projeto “Música na XV” houve um aumento significativo no fluxo de pessoas no período noturno na região central de Santos, gerando assim um retorno do investimento no setor gastronômico na área central, tais como; a Pizzaria do Porto, Restaurante Japonês, Bistrô Aterem e Restaurante Alvorada. Esse fenômeno acontece devido à aplicação das políticas públicas de revitalização da paisagem urbana. Surtem, em curto prazo, os

¹⁸ Projeto de música ao vivo, realizado todas às sextas-feiras no encontro das ruas XV de Novembro e Do Comércio, área abrangente do Programa AC.

efeitos esperados, como o resgate do Patrimônio Histórico Cultural e Arquitetônico e o desenvolvimento econômico da região central, atraindo assim novos empreendedores à região central.



FIGURA 4.1 – Vista parcial vespertina da Rua XV de Novembro – Santos/SP.

Projeto cultural que atrai semanalmente público cativo a área central dando a região a multifuncionalidade desejada para o desenvolvimento da política de revitalização do centro. O evento cultural é a força motriz do Programa AC, pois traz ao centro novos atores em busca de cultura e história viva representada em seu patrimônio edificado.

Fonte: PMS, 2003.

Programação cultural: essa é uma das âncoras que vem chamando mais atenção ao Programa AC e ultrapassando a fronteira limítrofe da cidade, através da conquista de espaços na mídia impressa e televisiva nacional e internacional, somada as ações de políticas públicas e da iniciativa privada que priorizaram a restauração e requalificação do patrimônio cultural e arquitetônico do centro histórico da cidade de Santos. Essas iniciativas vêm despertando interesses, de diversas produtoras cinematográficas e do mercado publicitário. Isso fica evidenciado na realização de diversas peças publicitárias para grandes anunciantes multinacionais tais como: Fiat, Tim entre outros. Outro acontecimento de repercussão nacional foi a utilização do sítio histórico da região central como locação nas gravações da minissérie da Rede Globo de Televisão “Um Só Coração”, onde a trama do folhetim transcorria no período da época áurea dos barões do café. O bom estado de conservação dos imóveis e a renovação da paisagem urbana da região central foram essenciais para a escolha da cidade de Santos. Acontece hoje na região central o “Projeto Quero” que se constitui numa oficina de preparação de atores para um longa metragem com o mesmo nome que será rodado em

Santos, onde utilizará os jovens atores formados no projeto para atuarem no longa. Todos os atores que participam da oficina são moradores das áreas encortçadas da região central de Santos.



FIGURA 4.2 – Vista parcial noturna da Rua XV de Novembro – Santos/SP.

Valorizar as características estéticas que se remetem aos tempos áureos do ciclo do café, foi premissa fundamental no projeto de renovação urbana da Rua XV de Novembro em Santos/SP.

Fonte: PMS, 2003.

Outro empreendimento de grande porte que se instalou no Centro Histórico foi a Agência Grão Brasil Turismo que funciona na Rua do Comércio, nº10, prédio tradicional que foi totalmente restaurado. O diferencial da Grão Brasil é o turismo cultural e receptivo, onde a empresa desenvolve um roteiro histórico na região central, na qual o turista é agraciado com toda a diversidade de estilos arquitetônicos da região, podendo conhecer toda potencialidade do sítio histórico, dos espaços públicos assim como o turismo religioso. O roteiro começa no Outeiro de Santa Catarina e termina no Valongo.

O turismo receptivo constitui-se hoje na grande vocação da área central e o Poder Público desenvolve junto com as operadoras de turismo uma divulgação da área central de Santos e seus atrativos históricos e arquitetônicos. Essa divulgação é realizada também no embarque e desembarque de passageiros nos cruzeiros marítimos, que têm o Porto de Santos como destino ou incluído em suas escalas, lembrando que esse visitante com alta renda e igual poder de compra é essencial para o desenvolvimento da economia da cidade, visto que, gasta em cada escala que efetua no roteiro da viagem, o equivalente a cem dólares em média.

A Estação do Valongo agora totalmente restaurada e com toda sua imponência e história, vem contribuindo para o fortalecimento do programa. Hoje a estação abriga a Secretaria do Turismo, a Guarda Municipal e após sua restauração o imóvel passou a abrigar diversos eventos de moda e beneficentes ligados ao Fundo de Solidariedade do município de Santos. Essas ações vêm qualificando a região do Valongo na melhoria da paisagem urbana. A recente aquisição pela Prefeitura de uma grande área da Rede Ferroviária Federal e que está situada atrás da Estação do Valongo, vem investindo na construção de um centro de convenções. No restante desta área, a prefeitura prevê um projeto de verticalização para duas torres de escritórios destinados às empresas no ramo de transportes e comércio exterior.



FIGURA 4.3 – Vista da Estação de Trem do Valongo – Santos/SP.

A Estação do Valongo, um dos ícones do Programa AC, constitui-se no ponto de partida para as novas realizações de renovação do espaço urbano, onde em seu entorno está previsto o projeto Porto-Valongo que possibilita a população o reencontro com a fronteira-d'água.

Fonte: Alegria Centro - PMS, 2004.

O Poder Público através de iniciativas de popularização da região central vem organizando eventos culturais, que vem alcançando o sucesso desejado, atraindo a população à área central, criando com a realização desses eventos, a sustentabilidade necessária para o fortalecimento do programa. O evento que já é tradicional na área central de Santos e que vem sendo realizado ao longo dos últimos seis anos com grande sucesso é o “Carnabonde”¹⁹. Ele é realizado no carnaval, onde os foliões fazem o

¹⁹ Evento realizado pelo Poder Público no sábado de carnaval, na área do Centro Histórico de Santos que percorre o trajeto do bonde turístico.

percurso do bonde acompanhado das bandinhas que executam as marchinhas carnavalescas reeditando e resgatando os carnavais antigos.



FIGURA 4.4 – Vista do bonde turístico no centro histórico – Santos/SP.

A mascote do Programa AC. O bonde pelo seu poder de fascínio não deveria ter desaparecido das cidades brasileiras. O Programa AC, com esse equipamento turístico emblemático, resgata esse fascínio e nostalgia à população e aos turistas de forma a garantir não só acesso a área central da cidade, mas convida aos passageiros a desfrutar de uma viagem à história espacial viva de Santos.

Fonte: PMS, 2003.

Outro evento que atrai muitos participantes à área central é a “Caminhada Histórica”, onde a população participante percorre um roteiro por todos os monumentos, praças, igrejas e imóveis históricos. O percurso tem acompanhamento de guias que monitoram a caminhada e contam curiosidades históricas. Na última edição da “Caminhada Histórica” no dia 13 de março de 2005 foi contabilizada a presença de duas mil pessoas.

O Poder Público instalou em um dos imóveis da Rua do Comércio, “O Programa Incubadora de Empresas”, o qual dá suporte jurídico, tecnológico, logístico e de divulgação e, hospeda empresas de diversos setores e atividades com ideias inovadoras. O projeto conta também com a colaboração de todas as universidades da região que estão responsáveis em dar suporte acadêmico-científico.

Constitui-se hoje, no grande viés de desenvolvimento para as empresas em início de atividade. Com o sucesso da Incubadora, a direção do programa já pensa na ampliação do número de incubados.



FIGURA 4.5 – Vista parcial da Incubadora de Empresas – Santos/SP.

A Incubadora de Empresas transformou-se no elo entre os novos empreendedores, poder público e instituições de ensino universitário visando o desenvolvimento de novos postos de trabalho e oportunidades de emprego para a área central. Iniciativa de grande importância para a sustentabilidade do Programa AC.

Fonte: PMS, 2003.

Os profissionais liberais também vêm aderindo à recuperação e revitalização dos imóveis e da paisagem urbana da região central. O baixo custo e perspectiva de valorização animam aos empreendedores. Esses profissionais que na grande maioria são advogados que locam seus escritórios na área central, contribuem na criação de fluxo gerador de pessoas. Isso somado aos incentivos fiscais que o programa oferece aos imóveis que cumprem as exigências da lei complementar constitui em uma das diversas experiências de sucesso que fortalecem a expansão do programa. Hoje a área central conta com inúmeros prestadores de serviços que antes eram locados nos bairros e que agora com o sucesso do programa vem aderindo de forma gradativa. Uma dessas novas empresas é a Odontobase clínica especializada em planos e assistência odontológica. A empresa está sediada em imóvel de proteção Nível de Proteção Dois (NP2), a qual se encontra na fase final de reforma do telhado e das fachadas para aderir ao programa e usufruir dos incentivos fiscais. Cláudio Cerzia Denipoti, proprietário da operadora de planos odontológicos Odontobase avalia: “Aqui estou conseguindo atingir um novo e potencial nicho de mercado”.

Além dos incentivos, a região central dispõe da maior quantidade de órgãos e serviços públicos (municipais, estaduais e federais) bancos e serviços que servem como uma forma de atrativo para a região central assim como também agrega qualidade ao programa.

O setor de comércio exterior, transporte e armadores portuários vêm se constituindo em um grande parceiro do Programa AC. Isso se evidencia com o restauro da nova sede da Nedlloyd armadora holandesa que está posicionada entre as três maiores do mundo, e que recuperou por inteiro o imóvel de quatro andares com 1.500 metros quadrados de área construída e que teve sua fachada totalmente restaurada. No seu interior foi desenvolvido um projeto moderno e funcional. O imóvel fica situado na Praça Rui Barbosa, 26/27 e tem nível de proteção NP2. A nova sede da empresa constitui-se num dos alicerces da iniciativa privada na área da região central

Dick Meurs, gerente geral da empresa no Brasil comenta:

“Com esta nova localização ficamos próximos da comunidade marítima, o que agiliza muito o trabalho. Também teremos espaço para mais gente. Hoje são 60 funcionários e podemos chegar a 140 pessoas.”



FIGURA 4.6 – Vista parcial da Sede da Nedlloyd – Santos/SP

A Nedlloyd representa a atuação do setor privado no processo de revitalização da área central da cidade de Santos, pois alinhou a política da empresa as diretrizes do Programa AC, participando de forma ativa na renovação do espaço urbano e no processo de desconstrução da paisagem urbana.

Fonte: Alegria Centro - PMS, 2004.

Outra empresa que mudou sua sede para a área central foi a empresa de exportação Coimbra S.A., que está localizada em imóvel na Rua do Comércio, 18 e encontra-se totalmente restaurada contribuindo assim para a melhoria da paisagem urbana. Explicou Evandro Schimidt Pause, gerente de operações portuárias da empresa Coimbra S. A.

“O objetivo da nossa mudança foi a praticidade do local, visando a otimização dos trabalhos. E ainda vamos acabar aproveitando os benefícios proporcionados pelas isenções tributárias concedida pela participação no Programa AC.”

Outra adesão significativa para o desenvolvimento do programa é a WTC Assessoria Internacional Ltda., edifício que abriga bar e restaurante para encontros sociais e de negócios, situado em edifício tombado, antiga Bolsa de Valores do Estado de São Paulo e que foi projetado pelo grande engenheiro Ramos de Azevedo.



FIGURA 4.7 – Vista parcial da WTC Assessoria Internacional – Santos/SP.

Outro parceiro do setor privado, a WTC de Santos, vem somando às iniciativas de cunho empresarial e tem como objetivo atrair novos investidores à região central do município, na busca do desenvolvimento sustentável da região.

Fonte: Alegria Centro - PMS, 2004.

A Companhia Piratininga de Força e Luz - CPFL instalou sua nova sede no imóvel da Praça dos Andradas, que pertencia a Companhia City de Santos, onde executou serviços de restauração total das fachadas e a readequação de seu interior.

Outras melhorias são observadas no complexo de bairros da Vila Nova, Paquetá e Vila Mathias, nos quais hoje está inserido o maior pólo universitário da Região Metropolitana da Baixada Santista e grande gerador de fluxo de pessoas. Este pólo que está em Área de Proteção Cultural - APC possui significativo poder de renda, que é disputado pelas redes de serviços que estão locadas na região, para atender crescente demanda criada pelo pólo universitário. Segundo a arquiteta, professora de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Santa Cecília e atual Secretária de Planejamento da Prefeitura Municipal de Santos – Débora Blanco Bastos Dias, afirma que:

“Implantar melhorias, tanto para edificações como para transportes, como por exemplo: a retirada de caminhões nas vias da localidade contribui para as ações voltadas à renovação urbana integrada.”²⁰

Pode-se perceber então que, na Vila Mathias, um dos bairros onde fica inserido o Parque Universitário, vem sofrendo uma urbanização uniforme na paisagem urbana, baseada na melhoria do mobiliário urbano padronizado. Esta melhoria atrai novos empreendedores, que vislumbram na região do Parque Universitário a possibilidade de expansão dos seus negócios, mediante ao grande fluxo de pessoas gerado pelas instituições de ensino e a rede de serviços que vem se formando em seu entorno.

Para o arquiteto e professor Ney Caldatto Barbosa, conselheiro do Condepasa e um dos técnicos da Prefeitura Municipal de Santos responsável pela criação do Programa AC, aborda a questão das interferências na área central focando:

“No pensamento da revitalização do centro não adianta pensar na questão mono funcional [...] estritamente comercial [...] estritamente de lazer [...] não adianta.”²¹

Baseado nesta afirmação entende-se que a diversidade de intervenções na área central, aposta na multi-funcionalidade dos espaços e na requalificação dos

²⁰ Trecho extraído da entrevista realizada em 29/03/2004. Arquivo pessoal de PROENÇA, D. P.

²¹ Trecho extraído da entrevista realizada em 26/03/2004. Arquivo pessoal de PROENÇA, D. P.

mesmos, estratégia para que o programa atinja a sua sustentabilidade com autonomia, ancorada em diversos ramos e atividades, criando um reaquecimento econômico e um desenvolvimento cultural uniforme, sem modismo ou de iniciativas temporais. Enfim um modelo autossustentável.

4.1 Histórico do Programa AC

O Programa AC é fruto de uma carência, que ao longo dos anos a cidade vem sentindo, por um plano que priorizasse a unificação das intervenções urbanas na área do centro histórico de Santos, visando através dessas ações, revitalizar, restaurar e preservar o patrimônio histórico e arquitetônico, requalificando assim seu uso e beneficiando conseqüentemente a paisagem urbana.

Essa carência é originada pelo processo de esvaziamento que a região central vem sofrendo ao longo de sua história, decorrente da descentralização ocorrida com a migração da população de classe média e alta, que devido ao processo de urbanização da orla, passou a ocupar as antigas chácaras.

Com a chegada da verticalização, o processo de migração da população mais abastada, tornou-se irreversível intensificando a degradação da área central de Santos, pois com o esvaziamento das moradias e o deslocamento da população de classe média e alta, sobrou apenas a população encortçada que possui baixa renda e igual poder de compra.

A decadência do “ouro verde” contribuiu muito no processo de degradação do centro, que com o enfraquecimento do império do café, a cidade de Santos sentiu os efeitos devastadores, então, propagados no comércio da área central. A perda da população com alto poder de compra que se deslocou para as novas áreas urbanizadas da cidade, foi essencial para o enfraquecimento do comércio local, somado a diminuição dos postos de trabalho com a privatização da Cosipa e a mecanização dos processos de carga e descarga na área portuária, resultando na diminuição de renda acentuada do trabalhador. Todos esses aspectos culminaram na utilização dos espaços públicos por camelôs, na degradação de imóveis históricos, no afastamento do público consumidor e na perda de identidade da população com seu centro comercial. A

descoberta dos centros comerciais e dos shoppings center foi decisiva para a degradação da paisagem urbana e na deterioração do espaço.

Outra iniciativa que contribuiu para o amadurecimento do Programa AC foi a intervenção realizada pelo poder público municipal com a restauração das edificações do Outeiro de Santa Catarina e da Casa de Frontaria Azulejada. Essas ações, que inicialmente foram tidas como modestas, serviram para dar início, e aguçar o desejo de trazer de volta à área central, todo o seu conteúdo histórico e arquitetônico, que infelizmente vinha se degradando.



FIGURA 4.8 – Vista parcial da Casa da Frontaria Azulejada – Santos/SP.

A Casa da Frontaria azulejada representa o ponto de partida das ações do processo de renovação e revitalização da área central.

Fonte: PMS, 2002.

Revitalizar, restaurar e requalificar, são diretrizes fundamentais na implantação do Programa AC, junto aos mecanismos legais criados para reaquecer tanto o desenvolvimento econômico quanto o conjunto da paisagem urbana.

O surgimento do Programa AC deve-se a diversas experiências em centros históricos de cidades brasileiras e internacionais, que sofriam a mesma degradação, esvaziamento comercial, perda da potencialidade comercial, deterioração do patrimônio arquitetônico e da paisagem urbana e perda de identidade político e cultural.

Fundamentado nessas experiências, somada às diversas carências, sobrevém à ideia de se criar um elemento que alavancasse a tão esperada revitalização do centro histórico. Em meados de 2000, o então Secretário de Turismo de Santos, Luiz de Guimarães, um dos poucos defensores da revitalização do centro histórico e que acreditava na utilização de um equipamento de identidade com a população e que serviria de mola propulsora para iniciar o processo da tão esperada revitalização, lança a ideia de reativar o bonde.

Surge dessa ação um surpreendente retorno de mídia. Hoje nenhum equipamento da cidade deu tanto retorno de mídia e atrai tantos turistas de diversas faixas etárias como o bonde. Cria-se assim, o estopim para o surgimento do Programa AC, tendo como mascote do programa, o bonde.

A partir desses fatos e de uma necessidade por uma solução premente para paralisar o processo de degradação da área central e com o empenho do então Secretário do Planejamento e atual prefeito de Santos – Eng^o João Paulo Tavares Papa, um dos maiores apoiadores do projeto, é lançado o Projeto “Alegra Centro”.

O projeto cria incentivos fiscais e isenções de taxa para empreendedores e patrocinadores que restaurarem imóveis classificados por níveis de proteção, respeitando as características arquitetônicas originais do imóvel.

Atualmente, em Santos existem 860 imóveis gravados com nível de proteção²² que fazem parte do Programa AC e podem receber o benefício. Durante todo o ano de 2002, o projeto foi debatido pelos vários seguimentos da sociedade civil e em 05 de fevereiro de 2003 passou a ser Lei Complementar.

Mais do que um programa de ações e de políticas públicas para a tão sonhada qualidade da paisagem urbana, o Programa AC defende a desconstrução engajada do espaço, evidenciada no resgate dos imóveis com valor histórico, cultural e arquitetônico.

²² Dados extraídos da entrevista realizada em 26/03/2004, com o arquiteto Ney Caldato Barbosa. Arquivo pessoal de PROENÇA, D. P.

4.2 Objetivos do Programa AC

O Programa AC tem como objetivos: nortear as ações do poder público e da iniciativa privada, para que sejam mantidas harmoniosamente as características do conjunto arquitetônico e histórico da Região Central Histórica de Santos, promovendo todo o conjunto urbano, preservando e recuperando o meio ambiente construído, valorizando assim a identidade histórica, arquitetônica, cultural e paisagística da cidade; criar incentivos fiscais para investidores privados interessados em recuperar ou conservar os imóveis instalados na área de abrangência do programa; viabilizar projetos que proporcionem o desenvolvimento da área central e promover intervenções visando à melhoria da paisagem urbana, assim como desenvolver ações que potencializem a implantação de atividades econômicas, turísticas e cultural na área central.

Desta forma visa revitalizar o Centro Histórico, a região do Valongo, a região do Mercado Municipal, juntamente com os terminais portuários de nº. 01 a 08, que ainda pertencem a Companhia Docas do Estado de São Paulo - CODESP, mas que a Prefeitura do Município de Santos vem fazendo gestões para que esses armazéns sejam transferidos para o domínio do Município e incorporados ao Programa AC.

Assim, o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, o Alegria Centro, transformado em Lei Complementar, implica na retomada do desenvolvimento sócio econômico do Centro e, conseqüentemente, de toda a cidade. Diversas estratégias estão previstas para serem utilizadas: fomento à preservação do Patrimônio Histórico; renovação urbana com implantação de edifícios inteligentes (edificações dotadas de infraestrutura de alta tecnologia) no Valongo e Paquetá e requalificação urbana com solução habitacional na Vila Nova. O Alegria Centro dá apoio à implantação e ao funcionamento de atividades e empreendimentos, através de iniciativas voltadas ao comércio e ao turismo, em conjunto com a valorização da paisagem urbana e do patrimônio cultural.

Resgatar a identidade da população, hoje constitui, junto com a inclusão social, num dos principais objetivos do programa, que através de ações de recuperação das edificações e conseqüentemente da paisagem urbana, realizadas pelo Poder Público ou pela Iniciativa Privada, reaquem assim a economia de diversos setores tais como: Turismo, gastronomia, lazer e cultura.

Gerar e atrair movimentação, essa é uma das metas traçadas para a concretização e sustentabilidade do Programa AC. A Prefeitura vem mobilizando esforços para que grandes geradores de fluxo de pessoas adiram ao Programa AC, entre eles o Poupa Tempo do Governo do Estado, que traria para a região central uma quantidade, expressiva de pessoas, atraídas pelo mix de serviços de utilidade pública, beneficiando assim, o cidadão e conseqüentemente requalificando uma região com um equipamento âncora para o programa.

Hoje o poder público municipal, amplia sua rede cultural na área central com o projeto de restauração do Teatro Guarany, imóvel emblemático da história política e arquitetônica de Santos que ao longo da ação do tempo vem sendo desconstruído e que durante muitos anos foi de propriedade particular. Sua aquisição pela Prefeitura Municipal vem possibilitando a implantação de mais um equipamento público, cuja intervenção deve deixar na melhoria da paisagem urbana a presença marcante qualitativa do Estado.



FIGURA 4.9 – Vista da ruína do Teatro Guarany – Santos/SP.

Edifício emblemático na memória viva da cidade. É uma das ações de maior importância no processo de desconstrução e renovação urbana, trazendo a tona, toda a identidade cultural que passou pelo teatro nos diversos períodos da história.

Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/>

O projeto de restauro prevê o uso do imóvel destinado à implantação de uma escola de música, cujo equipamento somado a escola de balé, a qual o município mantém, são fundamentais na difusão de ações de políticas públicas culturais e conseqüentemente somando às iniciativas do Programa AC.



FIGURA 4.10 – Projeto do novo Teatro Guarany – Santos/SP.

O projeto do Teatro Guarany, está em fase de captação de recursos. O projeto de restauro prevê o uso do imóvel destinado à implantação de uma escola de música. Esta proposta prevê resgatar todos os afrescos e adornos originais, levando em consideração a menor descaracterização possível das fachadas, cuja premissa deixa a nova intervenção praticamente escondida. Os desenhos foram feitos pelo arquiteto Agnaldo Secco Jr.

Fonte: PMS, 2005.

Outra ação que o município vem articulando é a aquisição do Casarão do Valongo. O imóvel possui relevância significativa tanto histórica como arquitetônica e que hoje se encontra totalmente degradado. A Prefeitura vem negociando a compra do imóvel que é de propriedade particular, para restaurá-lo e implantar no local, o Museu dos Imigrantes. Esse equipamento terá a função de resgatar valores culturais, agregando valor ao sítio histórico visando dar ao Programa AC sustentabilidade.

Criar o Porto Valongo²³, grande intervenção urbana que pretende ser o marco referencial da revitalização do centro histórico de Santos, utilizando os armazéns de um ao oito como partido para redescobrimto da fronteira-d'água e criando neste espaço um grande centro de entretenimento e cultura com restaurantes, lojas, bares, marina, boates. Esse espaço se uniria ao grande sítio histórico por uma grande esplanada que seria criada com a mudança do tráfego de veículos pesados através de um mergulhão (passagem subterrânea).

²³ Projeto de intervenção urbana desenvolvido pela Secretaria de Planejamento de Santos, que tem como local de sua implantação a área entre a Estação do Valongo e dos Armazéns de 1 ao 8 do Porto do Santos, áreas que abrangem o Programa AC.

Desenvolver o crescimento econômico sustentável, reaquecendo assim o mercado através da atração de novas empresas para o centro histórico e a manutenção das já existentes, sempre alicerçada na concessão dos benefícios de isenção dos impostos e taxas aos empreendedores habilitados, demonstrando as experiências e seus resultados positivos, via Escritório Técnico do Alegria Centro, é um dos alicerces do Programa AC.

Uma das iniciativas que o Poder Público Municipal vem articulando em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, através da gestão compartilhada, é a implantação da estação do Veículo Leve Sobre Trilhos – VLT na área central de Santos considerado como um equipamento relevante na geração de fluxo de pessoas. O projeto prevê como rota, percorrer os nove municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista, transportando uma quantidade significativa de passageiros. Essa intervenção tem previsão de implantação em três anos e tem fundamental importância para a consolidação das estratégias do Programa AC em médio prazo.

Outro objetivo do Programa AC é criar um corredor de proteção cultural e histórica, dando uma nova utilização para esses imóveis, convidando seus proprietários a participarem do programa, incentivando-os e beneficiando-os com a redução de impostos. Nas áreas periféricas desse corredor o programa prevê incentivar o uso habitacional.

O Programa AC aponta no sentido do resgate social, da preservação da paisagem urbana e da identidade cultural da população, onde para isso deve contribuir para a viabilização de mecanismos urbanísticos que ajudem a reerguer uma área que vem sofrendo um esvaziamento de população tanto no setor comercial, como na região histórica e arquitetonicamente valorizada e aonde sua paisagem urbana vem visivelmente sofrendo um processo de deterioração acentuado e que a partir de certo momento, torna-se irreversível sob o ponto de vista do patrimônio histórico.

Para que esses objetivos sejam consolidados, um dos grandes pontos do Programa AC é a criação de vários incentivos fiscais aos proprietários dos imóveis, benefícios que o Poder Público está concedendo para que a iniciativa privada invista no Centro. Porém, há normas que disciplinam a instalação de elementos físicos de recuperação arquitetônica e urbanística, que hoje interferem negativamente na paisagem do Centro Histórico e nas demais áreas de abrangência do programa.

Nesta parceria o Poder Público local vem investindo na melhoria da infraestrutura e da paisagem urbana, pela iniciativa de algumas intervenções como: a eliminação de postes com fiações aparentes ao longo das vias; a execução da pavimentação e das calçadas mantendo as características originais dos acabamentos e a instalação de luminárias respeitando o padrão adotado no século passado.



FIGURA 4.11 – Vista parcial da Rua XV de Novembro – Santos/SP.

O centro histórico, no seu trecho mais emblemático, através da ação do Poder Público, recebeu importantes intervenções para a melhoria da paisagem urbana visando alavancar o processo de revitalização.

Fonte: PMS, 2003.

Desta forma, o Programa AC visa dar sustentabilidade para esta região, que outrora foi à força motriz do nosso estado e região e que perdeu sua importância e característica de centro econômico e financeiro com o fim do ciclo do café e a transferência das sedes dos grandes bancos, exportadores, empresários e empreendedores para a capital. Como se não bastasse, as lojas da região central precisam competir com os três shoppings da cidade e com o comércio de Vicente de Carvalho, Guarujá, São Vicente, Praia Grande e Cubatão. Reflexo da metropolização que gerou por consequência, um esvaziamento da região.

O grande atrativo do Centro Histórico é que ele é o único conjunto arquitetônico, histórico e cultural da Baixada Santista. Essa é a linha mestra de pensamento que o Programa AC trabalha.



FIGURA 4.12 – Vista parcial reurbanizada da Rua XV de Novembro – Santos/SP.

Como efeito das intervenções realizadas pelo poder público na região central da cidade, surge parcerias entre os proprietários dos imóveis e o setor privado, através da recuperação do patrimônio edilício e a sua ocupação por novos investidores do setor formal da economia, sinalizando o início do processo de revitalização do centro histórico de Santos.

Fonte: PMS, 2003.

O diferencial do Programa AC para outros programas similares em cidades históricas do país é a inclusão do cais no projeto, com a possibilidade de implantação de atividades náuticas, como marinas, atracadouros para lanchas e transporte de passageiros, e no futuro uma ligação rápida com o Aeroporto Metropolitano que será implantado no Guarujá, em frente à região do Valongo.

Em entrevista o prefeito João Paulo Tavares Papa comenta que:

“Demorou um pouco, mas a ficha da cidade caiu para o fato que depois das praias o centro histórico é o nosso maior atrativo turístico e de desenvolvimento econômico. Era imprescindível que a sociedade e não só o Poder Público entrassem e acreditassem nessa idéia.”

Além do fomento ao Programa AC, o Poder Público local em conjunto com a iniciativa privada e os proprietários dos imóveis vêm realizando várias outras iniciativas visando corroborar com o objetivo de revitalizar o Centro Histórico da Estância Balneária do Município de Santos.

A revitalização é também focada nas atividades turísticas e de entretenimento, com a permissão pela Prefeitura local, da ocupação dos calçadões para o uso de mesas de bares e restaurantes, durante o período noturno em todos os finais de semana.



FIGURA 4.13 – Vista parcial noturna da Rua XV de Novembro – Santos/SP.

Atrair a população para atividades noturnas é essencial para a consolidação do Programa AC. Essas atividades as quintas e sextas-feiras atraem cerca de 1.500 pessoas.

Fonte: PMS, 2003.

4.3 Regulamentação do Programa AC

4.3.1 Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos – ALEGRA CENTRO

a) Definição

Alegra Centro é um programa de revitalização e desenvolvimento da região Central Histórica de Santos, que dispõe sobre elementos que compõem a paisagem urbana do local, fixa normas, padrões e incentivos fiscais. O Programa foi aprovado pela Câmara Municipal em sessão realizada em 30 de dezembro de 2002, sancionado e promulgado pelo Poder Executivo em 05 de fevereiro de 2003 e sua gestão compete à Secretaria Municipal de Planejamento.

b) Objetivos

São objetivos do Alegra Centro:

- Intervir urbanisticamente visando melhoria da paisagem urbana;
- Criar incentivos fiscais para investidores privados interessar-se em recuperar ou conservar imóvel instalado na área;
- Promover a preservação e recuperação do meio ambiente construído;
- Desenvolver a implantação de atividades econômicas, turísticas e culturais na área;
- Incentivar o comércio e prestação de serviços pelo período de 24horas nos arredores.

c) Diretrizes

As intervenções aplicadas devem seguir as seguintes diretrizes:

- Normatização da instalação de elementos que interfiram visualmente nas fachadas dos imóveis;
- Diversificação de usos e atividades dos imóveis da região;
- Compatibilizar a sinalização pública e publicitária com o conjunto urbano;
- Valorizar os elementos arquitetônicos preservavam existentes.

d) Elementos visuais e construtivos

O modelo original dos elementos construtivos tais como telhas, revestimentos externos e esquadrias, deve ser respeitado.

Os elementos com interferência visual nas fachadas, como aparelhos de ar condicionado, letreiros, toldos e bancas de jornal devem seguir os padrões e normas estipulados pela Prefeitura.

Na pintura das fachadas devem-se priorizar as cores originais. Os gradis devem receber pintura em cores mais escuras que as esquadrias e ornatos, que por sua vez devem manter coloração mais clara e contrastante com a fachada.

e) Áreas de proteção cultural

O programa abrange as Áreas de Proteção Cultural que integram a Zona Central I, a Zona Central II e a Zona Portuária no trecho compreendido entre o Armazém 1 e o Armazém 8.

Entenda-se por imóvel, a sala, conjunto, casa ou prédio com inscrição própria no cadastro imobiliário da Prefeitura.

f) Procedimentos

O proprietário de imóvel deteriorado classificado como NP1 ou NP2 localizado na área de abrangência da Lei terá o prazo de doze meses para apresentar projeto de restauração do imóvel, após notificação. Depois da aprovação do projeto, a obra deverá ser concluída no prazo de dois anos prorrogável por mais dois.

A análise final dos projetos de serviços e obras de restauração será realizada pela Seção de Projetos Urbanos.

A infração da Lei Complementar nº470/2003, estabelecida destas condições, sujeitará o infrator a multas, extinção dos incentivos fiscais e cassação da licença de localização e funcionamento.

g) Incentivos fiscais

Serão concedidos incentivos fiscais, de acordo com os requisitos:

- Desenvolvimento de uma das atividades econômicas voltada à cultura, lazer e ao fluxo turístico (Anexo 1 da LC 470/2003) ²⁴;
- Recuperação nos imóveis classificados como NP1 ou NP2 de acordo com as diretrizes de conservação estabelecidas;
- Estes incentivos fiscais serão renovados anualmente, através da obtenção da Certidão de Preservação do Imóvel e Certidão de Utilização do Imóvel Restaurado expedidos pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Nos imóveis classificados como NP1 e NP2, é proibida a instalação de garagens comerciais e estacionamentos.

²⁴ Ver Anexo 02 – Lei Complementar nº312 de 24 de novembro de 1998.

O proprietário e/ou patrocinador será isento dos seguintes tributos:

- Isenção total da Taxa de Licença de Localização e Funcionamento e isenção parcial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza concedida pelo prazo máximo de 05 anos, sendo que a isenção do ISSQN não poderá ultrapassar R\$30.000,00/ano/imóvel;
- Isenção total do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos;
- Isenção total sobre o IPTU e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza da obra;
- Isenção parcial (máximo 50% devido por ano) sobre o IPTU e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza referente ao patrocínio de serviços e obras de restauração, sendo o empreendedor domiciliado no município de Santos. Para obtenção do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração, o patrocinador deverá apresentar requerimento informando entre outras coisas o cronograma, planilha de preços unitários e composição dos serviços da obra. Cada imóvel poderá ter um ou mais patrocinadores.

Nos imóveis que obtiverem incentivos fiscais deverá ser fixada em seu interior e em local visível placa indicativa da participação no Programa AC.

A isenção dos impostos mencionados somente será concedida caso o contribuinte se comprometa a desenvolver efetivamente uma das atividades relacionadas no anexo 1 da Lei Complementar do Programa AC, no prazo máximo de dois anos.

4.4 Abrangência do Programa AC

O Programa AC abrange as Áreas de Proteção Cultural - APC, criadas pela Lei Complementar 448/2001 (em ampliação aos Corredores de Proteção Cultural definidos pela Lei Complementar 312/1998), que integram as Zonas Centrais I e II e a Zona Portuária no trecho compreendido entre o Armazém 1 e o Armazém 8.

A primeira APC possui o seguinte perímetro: Rua São Bento, cais dos armazéns 1 ao 8, Praças Barão do Rio Branco, da República, Antonio Telles, Rua Visconde do Rio Branco, Rua da Constituição, Rua Doutor Cóchrane, Praça Correia de

Melo, Avenidas São Francisco e Getúlio Vargas, incluindo ainda as ruínas da Antiga Santa Casa, o Museu de Arte Sacra e os terrenos da Rede Ferroviária Federal (RFFSA) anexos à antiga Estação Ferroviária.

A segunda APC tem como abrangência a área que vai do Cemitério do Paquetá até a antiga Hospedaria dos Imigrantes, incluindo o entorno do Mercado Municipal. Estas áreas ficam localizadas nos bairros Valongo, Centro, Paquetá, Vila Nova e Vila Matias.

Os imóveis localizados em APC são enquadrados em um dos quatro níveis de proteção especificados pela lei do Programa AC. Somente os imóveis que possuem Nível de Proteção 1 - NP1 e 2 - NP2 serão contemplados com os benefícios fiscais oferecidos pela legislação. Na implantação das políticas de renovação da paisagem urbana, as quais o Programa AC está inserido, vem sendo adotada uma estratégia de ocupação dos bairros com a seguinte abrangência:

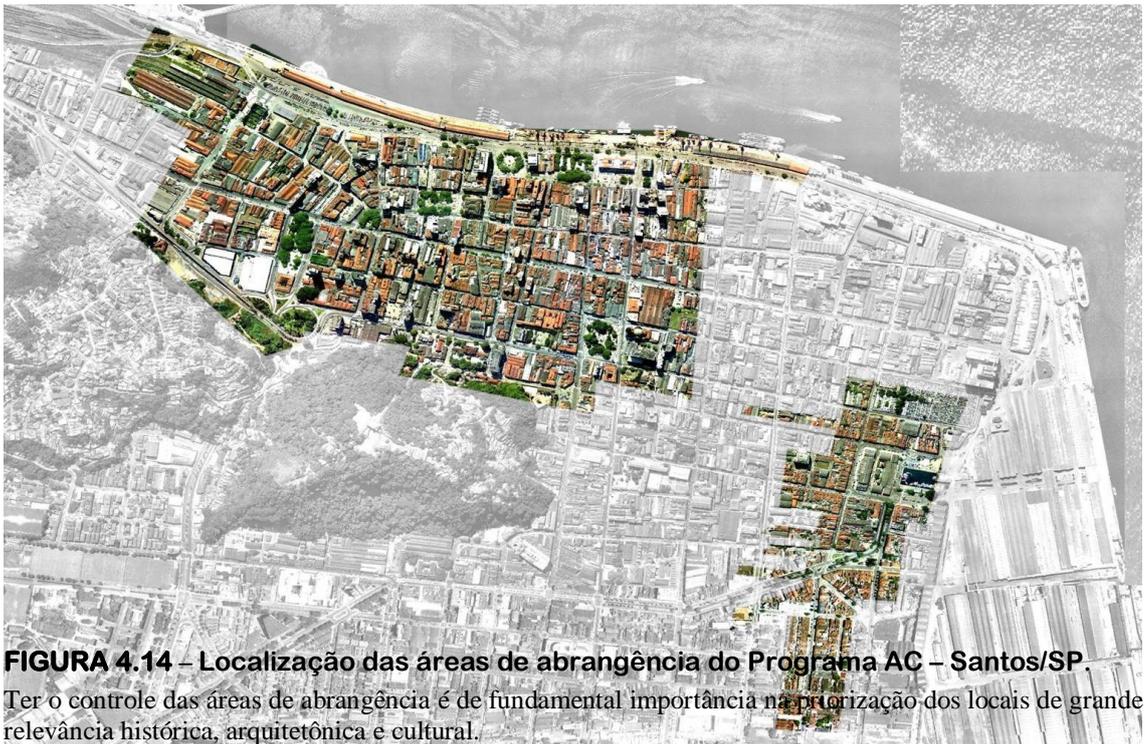


FIGURA 4.14 – Localização das áreas de abrangência do Programa AC – Santos/SP

Ter o controle das áreas de abrangência é de fundamental importância na priorização dos locais de grande relevância histórica, arquitetônica e cultural.

Fonte: Santos Digital- PMS, 2004.

- Valongo e Centro - bairros com implantação de políticas de renovação da paisagem urbana através de incentivos fiscais para imóveis e proprietários de edifícios de relevância histórica e arquitetônica que forem restaurados e revitalizados;

- Paquetá e Vila Nova - áreas de ZEIS e que hoje são ocupadas por moradias subnormais e cortiços, onde o Poder Público visa em suas ações, além das melhorias da paisagem urbana, a implementação de políticas públicas habitacionais e na implantação de equipamentos e espaços públicos;
- Vila Mathias – bairro com vocação destinada a Instituições de Ensino Superior e empresas prestadoras de Serviços. Dotada de infraestrutura consolidada, facilitando assim a inserção de novas instituições de ensino.

O planejamento estratégico adotado pelos gestores do Programa AC foi fundamental para o desenvolvimento e a definição das áreas de abrangência, dando ao processo de requalificação da paisagem urbana, a multi-funcionalidade necessária para a implementação de novos usos para as áreas degradadas, assim como a requalificação do espaço urbano de forma harmoniosa, possibilitando para a população, o resgate a sua identidade cultural, arquitetônica e histórica.

4.5 Agentes sociais envolvidos no processo

A Prefeitura de Santos para manter o desenvolvimento do Programa AC, vem articulando adesões ao processo de revitalização, através de inúmeras parcerias, com agentes sociais ao longo dos últimos anos.

Através dessas articulações o Programa AC, ganhou um destaque internacional. A Adefrance, órgão consultor francês especializado na formação e implantação de projetos de revitalização em centros históricos, firmou termo de cooperação técnica com a administração municipal. Técnicos da entidade estiveram na cidade para efetuar visitas na região do centro histórico de Santos. A partir dessas visitas firmou-se uma parceria de cooperação técnica, que tem como objetivo viabilizar projetos ligados à recuperação urbanística, arquitetônica, cultural, histórica e econômica da região central de Santos estimulando assim a captação de recursos para o Programa AC.

Dentre as ações que Adefrance vem realizando, uma delas vai ao encontro dos anseios dos participantes do Programa AC. Trata-se da adequação dos

projetos já existentes aos padrões do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), referente às especificações, exigências e prazos, para que, a partir do aval da Instituição, a cidade possa entrar com o pedido de financiamento desses projetos.

Outro agente social envolvido é a WTC Assessoria Internacional Ltda. de Santos. Trata-se de um centro de eventos de negócios e relacionamento entre empresas. Empreendimento do setor privado que abriga bar e restaurante de encontros sociais e de negócios, ao qual possui novas instalações. Está localizado na região central de Santos, no antigo edifício da Bolsa de Valores de Santos. Foi reformado dentro dos critérios estabelecidos pela legislação que rege o Programa AC.

A partir do primeiro semestre de 2005, o Santos e Região Convention & Visitors Bureau vem nas novas instalações da WTC, se reunindo com empresários do Centro Histórico de Santos, para compor o que foi denominado “Comitê Alegria Centro”, que tem como pauta principal, discutir formas de atrair a população santista e os turistas para os estabelecimentos comerciais do Centro no período noturno.

Assim, a WTC de Santos vem contribuindo com objetivo de dar estrutura aos projetos direcionados à área central de Santos e desenvolvendo um programa de articulação com os diversos atores da sociedade civil, das entidades de profissionais liberais e dos órgãos públicos, visando repercutir positivamente em seus negócios. Essa articulação baseia-se em dar suporte às ações desenvolvidas pela iniciativa privada com o apoio do poder público local.

Dentre as atividades que a WTC vem prestando, está a indicação de um profissional especializado na área de eventos, que direcionará e auxiliará as ações da WTC de Santos, junto a esses parceiros, visando dar continuidade a reordenação do espaço urbano de forma apropriada, impedindo assim, uma ocupação desorganizada aos investidores do setor privado.

Entendendo a necessidade do apoio e do relacionamento sintonizado com o Poder Público, o “comitê” relacionou os principais assuntos para serem discutidos junto às entidades organizadas da sociedade e parceiros do setor privado. Dessa forma, para cada reunião está sendo convocado um representante do Poder Público. As primeiras pautas discutidas foram em relação à segurança e estacionamento. Na ocasião estiveram presentes representantes da Guarda Municipal, Polícia Militar e CET.

É nesse fórum que são estudadas as várias alternativas e providências que devem ser tomadas previamente a qualquer evento que se proponha ser realizado dentro do Programa AC, onde se põem em debate junto aos órgãos responsáveis pela manutenção da cidade, como a Companhia de Engenharia de Tráfego - CET, a Secretaria de Planejamento, a Secretaria de Turismo e Cultura, como viabilizar o estacionamento de apoio aos eventos ao ar livre na área central, assim como, a instalação de infraestrutura de banheiros públicos (químicos), policiamento efetivo, etc.

Com essa união de esforços, já se garantiu o apoio da Polícia Militar em relação à segurança em alguns pontos do Centro, principalmente em torno dos estabelecimentos comerciais que funcionam à noite e da Secretaria de Cultura, que viabilizou um espaço para realizar uma Feira de Antiguidades na Rua XV.

A iniciativa empresarial organizada visa aprimorar o projeto “Alegra Centro”, reconhecendo o empenho da revitalização urbanística promovida até hoje.

Outra questão que é colocada em discussão é em relação aos equipamentos públicos. As entidades representativas da sociedade civil vêm solicitando a extensão do horário de funcionamento durante a semana e nos fins de semana da Bolsa do Café e de outros equipamentos públicos de referência histórica e turística visando possibilitar a visita do usuário local e turista aos equipamentos e a todo o patrimônio arquitetônico, cultural e histórico disponibilizado na referida região central.

A ausência visível do Governo do Estado de São Paulo na participação de possíveis agentes sociais ao Programa AC dificulta as ações positivas do programa, que poderiam ser facilitadas, através da colaboração e da parceria entre as diversas Secretarias do Estado com o poder público municipal ou até mesmo numa esfera mais regional, pela participação direta da Agência Metropolitana da Baixada Santista, tendo como meta, desenvolver projetos de incentivo e fomento ao turismo em centros históricos revitalizados na Região Metropolitana da Baixada Santista. Um dos exemplos é a Bolsa Oficial do Café. Imóvel de grande relevância histórica e arquitetônica, que nos finais de semana, permanece fechado para visita ao público e durante a semana seu período de funcionamento vai até às 17 horas, impossibilitando que o turista tenha acesso ao patrimônio cultural como complemento em seu roteiro gastronômico e de visita aos monumentos históricos no centro.



FIGURA 4.15 – Vista da fachada principal da Bolsa Oficial do Café restaurado.

O prédio foi tombado pelo patrimônio histórico estadual em 1981. Hoje totalmente restaurado, é sede do Museu do Café do Brasil.

Fonte: Santos Digital- PMS, 2004.

Essa é uma das solicitações dos diversos atores que participam do processo de renovação, ou seja, a extensão dos horários de funcionamento dos equipamentos públicos.

Outra reivindicação é a continuidade de funcionamento do Bonde Turístico no período noturno com exceção das sextas-feiras, pois no trajeto do Bonde Turístico acontece o Projeto “Música na XV”.

Ainda como preocupação da comunidade empresarial, a indicação do Núcleo de Pesquisa e Estudos - NESE converge para que se verifique o perfil do usuário da área central de Santos, através de pesquisa específica. O diagnóstico obtido pela pesquisa tem como objetivo dar uma visão mais exata das intervenções a serem implantadas pelos atores do setor privado e do poder público.

Deve-se salientar que o Programa AC, necessita de que todas as possíveis lacunas sejam equacionadas, com um planejamento estratégico, estabelecido pelos agentes sociais que participam do processo de revitalização da área central de Santos.

Outro parceiro é a Câmara dos Diretores Lojistas de Santos/Centro - CDL, que vem articulando junto ao poder público ações de estímulo ao consumo na área central, cujas articulações, ainda são muito tímidas em relação ao esvaziamento do comércio ocorrido na região do centro nas últimas duas décadas. O CDL deve atuar de

forma mais intensa na resolução dos problemas, aos quais seus associados enfrentam, definindo uma estratégia nas intervenções, baseada em políticas promocionais, que consolidadas às diretrizes de renovação urbana proposta pelo Programa AC, promovam o retorno ao centro de forma relevante, sustentável e definitiva.

Já a participação do Governo Estadual, constitui-se na implantação de projetos habitacionais pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, a qual se encontra em fase de implementação, onde beneficiará 60 famílias de moradores na área central encortiçada. O empreendimento habitacional denominado de Santos F. está localizado em imóvel situado na Rua João Pessoa, 400, área de abrangência destinada à habitação do Programa de Atuação em Cortiços - PAC. O objetivo do PAC, por sua intervenção diferenciada e diversificada, além de ter como produto principal a habitação é estimular a potencialização da localidade, através da restauração e reconstrução dos imóveis cuja qualidade arquitetônica seja passível de preservação e também promover a construção de novas unidades habitacionais, o que seguramente contribuirá à revitalização do centro antigo e deteriorado da cidade onde será implantado o empreendimento, transformando-o em mais um pólo de desenvolvimento.



FIGURA 4.16 – Projeto do novo conjunto habitacional na área central.

Requalificar, dando novos usos às áreas de abrangência do Programa AC, traz aos encortiçados do centro, a possibilidade de utilização da infraestrutura já existente e de sua inserção aos benefícios da cidade formal.

Fonte: CDHU, 2005.

Em uma primeira análise, delimitada a área central, foram identificados 496 imóveis que se enquadram nas características desejadas, ou seja, tenham valor histórico e arquitetônico, situados dentro da região central, com todos os equipamentos públicos e infraestrutura urbana. Com o término do primeiro projeto, a CDHU prevê a expansão do programa em mais dois imóveis antigos na área do mercado, ao qual beneficiará mais uma parcela de moradores residentes em cortiços diminuindo assim o déficit habitacional da cidade que pelas informações obtidas através de diagnóstico contratado pelo órgão, representa 4,2% de uma população de 430.000 habitantes²⁵.

A Prefeitura Municipal de Santos e a CDHU vêm verificando outros terrenos para implantar novos projetos de conjuntos habitacionais voltados à população de baixa renda. Essa ação deve ser tomada com o intuito de reverter o fluxo migratório que acabou com as moradias no centro.

O senso da comunidade local e projetos por organizações não governamentais - ONGs e por estudantes são alguns outros exemplos de iniciativas na tentativa de reativar a região.

José Kauffman Neto, como vice-presidente da Associação de Comércio Varejista da Baixada Santista e da Associação Centro Vivo é da opinião que: “com a construção de prédios voltados para a população de baixa e média renda conseguiríamos com isso ativar a economia local”.

De acordo com esse pensamento, o de incentivar a criação de moradias, o Poder Público já colocou em vigor a Lei de Uso Ocupação do Solo (Lei Complementar 312/98) que permite a construção de edificações plurihabitacionais nos bairros da Vila Nova e Paquetá (Zona Central II).

Omar Laino, diretor presidente da Construtora Phoenix, defende a ocupação e o uso imobiliário do Centro:

“Esses bairros hoje degradados são vistos como o meio mais fácil para a expansão econômica, pois lá há infra- estrutura consolidada, água, serviço telefônico e de energia. É mais fácil a cidade crescer pelo Centro do que pela Área Continental, onde não há infraestrutura.”²⁶

²⁵ Dados extraídos do relatório OI. S nº1 da CDHU – PAC, 2003, de acordo com pesquisa da SEADE realizada em 2001. Essa pesquisa verificou também que 62% dos chefes de família residem no município de Santos há mais de 10 anos.

²⁶ Trecho extraído da reportagem de Evandro Siqueira do jornal “A Tribuna” – Empresário defende moradias no centro - de 22/10/2001.

O CDHU anunciou que o próximo empreendimento habitacional, contará com 53 unidades habitacionais e será implantado em imóvel situado na Rua Amador Bueno, 387 – Paquetá em região que abrange o Programa AC e tem como data de entrega prevista entre julho e agosto de 2006 e contribuirá ao Programa AC no que se refere à renovação urbana para a área central dando a seus moradores a inserção no sistema formal de habitação.

Esse número de habitações, não é o suficiente para atender a demanda, pois hoje a área central conta com 1300 famílias encortiçadas²⁷.

A conquista de cada agente social no processo de revitalização do centro histórico de Santos dá suporte ao processo contínuo de implantação do Programa AC, que pelo fato de ser dinâmico, realimenta o circuito das forças vivas da cidade, expande, busca e alcança novos parceiros. Tanto o setor privado como o setor público vem sendo atraído pelas ações e implementações decorrentes dos agentes sociais, reforçando assim, as políticas necessárias para a continuidade do programa de forma sustentável.

4.6 Formas e recursos previstos e disponibilizados

Para dar continuidade às ações implantadas pelo Gestor Público, consolidando assim, as intervenções realizadas pelos atores do setor privado no processo de revitalização e restauração do patrimônio histórico e arquitetônico da área central de Santos, a Prefeitura através de suas Secretarias envolvidas no Programa AC, vem articulando diversas parcerias com instituições nacionais e internacionais. Com o intuito de agregar parceiros e fomentar o desenvolvimento do Programa AC, através da captação de recursos que possibilitem uma consolidação de forma constante e permanente na implantação dos projetos de renovação urbana, pretende-se beneficiar e deter com ações concretas, o processo de deterioração do patrimônio edificado da área central histórica da cidade de Santos.

O resultado dessas articulações torna-se visível, com a captação de recursos financiados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID que

²⁷ Dados extraídos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (SÃO PAULO, 2005).

mantém parceria com o CDHU, disponibilizando ao PAC a importância de U\$34 milhões, destinados a construção de cinco mil moradias em áreas de cortiços em todo o Estado, sendo que 500 unidades habitacionais serão construídas em Santos²⁸.

Outro efeito referente à atração de recursos é o financiamento pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID direcionado ao Complexo Cultural do Valongo, área inserida no Programa AC, cuja importância de U\$ 146.700,00, destina-se aos estudos econômicos do projeto que deverá ser baseado na experiência do porto de Marselha²⁹.

Esses recursos são provenientes do Fundo Francês de Cooperação Técnica (French Technical Cooperation Fund) órgão vinculado ao BID, dos quais vêm sendo articulados desde 2001 e que a partir de março de 2005, já se encontram disponibilizados.

O Governo Federal, em parceria com a Secretaria de Ação Comunitária e Cidadania, disponibilizou para o restaurante público situado na região do mercado municipal, a quantia de R\$ 788.869.62³⁰, para aquisição de materiais permanentes como: fogão industrial, fornos, geladeiras, etc. Esse recurso serve para a retomada da cidadania da população da área onde está localizada a obra.

4.7 Experiências práticas implementadas

Foram aproximadamente quatro anos de estudos, propostas e impasses burocráticos. Assim foi sancionada e promulgada no dia 05 de fevereiro de 2003, a Lei Complementar que criou o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos – Alegria Centro.

Para colocar em prática o Programa AC, foi criado pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Santos – SEPLAN, o Escritório Técnico. Este órgão trata das questões específicas ligadas à revitalização do Centro e agiliza a parte

²⁸ Dados extraídos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (SÃO PAULO, 2005).

²⁹ Dados extraídos da reportagem do editorial do jornal “A Tribuna” – BID custeará estudos para a revitalização - de 13/04/2005.

³⁰ Dados extraídos da reportagem do editorial do jornal “A Tribuna” – Restaurante popular deve ter obras concluídas - de 24/03/2005.

operacional de todo o processo. Uma das atividades é o cadastro dos imóveis³¹ incluídos no Programa AC.

Desde a implantação do Programa AC, entre tantos exemplos já citados como a WTC de Santos, ocupando um edifício gravado como NP1 pelo Condepasa; a Pizzaria do Porto, onde outrora funcionava a antiga Casa Importadora Bento de Carvalho na Rua XV de Novembro; a empresa de exportação Coimbra S.A., que ocupa imóvel totalmente restaurado; a CPFL, instalada recentemente com suas fachadas restauradas e seu interior readequado e a Grão Brasil Turismo Cultural, estabelecida em edificação tradicional restaurada, surgiram outras adesões significativas, tanto do Poder Público como da iniciativa privada.

É o caso da empresa, que se instalou de forma irreversível na área central, ícone no processo de revitalização do centro histórico, sede da Construtora Phoenix, que restaurou o imóvel onde anteriormente funcionava o Banco Italiano, adequando-o à sua atividade, sem interferir em suas características arquitetônicas originais.



FIGURA 4.17 – Vista da fachada do imóvel da Construtora Phoenix – Santos/SP.

Sede da empresa foi um dos primeiros empreendimentos do setor privado a ser restaurado no Centro Histórico, alavancando a melhoria da ambiência da paisagem urbana na área central da cidade de Santos.
Fonte: PMS, 2003.

³¹ Anexo 05 – Modelo de Ficha de Identificação dos Imóveis.

Um dos objetivos do Programa AC é o resgate social com dignidade, e para que o programa tenha sucesso, são necessárias outras iniciativas complementares cujo conjunto de medidas mitigadoras atinja esse objetivo. Com a implantação de conjuntos habitacionais voltados à população de baixa renda, pretende-se reverter o fluxo migratório que acabou com as moradias do centro e possibilitar a erradicação dos degradados cortiços.

A ideia defendida para a retomada da ocupação no centro é baseada nas vantagens econômicas e sociais e na utilização da infraestrutura urbana existente como atrativo para a implantação desse tipo de empreendimento, sendo que uma vez implementados os projetos habitacionais, os bairros hoje do Centro, Vila Nova e Paquetá, atualmente degradados, resgatariam sua qualidade de vida trazendo a valorização imobiliária desejada e adequada.

Desta forma, com o desenvolvimento do Programa AC, na busca da consolidação de sua sustentabilidade, diversas experiências vêm sendo implementadas no processo de renovação urbana da área que abrange o programa em estudo.

Dentre estas iniciativas, está o já citado projeto da CDHU, voltado aos moradores das áreas encortiçadas. O referido projeto encontra-se em fase avançada de construção e está inserido no Programa de Atuação em Cortiços – PAC.



FIGURA 4.18 – Vista do conjunto habitacional em construção na área central.

Fazendo parte do programa habitacional em fase de implementação, os prédios em construção abrigarão as unidades habitacionais cujo projeto arquitetônico está direcionado para uma solução compacta e de processo construtivo que possibilite ser executado a um custo compatível à capacidade de pagamento do mutuário final.

Fonte: PROENÇA, D. P., 2005.

O cadastramento das famílias que irão residir nas unidades habitacionais deverá ocorrer no segundo semestre de 2005. O critério de seleção dá preferência ao beneficiário morador da área encortiçada que se enquadre na faixa obtida em um estudo sócio-econômico previamente realizado, onde são analisadas as condições físicas das moradias e a renda da população entre outros aspectos.

Como reflexo positivo das experiências práticas implantadas ao processo de revitalização e reconstrução do patrimônio desconstruído da área central de Santos onde está inserido o Programa AC, a mais recente e que vem chamando muito a atenção da população no processo de revitalização é a implantação do Centro Empresarial Strong - Fundação Getúlio Vargas- FGV. Situado à Avenida Conselheiro Nébias nº159, entre as Ruas 7 de Setembro e Bittencourt, próximo ao Mercado Municipal, ocupa as antigas instalações do Moinho Fama. Empreendimento totalmente financiado pela iniciativa privada está situado em área de fronteira ao Corredor de Proteção Cultural no bairro Vila Nova.

O empreendimento de cunho educacional e empresarial oferece aulas de pós-graduação em Master Business Administration - MBA. Do primeiro ao terceiro andar será utilizado para o programa de educação continuada em MBA, na área de administração de empresas. Já no espaço entre o terceiro e sétimo andar está implantado o centro de negócios Strong. O empreendimento recebeu investimento de 7 milhões de reais em 8 mil metros quadrados de área edificada.

A implantação do Centro Empresarial Strong Fundação Getúlio Vargas - FGV estabelece uma nova fase para as intervenções do setor privado, mesmo não contando com os incentivos fiscais que beneficiam os imóveis que se situam dentro da área de abrangência do Programa AC.

A Instituição decidiu implantar seu empreendimento no bairro que já possui infraestrutura consolidada, acesso bem definido, área que ainda não sofre com a especulação imobiliária na qual está inserida dentro da malha urbana próxima a área que abrange o Programa AC³².

³² Trecho extraído da reportagem do editorial do jornal “A Tribuna” – Bairros já sentem reflexos do Alegria Centro - de 13/04/2005.

Esse empreendimento caracteriza de forma positiva os benefícios que a renovação urbana vem tendo, no sentido de reacelerar o desenvolvimento econômico, embasado na implantação de novos empreendimentos, com o intuito de requalificar a área central, dando a seus moradores e usuários a melhoria da paisagem urbana de forma harmoniosa. Hoje as novas empresas e empreendedores estão se posicionando na área central não só pelos incentivos fiscais, mais também pelas facilidades que a região oferece na melhora das condições de seus serviços e na maior interação com as empresas coirmãs e órgãos públicos.



FIGURA 4.19 – Vista parcial da fachada do Centro Empresarial Strong Fundação Getúlio Vargas - FGV – Santos/SP.

Atraído por uma infraestrutura consolidada e acesso de transportes bem definido, o Centro Empresarial Strong – FGV implantou sua sede em local próximo à área de abrangência do Programa AC.

Fonte: <http://www.strong.com.br>

Outra experiência implantada na região do Programa AC, voltada para o seguimento de inclusão social e resgate da cidadania da população e dos trabalhadores da região dos bairros da Vila Nova e Paquetá, refere-se ao Restaurante Popular. Equipamento Público que funcionará a partir do segundo semestre de 2005, num dos pavilhões do Mercado Municipal. A obra beneficiará os moradores da região que concentra muitas famílias carentes, com o objetivo de garantir nutrição saudável e barata. O funcionamento do equipamento é de responsabilidade da Secretaria de Ação Comunitária e Cidadania, já que representa uma obra de caráter social.

A multiplicidade de empreendimentos implementados na região de abrangência do Programa AC sinaliza o caminho pelo qual o processo de revitalização se direciona.

4.8 A gestão pública

O Programa AC tem na Gestão Pública uma de suas diretrizes mais importantes, no qual, estabelece uma postura de ações de políticas públicas de intervenção urbana. A Prefeitura vem implantando uma metodologia de gestão urbana, que visa consolidar a implantação do processo de revitalização da área central, com a melhoria da malha urbana, aliando a preservação do patrimônio histórico desconstruído com as intervenções contemplando a diversificação do uso das edificações e a geração de trabalho com renda e desenvolvimento sustentável para região da área central de Santos, com o intuito de recolocar a região central no patamar de destaque.

Aliado as ações de renovação urbana, somam-se os incentivos fiscais, estabelecidos pela legislação em estudo, que estimulam e conquistam a participação dos atores do setor privado no processo de revitalização da área central de Santos, e conseqüentemente, reaquece de forma gradativa o comércio da área central, apesar das duas últimas décadas no contexto dessas intervenções virem sofrendo com a decadência, esvaziamento da população consumidora e resultante perda de postos de trabalho, fruto do processo de globalização e da descentralidade, atraída agora, pelas facilidades, conforto, segurança e diversidade de uso que os shoppings e centros comerciais oferecem.

A participação do Gestor Público, aqui representado pela Prefeitura Municipal, vem dando sustentabilidade ao processo de revitalização e restauração da área central do centro de Santos, assim como, vem estabelecendo parcerias com instituições de desenvolvimento como: SEBRAE, SENAI, SENAC e Universidades, a fim de despertar o interesse de futuros empreendedores pela região central de Santos.

Um dos pontos positivos da Participação do Gestor Público no Processo de revitalização do Centro Histórico de Santos foi à criação do já referido Escritório Técnico do Programa AC, que concedeu a ele à competência nas suas ações e a incumbência de direcionar, auxiliar, gerir, captar, projetar, discutir as políticas de

renovação urbana da área central de Santos. O corpo técnico do escritório é formado por arquitetos e engenheiros que desenvolvem todos os projetos e estudos de viabilidades relacionados ao Programa AC.

O Poder Público Municipal vem articulando ações para atrair investidores para o Programa AC, através de parcerias realizadas pelo Escritório Técnico com o objetivo de mostrar as possibilidades aos futuros investidores. Os empresários que estiverem interessados em alugar ou comprar um imóvel com nível de proteção 1 (NP1) – preservação total ou 2 (NP2) – preservação da fachada e telhado, nas APC, são beneficiados com serviço de consultoria especializada oferecida gratuitamente por capacitados profissionais da Prefeitura Municipal de Santos, que ficam à disposição dos investidores no Escritório Técnico e que vem também mantendo parcerias com cidades em que foram desenvolvidos ou implantados programas sementes ao de Santos, além de desenvolver ações de marketing voltadas à divulgação do programa no Brasil e no Exterior. O Gestor Público Municipal vem utilizando toda sua estrutura administrativa através de suas Secretarias para desenvolver pesquisa, levantamento, estudos, roteiros turísticos, sócio-econômicos e captação de novos empreendimentos.

Toda essa articulação realizada pelo Poder Público tem como intenção maior desenvolver um diagnóstico claro, que possibilite que as ações do Escritório Técnico, esclareçam os benefícios de implantar novos negócios, bases tecnológicas, pólos de entretenimento em nossa região, entre outras iniciativas.

No atual governo municipal foi criada a Secretaria de Assuntos Portuários, que visa tratar da relação Porto-Cidade, estreitando os laços entre o maior porto da América Latina com a cidade formal, estabelecendo um novo conceito de gestão pública em cidades portuárias. Evidencia-se nas diretrizes dessa administração, a consolidação das políticas de renovação urbana baseada na implantação de ações relacionadas ao processo de revitalização da área central.

Tendo em vista a definição de recursos³³ conquistados para o estudo do complexo a ser implantado nos armazéns dentro da área de abrangência do Programa AC, a Companhia Docas de Estado de São Paulo – CODESP firmou parceria junto aos

³³ Recursos no valor de U\$ 146.700 disponibilizados através, do Fundo Francês de Cooperação Técnica, que é vinculado ao BID. Dado extraído da reportagem do Diário Oficial de Santos – Complexo cultural do Valongo receberá recursos internacionais - de 29/03/2005.

técnicos da Administração Municipal, para desenvolver estudo de viabilidade do complexo turístico na área portuária. Ficam demonstradas assim, a atuação conjunta e a disponibilidade da Gestão Pública na tomada de decisões que se referem à implantação do Programa AC, de forma harmoniosa com as diversas áreas na qual o programa está inserido. Essa iniciativa de grande importância no momento das discussões da implantação do Programa AC, de responsabilidade da Secretaria de Planejamento, assume o desenvolvimento de um estudo com o intuito de simular a incorporação dos terminais marítimos com a alteração da avenida portuária passando para um túnel (mergulhão).

Esta ação por parte do poder municipal culmina na incorporação do projeto do mergulhão nas Avenidas Perimetrais na proposta da CODESP, acrescentando em quase cem milhões de reais no montante total dos recursos orçado em setecentos milhões de reais³⁴. O projeto do rebaixamento de via (mergulhão) prevê oitocentos metros de extensão, viabiliza a retirada de todo o tráfego pesado de caminhões, propicia a conexão da área urbana com a área portuária e propõe a criação de uma grande esplanada para a implantação de diversas atividades culturais, de lazer, turismo e entretenimento na região do Valongo.

Ainda, o poder municipal está em discussão com a CODESP referente ao projeto dos terminais marítimos, inicialmente de 1 a 4. Este estratégico projeto dos referidos armazéns, trás impacto não só ao centro como também em toda a cidade, atraindo numa primeira análise pelo menos vinte mil pessoas aos sábados e domingos. Toda essa circulação, somada a da Rua do Comércio converge para outro patamar de expectativa aos empreendimentos voltados ao lazer, entretenimento e turismo. Com a existência da Lei nº. 8.313/91 (Lei Roaunet), empresas multinacionais já mostraram interesse em aplicar recursos no local.

Assim, verifica-se que não há qualquer impedimento legal em se fazer uma parceria entre a Prefeitura Municipal de Santos, a União e a iniciativa privada na montagem de uma empresa de capital misto cabendo a cada participante um terço desta sociedade. Essa empresa tem como atribuição gerenciar todo o empreendimento.

³⁴ Dados extraídos da reportagem de Leopoldo Figueiredo do jornal “A Tribuna” – Entrevista: Alfredo Nascimento, Ministro dos Transportes - de 28/08/2005.

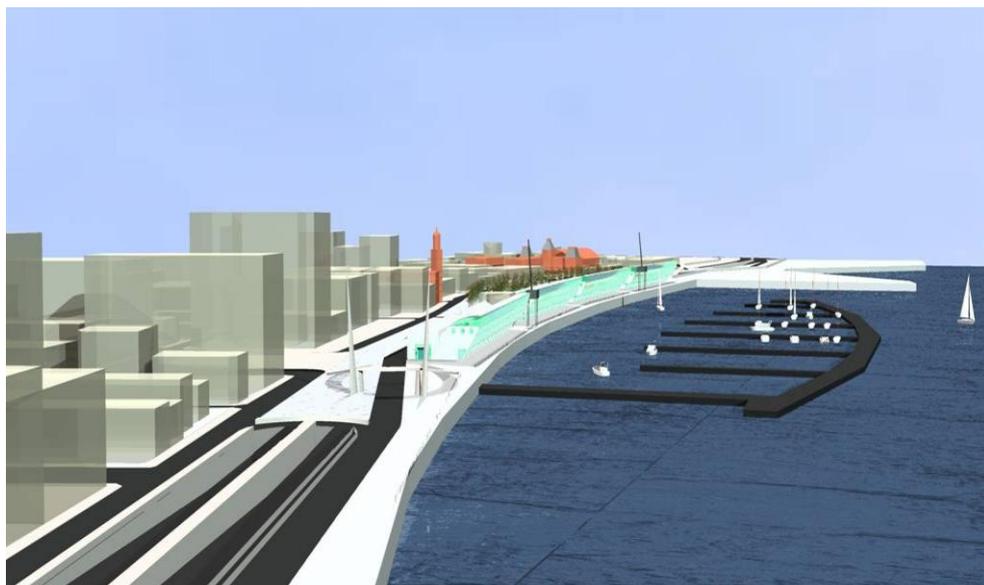


FIGURA 4.20 – Vista parcial do Estudo dos Terminais Marítimos – Santos/SP.

Direcionado ao modelo do desenvolvimento sustentado, o estudo de viabilidade potencializa o impacto positivo que a fronteira-d'água exerce sobre o processo de revitalização do centro histórico da metrópole santista, realçando a qualidade projetual, os diferenciais urbanísticos e o alcance social.

Fonte: PMS, 2003.

Como no local há problema de calado e há tempos não se faz mais dragagem de fundo de canal, a atividade de armazenagem ficou prejudicada visto que atualmente a operação portuária é feita por containers e aqueles armazéns não atendem adequadamente este tipo de demanda. Este fato também ocorre nos armazéns das empresas privatizadas. Até o terminal de passageiros foi descartado, pois já foi construído em local inadequado, com problemas de dragagem e calado e, completamente isolado da malha urbana.

Outro fator que contribui para a manutenção do estudo desenvolvido pelo Poder Público Municipal é que a área de cais fronteira aos terminais foi aterrada, ocasionado diminuição do calado. Como a proposta para esta área prevê a implantação de uma marina, segundo os técnicos, a altura do calado atende o nível mínimo exigido pelas embarcações.

Outro aspecto que o Gestor Público vem desenvolvendo é trazer para área central as Secretarias Municipais e órgãos públicos, que se encontram espalhados em diversas áreas da cidade e que agora com a nova política de revitalização do centro, devem atrair um grande número de usuários a esses imóveis, dando a área central, vida a região e fundamentando as próximas intervenções a serem implantadas pelo Programa AC.

“O ambiente urbano não pode ser palco exclusivo nem de projetos grandiosos do poder público, nem dos projetos gananciosos das forças de mercado. Ele deve se constituir de resultados de “acordos” ambientais publicamente expostos, debatidos e aceitos: viabilidade econômica para os empresários e os melhores resultados para as comunidades e públicos usuários” (DEL RIO, 1990, p. 155).

Estimular, o desenvolvimento urbano de forma controlada, desenvolvendo o processo de revitalização do patrimônio histórico desconstruído; dar à área em estudo a infraestrutura necessária para atrair os atores do setor privado, na retomada da identidade de sua população e na detenção do processo de desconstrução do patrimônio edilício relevante; possibilitar de forma democrática a toda a população da região metropolitana ou da população itinerante que trafega pela nossa cidade o acesso à melhoria da paisagem urbana são alguns dos objetivos que o Gestor Público vem desenvolvendo atualmente na implantação do Programa AC na cidade Santos.

4.9 As alterações da lei e a melhoria do Programa AC

A atual Administração Municipal, através de diversas medidas adotadas, vem com a intenção de aperfeiçoar a Lei Complementar que rege o Programa AC.

Segundo Ney Caldato Barbosa³⁵, “[...] então a prioridade do governo é a área central: o que antes não era passou a ser”.

Baseando-se nessas mudanças e nas fragilidades encontradas pelos diversos atores envolvidos no processo de revitalização da área central, assim como na percepção do gestor público em encontrar instrumentos jurídicos legais desenvolvidos nas experiências nacionais e internacionais, são criados os ajustes necessários, com a intenção de desenvolver as melhorias da lei complementar da área em estudo.

Essa percepção contínua deve-se na maioria das vezes, a qualificação da equipe técnica do Poder Público Municipal, que forma o quadro do Escritório Técnico do Programa AC junto à Secretaria de Planejamento a qual é delegado entre outras funções, à resolução dos problemas e a consolidação dos ajustes para as melhorias do

³⁵ Trecho extraído da entrevista realizada em 26/03/2004. Arquivo pessoal de PROENÇA, D. P.

Programa, balizando as novas intervenções de forma harmoniosa para o setor público e privado.

Um desses ajustes na legislação é a extensão da isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos - ITBI, aos imóveis ainda em processo de restauração. Essa medida tenta atrair novos parceiros para a revitalização do centro de Santos, pois antes o benefício era concedido apenas após a conclusão da obra. O ajuste na Lei Complementar 470/2003, que rege o Programa AC, já está em vigor e se estende também aos projetos habitacionais.

Essa melhoria na Lei vem criando uma nova perspectiva para o programa, pois com o valor de isenção do imposto, o empresário pode dar o aporte inicial para o restauro da edificação, acelerando assim o processo de requalificação do patrimônio edilício e da identidade cultural da cidade.

Melhorar o aspecto visual do Centro assegurando à paisagem urbana características originais, estéticas e funcionais aos logradouros públicos através da implantação de várias ações conjuntas e necessárias é outra preocupação das autoridades municipais.

Por isso, a Lei Complementar nº526³⁶ aprovada pela Câmara de Vereadores, em 17 de março de 2005, que altera os dispositivos da Lei Complementar 470, de 05 de fevereiro de 2003, também estabelece prazos para que as concessionárias de serviços públicos e os comerciantes estabelecidos dentro dos limites abrangidos pelo Programa AC acabem com as redes aéreas, fios elétricos e de telefones e para a adequação às novas normas referente à instalação de toldos, anúncios, letreiros e caixas eletrônicos de bancos.

Como medida mitigadora, a permissão do uso industrial que apresente baixo grau de incomodidade, vem de encontro à política da diversidade de usos e dá a possibilidade da atividade produtiva na área central.

A concessão de incentivos fiscais para a realização de investimentos privados na restauração e conservação dos imóveis, bem como na instalação ou manutenção de atividades econômicas voltadas à cultura, ao lazer e ao fluxo turístico, é outro mecanismo que visa atrair novos investidores ao centro histórico que o Programa AC abrange.

³⁶ Ver Anexo 06 – Lei Complementar nº526 de 17 de Março de 2005.

Outra preocupação do poder público é incentivar o uso habitacional na Área de Proteção Cultural e na sua periferia. Dessa forma o Programa AC vai viabilizando e permitindo a requalificação dos espaços, fator primordial para a sua sustentabilidade. Neste caso, é importante salientar, que em nenhuma hipótese, esteja-se vislumbrando a ocorrência do processo de gentrificação no centro da cidade de Santos. Não há qualquer evidência significativa para isso. Apenas realçar que podem ser úteis também, as iniciativas de renovação de áreas urbanas degradadas, como a que está em curso. Até porque, não há gentrificação sem a ocorrência de processos de renovação e requalificação urbana.

Esses ajustes na legislação são fundamentais para a consolidação do Programa AC, pois dá a ele uma sustentabilidade coesa e uma identidade uniforme, mostrando também, a preocupação do gestor público, na tomada de decisões e na atualização da legislação para um melhor aproveitamento dos benefícios e incentivos que o Programa oferece. Desta forma, reforça a atratividade e visa implantar de forma segura as políticas públicas em sintonia com o processo de revitalização urbana. Nesse sentido a revisão da legislação urbanística tem por objetivo:

- Parcerias públicas e privadas, nacionais e internacionais, voltadas à revitalização;
- Reestruturação da circulação viária;
- Reurbanização dos logradouros públicos;
- Recuperação dos imóveis públicos e privados;
- Viabilização de complexos culturais e entretenimentos.
- Desenvolvimento de programas de geração de emprego e renda;
- Incremento da função residencial.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho abordou a prática recente do planejamento urbano no Município de Santos, por meio da análise da experiência do Programa Alegria Centro, considerando como ponto fundamental a revitalização da região central histórica e de proximidade portuária.

Procurou ainda, estabelecer um cruzamento entre vários temas que envolvem o planejamento urbano:

- Abordando os aspectos históricos, conceituais e práticos do processo de urbanização na cidade portuária, objeto de estudo;
- Relatando os processos produtivos, a urbanização desencadeada pela industrialização, a queda do mercado cafeeiro no Brasil e o modelo de desenvolvimento econômico das últimas décadas;
- Citando no capítulo específico vinculado à política urbana, viabilizada pelo Estatuto da Cidade, uma série de instrumentos de garantia da defesa da função social da cidade, do direito à cidade e à propriedade e da democratização da gestão urbana, no âmbito de cada município, como um dos meios para atingir a finalidade desejada: a construção de cidades sustentáveis e democráticas;
- Descrevendo o programa Alegria Centro, referente aos conceitos de desenvolvimento sustentável e de justiça, e equilíbrio sócio-espacial e ambiental no território urbano, associada às práticas de outras cidades portuárias.

Neste trabalho, através da análise do processo de produção do espaço urbano brasileiro associado às etapas do seu desenvolvimento sócio-econômico observa-se que, historicamente, na condição de país periférico e colonizado, sempre esteve intensamente articulado com um movimento econômico externo. Primeiro pela extração agropecuária colocada no exterior em função do porto e da ferrovia. Segundo, pela industrialização como novo centro dinâmico da economia do país, com a presença forte do Estado e do afluxo de subsidiárias estrangeiras, resultando em uma macro-região fortemente urbanizada compreendida pelo eixo Rio - São Paulo.

O intenso crescimento demográfico nas regiões metropolitanas e a rapidez das transformações provocam graves desequilíbrios de ordem social e ambiental, e geram conseqüências negativas na difusão de melhor qualidade de vida.

Diante do crescimento da pobreza e da exclusão social buscam-se identificar instrumentos e propostas para assegurar a função social da propriedade urbana e a gestão democrática da cidade, ambas previstas na Agenda 21, Agenda Habitat, Fórum Social Mundial e Estatuto da Cidade, onde se constata o grande aparato teórico e a pluralidade de experiências disponíveis como alternativas ao modelo da gestão do planejamento urbano.

Estes aspectos condicionam a necessidade premente da implementação de instrumentos estratégicos no planejamento e na gestão da cidade, como por exemplo: o Programa Alegria Centro do município de Santos, que sinaliza para uma reforma urbana e para um desenvolvimento sustentável a ser dimensionado no âmbito de sua realidade urbana. Decorrente desse fato, não se pode desconsiderar a questão da convivialidade urbana que impõe o reconhecimento de diversos níveis de desenvolvimento dentro de uma mesma região, no âmbito da cidade.

Neste contexto, a seguir algumas considerações devem ser abordadas com base na pesquisa e nos dados levantados.

Dentre as áreas centrais de interesse para revitalização, o antigo núcleo histórico volta a assumir um papel estratégico, assim como acontece no caso de Santos. De fato, a containerização, a especialização do movimento portuário, as dificuldades de acomodar as novas logísticas às limitadas instalações e espaços das áreas portuárias e a difícil acessibilidade da área urbana à fronteira-d'água em função da circulação dos meios de transportes de apoio, vias expressas e linhas ferroviárias, foram fatores fundamentais para seu esvaziamento, resultando em grandes portos cada vez mais afastados da cidade.

Estes impedimentos mais comuns que representam conflitos e constitui barreiras contra a integração das áreas centrais, na grande maioria das cidades portuárias, somam-se ao perfil fundiário complexo e aos desentendimentos entre as esferas governamentais e autoridade portuária, muitas vezes privatizada, tendo como situação característica o estado de abandono e deterioração, na grande maioria, destas áreas centrais nas metrópoles do mundo inteiro.

Nos últimos anos, o turismo recreacional, cultural, de compras e de negócios, tem se mostrado importante dinamizador econômico e social nos projetos de revitalização dos núcleos centrais históricos, particularmente nas áreas portuárias e com a fronteira-d'água, onde a simbiose entre a cidade histórica e o mar pode ser amplamente explorada e transformada num efetivo cênico. Foi o caso de Baltimore e tantas outras cidades e, recentemente, com Bilbao. Este fenômeno mundial de revalorização das áreas de fronteira-d'água, as alterações nas relações entre o indivíduo e o seu tempo de lazer, o crescimento do turismo cultural e temático, e a tendência da desconstrução de fragmentos qualificados de cidade, destacaram as áreas portuárias por suas potencialidades paisagísticas, lúdicas, logísticas e imobiliárias e redireciona suas ações a revalorizar o seu capital simbólico.

A continuidade administrativa é fundamental para tanto. Baltimore, apesar de ser referência de implantação de processo de revitalização de seu centro, alterando a sua imagem perante o público, de decadente para uma das cidades mais bem conceituadas perante o público norte-americano, após doze anos de má administração, pode ser adotada como exemplo de descontinuidade administrativa, resultando numa enorme regressão, com uma economia em franca decadência, com elevados índices de criminalidade e intensa fuga do comércio para outras áreas.

Neste sentido, adotar os cinco aspectos fundamentais nos processos de revitalização das áreas centrais apontados por Vicente Del Rio, efetiva a atuação do poder público no sentido da recuperação cultural dos núcleos históricos e da melhoria da qualidade de vida da sociedade participe, ou seja:

- Planejamento Estratégico, marketing, gestão e monitoramento de longo prazo;
- Ocupação da área por uso do solo diversificado e âncoras sólidas;
- Respeito ao contexto preexistente (físico-espacial e sócio-cultural);
- Importância na qualidade projetual e da imagem da cidade;
- Parceria entre poder público, iniciativa privada e proprietário do imóvel voltada aos usuários e a comunidade.

É necessária então, uma nova cultura de planejamento. A legislação urbana, que nos planos tradicionais, não sai do papel, é transformada em dispositivos de controle simplificados contidos em um sistema de gestão e planejamento integrado à dinâmica da cidade.

Vinculada na mesma direção, deve estar o controle da destruição do espaço, através do conceito da desconstrução que impõe uma nova consciência social e uma nova prática espacial. A ação do homem deve considerar a preservação do patrimônio histórico-cultural no espaço transformado. A desconstrução espacial deve se consolidar enquanto instrumento de análise das atividades antrópicas no território do urbano.

Em outra análise, sabe-se que é inexorável, o conflito de opiniões entre os vários interesses da coletividade. É de se estranhar à unanimidade na aceitação do Programa AC, pelas forças vivas e dos formadores de opinião da sociedade. Assim, é grande a possibilidade do Programa AC estar evoluindo na direção da gestão democrática do planejamento urbano.

A comunidade deve estar sempre atenta a sugerir ajustes na legislação urbana que por sua vez deve estar sempre aberta para recebê-la. Esse é o ponto fundamental. A vontade política e a prática da legislação devem caminhar juntas de forma a haver um equilíbrio entre elas. O que significa que o cidadão santista deve estar sempre atento às emendas sugeridas pelo legislativo na Lei Complementar, 470 de 2003 do Programa AC em vigência, com o intuito de não descaracterizar e sim contribuir para a sua melhoria.

O alinhamento do Plano Diretor com o Estatuto da Cidade vem contribuindo para a gestão do planejamento urbano, mais especificamente para a viabilização do Programa AC, através da aplicação de seus instrumentos de forma harmoniosa.

O Programa AC vem atraindo novos parceiros de forma a consolidar sua valorização e trazendo a região central portuária um novo posicionamento de seu espaço urbano. Ao contrário de que se imaginava, a utilização da troca de potencial construtivo tem pouca eficácia. Seus benefícios vêm sendo ignorados pelo empresariado local, que já utiliza índices generosos para a construção de edifícios nas regiões mais concorridas. O fato é que nenhuma operação foi ainda efetivada em decorrência do Programa AC. Duas hipóteses podem ser levantadas: a falta de divulgação dos benefícios da lei de

forma mais intensa e esclarecedora ao setor da construção civil ou a ineficácia dos valores envolvidos mediante aos índices urbanísticos regulamentados pelo Plano Diretor. Acredita-se que o Poder Público deva rever a questão e adotar medidas adequadas para reverter este quadro.

É inegável a importância da estratégia de recuperar as edificações pelos benefícios fiscais, favorecendo os proprietários dos imóveis e contribuindo para o aumento da atividade do setor da construção civil, onde o poder público assume o papel de agente articulador, para viabilizar os interesses econômicos e políticos da coletividade na democratização do processo de urbanização.

Porém, outro caminho a percorrer, pode estar na criação de novos mecanismos de incentivo direto ao uso e as atividades não desconformes. As experiências em outros programas apontam que há resultados positivos na adoção de incentivos ao setor do comércio, formando um circuito positivo entre a capacidade aglutinadora pelo interesse da população em dirigir-se ao Centro para adquirir produtos de mesma qualidade por preços mais atrativos, decorrente da diminuição da carga fiscal isentada pelo poder público municipal e a ocupação crescente do setor terciário beneficiado.

Desta forma, a participação decisiva da Administração Pública exige dos técnicos envolvidos uma postura diferente daquela tradicional de quem domina o saber e decide sobre os objetivos a serem perseguidos. Devem sim, dominar o conhecimento e a aplicação prática dos instrumentos de planejamento disponíveis, porém, sempre levando em consideração a participação popular no processo de gestão do poder público, na aplicabilidade da atual lei em vigor e nas discussões as possíveis emendas de projetos de lei futuros. Por mais paradoxal que seja, deve-se salientar que, apesar da importância da participação popular na tomada de decisão das questões urbanas pelo poder público, visando minimizar ao máximo a aplicação de penas que onerem e afastem o investidor nas áreas centrais da cidade, observa-se que falta ao Gestor Municipal um posicionamento mais agudo no que se referem à aplicação dos instrumentos urbanísticos punitivos tais como: aplicação do IPTU Progressivo aos imóveis subutilizados.

Em relação aos dados analisados, verifica-se que nas cidades portuárias do Brasil e do exterior, ou mesmo na cidade de São Paulo, as experiências nos programas de revitalização de suas regiões centrais, têm obtido bons resultados. Como

caráter inovador e como diferencial em relação aos outros programas, o Programa AC, tem o cais do porto incluído no seu sítio arquitetônico e de elevado nível de patrimônio histórico com grande potencial de atração turística.

Neste sentido, não se pode desprezar todas as medias mitigadoras que o Programa AC vem adotando e implantando ao longo de sua trajetória desde seu início, contribuindo em muito com todo o sucesso do Programa AC, porém é fundamental para que o programa se torne autossustentável a construção das avenidas perimetrais, visto que sem o rebaixamento das vias (mergulhão) e conseqüente liberação desse grande espaço urbano linear, contrapondo-se ao parque da praia, a população do centro não conseguiria realmente esse novo olhar. O resgate da fronteira-d'água continuaria sendo barrado.

Neste novo milênio, as ações propostas decorrentes dos modelos urbanísticos e o alcance social do paradigma do desenvolvimento sustentado já de plena consciência da sociedade, determinam à importância do planejamento estratégico de forma consensual, contínua, dinâmica e integrada, através da requalificação e da revitalização urbanística da cidade interior. A competitividade entre cidades na atração de novos investidores e na criação de novos nichos de mercado, decorrente do processo de globalização da economia, faz realçar a qualidade projetual e os diferenciais urbanísticos.

No resgate às origens com o enfrentamento do novo desafio das barreiras interiores das áreas centrais, deve-se considerar, tanto os casos bem sucedidos, como àqueles equivocados, tendo sempre como premissa a implementação de modelos pluralistas e democráticos e que admitam a ação técnica e política sem atropelos temporais.

Em síntese, a expectativa é que, este trabalho ao analisar as questões relativas à revitalização de áreas centrais em processo de deterioração, sirva como ponto de partida para novas pesquisas no âmbito do processo evolutivo do planejamento urbano e de outras experiências que contribuam para a melhoria das condições das relações sociais, de produção, urbanísticas e de preservação do patrimônio histórico-cultural das cidades portuárias.

6 REFERÊNCIAS

a) Bibliográficas.

- ANDRADE, C. R. M. O plano de Saturnino de Brito para Santos e a construção da cidade moderna no Brasil. In: _____. **Espaços & Debates**. São Paulo: NERU, n. 34, 1991.
- ARAÚJO FILHO, J. R. **Santos, o porto do café**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia, 1969.
- ARGAN, G. C. **História da arte como história da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995. 280 p.
- ATALIBA, G. Resumo do documento do Cepam: O solo criado. In: _____. **O solo criado - anais do seminário - Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM**. São Paulo: Novos Horizontes, 1976. 236 p.
- AUGUSTO, A. Centro terá patrimônio preservado e moradias. **A Tribuna**, Santos, Local, p. D8, 22 nov. 1998.
- BARBOSA, N. C. Ney Caldato Barbosa: depoimento. [26 mar. 2004]. Entrevistador: Daniel Passos Proença. Santos: Secretaria de Planejamento, 2004. 1 fita cassete (60 min), estéreo.
- BRAGA, R.; CARVALHO, P. F. de. (Org.). **Estatuto da Cidade: política e cidadania**. Rio Claro: Laboratório de Planejamento Municipal – Deplan – UNESP – IGCE, 2000. 114 p.
- _____. **BRASIL. Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001a. 273 p.
- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 143 p.
- CARVALHO, P. F. de. Instrumentos legais de gestão urbana: referências ao Estatuto da Cidade e ao zoneamento. In: _____. **Estatuto da Cidade – Política urbana e cidadania**. Rio Claro: UNESP – IGCE, 2000. 114 p.

- COLLINS, G.C.; COLLINS, C. **Camillo Sitte - Y El Nacimiento Del Urbanismo Moderno – Camillo Sitte- Construccion de Ciudades segun Principios Artisticos**. Barcelona: Editora Gustavo Gili S. A., 1980. 462 p.
- DA REPORTAGEM. Passageiros gastam R\$ 78 milhões na região. **A Tribuna**, Santos, Local, p. A13, 09 mar. 2003.
- _____. BID custeará estudos para revitalização. **A Tribuna**, Santos, Local, Centro, p. A7, 03 mar. 2005.
- _____. Restaurante popular deve ter obras concluídas em abril. **Diário Oficial de Santos**, Ano XVI. n. 3918, Obras, p. 10, 24 mar. 2005.
- _____. Complexo cultural do Valongo receberá recursos internacionais. **Diário Oficial de Santos**, Ano XVI, n. 3.919, Porto, p. 8, 29 mar. 2005.
- _____. Bairros já sentem reflexos do Alegria Centro. **A Tribuna**, Santos, Local, Revitalização, p. A7, 13 abr. 2005.
- DEÁK, C.; SCHIFFER, S. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999. 346 p.
- DEL RIO, V. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Editora da Pini, 1990. 198 p.
- _____. O Modelo da Revitalização Urbana e o Caso de Baltimore. In: _____. **Cadernos do Patrimônio Cultural, nº. 4/5**, Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, DGPC, 1994.
- DIAS, D. B. B. Débora Blanco Bastos Dias: depoimento. [29 mar. 2004]. Entrevistador: Daniel Passos Proença. Santos: Prodesan, 2004. 1 fita cassete (60 min), estéreo.
- DUPAS, M. A. **Pesquisando e normalizando: Noções básicas e recomendações úteis para a elaboração de trabalhos científicos**. São Carlos: Edufscar, 2002. 73 p.
- EL BANAT, A. K.; NUNES, L. A. P. Uma aula de 500 anos – parte 1. In: _____. **Revista Ceciliana/ Universidade Santa Cecília**. Santos: Universidade Santa Cecília, n.12, 1999. Semestral, ISSN 1517- 6363.
- ENGELS, F. **A Dialética da Natureza**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra. 1979. 3ª Ed.

- FERNANDES, A. C. e NEGREIROS, R. Economic developmentism and change within the Brazilian urban system. In: _____. **Geoforum**, n. 32, 2001. p. 415-435.
- FIGUEIREDO, L. Ministro autoriza licitação para avenidas. **A Tribuna**, Santos, Local, p. A13, 03 out. 2003.
- _____. Entrevista: Alfredo Nascimento, ministro dos Transportes. **A Tribuna**, Santos, Porto e Mar, p. A17, 28 ago. 2005.
- FRANCISCO, José. **Desconstrução do lugar: O aterro da praia da Frente do centro histórico de São Sebastião (SP)**. Dissertação (doutorado em geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas. Rio Claro, 2002.
- GERODETTI, J. E. **Lembranças de São Paulo: o litoral paulista nos cartões-postais e álbuns de lembranças**. São Paulo: Solaris Edições Culturais, 2001. 200p.
- GOIS, A. Centro apresenta opções de lazer na hora do almoço. **Diário Oficial de Santos**, Ano XVI, n. 3.913, Turismo, p. 8, 17 mar. 2005.
- GONTIER, B. **Santos**. São Paulo: Mundo Pesquisa, 1991. 127 p.
- HERZOG, A. Tudo igual nos cortiços de Santos. **Expresso Popular**, Santos, p. 5, 07 jan. 2001.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL. Cidades Sustentáveis. In: _____. **Documento Final - Volume III**, São Paulo, 1998.
- LEAL, G. Santos quer romper “abismo” entre cidade e porto. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, p. 8 d, 07 mar. 2003.
- LUIS, M. O único residencial do centro de Santos. **Expresso Popular**, Santos, p. 4, 07 out. 2003.
- MALZONE, V. Alegria Centro - Colhendo resultados. **A Tribuna**, Santos, p. A3, 26 set. 2003.
- MERLIN, P.; CHOAY, F. Preservação e requalificação do centro do Rio. In: _____. **Dictionnaire de L’urbanisme et de L’Aménagement**. Paris: Presses Universitaires de France, 1996. 863 p.
- MOREIRA, A. C. M. L. Resumo do documento do Cepam: O solo criado. In: _____. **O solo criado - anais do seminário - Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM**. São Paulo: Novos Horizontes, 1976. 236 p.

- NUNES, L. A. P. **Textos do Urbanismo Moderno no Plano Diretor de Santos - 1968.** Comunicação apresentada no III Seminário Do. Co. Mo.Mo. – Internacional Working Party for Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighbourhoods of Modern Movement, durante a IV Bienal de Arquitetura de São Paulo. São Paulo: Brasil, dez. 1999.
- _____. **Saber técnico e legislação. A formação do urbanismo em Santos – 1894 a 1951.** 2001a. 217f. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas – Planejamento Urbano) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- OLIVEIRA, F de. O Estado e o urbano no Brasil. In: _____. **Espaço & Debates.** São Paulo, 1982. Ano II, n. 06. jun/ set.
- OSÓRIO, L. M. (Org.). **Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras.** Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2002. 277 p.
- PETRONE, P. Povoamento e caminhos nos séculos XVI e XVII. In: _____. **A Baixada Santista. Aspectos geográficos.** São Paulo: EDUSP, 1964. v. 2. cap. 6.
- PORTAS, N; DOMINGOS, A; CABRAL, J. **Políticas Urbanas – Tendências, estratégia e oportunidades.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003. 295 p.
- RATTNER, H. **Planejamento urbano e regional.** São Paulo: Editora Nacional, 1974.
- RECIFE (Município). Câmara Municipal. Lei 16.284/97 Complementar ao Código Tributário do Recife. **Diário Oficial do Município,** Recife, 23 janeiro 1997.
- REIS, N. G. Urbanização e planejamento no Brasil – 1960/1983. In: _____. **Cadernos de Pesquisa do LAP. Série urbanização e urbanismo.** São Paulo, 1996. n.11. 64 p.
- SANTOS, M. **A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2002.
- SANTOS, R. Roupas no atacado e varejo. **A Tribuna,** p. A13, 09 mar. 2003.
- SAULE, N.; ROLNIK, R. **Estatuto da Cidade: novas perspectivas para a reforma urbana.** São Paulo: Pólis, 2001. 64 p.
- SINGER, P. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Editora Brasiliense, 1973.

- SIQUEIRA, E. Revitalização – Escritório Técnico poderá mudar realidade do Centro. **A Tribuna**, p. 8D, 21 out. 2001.
- _____. Empresário defende moradias no Centro. **A Tribuna**, p. 8D, 22 out. 2001.
- SMOLKA, M. O. & AMBORSKI, D. Captura de mais-valias para o desenvolvimento urbano: uma comparação interamericana. In: ABRAMO, P. (Org.). **Cidades em Transformação: entre o plano e o mercado. Experiências internacionais em gestão do uso do solo urbano.** - Rio de Janeiro: o autor, 2001. 272 p.
- UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. **A Baixada Santista: aspectos geográficos.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1965. 4 v.
- VILLAÇA, F. Dilemas do plano diretor. In: _____. **O município do século XXI – cenários e perspectivas. Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM.** São Paulo: CEPAM, 1999. 384 p.
- _____. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK, C. & SHIFFER, S. R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: EDUSP, 1999a.
- _____. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK, C. & SHIFFER, S. R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: EDUSP, 1999b.
- WESTPHAL, M. F. & ZIGLIO, E. Políticas Públicas e Investimentos: a Intersetorialidade. In: _____. **O município do século XXI – cenários e perspectivas. Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM.** São Paulo: CEPAM, 1999. 111 p.

b) Eletrônicas.

- ARESO, I. **Bilbao antes a passagem do século a metamorfose da metrópole industrial.** 2003. Disponível em: <http://www.inteligentesite.com.br/brubconteudo.asp?ID=165&IDSUBLINK=20> Acesso em: 10 mar. 2005.
- BARCELONA. Disponível em: <http://www.arcoweb.com.br> Acesso em: 12 ago. 2005.

- BILBAO. **Trabalho Monográfico III Lãs Mejores Prácticas Europeas de Revitalización Metropolitana Seleccionadas por Eurocities para la Comisión Europea.** Disponível em: <http://www.bm30.es/intranet/mono/mono3d.html> Acesso em: 12 ago. 2005.
- BRASIL. Lei nº 10257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal - estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS_2001/110257.htm. Acesso em: 22 out. 2004.
- DEL RIO, V. **Voltando às origens. A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos. Arqtextos-texto especial 091.** 2001. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq000/esp091.asp> Acesso em: 22 ago. 2005.
- GOULART, R. **Processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas.** Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (44). Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-44.htm> [ISSN: 1138-9788] Acesso em 27 set. 2005.
- GOVERNO DO PARÁ. **Estação das Docas: três anos de incentivo ao turismo.** Disponível em: http://www.pa.gov.br/turismo/turismo_5.asp Acesso em: 04 jul. 2005.
- GUERRA, M. M. L. **Outorga Onerosa (Solo Criado), Projeto de Lei nº. 5.788.** Disponível em: http://www.cepam.sp.gov.br/pp_1/estatuto_10/index.asp Acesso em: 24 out. 2004.
- LIERNUR, J. F. **Buenos Aires e seu rio: de porto de barro ao bairro globalizado.** 2004. Disponível em: http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq054/arq054_03.asp Acesso em: 03 mar. 2005.
- LIMA, E. F. W. **Configurações urbanas cenográficas e o fenômeno da gentrificação.** 2004. Disponível em: http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq046/arq046_03.asp Acesso em: 05 jun. 2005.
- MAGALHÃES, R. A. M. **Preservação e Requalificação do Centro Histórico do Rio nas décadas de 1980 e 1990. A Construção de Objetivo Difuso.** 2002.

- Disponível em: <http://www.light.com.br/foster/web/apliacoes/documentos/adm/documento.asp?documento=65611235&inline=1> Acesso: 06 set. 2005.
- PARÁ (Estado) Secretaria de Turismo. Disponível em: <http://www.paratur.pa.gov.br/estatisticas.cfm> Acesso em: 04 jul. 2005.
- OESP - O Estado de São Paulo. **O Estado de São Paulo**, Caderno semanal, Marinha Mercante, 28 jan. 1992. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/porto/portoh01.htm> Acesso em: 04 set. 2005.
- _____. **O Estado de São Paulo**, Caderno semanal, Marinha Mercante, 04 fev. 1992a. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/porto/portoh05.htm> Acesso em: 04 set. 2005.
- PEREIRA, S. C. **A centralidade e a problemática da habitação**. 2004. Disponível em: http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/E1_117.htm Acesso em: 05 set. 2005.
- PIRAUÁ, R. **Entrevista com João Paulo Tavares Papa, secretário municipal de Planejamento e vice-prefeito de Santos**. Disponível em: <http://fernandoallende.com.br/entrevista> Acesso em: 13 jan. 2005.
- RANOYA, G. **A desconstrução do espaço**. 2003. Disponível em: <http://www.darksided.com.br/guilherme/portugues/home/>. Acesso em: 24 ago. 2004.
- ROLNIK, R. **Estatuto da Cidade – instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza**. 2001. Disponível em: <http://www.polis.org.br/>. Acesso em: 22 out. 2004.
- SÃO PAULO (Estado). Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano. Disponível em: <http://www.cdhu.sp.gov.br/http/indexhtm.htm>. Acesso em: 25 mar. 2005.
- SOUZA, M. A. A. de **Cidade: Lugar e Geografia da Existência**. 1997. Disponível em: <http://www.territorial.org.br/modelo.htm>. Acesso em: 24 ago. 2003.
- TOLEDO, B. L. de **Visualizar a História no espaço urbano**. 2002. Disponível em: <http://www.estado.estadao.com.br/editorias/02/05/28/aberto002.html>. Acesso em: 24 ago. 2004.
- VIVA O CENTRO. **A Associação Viva o Centro: Origem, forma e estrutura**. 2004. Disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br> Acesso em: 08 out. 2004.

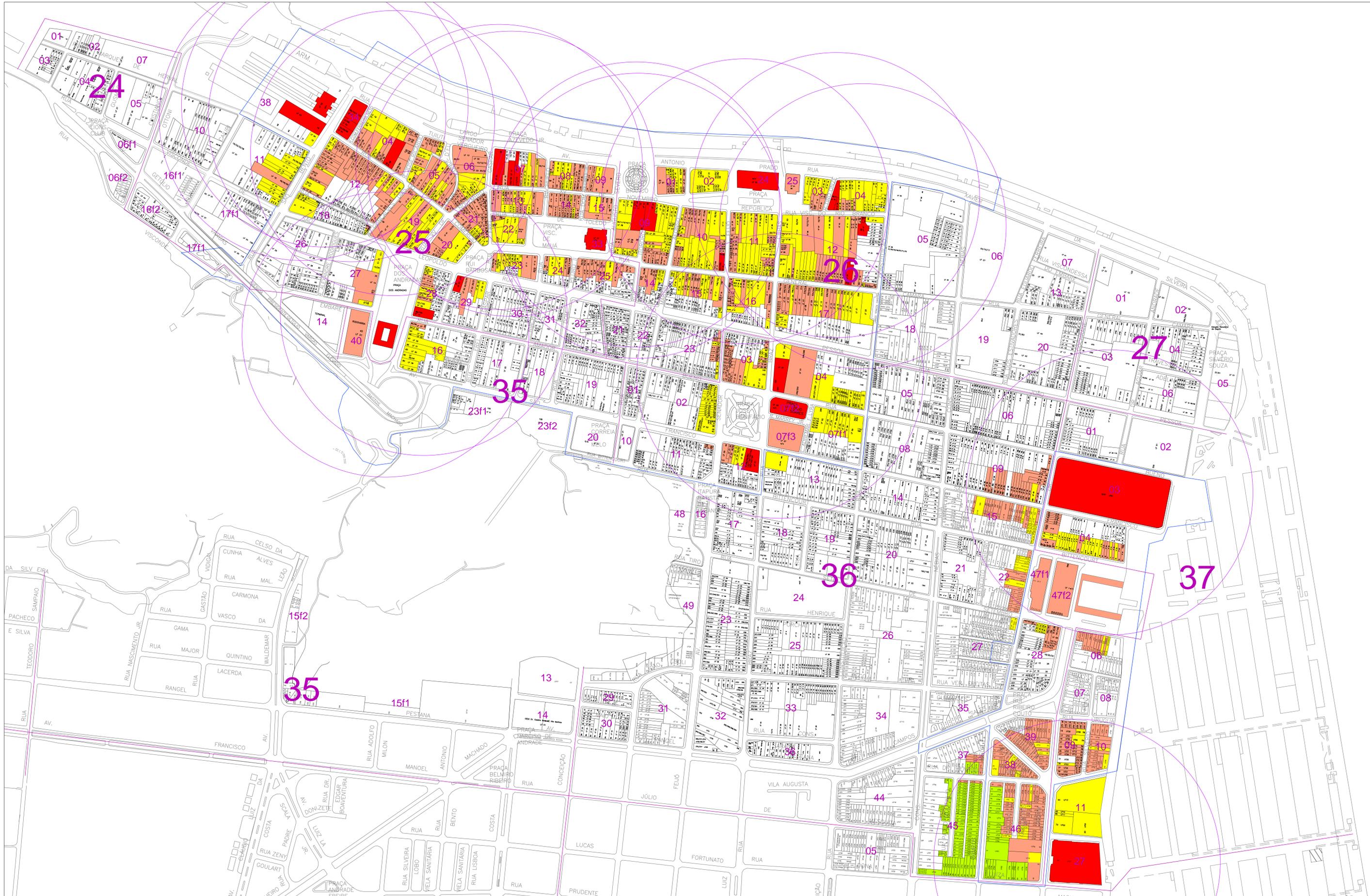
ZANCHETI, S. **Conservação integrada e novas estratégias de Gestão**. Disponível em: <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/ZanchetiVPT.htm#> ConservaÁ“o,%20revitalizaÁ“o,%20reabilitaÁ“o%20e%20a%20nova%20gest“o%20urbana Acesso em: 20 jun. 2005.

ANEXOS

Anexo 1 – Planta dos níveis de proteção – Área Central de Santos.

SANTOS - Área Central

NÍVEIS DE PROTEÇÃO



LEGENDA

NÍVEL DE PROTEÇÃO 1 (NP1)	
NÍVEL DE PROTEÇÃO 2 (NP2)	
NÍVEL DE PROTEÇÃO 3 (NP3)	
NÍVEL DE PROTEÇÃO 4 (NP4)	
ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL (APC)	
RAIO DE TOMBAMENTO	

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
 Eng. Beto Mansur
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
 Eng. João Paulo Tavares Papa
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
 Eng. Márcio Antonio Rodrigues de Lara
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO
 Arq. Fernando Faria Meneghello
ESCRITÓRIO TÉCNICO - ALEGRA CENTRO
 Arq. Débora Blanco Bastos Dias
COORDENAÇÃO DOS TRABALHOS
 Arq. Juliana Pestana de Azevedo
DESENHO
 Priscila Dias Malvacini

SANTOS PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
 DEPLA / COPLANU

TÍTULO
NÍVEIS DE PROTEÇÃO
 LOCAL
Área Central - SANTOS

ESCALA
 1:2500

DATA
 AGO./ 2003

FOLHA
 01

Anexo 2 – Lei Complementar nº312 de 24 de novembro de 1998.

diário oficial de
SANTOS

Santos, 25 de novembro de 1998 3

- Santos;
XVI - um representante da Companhia de Habitação da Baixada Santista - COHAB/ST;
XVII - um representante da Progresso e Desenvolvimento de Santos S/A - PRODESAN;
XVIII - um representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA;
XIX - um representante do Conselho Municipal de Habitação;
XX - um representante do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA;
XXI - um representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos - AEAS;
XXII - um representante da Associação de Empresários da Construção Civil da Baixada Santista - ASSECOB;
XXIII - um representante da Companhia Docas do Estado de São Paulo - CODESP;
XXIV - um representante da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM;
XXV - um representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB;
XXVI - um representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo - SASP;
XXVII - um representante da Delegacia Regional do Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo - DESIBAS;
XXVIII - um representante da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB;
XXIX - um representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo - SINDUSCON;
XXX - um representante das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI;
XXXI - um representante do Conselho dos Representantes da Sociedade de Melhoramentos de Bairros;
XXXII - um representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo - CREA;

XXXIII - um representante da Universidade Católica de Santos - UNISANTOS;
XXXIV - um representante da Universidade Santa Cecília - UNISANTA;
XXXV - um representante da Universidade Metropolitana de Santos - UNIMES;
XXXVI - um representante do Centro Universitário Monte Serrat - UNIMONTE;
XXXVII - um representante do Centro Universitário Lusíada - UNILUS;
XXXVIII - um representante da Associação Comercial de Santos - ACS;
XXXIX - um representante do Sindicato das Empresas de Transporte Comercial de Cargas do Litoral - SINDISAN;
XL - um representante da Associação Centro Vivo.

Art. 24 - Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano compete:

- I - fomentar a participação da sociedade nas diversas discussões relativas às diretrizes estabelecidas por esta lei complementar;
 - II - opinar sobre planos e programas de desenvolvimento sustentável para o Município;
 - III - opinar sobre planos e programas de revitalização e renovação urbana, na área insular do Município;
 - IV - analisar, antes do seu envio à Câmara Municipal, as propostas de alteração do Plano Diretor, bem como seus desdobramentos legais, em especial a legislação de uso e ocupação do solo;
 - V - acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos de preservação e renovação urbana;
 - VI - apresentar propostas e opinar anualmente sobre a programação do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
 - VII - acompanhar e avaliar a gestão econômica do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
 - VIII - constituir grupos técnicos, comissões especiais, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções;
 - IX - elaborar seu regimento interno.
- Art. 25 - O exercício das funções de

membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano não será remunerado.

Art. 26 - O Conselho será presidido pelo Prefeito Municipal e terá como Secretário Executivo o titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental - SEDURBAM.

Art. 27 - O Fundo de Desenvolvimento Urbano será criado e disciplinado por lei específica, com o fim de prover recursos a serem aplicados nos projetos de desenvolvimento e renovação urbana, bem como nas obras prioritárias do sistema viário, de transporte coletivo e equipamentos públicos.

Art. 28 - O Fundo para a Preservação e Recuperação do Meio Ambiente será criado e disciplinado por lei específica, com o fim de prover recursos a serem aplicados nos projetos de proteção e recuperação do meio ambiente.

Capítulo V - Das Normas Disciplinadoras

Art. 29 - As restrições urbanísticas, paisagísticas e edículas, observadas as diretrizes estabelecidas nesta lei complementar, deverão ser disciplinadas através das seguintes leis especiais:

- I - Lei sobre Uso e Ocupação do Solo da Área Insular;
- II - Lei sobre Uso e Ocupação do Solo da Área Continental;
- III - Lei sobre Parcelamento do Solo;
- IV - Lei sobre Paisagem Urbana;
- V - Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992 e alterações posteriores;
- VI - Lei sobre Sistema Viário;
- VII - Código Municipal de Meio Ambiente;
- VIII - Código de Edificações;
- IX - Código de Posturas;
- X - Código Tributário.

Parágrafo único - Para a efetiva implantação deste Plano Diretor, toda a legislação em vigor deverá ser revista a fim de adequá-la às disposições desta lei complementar.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Capítulo Único

Art. 30 - O orçamento anual e o plurianual, e a lei de diretrizes orçamentárias deverão observar os objetivos, diretrizes e planos estabelecidos nesta lei complementar.

Art. 31 - O Plano Diretor deverá ser reavaliado no primeiro ano de mandato do Prefeito, conforme estabelece a Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único - O encaminhamento de qualquer proposta de alteração desta lei ao Poder Legislativo, fica condicionada à prévia apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 32 - O Poder Executivo deverá expedir decretos e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel execução dos dispositivos desta lei complementar.

Art. 33 - As despesas com a execução desta lei complementar correrão pela dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Art. 34 - Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 1º a 26, 180 a 184, 338 a 361, 400 a 403, da Lei nº. 3.529, de 16 de abril de 1968.

Registre-se e publique-se. Palácio "José Bonifácio", em 24 de novembro de 1998.

BETO MANSUR
Prefeito Municipal

Registrada no livro competente. Departamento Administrativo da Secretaria de Negócios Jurídicos, em 24 de novembro de 1998.

ANTONIO CARLOS BLEY PIZARRO
Chefe do Departamento

Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo na Área Insular do Município

LEI COMPLEMENTAR N.º 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.

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 13 de novembro de 1998 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR N.º 312

Título I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O uso e a ocupação do solo para fins urbanos, na área insular do Mu-

nicipio de Santos, serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º - A disciplina do uso e da ocupação do solo têm por objetivos:

- I - a melhoria da qualidade ambiental;
- II - a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infra-estrutura e equipamentos públicos;
- III - a adequação dos usos em conformidade com o sistema viário;
- IV - a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído.

Art. 3º - O uso e a ocupação do solo

passam a ser disciplinados por normas referentes:

- I - à zona em que o imóvel se situa;
- II - à categoria de uso do imóvel;
- III - aos índices urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do lote;
- IV - à categoria de logradouro público que dá acesso ao imóvel.

Art. 4º - As normas previstas nesta lei complementar aplicam-se, no que couber, aos procedimentos de aprovação de edificações e de licenciamento de atividades.

Art. 5º - Ficam fazendo parte integrante desta lei complementar os seguintes anexos:

- Anexo I - Das Diferenças Zonais Índices de Ocupação e Aproveitamento
- Anexo II - Das Diferenças Zonais Categorias de Uso
- Anexo III - Das Diferenças Zonais Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias

Anexo IV - Classificação do Sistema Viário

Anexo V - Mapa - escala 1:10.000 - Classificação do Sistema Viário

Anexo VI - Descrição das Zonas de Uso

Anexo VII - Mapa - escala 1:10.000 - Zoneamento

Anexo VIII - Mapa - escala 1:10.000 - Abairramento

TÍTULO II - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I - Das categorias de Zonas

Art. 6º - Para os efeitos de parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo, na área insular do Município de Santos, as zonas de uso e ocupação ficam divididas em duas categorias.

Art. 7º - Integram a categoria 1 as zonas de uso e ocupação que determinam a

4 Santos, 25 de novembro de 1998

divisão geral da área insular do município, especificadas e identificadas pelas seguintes siglas:

I - ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende, através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo à substituição dos prédios em desaparecimento.

II - ZI - Zona Intermediária - área residencial de baixa densidade em processo de renovação urbana onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação.

III - ZCI - Zona Central I - área que agrega o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, e o acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural, a transferência dos usos não conformes, e a instalação do uso residencial.

IV - ZCII - Zona Central II - caracterizada por ocupação de baixa densidade e comércio especializado em determinadas vias, onde se pretende incentivar a renovação urbana e o uso residencial.

V - ZNI - Zona Noroeste I - área residencial de baixa densidade e vias comerciais definidas, onde se pretende incentivar a verticalização e a ocupação dos vazios urbanos com empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como incrementar os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU.

VI - ZNII - Zona Noroeste II - área residencial isolada do restante da malha urbana, próxima a eixos de trânsito rápido e áreas ocupadas por atividades portuárias, com previsão dos modelos de ocupação verticalizados e usos não conflitantes com os residenciais.

VII - ZNIII - Zona Noroeste III - área residencial caracterizada por loteamento de baixa densidade, onde se pretende incentivar conjuntos residenciais verticalizados em áreas passíveis de ocupação.

VIII - ZMI - Zona dos Morros I - ocupação residencial consolidada por habitações precárias, onde se pretende incentivar a renovação urbana, através de conjuntos horizontais, caracterizados como empreendimentos de interesse social.

IX - ZMII - Zona dos Morros II - ocupação residencial caracterizada por lotes dominados fechados e loteamentos de baixa densidade com legislação mais restritiva.

X - ZMIII - Zona dos Morros III - caracterizada por ocupação residencial e comercial onde se pretende incentivar a renovação urbana e oficialização das vias para disciplinamento dos usos, bem como habitações de interesse social verticalizados.

XI - ZP - Zona Portuária - área interna ao Porto e área retroportuária com intensa circulação de veículos pesados e caracterizada pela instalação de pátios e atividades portuárias impactantes, cuja proposta é minimizar os conflitos existentes com a malha urbana otimizando a ocupação das áreas internas ao Porto, através de incentivos fiscais.

Art. 8º - Integram a categoria 2 as zonas de preservação paisagística, de preservação cultural e de aproveitamento, especificadas e identificadas pelas seguintes siglas:

I - ZPP - Zona de Preservação Paisagística - áreas públicas ou privadas, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da área urbana, onde se pretende desenvolver programas de proteção, de controle da ocupação e manejo, bem como incentivar a implantação de parques ecológicos e/ou arqueológicos, atividades como educação ambiental e turismo monitorado;

II - CPC - Corredores de Proteção Cultural - correspondem às 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;

III - CDRU - Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - áreas públicas ou privadas onde se pretende incentivar maior adensamento mediante operações que envolvam permuta de potencial construtivo e adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento.

§ 1º - Integram os Corredores de Proteção Cultural os imóveis com testada para as seguintes vias: Praça dos Andradas; Praça Antônio Teles; Praça Iguatemi Martins; Praça Patriarca José Bonifácio; Praça Visconde de Mauá; Praça Nagasaki; Praça da República; Praça Barão do Rio Branco; Praça Rui Barbosa; Largo Marques de Monte Alegre; Largo Senador Vergueiro; Rua Amador Bueno, entre a R. Brás Cubas e R. da Constituição; Rua Antônio Prado; Rua Augusto Severo; Rua São Bento entre o Largo Marques de Monte Alegre e R. Visconde de São Leopoldo; Rua Bittencourt entre a R. Dr. Cochrane e Pça. Iguatemi Martins; Rua Brás Cubas entre a Pça. Antônio Teles e Rua Amador Bueno; Rua General Câmara entre a Pça. Rui Barbosa e R. da Constituição; Rua Cidade de Toledo; Rua Dr. Cochrane entre a R. Sete de Setembro e Rua Bittencourt; Rua do Comércio; Rua Conde D'Eu; Rua Senador Feijó entre a Pça. Da República e R. Amador Bueno; Rua Frei Gaspar entre o Largo Senador Vergueiro e Pça. Rui Barbosa; Rua Gonçalves Dias; Rua Itooró do início da via (beco) à Rua General Câmara; Rua José Ricardo; Rua Marrey Jr.; Rua Martin Afonso entre a Pça. Da República e R. General Câmara; Dom Pedro II entre a Pça. Azevedo Jr. e Pça. Mauá; Rua XV de Novembro; Rua Riachuelo entre a R. Tuiuty e Pça. Mauá; Rua Visconde do Rio Branco; Rua Sete de Setembro entre a R. Dr. Cochrane e Pça. Iguatemi Martins; Rua Tiro Onze; Rua Tuiuty; Rua Xavier da Silveira entre a Pça. Antônio Teles e R. da Constituição e Travessa Comendador Ferreira Neto.

§ 2º - Integram os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU os imóveis com frente e acesso para as vias compondo o alinhamento das seguintes vias: Avenidas Dr. Afonso Pena entre Av. Conselheiro Nébias e Rua Cipriano Barata; Rei Alberto I; Dona Ana Costa; dos Bancários; Dr. Epitácio Pessoa; General Francisco Glicério; Conselheiro Nébias; Pedro Lessa entre Av. Siqueira Campos e Rua Maria Máximo; Senador

Pinheiro Machado; Siqueira Campos entre a Av. Pedro Lessa e Av. Afonso Pena e entre a R. Conselheiro Lafaiete e R. Bento de Abreu; Ruas Dr. Amílcar Mendes Gonçalves; Bento de Abreu; Dr. Carvalho de Mendonça entre a Av. Dr. Moura Ribeiro e Av. Dr. Bernardino de Campos; Guaiaó; Conselheiro Lafaiete; Conselheiro Ribas; R. Azevedo Sodré; Av. Alm. Córchrane, no trecho entre a Av. Bartolomeu de Gusmão e R. Francisco de Paula Ribeiro; Av. Cel. Joaquim Montenegro, no trecho entre a Av. Bartolomeu de Gusmão e R. Octávio Correia; Avenida Jovino de Mello e Av. Nossa Senhora de Fátima entre a R. Pedro Paulo Di Giovanni e Av. Haroldo de Camargo.

§ 3º - As Zonas Especiais de Interesse Social estão enquadradas de acordo com lei específica.

Capítulo II - Das Categorias de Uso do Solo

Art. 9º - Os critérios adotados nesta Lei Complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

I - às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações;

II - ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;

III - à finalidade ou destinação do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina

IV - aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;

V - ao nível de incomodidade, particularmente a emissão de ruídos, vapores e odores;

VI - ao potencial de geração de fluxos de tráfego;

VII - à periculosidade, ou riscos de acidentes.

Art. 10 - As categorias de uso são as seguintes:

I - interesse ambiental;

II - residencial;

III - comercial e prestação de serviços;

IV - portuária;

V - industrial;

Art. 11 - Para os efeitos desta lei complementar as atividades de interesse ambiental compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.

Art. 12 - O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como pluri-habitacional.

Art. 13 - As categorias de uso comercial e de prestação de serviços ficam subdivididos nas seguintes categorias:

I - CS1 - prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às ca-

racterísticas de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, podendo ser instaladas em edificações isoladas existentes ou espaços gravados, previamente à vigência desta lei, em empreendimentos mistos, admitindo-se atividades ligadas a:

- serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios, consultórios e *ateliers* de profissionais liberais;
- serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitistas, encanadores, lavanderias e sapateiros.

II - CS2 - comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local, admitindo-se o de gêneros alimentícios, e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação do lote, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, instaladas em edificações isoladas ou espaços gravados, antes do início da vigência desta lei complementar, em empreendimentos mistos, e que utilizem apenas o pavimento térreo, admitindo-se as seguintes atividades:

- comércio de alimentação a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, quitandas, frutarias, padarias e panificadoras;
- comércio eventual a exemplo de bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias, rostisseries e papelarias;
- serviços sócio-culturais tais como associações comunitárias e de vizinhança.

III - CS3 - comércio e prestação de serviços que se caracterizam por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes à ocupação do lote e acesso, podendo ser instaladas em edificações isoladas ou em empreendimentos mistos, admitindo-se as seguintes atividades:

- comércio varejista diversificado a exemplo de comércio de consumo local ou de entrega à domicílio associado a diversões tais como casas de café, chopparias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo;
- serviços de escritório e negócios tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;
- serviços pessoais e de saúde tais como ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;
- serviços de educação tais como escolas de educação infantil, de 1º e de 2º graus, creches, maternais e de recreação infantil;
- serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias;
- serviços de hospedagem tais como pensões, albergues e casas de repouso;
- serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;
- hotéis e *flats*.

IV - CS4 - estabelecimentos e atividades destinados ao comércio e à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental assim agrupados:

- postos de abastecimento e lavagem de veículos;
- oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e

as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralherias;

c) lojas de departamento, supermercados, revenda de automóveis, teatros, faculdades, templos religiosos e centros rotativos;

d) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, boliche, salões de festas, bufês, academias de ginástica e esportes e balneários;

e) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas;

f) motéis;

g) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços, estabelecimentos exclusivos para garagem e guarda de autos;

h) clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência.

V – CS5 – estabelecimentos destinados ao comércio e à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental assim especificados:

- shopping center;
- hipermercados;
- universidades;
- centros de convenções;
- hospitais;
- comércio atacadista.

§ 1º - Os empreendimentos classificados na categoria de uso comercial e de prestação de serviços do tipo CS5, deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura quanto ao impacto no sistema viário que poderá exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado, nos termos da legislação específica.

§ 2º - Nos conjuntos residenciais que possuem quadras ou áreas gravadas para uso comercial, serão permitidos somente os usos definidos como CS1 e CS2, mesmo que essas áreas tenham acesso por vias classificadas como locais.

Art. 14 – A categoria de uso das atividades portuárias é identificada pela sigla - CSP e caracteriza-se pelos estabelecimentos destinados ao comércio e prestação de serviços, que implicam em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade e/ou riscos de acidentes, bem como instalações específicas para atividades náuticas de lazer e de turismo, admitindo-se:

a) comércio de materiais de grande porte, a granel, armazenagem de carga em geral e contêineres, oficinas de reparos de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, balanças, empresas transportadoras em geral (pátios), empresas de ônibus (garagens) e armazenagem de produtos perigosos;

b) instalações ligadas a atividades náuticas, como marinas e atracadouros para embarcações turísticas, e desenvolvimento de Plano Turístico.

Art. 15 – A categoria de uso industrial

fica subdividida da seguinte forma:

a) I 1 – as que apresentam baixo grau de incomodidade;

b) I 2 – as que apresentam baixo grau de nocividade e médio grau de incomodidade;

c) I 3 – as que apresentam baixo grau de periculosidade.

Art. 16 – As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores, serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade, e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria.

Parágrafo único - Os casos de atividades ou estabelecimentos que apresentem características desconformes com aquelas próprias das categorias definidas nesta lei complementar serão objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção I - Dos Usos não conformes

Art. 17 – São considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por esta.

§ 1º - VETADO.

§ 2º - Não serão concedidas licenças para ampliações ou reformas de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

§ 3º - O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

Capítulo III - Dos Índices Urbanísticos e Demais Condicionantes

Art. 18 – A ocupação do solo fica condicionada a índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

I - lote mínimo para efeito de parcelamento;

II - taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação;

III - coeficiente de aproveitamento máximo do lote representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída;

IV - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

Parágrafo único – Os imóveis integrantes dos Corredores de Proteção Cultural - CPC, ficam condicionados aos níveis de proteção e aproveitamento específicos detalhados nesta lei complementar.

Art. 19 – No cálculo do coeficiente de

aproveitamento do lote em condomínios não serão computadas as áreas de uso comum da edificação tais como garagens, áreas de lazer, zeladoria, circulação, serviços, e as áreas privativas referentes à terraços e jardineiras.

Art. 20 - No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00 m (um metro) de largura, marquises, circulações externas cobertas e abrigos individuais de autos de passeio quando erigidos em estrutura removível e cobertura leve sem fechamentos laterais, além de terraços quando possuírem área inferior a 20% (vinte por cento) da área do ambiente que lhe dá acesso, bem como elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, pergolados, e caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, espaço técnico, dutos de ventilação, rampas de autos descobertas e subsolos.

Art. 21 - Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

Art. 22 - Os lotes resultantes de todo e qualquer plano de urbanização de terrenos só poderão receber edificações depois de executados os serviços e obras correspondentes ao plano em causa.

Parágrafo único - Excetuam-se das prescrições do presente artigo os lotes resultantes de urbanização de terrenos para empreendimentos de interesse social, os quais poderão receber edificações do tipo de moradias econômicas, após a conclusão dos serviços e obras de terraplenagem e de colocação de guias e sarjetas e desde que a rua considerada tenha acesso a logradouro público, diretamente ou por intermédio de outra rua do mesmo terreno.

Art. 23 - Define-se como recuo mínimo a menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta ou a menor distância entre duas edificações.

Art. 24 – O recuo frontal mínimo exigido é de:

I – 25,00 m (vinte e cinco metros) para as vias de trânsito rápido;

II – 10,00 m (dez metros) para as avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Saldanha da Gama em toda sua extensão;

III – 7,00 m (sete metros) para as avenidas Dona Ana Costa em toda sua extensão e Conselho Nébias desde sua interseção com a Rua Bittencourt até a Av. Vicente de Carvalho;

IV – 5,00 m (cinco metros) para as vias públicas não citadas nos incisos anteriores;

V – a critério do órgão competente, em função das condições geotécnicas e topográficas, quando localizado na zona dos morros;

§ 1º - Não será exigido o recuo frontal na Zona Central I e II, exceto nas avenidas Ana Costa, Washington Luiz, Campos

Salles e Rangel Pestana no trecho entre a avenida Ana Costa e Rua Brás Cubas, Av. Conselho Nébias no trecho entre a R. Bittencourt e R. Xavier Pinheiro.

§ 2º - No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via, exceto quando de esquina, caso em que poderá ser reduzido para 3,00 (três metros) ao longo da maior extensão, desde que esta não esteja voltada para as vias citadas nos incisos I, II ou III deste artigo.

§ 3º - No caso previsto no parágrafo anterior, será observado o recuo, ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao exigido para a lateral mais extensa.

§ 4º - No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido.

§ 5º - É permitido o balanço no recuo frontal da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões:

a) 1,00 m (um metro) quando o recuo frontal for igual ou inferior a 5,00 m (cinco metros);

b) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando o recuo exigido for superior a 5,00m (cinco metros) .

§ 6º - Não será admitido o balanço da edificação cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

Art. 25 – São admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I – ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo, limitada pelas divisas e pela projeção máxima da edificação, e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

- casa de força e medidores;
- guaritas;
- abrigo de gás;
- depósito de lixo;
- portaria;
- circulações externas cobertas.

II – Sejam erigidas em estrutura removível, de cobertura leve, sem fechamentos laterais e garantida a iluminação e ventilação naturais da edificação principal para:

- abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências unifamiliares e casas sobrepostas;
- abrigo para mesas em restaurantes e atividades de cunho turístico;

III – Sejam subterrâneas com altura externa, em relação ao meio fio, máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros), respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via.

Art. 26 – Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos serão de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até o terceiro pavimento, e acima disso obedecerão a um acréscimo na razão de 0,30 m (trinta centímetros) por pa-

vimento.

§ 1º - Será considerado pavimento o espaço contido entre dois pisos subsequentes, desde que o pé direito seja no mínimo igual a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) inferior a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), considerando-se mais um pavimento a cada espaço de igual tamanho.

§ 2º - Para o pavimento térreo será admitido o pé direito máximo de 7,00 m (sete metros), incluindo o mezanino.

§ 3º - A cobertura não será considerada último pavimento, quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior, ou quando de uso coletivo, no caso de condomínio.

§ 4º - No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

§ 5º - A distância prevista no parágrafo anterior poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente.

§ 6º - Na Zona Central I - ZC I - ficam dispensados os recuos laterais e de fundos.

§ 7º - Os recuos laterais e/ou de fundos para imóveis localizados na ZM I e ZM II são:

- a) ZM I - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados para terrenos com testada maior de 8,00 metros;
- b) ZM II - 2,00 m (dois metros) de recuo lateral e de fundos.

§ 8º - Quando se tratar de edícula, cuja área não pode exceder a um terço da área de edificação principal, esta deverá obedecer ao afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação principal, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), em relação ao piso mais baixo, ou a critério do órgão competente quando localizada na Zona dos Morros, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento.

§ 9º - Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais, observadas as seguintes prescrições:

- a) sobre as duas divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);
- b) sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros);
- c) sobre as divisas laterais e de fundos na zona onde existir acostamento da edificação vizinha, desde que devidamente legalizada, na extensão do acostamento.

§ 10 - O acostamento previsto na alínea "c", do parágrafo anterior respeitará a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), contados da soleira

até a laje de cobertura.

§ 11 - No caso de lote de esquina, aplica-se o disposto nos parágrafos anteriores considerando a divisa, citada na alínea "b", do parágrafo 9º deste artigo, como sendo a lateral maior com a via pública.

§ 12 - No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas ao nível do térreo abrigos de auto, pergolados e proteção para portas, respeitadas as dimensões máximas de 6,00 m (seis metros) de extensão e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura, junto à divisa desde que permitam a iluminação e ventilação naturais dos compartimentos de permanência prolongada.

§ 13 - Os subsolos poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, observando a altura máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio-fio.

§ 14 - No caso de dois edifícios plurihabitacionais no mesmo lote, deverão ser observados os recuos dispostos nesta lei complementar e afastamento entre blocos conforme artigo 40.

Art. 27 - Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de permanência prolongada, e coletora, nos demais casos, desde que satisfaçam as seguintes exigências:

I - Afastar do centro de qualquer abertura à face da parede oposta, medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal, bem como permitir a inscrição de um círculo de diâmetro igual a:

- a) 2,00 m (dois metros), para a área principal;
- b) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para área coletora.

II - Ter superfície mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), para a área principal e 6,00 m² (seis metros quadrados) para área coletora.

III - Permitir acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro "d" seja dado pelas seguintes fórmulas, onde "h" representa a altura medida do piso do pavimento considerado ao piso do segundo pavimento:

- a) $D = 2,00 \text{ m} + H/5$ para área principal;
- b) $D = 1,50 \text{ m} + H/10$ para área coletora.

Parágrafo único - No caso de áreas principal e coletora abertas serão suficientes os recuos estabelecidos no artigo anterior, não se computando, em hipótese alguma o recuo do imóvel vizinho.

Art. 28 - Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme a legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, e que não venham a ter aproveitamento autônomo serão permitidas edificações com um pavimento, respeitadas os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta Lei Complementar.

Art. 29 - A construção de todo e qualquer edifício de garagem comercial deverá respeitar recuo mínimo de 10,00m (dez metros) em relação ao alinhamento e em

toda a extensão da testada do lote.

§ 1º - A área resultante do recuo mínimo exigido pelo presente artigo deverá ter, no mínimo, 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 2º - Para os edifícios mencionados no caput deste artigo, as rampas de acesso deverão respeitar uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento frontal, de forma a existir uma área plana de acomodação de veículos.

Art. 30 - As edificações escolares deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único - Nos edifícios que não satisfaçam as exigências do presente artigo, deverão ser toleradas instalações para escola com a condição de que não sejam necessárias obras que modifiquem a sua estrutura ou que representem acréscimos de salas de aulas.

Art. 31 - As edificações hospitalares e as destinadas a asilos deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros).

§ 1º - No caso de hospitais de isolamento ou destinados a tratar e manter doentes de moléstias infecto-contagiosas, os recuos mínimos, referidos no presente artigo, serão de 10,00m (dez metros).

§ 2º - As exigências do parágrafo anterior são extensivas aos edifícios destinados a necrocômios e necrotérios.

Art. 32 - Os edifícios destinados a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos:

- I - 10,00m (dez metros) para o frontal, sem prejuízo da observância de recuo frontal superior exigível para o local;
- II - 3,00m (três metros) para os laterais;
- III - 3,00m (três metros) para o fundo.

§ 1º - No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer os recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância.

§ 2º - Os vãos de acesso aos postos de que tratam o presente artigo deverão ser afastados 2,00m (dois metros) das divisas laterais.

§ 3º - Os aparelhos abastecedores deverão distar:

- I - 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento do logradouro;
- II - 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação, no caso de não ficarem encostados à mesma.

Art. 33 - Os edifícios destinados a usina de beneficiamento de leite deverão ficar isolados e recuados no mínimo 6,00m (seis metros) de todas as divisas do lote.

Art. 34 - Os edifícios destinados a mer-

cados deverão satisfazer os seguintes recuos mínimos:

- I - 8,00m (oito metros) para o frontal e os laterais;
- II - 5,00m (cinco metros) para o de fundo.

Parágrafo único - No caso de lote de esquina, o mercado deverá obedecer os recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 8,00m (oito metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância.

Art. 35 - As edificações para supermercados deverão atender aos seguintes recuos mínimos:

- I - 10,00m (dez metros) para o frontal;
- II - 3,00m (três metros) para as laterais;
- III - 4,00m (quatro metros) para o fundo.

§ 1º - No caso de lote de esquina, o supermercado deverá obedecer os recuos mínimos estabelecidos por esta lei, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância.

§ 2º - Quando o lote tiver a área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), deverá possuir pátio de estacionamento para veículos, com área mínima de 50% (cinquenta por cento) da área construída.

Art. 36 - As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

- I - 10,00m (dez metros) de testada;
- II - 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

§ 1º - A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros);

§ 2º - No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desmembramento do lote na forma prevista pela legislação referente.

Art. 37 - Na construção de duas residências superpostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente.

Seção II - Dos Conjuntos Residenciais

Art. 38 - Conjunto residencial é o agrupamento constituído por mais de dois edifícios plurihabitacionais ou por mais de dois edifícios uni-habitacionais, constituídos em um só lote ou em lotes adequadamente agrupados.

§ 1º - As edificações em série só poderão ser executadas com frente para vias públicas em blocos de no máximo doze unidades, ou com junta de dilatação a cada 30,00 m (trinta metros), respeitando as demais exigências desta lei para edificações geminadas.

§ 2º - As edificações em conjuntos residenciais, quando previrem aberturas de vias públicas, serão analisadas observando, no que couber, além do disposto

nesta lei complementar e no Código de Edificações, as exigências para o parcelamento do solo.

Art. 39 – Os conjuntos residenciais construídos em um só lote deverão, também, atender as seguintes exigências:

I - possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação proporcionais à população calculada para todo o conjunto e nunca inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total dos terrenos;

II - serem de três metros os recuos mínimos laterais e de fundo;

III - observar o recuo mínimo frontal que for exigido por esta lei complementar para o logradouro público em causa.

§ 1º - Para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto residencial deverão ter passeios pavimentados que permitam uma passagem livre de largura não inferior a 2,00m (dois metros).

§ 2º - Para o trânsito de veículos, todas as edificações do conjunto residencial deverão ter acesso à via pública por meio de vias pavimentadas que atendam às especificações técnicas estabelecidas nesta lei e os seguintes requisitos:

I - permitam passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m (quatro metros);

II - ficar a faixa de rolamento afastada no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer parede ou muro e 4,00m (quatro metros) de qualquer acesso à edificação.

Art. 40 - As edificações pluri-habitacionais deverão observar o afastamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura do mais alto, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00m (cinco metros).

CAPÍTULO IV - DA CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 41 - Ficam oficializadas as seguintes vias dos morros:

- I - Av. Santista;
- II - Av. Prof. Dr. Antônio Manoel de Carvalho;
- III - Manoel Pereira;
- IV - Paulo Clemente Santini; trecho entre R. Manoel Pereira e R. Lucinda Matos;
- V - Lucinda de Matos;
- VI - Torquato Dias, trecho entre R. "1" e R. Manoel Pereira;
- VII - Rua "1", trecho entre Pça. Guadalajara e R. Torquato Dias;
- VIII - Prefeito José Gomes;
- IX - Rua "1", trecho entre a R. Torquato Dias e Rua "5";
- X - Rua "5";
- XI - Av. Brasil;
- XII - São Roque;
- XIII - Av. Santo Antônio do Valongo;
- XIV - Assunção de Nossa Senhora, trecho entre R. Santo Antônio do Valongo e N. Sª. do Monte Serrat;
- XV - Av. N. Sª. do Monte Serrat;
- XVI - Rubião Junior;
- XVII - Av. Guilherme Russo;
- XVIII - Pedro Borges Gonçalves;
- XIX - Rua "4", Nova Cintra;
- XX - Abdias Pinheiro (antiga R. São Cristovão);
- XXI - Coronel Galhardo;

- XXII - Rua "17";
- XXIII - Torquato Dias, trecho entre R. Catorze e R. Cel. Galhardo;
- XXIV - Rua "14", trecho entre Av. Santista e Av. Brasil;
- XXV - Rua "3";
- XXVI - Moisés de Freitas (Nova Cintra);
- XXVII - Assunção de Nossa Senhora;
- XXVIII - Santa Cecília;
- XXIX - Santo Antônio do Valongo, trecho de via a ser aberto entre a R. Santa Cecília e R. Bandeirantes.

Art. 42 - Para os efeitos desta lei complementar o sistema viário fica classificado de acordo com as seguintes siglas:

I - TR - vias de Trânsito Rápido; compreendendo avenidas, ruas e alamedas não interceptadas por outras vias;

II - A1 - vias Arteriais Classe 1; compreendendo avenidas e ruas que permitem o deslocamento entre várias regiões da cidade;

III - A2 - vias Arteriais Classe 2; compreendendo avenidas, ruas e alamedas com função semelhante à das vias arteriais classe 1, localizadas nos morros;

IV - C - vias Coletoras, compreendendo vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais classe 1 e as locais;

V - L - vias Locais;

VI - CP - vias de Circulação de Pedestres, incluindo escadarias, no caso dos morros.

Parágrafo único - A classificação do sistema viário está representada em tabela e planta oficial do município na escala 1:10.000, conforme Anexos IV e V - "Classificação do Sistema Viário" desta lei complementar.

Capítulo V - Do Abairramento

Art. 43 - Para a área insular do Município fica estabelecido o abairramento definido em planta oficial escala 1:10.000, conforme anexo VIII desta lei complementar, com as seguintes denominações:

- I - José Menino;
- II - Pompéia;
- III - Gonzaga;
- IV - Boqueirão;
- V - Embaré;
- VI - Aparecida
- VII - Ponta da Praia;
- VIII - Marapé;
- IX - Campo Grande;
- X - Encruzilhada;
- XI - Macuco;
- XII - Estuário;
- XIII - Vila Belmiro;
- XIV - Jabaquara;
- XV - Vila Matias;
- XVI - Vila Nova;
- XVII - Valongo;
- XVIII - Centro;
- XIX - Paquetá;
- XX - Porto Alamoia;
- XXI - Porto Saboó;
- XXII - Porto Valongo;
- XXIII - Porto Paquetá;
- XXIV - Outeirinhos;
- XXV - Porto Ponta da Praia;
- XXVI - Morro José Menino;
- XXVII - Morro Santa Terezinha;
- XXVIII - Morro Embaré;
- XXIX - Morro Marapé;
- XXX - Morro Cachoeira;
- XXXI - Morro Nova Cintra;
- XXXII - Morro Jabaquara;

- XXXIII - Morro Caneleira;
- XXXIV - Morro Santa Maria;
- XXXV - Vila Progresso;
- XXXVI - Morro Chico de Paula;
- XXXVII - Morro Saboó;
- XXXVIII - Morro São Bento;
- XXXIX - Morro Fontana;
- XL - Monte Serrate;
- XLI - Morro Penha;
- XLII - Morro Pacheco;
- XLIII - Castelo;
- XLIV - Areia Branca;
- XLV - São Jorge;
- XLVI - Rádio Clube;
- XLVII - Santa Maria;
- XLVIII - Caneleira;
- XLIX - Bom Retiro;
- L - São Manoel;
- LI - Chico de Paula;
- LII - Saboó;
- LIII - Piratininga;
- LIV - Alemoa.

Título III - DAS DIFERENÇAS ZONAIS Capítulo I - Da Ocupação e Aproveitamento do Lote

Art. 44 - As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

Art. 45 - Na Zona da Orla - ZO ficam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) até 4 (quatro) pavimentos, 50% (cinquenta por cento) até 6 (seis) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 6 (seis) pavimentos.

§ 1º - Fica permitido o adicional, não oneroso, de 2 (duas) vezes a área do lote, ao aproveitamento previsto no inciso I, limitado ao máximo de 7 (sete) vezes a área do lote, para as edificações que apresentem risco eminente à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprimento apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos.

§ 2º - Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) nos 4 (quatro) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício.

Art. 46 - Na Zona Intermediária - ZI - ficam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - taxa de ocupação máxima do lote 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos.

Parágrafo único - Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) nos quatro primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.

Art. 47 - Na Zona Central I - ZCI - fi-

cam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do lote;

II - taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos.

Parágrafo único - Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) nos quatro primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.

Art. 48 - Na Zona Central II - ZCII - ficam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos.

Parágrafo único - Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) nos 4 (quatro) primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.

Art. 49 - Nas Zonas Noroeste I, II e III - ZNI - ZNII - ZNIII - ficam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos.

Parágrafo único - Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) nos quatro primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.

Art. 50 - Nas Zonas dos Morros I, II e III - ZMI - ZMII - ZMIII - ficam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 2 (duas) vezes a área do lote.

II - taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos.

§ 1º - As áreas com declividade maior de 40º (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de solo suscetíveis a escorregamentos naturais não são passíveis de ocupação.

§ 2º - As áreas ou terrenos que possuam declividade entre 20º (vinte graus) e 40º (quarenta graus) necessitarão de estudos geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação.

Art. 51 - Na Zona Portuária - ZP - fi-

cam definidos os seguintes índices:

- I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- II - taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) até 10 pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 pavimentos.

Parágrafo único - Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 85% nos 4 (quatro) primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços ou atividades comuns do edifício.

Art. 52 - Na ZPP - Zona de Preservação Paisagística serão permitidas instalações permanentes, previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos e/ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e turismo monitorado com taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se construções provisórias e desmontáveis desde que não potencializem impactos quanto à:

- I - instabilidade das encostas;
- II - erosão;
- III - assoreamento da drenagem;
- IV - degradação ou supressão da Mata Atlântica.

Parágrafo único - Todas as atividades definidas no "caput" deste artigo deverão obter junto aos órgãos competentes da Prefeitura e do DPRN, parecer favorável, mediante apresentação do projeto.

Art. 53 - Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro da ZPP cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico.

Art. 54 - Nos Corredores de Proteção Cultural - CPC nenhuma obra de construção, reforma, demolição ou instalação poderá ser executada, sem que o respectivo projeto seja aprovado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

Art. 55 - A realização de obras nos Corredores de Proteção Cultural - CPC, por iniciativa de órgãos da União, do Estado ou do Município, bem como de suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações fica condicionada à prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após manifestação favorável do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

Art. 56 - Os imóveis situados nos Corredores de Proteção Cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 03 (três) níveis de proteção - NP, assim especificados:

- I - Nível de Proteção 1 - NP 1, corresponde à proteção total e atinge imóveis a serem preservados integralmente, incluindo toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;
- II - Nível de proteção 2 - NP 2, corresponde à proteção parcial e atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a

volumetria e o telhado;

III - Nível de proteção 3 - NP 3, corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se porém a tipologia predominante dos imóveis NP 1 e NP 2 existentes na testada da quadra.

§ 1º - Os níveis de proteção previstos neste artigo serão atribuídos aos imóveis atingidos pela área envoltória de bens tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

§ 2º - A listagem com os níveis de proteção de cada imóvel será elaborada pela Secretaria Municipal de Governo, através da unidade competente, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA, num prazo máximo de 90 dias a partir da entrada em vigor desta lei complementar.

Art. 57 - As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do IPTU, nos termos do artigo 11, da Lei n.º 3.750, de 20 de dezembro de 1971 e do ISS da obra, de acordo com o disposto no artigo 53, inciso XIV, do mesmo diploma legal, mediante solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da Prefeitura e aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

Parágrafo único - Para obter as isenções previstas neste artigo, as marquises construídas que não constem do projeto original dos edifícios ou que não tenham sido previamente aprovadas pelo Poder Público Municipal, deverão ser demolidas na ocasião da realização de obras ou reformas.

Art. 58 - Para os imóveis referidos no artigo anterior será permitida a transferência de potencial construtivo.

Art. 59 - O coeficiente de aproveitamento máximo é de 6 (seis) vezes a área do lote na ZC I e 5 (cinco) vezes na ZC II; exceto para os imóveis enquadrados nos níveis 1, 2 e 3 caso em que esse coeficiente somente será utilizado para o cálculo da transferência de potencial construtivo.

Art. 60 - Para os imóveis localizados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU fica permitido o Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento a ser concedido por lote até 2 (duas) vezes a área do lote limitado a 7 (sete) vezes a sua área para os corredores nas Zonas da Orla - ZO, Intermediária - ZI e Central II - ZCII, e a 6 (seis) vezes a área do lote na Zona Noroeste I - ZNI.

Capítulo II - Quanto aos Usos

Art. 61 - Na Zona da Orla - ZO os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 1 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 62 - Na Zona Intermediária - ZI os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 2 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 63 - Na Zona Central I - ZCI os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 3 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 64 - Na Zona Central II - ZCII os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 4 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 65 - Na Zona Noroeste I - ZNI os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 5 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 66 - Nas Zonas Noroeste II e II - ZNII e ZNIII os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 6 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 67 - Na Zona dos Morros I - ZM I os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 7 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 68 - Na Zona dos Morros II - ZM II os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 8 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 69 - Na Zona dos Morros - ZM III os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 9 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 70 - Na Zona Portuária - ZP os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 10 do Anexo III desta lei complementar.

Art. 71 - Na Zona de Preservação Paisagística - ZPP os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 11 do Anexo III desta lei complementar.

Parágrafo único - Na Ilha de Urubueçaba somente será admitida a atividade de pesquisa.

Título IV - Dos Instrumentos Urbanísticos de Incentivo Capítulo I - Das Disposições Gerais

Art. 72 - São mecanismos de planejamento urbano:

- I - o Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento;
- II - o Adicional não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento;
- III - a Transferência de Potencial Construtivo.

§ 1º - O adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento só será permitido no caso dos imóveis situados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU, e nas operações urbanas.

§ 2º O Adicional não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento só será admitido no caso de substituição de edifícios em desaprimo conforme disposto no parágrafo 1º, do artigo 45, desta lei complementar;

§ 3º A Transferência de Potencial Construtivo somente será permitida para os imóveis classificados com níveis de proteção 1, 2 e 3, situados nos Corredores de Proteção Cultural - CPC e nas áreas envoltórias de bens tombados.

Art. 73 - O Adicional de Coeficiente de

Aproveitamento, oneroso ou não, a ser concedido por lote, não poderá ultrapassar, adicionado à área construída nele permitida, a 7,0 (sete) vezes a área do mesmo nas Zonas da Orla - ZO, Intermediária - ZI e Central II - ZCII, a 6,0 (seis) vezes a área do lote na Zona Noroeste I - ZNI e a 4,0 (quatro) vezes a área do lote na Zona dos Morros III - ZMIII.

Capítulo II - Do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento

Art. 74 - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, mediante compensação financeira, o adicional de coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único - No caso dos imóveis localizados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU, 50% (cinquenta por cento) dos recursos obtidos com a concessão onerosa do referido adicional serão destinados ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP e os 50% (cinquenta por cento) restantes ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, a ser criado por lei específica.

Art. 75 - O valor da compensação financeira exigida para a concessão do adicional de coeficiente de aproveitamento não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do valor da fração ideal do solo acrescido, para os imóveis referidos no parágrafo único, do artigo anterior.

§ 1º - Considera-se "Fração Ideal de Solo Acrescida" o terreno que deveria ser adquirido e anexado ao terreno objeto da proposta, para edificar a área construída solicitada.

§ 2º - O cálculo do valor da compensação referida, no caso de imóvel localizado no CDRU - Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, será efetuado a partir da seguinte fórmula:

$$C \geq \frac{Aa \times Vt}{Ca} \times 0,7$$

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

- a) C = compensação financeira exigida, expressa em moeda corrente nacional;
- b) Aa = área adicional expressa em m², resultante da diferença entre a área construída computável solicitada e a área construída computável permitida pela legislação vigente;
- c) Vt = valor atual do m² do terreno, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos, expresso em moeda corrente nacional;
- d) Ca = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel;
- e) 0,7 - percentual mínimo exigido como compensação financeira.

Art. 76 - A aprovação de projetos que exijam a concessão de Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso com a Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, através do qual serão definidas as condições, prazos e garantias para o pagamento do valor devido a título de compensação financeira.

Parágrafo único - O Termo de Compromisso deverá ser assinado no prazo de 30 (trinta) dias após a aprovação do projeto, findo o qual o alvará de aprovação perderá a sua validade e o processo será arquivado.

Art. 77 - A expedição da Carta de Habitação do imóvel para o qual foi concedido Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento, ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório de quitação total do valor estipulado, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Economia e Finanças.

Art. 78 - O valor referente ao Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento poderá também, ser quitado com a apresentação de uma ou mais certidões de Potencial Construtivo transferido para o imóvel localizado no Corredor de Desenvolvimento e Renovação Urbana-CDRU.

§ 1º O valor total das certidões de Potencial Construtivo deverá ser equivalente ao valor da compensação financeira calculada conforme disposto no artigo 75, desta lei complementar.

2º Será admitido o estabelecimento de duas formas de pagamento no Termo de Compromisso a que se refere o artigo 76, desta lei complementar.

Capítulo III - Do Adicional Não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento e Outros Benefícios

Art. 79 - No caso de substituição de edificações em desaprimo localizadas na Zona da Orla, a nova edificação terá direito ao Adicional Não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 45, desta lei complementar.

Art. 80 - Ficam criados os "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES", tendo por objetivo a requalificação urbana e funcional de porções do município, de forma estratégica, visando o redirecionamento do desenvolvimento da cidade.

Art. 81 - Os "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES" são determinadas porções do território, com destinação específica, incentivos fiscais e normas próprias de uso e ocupação do solo, visando a uma intervenção urbanística renovadora, capaz de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental, priorizando as atividades de lazer, cultura e turismo, de forma a:

I - Induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de equipamentos de lazer, cultura e turismo, distribuídos por toda parte insular do município.

II - Criar condições de viabilização para a implantação de empreendimentos que desenvolvam economicamente a cidade na área do turismo.

III - Estimular a iniciativa privada a investir em empreendimentos ligados às áreas de lazer e cultura.

Parágrafo único - Todo empreendimento em "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES" receberá es-

tímulos de ordem fiscal, aprovados mediante legislação específica, proporcionais aos impactos para a economia do município, que deverão ser propostos por Comissão Multidisciplinar, especialmente designada pelo Prefeito Municipal, através de portaria, encarregada da análise do empreendimento.

Art. 82 - Os "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES" estão delimitados no mapa do município e são identificados e descritos a seguir:

I - NIDE 1 - Engenho dos Erasmos, compreende a área contínua, cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento da linha de divisa dos municípios de Santos e São Vicente com o prolongamento da linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Av. Gercino Hugo Camparelli, lado oeste, segue pela linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Av. Gercino Hugo Camparelli até encontrar o eixo do Caminho São Jorge, seguindo por este na direção do Morro de Nova Cintra, até encontrar a linha de cota correspondente a 75m (setenta e cinco metros) do nível do mar, seguindo por essa linha na direção sul, até encontrar a linha de divisa dos municípios de Santos e São Vicente, seguindo então por essa linha na direção oeste, até o ponto inicial. Excluem-se as áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

II - NIDE 2 - Monte Serrate, compreende área contínua, delimitada na planta correspondente, que deverá ser preservada para fins paisagísticos e turísticos. Excluem-se as áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

III - NIDE 3 - Valongo, compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento dos prolongamentos das linhas de fundos dos lotes que fazem frente para a Travessa João Cardoso, lado oeste, e para a Rua Marquês de Herval, lado norte, seguindo pela linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Marquês de Herval, lado norte, até encontrar o eixo da Rua São Bento, daí segue pelo alinhamento sul do Largo Marquês de Monte Alegre na direção leste, até encontrar o prolongamento do alinhamento oeste do Largo Marquês de Monte Alegre, seguindo então na direção norte até encontrar o alinhamento sul da Rua Antonio Prado, seguindo por esse alinhamento na direção oeste, passando pelo alinhamento sul da Av. Engenheiro Augusto Barata, até encontrar o prolongamento da linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Travessa João Cardoso, lado oeste, seguindo então na direção sul até o ponto inicial.

IV - NIDE 4 - Hospedaria dos Imigrantes, compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento dos alinhamentos leste da Rua Silva Jardim e sul da Rua Antenor da Rocha Leite, segue na direção leste pelo alinhamento sul da Rua Antenor da Rocha Leite, até encontrar o alinhamento oeste da Av. Cidade de Santos, segue na direção sul pelo alinhamento oeste da Av. Cidade de Santos, até encontrar o alinhamento norte da Rua Dona Luíza Macuco, segue na direção oeste pelo alinhamento norte da Rua Dona Luíza Macuco, até encontrar o alinhamento leste da Rua Silva Jardim, segue na direção norte pelo alinhamento leste da Rua Silva Jardim, até encontrar o ponto inicial.

V - NIDE 5 - Estação Sorocabana,

compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento dos alinhamentos oeste da Av. Dona Ana Costa e norte da Av. General Francisco Glicério, seguindo na direção sudoeste pelo alinhamento norte da Av. General Francisco Glicério, até encontrar o alinhamento leste da Av. Bernardino de Campos, seguindo na direção norte pelo alinhamento leste da Av. Bernardino de Campos, até encontrar o alinhamento sul da Av. Marquês de São Vicente, seguindo na direção oeste pelo alinhamento sul da Av. Marquês de São Vicente, até encontrar o alinhamento oeste da Rua Almirante Barroso, seguindo na direção norte pelo alinhamento oeste da Rua Almirante Barroso, até encontrar o alinhamento sul da Rua Carlos Gomes, seguindo na direção oeste pelo alinhamento sul da Rua Carlos Gomes, até encontrar o alinhamento oeste da Rua Arnaldo de Carvalho, seguindo na direção norte pelo alinhamento oeste da Rua Arnaldo de Carvalho, até encontrar o alinhamento sul da Rua Pedro Américo, seguindo na direção oeste pelo alinhamento sul da Rua Pedro Américo até encontrar o alinhamento oeste da Av. Dona Ana Costa, seguindo então na direção sul pelo alinhamento oeste da Av. Dona Ana Costa, até encontrar o ponto inicial.

VI - NIDE 6 - Ponte dos Práticos e Terminal Pesqueiro de Santos, compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa na margem do estuário junto à Ponte dos Práticos, seguindo pelo alinhamento norte da Av. Almirante Saldanha da Gama na direção da Praça Almirante Gago Coutinho, atravessando-a até encontrar o eixo da Av. dos Portuários, seguindo por esse até encontrar o prolongamento do eixo da Rua Dona Amélia Leuchtemberg, daí segue na direção do estuário pela linha divisora do Porto de Santos, até encontrar a divisa dos municípios de Santos e Guarujá, seguindo por ela na direção sul, até o ponto inicial.

Art. 83 - As categorias de uso do solo dos terrenos situados em "NIDES" são aquelas deferidas para as zonas de uso estabelecidas nesta lei complementar, excluídas as previstas no inciso IV, alíneas "c", "e" e "g", e do inciso V, alíneas "a", "b", "e" e "f", do artigo 13.

§ 1º - Os índices urbanísticos aplicáveis nas áreas denominadas como "NIDES" são os mesmos estabelecidos para os CDRU, sendo que o adicional de coeficiente de aproveitamento é o do tipo não oneroso.

§ 2º - Para análise dos empreendimentos nas "NIDES" será obrigatório parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Capítulo IV - Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 84 - A transferência de Potencial Construtivo é um instrumento de incentivo à preservação dos imóveis situados nos Corredores de Proteção Cultural e nas áreas envoltórias de bens tombados, gravados com níveis de proteção, estabelecendo uma compensação para esses imóveis pela não utilização do coeficiente de aproveitamento previsto para a respectiva zona de uso.

Parágrafo único - Considera-se Poten-

cial Construtivo a diferença entre a área máxima de construção permitida para o imóvel e a área efetivamente construída.

Art. 85 - Todo imóvel gravado com nível de proteção poderá transferir potencial construtivo apenas para imóveis situados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU ou nas áreas das Operações Urbanas.

Art. 86 - Todo imóvel localizado nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU poderá receber potencial construtivo transferido de um ou mais imóveis gravados com nível de proteção.

Art. 87 - Os imóveis gravados com níveis de proteção 1 e 2, situados nos Corredores de Proteção Cultural, e os imóveis tombados ou que vierem a ser tombados em qualquer área do Município, poderão requerer a transferência de potencial construtivo, desde que efetivamente preservados, cabendo à unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA, a aprovação, fiscalização e a emissão de certidão da obra de restauro.

Art. 88 - Os imóveis com nível de proteção 3, situados nos Corredores de Proteção Cultural, poderão requerer a transferência de potencial construtivo, desde que possuam Carta de Habitação referente à edificação construída em lote vago, cujo pedido de aprovação do projeto tenha sido feito na vigência desta lei complementar.

Art. 89 - O valor do Potencial Construtivo a ser transferido para terceiros não poderá ser inferior ao valor da "Fração de Solo Potencial".

§ 1º - Considera-se "Fração de Solo Potencial" a fração do terreno proporcional ao seu potencial construtivo;

§ 2º - O cálculo do valor do Potencial Construtivo referido no "caput" deste artigo será efetuado a partir da seguinte fórmula:

$$Vp > \frac{Ca \times At - Ac \times Vt}{Ca}$$

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

- Vp = Valor da fração potencial de terreno a ser transferido, expresso em moeda corrente nacional;
- Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel em questão;
- At = Área do terreno expressa em m²;
- Ac = Área construída do terreno, expressa em m²;
- Vt = valor atual do m² do terreno, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos, expresso em moeda corrente nacional.

Art. 90 - A Transferência de Potencial Construtivo será controlada e fiscalizada pelas unidades competentes da Prefeitura e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA, cabendo a expedição, mediante requerimento, de:

I - Declaração de Potencial Construtivo a ser transferido;
II - Certidão de Potencial Construtivo transferido.

§ 1º - A expedição da certidão a que se refere o item II deste artigo, ficará condicionada apresentação de instrumento público de Cessão de Potencial Construtivo registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão que trata o inciso II deste artigo.

§ 3º - A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental manterá o registro de todas as Transferências de Potencial Construtivo realizadas.

Art. 91 - A demolição ou destruição de imóvel gravado com níveis de proteção NP1 e NP2 extingue o direito à Transferência de Potencial Construtivo, sem prejuízo das penalidades previstas no artigo 12, da Lei nº 753, de 08 de julho de 1991.

Art. 92 - O requerimento de declaração de transferência de potencial construtivo de imóvel situado nos Corredores de Proteção Cultural-CPC, deverá necessariamente ser endereçado ao Prefeito Municipal e conterá:

- I - endereço do imóvel;
- II - nome e endereço do proprietário;
- III - título de propriedade, devidamente registrado;
- IV - xerox do IPTU;
- V - certidão do valor do m² do terreno expedida pela Prefeitura;
- VI - certidão de área total construída expedida pela Prefeitura;
- VII - planta do imóvel.

Parágrafo único - No caso de imóvel gravado com níveis de proteção NP 1 e NP2 deverá ser apresentado também certidão de restauração do imóvel, a ser expedida pela unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

TÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Capítulo I - Das penalidades

Art. 93 - As disposições desta lei complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - Na elaboração e na aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer natureza, no que se refere ao ordenamento do uso e ocupação do solo, ao aproveitamento dos lotes e aos recuos;

II - Na execução de obras e serviços particulares ou públicos que interfiram na estrutura física da área urbana do Município;

III - No licenciamento e expedição de alvarás de funcionamento para localização dos estabelecimentos não residenciais;

Art. 94 - É de responsabilidade da Prefeitura, por intermédio de seu órgão com-

petente, a fiscalização da execução dos serviços e obras relativos à aplicação desta lei complementar, a fim de ser assegurada a sua rigorosa observância.

Parágrafo único - Quaisquer que sejam os serviços e obras a que se refere o presente artigo, os seus responsáveis são obrigados a facilitar por todos os meios, a fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais.

Art. 95 - As vistorias administrativas na execução dos serviços e obras pertinentes à aplicação desta lei complementar serão providenciadas pelo órgão competente da Prefeitura e realizadas por intermédio de seus técnicos.

§ 1º - As vistorias terão lugar sempre que o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento dos dispositivos desta lei complementar ou de resguardar o interesse público por motivo de segurança.

§ 2º - As vistorias deverão ser realizadas na presença do responsável técnico pela execução dos serviços e obras, ou na sua ausência, na do proprietário ou seu representante legal.

§ 3º - Se for necessário, far-se-á a intimação pessoalmente ou através de edital e via postal, determinando o dia e hora para a realização da vistoria.

§ 4º - No caso de existir perigo iminente para a segurança de qualquer pessoa, é procedida a imediata vistoria, garantida por todos os meios legais necessários.

Art. 96 - Em todas as vistorias as conclusões deverão ser consubstanciadas em laudo técnico, elaborado pelos profissionais designados, indicando as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

§ 1º - Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado caberá multa, nos termos desta lei complementar.

§ 2º - Sem prejuízo do previsto no anterior, poderá ser determinada a interdição ou qualquer medida de segurança.

§ 3º - Nos casos de ameaça à segurança pública que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Secretaria de Negócios Jurídicos - SENJUR, deverá determinar a sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

§ 4º - Quando os serviços decorrentes do laudo de vistoria forem executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento), serão ressarcidas pelo proprietário das obras, serviços e instalações.

§ 5º - Se, dentro do prazo fixado na intimação, o interessado apresentar recurso por meio de requerimento devidamente protocolado, não será suspensa a execução de medidas urgentes que deverá ser tomada nos casos que envolvam a segu-

rança pública.

Art. 97 - A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento das disposições desta lei complementar.

§ 1º - A intimação conterá os dispositivos a cumprir e os respectivos prazos.

§ 2º - Decorrido o prazo fixado na intimação e verificado seu não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 3º - Mediante requerimento devidamente justificado e a critério do órgão competente, poderá ser dilatado o prazo fixado para cumprimento da intimação.

§ 4º - Na interposição de recurso contra a intimação o prazo será susinado até o despacho decisório que, se denegatório, será comunicado pessoalmente ou pelo correio e reiniciada a sua contagem.

§ 5º - A intimação será publicada através da imprensa oficial do município, caso o interessado se recuse a assiná-la ou não seja encontrado.

Art. 98 - O descumprimento dos dispositivos desta lei complementar sujeitará os infratores às seguintes penalidades:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - suspensão;
- IV - exclusão do registro dos profissionais ou firmas legalmente habilitados no órgão competente da Prefeitura;
- V - embargo das obras;
- VI - demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras ou instalações.

§ 1º - As penalidades podem ser impostas ao proprietário, ao responsável técnico, ou ao autor do projeto, simultânea ou independentemente, com o dispõe esta Lei Complementar.

§ 2º - Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, através de seu órgão competente, informará ao CREA-SP sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro.

§ 3º - Quando se tratar de infração de responsabilidade da firma executante, ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

Art. 99 - Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta Lei Complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

- I - dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;
- II - nome e endereço do infrator;
- III - descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV - dispositivo infringido;
- V - dispositivo que determina a penalidade;
- VI - valor da multa prevista;
- VII - assinatura e identificação de quem

a lavrou;

VIII - assinatura do infrator ou averbação quando se recusar a receber ou assinar.

Parágrafo único - O infrator terá um prazo de 30 dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado.

Art. 100 - A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

Capítulo II - DAS MULTAS E ADVERTÊNCIAS

Art. 101 - A penalidade de advertência será aplicada ao profissional que apresentar projeto em desacordo com as disposições desta lei complementar ou com as normas da ABNT.

Parágrafo único - A reapresentação do projeto com as mesmas infrações será passível de multa.

Art. 102 - As multas aplicáveis aos proprietários de obras ou instalações serão as seguintes:

- I - 500 UFIRs por iniciar obra ou serviço sem a respectiva licença;
- II - 200 UFIRs por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 103 - Por infração a qualquer dispositivo desta lei complementar, cuja multa não for especificada em algum dos seus artigos, é aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator, a respeito dos dispositivos desta lei complementar.

Parágrafo único - Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a 40 UFIRs, nem superior a 400 UFIRs.

Art. 104 - Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de dez dias.

§ 1º - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

§ 2º - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados nos seus valores monetários pela variação da UFIR e acrescidos de juros de mora.

Art. 105 - Nas reincidências, as multas serão cominadas em dobro.

Parágrafo único - Para efeito das penalidades previstas nesta lei complementar, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

Art. 106 - Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Parágrafo único - Persistindo o

descumprimento, será considerado repetição da infração nos termos do artigo anterior.

Capítulo III - DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

Art. 107 - Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviço ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

I - não tiver licença para edificar, quando necessária;

II - estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;

III - quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;

IV - quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprir prescrições desta Lei ou da ABNT.

V - estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção;

§ 1º - Na hipótese de ocorrência dos casos citados neste artigo, a fiscalização notificará o infrator, lavrará um termo de embargo das obras a ser encaminhado ao responsável técnico, quando existir, ou ao proprietário;

§ 2º - Além da notificação de embargo pelo órgão competente da Prefeitura, deverá ser feita a publicação por edital;

§ 3º - As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, com exceção daquelas necessárias à segurança, de acordo com o laudo técnico elaborado pela fiscalização de obras;

§ 4º - Para assegurar a paralisação da obra embargada, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar apoio de força policial;

§ 5º - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e comprovado o pagamento das multas e taxas devidas;

§ 6º - Se a obra embargada não for legalizável, o levantamento do embargo dar-se-á após a demolição, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente;

§ 7º - Sem prejuízo do que dispõe o § 4º deste artigo, será aplicada multa ao proprietário no valor de 400 UFIR's, por desrespeito ao embargo, a qual será cobrada em dobro sempre que a fiscalização observar novo desrespeito.

§ 8º - O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público é efetuado através de ofício do titular da Secretaria Municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

Art. 108 - Qualquer obra, serviço ou instalação poderá ser interditada a qualquer

tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo ao público ou a seus ocupantes.

Parágrafo único - A interdição será imposta pelo órgão competente, por escrito, após vistoria técnica efetuada por elemento legalmente habilitado, ou comissão especialmente designada, de acordo com ato normativo.

Art. 109 - A demolição ou desmonte, parcial ou total será efetivada nos seguintes casos:

I - não atendimento às exigências desta lei complementar;

II - no caso de obra clandestina, não legalizável;

III - no caso de obras, serviços ou instalações consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou responsável técnico não tomar as medidas necessárias;

IV - quando for indicada, no laudo de vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

Parágrafo único - No caso a que se refere o inciso IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do Prefeito, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente os custos, acrescidos de 100% (cem por cento), a título de administração.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 110 - As propostas de alteração desta lei complementar deverão ser apreciadas e aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes do encaminhamento do respectivo projeto à Câmara Municipal.

Art. 111 - As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 112 - Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial:

I - os artigos 27 a 31, 35, 59 a 95, 124 a 128 e 187 a 142, da Lei n.º. 3.529, de 16 de abril de 1968;

II - a Lei n.º. 3.533, de 16 de abril de 1968;

III - a Lei n.º. 429, de 20 de setembro de 1988,

IV - o artigo 4º, da Lei Complementar n.º. 151, de 13 de dezembro de 1994;

V - a Lei Complementar n.º. 166, de 11 de maio de 1995;

VI - a Lei Complementar n.º. 213, de 17 de abril de 1996.

Registre-se e publique-se.
Palácio "José Bonifácio", em 24 de novembro de 1998.

BETO MANSUR

Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.
Departamento Administrativo da Secretaria de Negócios Jurídicos, em 24 de novembro de 1998.

ANTONIO CARLOS BLEY PIZARRO
Chefe do Departamento

ÍNDICE

TÍTULO I - Das Disposições Gerais

TÍTULO II - Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I - Das Categorias de Zonas

Capítulo II - Das Categorias de Uso do Solo

Seção I - Dos usos descondormes e demais condicionantes

Seção I - Dos Conjuntos Residenciais

Capítulo IV - Da Classificação do Sistema Viário

Capítulo VI - do Abairramento

TÍTULO III - Das Diferenças Zonais

Capítulo I - Quanto à ocupação e aproveitamento do lote

Capítulo II - Quanto aos usos

TÍTULO IV - Dos Instrumentos Urbanísticos de Incentivo

Capítulo I - Das Disposições Gerais

Capítulo II - Do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento

Capítulo III - Da Transferência do Potencial Construtivo

TÍTULO V - Das Infrações e Penalidades

Capítulo I - Das penalidades

Capítulo II - Das multas e advertências

Capítulo III - Dos embargos, interdições, demolições e desmontes

TÍTULO VI - Das Disposições Finais

ANEXOS

I - Das Diferenças Zonais

Índices de Ocupação e Aproveitamento

II - Das Diferenças Zonais

Categorias de Uso

III - Das Diferenças Zonais

Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias

IV - Classificação do Sistema Viário

V - Mapa - Escala 1:10.000 - Classificação do Sistema Viário

VI - Descrição das Zonas de Uso

VII - Mapa - Escala 1:10.000 - Zoneamento

VIII - Mapa - Escala 1:10.000 - Abairramento

ANEXOS

ANEXO I - Das Diferenças Zonais

Índices de Ocupação e Aproveitamento

ANEXO II - Das Diferenças Zonais

Categorias de Uso

ANEXO III - Das Diferenças Zonais

Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias

ANEXO IV - Classificação do Sistema Viário

ANEXO V - Mapa - Escala 1:10.000 - Classificação do Sistema Viário

ANEXO VI - Descrição das Zonas de Uso

ANEXO VII - Mapa - Escala 1:10.000 - Zoneamento

ANEXO VIII - Mapa - Escala 1:10.000 - Abairramento

ANEXO I - DAS DIFERENÇAS ZONAIS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO

ZONA	Taxa de Ocupação Máxima	Coefficiente de aproveitamento máximo
ZO	40% acima de 6 pavimentos 50% até 6 pavimentos 60% até 4 pavimentos (1)	5 (3)
ZI	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	5
ZCI	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2)	6
ZCII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	5
ZNI	40% acima de 10 pavimentos	
ZNII	60% até 10 pavimentos (1)	4
ZNIII		
ZMI	40% acima de 10 pavimentos	
ZMII	60% até 10 pavimentos	2
ZMIII		
ZP	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2)	5
ZPP	5%	
CPC	De acordo com a Zona e restrições, tendo em vista os níveis de proteção	
CDRU	O da Zona em que estiver localizado	4 na ZNI 5 na ZO ZI e ZCII (4)

(1) - Será admitida a taxa de ocupação máxima de 60% nos 4 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.

(2) - Será admitida a taxa de ocupação máxima de 85% nos 4 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.

(3) - Será admitido o coeficiente de aproveitamento máximo até 7 vezes a área do lote, nas construções em substituição a prédios em desapuro.

(4) - Será permitido o emprego de adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento superior ao permitido na Zona de uso até o limite de 2 vezes a área do lote

Anexo 3 – Lei Complementar nº448 de 30 de dezembro de 2001.

4 Santos, 31 de dezembro de 2001

diário oficial de
SANTOS

Atos Oficiais do Poder Executivo

LEI COMPLEMENTAR N.º 447 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2001

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR N.º 311, DE 23 DE NOVEMBRO DE 1998 QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE SANTOS.

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 28 de dezembro de 2001 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR N.º 447

Art. 1.º O artigo 19, da Lei Complementar n.º 311, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 19. O objetivo do Sistema de Planejamento é garantir um processo dinâmico e permanente de implementação dos objetivos gerais do Plano Diretor, bem como de suas diretrizes, através dos instrumentos previstos nesta lei complementar e nas demais normas disciplinadoras, propiciando o adequado acompanhamento e controle.

Parágrafo único. Para garantir a gestão democrática, serão utilizados os seguintes instrumentos:

- a) debates, audiências e consultas públicas;
- b) conferências sobre assuntos de interesse urbano."

Art. 2.º O inciso VII, do artigo 29, da Lei Complementar n.º 311, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"VII – Lei municipal que estabeleça o Código Municipal Ambiental e defina quais os empreendimentos e atividades, em área de expansão urbana, dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), em conformidade com a legislação ambiental."

Art. 3.º Ficam acrescidos ao artigo 29, da Lei Complementar n.º 311, de 23 de novembro de 1998, os incisos XI, XII, XIII e XIV, com a seguinte redação:

"XI – Lei municipal que estabeleça: a) as condições e prazos, na área insular do Município de Santos, na qual poderá ser exigido o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme estabelece o artigo 5º, da Lei federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) os valores das alíquotas gradativas para a respectiva incidência de Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, de acordo com o previsto no parágrafo 1º, do artigo 7º, da Lei federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

XII – Lei municipal que delimite as áreas em que incidirá o direito de preempção e o respectivo prazo de vigência desse di-

reito, conforme artigo 25, da Lei federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

XIII – Lei municipal estabelecendo áreas e fixando condições para a alteração de uso do solo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme os artigos 29 e 30 da Lei federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

XIV – Lei municipal definindo quais os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, nos termos do artigo 36, da Lei federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001."

Art. 4.º Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.
Palácio "José Bonifácio", em 30 de dezembro de 2001.

BETO MANSUR
Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 30 de dezembro de 2001.

ANTONIO CARLOS BLEY PIZARRO
Chefe do Departamento

LEI COMPLEMENTAR N.º 448 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2001

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR N.º 312, DE 23 DE NOVEMBRO DE 1998, QUE DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA ÁREA INSULAR DO MUNICÍPIO DE SANTOS.

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 29 de dezembro de 2001 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR N.º 448

Art. 1.º Os incisos II e III, do artigo 8.º, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passam a vigorar com a seguinte redação:

"II – APC – Áreas de Proteção Cultural – correspondem às áreas de interesse cultural, contendo os Corredores de Proteção Cultural – CPC – com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através do instrumento de Transferência do Direito de Construir, disciplinado nesta lei complementar;

III – CDRU – Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – áreas públicas ou privadas onde se pretende incentivar maior adensamento mediante operações que envolvam Transferência do Direito de Construir e adicional de coeficiente de

aproveitamento decorrente de Outorga Onerosa do Direito de Construir."

Art. 2.º. Ao artigo 9º da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, fica acrescido parágrafo único, com a seguinte redação:

"Parágrafo único - A distância estabelecida no parágrafo 2º deste artigo deverá ser medida a partir do piso do pavimento térreo até a laje do piso do primeiro pavimento."

Art. 3.º Os incisos I, II, III e IV, do artigo 13, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passam a vigorar com a seguinte redação:

"I - CS1 – Comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Podem ser instaladas apenas em edificações existentes, que disponham de acessos independentes, sendo permitido o acréscimo desde que respeitados os índices urbanísticos em vigor ou espaços gravados, previamente à vigência desta lei complementar, em empreendimentos mistos, que utilizem apenas o pavimento térreo, admitindo-se as atividades:

a) serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios, consultórios, ateliês, comércio de produtos médicos, hospitalares e odontológicos, corretoras e empresas de seguro;

b) serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitistas, cabeleireiros, encanadores, lavanderias, sapateiros, locadoras de vídeo;

c) comércio tais como mercearias, laticínios, quitandas, frutarias;

d) comércios tais como bazares, confeitarias, sorveterias, casas de café, rotisseries, papelarias e floriculturas;

e) estabelecimento de educação infantil, ensino fundamental e educação especial, conforme define legislação específica, núcleos de recreação infantil, berçários, creches, casas de repouso, templos com até 300m² (trezentos metros quadrados) de área total construída e bufês;

II - CS2 – comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação do lote, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição; admitindo-se as atividades:

a) serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios, consultórios, ateliês;

b) serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitistas, cabeleireiros, encanadores, lavanderias, sapateiros, locadoras de vídeo;

c) comércio a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, quitandas, frutarias, padarias, panificadoras, farmácias e drogas;

d) comércios tais como bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias,

casas de café, rotisseries, papelarias e floriculturas;

e) estabelecimento de educação fundamental, educação infantil e educação especial, cursos livres, conforme define legislação específica, bufês e templos com mais de 300 m² (trezentos metros quadrados);

f) serviços socioculturais como associações comunitárias e de vizinhança.

III – CS3 – comércio e/ou prestação de serviços que se caracterizam por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes à ocupação do lote e acessos, podendo ser instaladas em edificações que disponham de acessos independentes ou em empreendimentos mistos, admitindo-se as atividades:

a) comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio tais como choperias, pizzarias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo, revenda de automóveis, comércio de tecidos, vestuário, utilidades domésticas;

b) serviços de escritório e negócios tais como administradoras, bancos;

c) serviços pessoais e de saúde a exemplo de ambulatórios, clínicas e academias de ginástica;

d) serviços de educação tais como escolas de ensino médio;

e) serviços culturais, cinemas, salas de projeção, teatros e galerias de arte;

f) serviços de hospedagem tais como pensões e albergues;

g) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;

h) hotéis e flats.

i) estabelecimentos para guarda de automóveis ou utilitários, lava-rápidos que não envolvam lubrificação;

IV – CS4 – estabelecimentos e atividades destinados ao comércio e à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental assim agrupados:

a) postos de abastecimento, lavagem de veículos que envolva lubrificação e lojas de conveniência;

b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;

c) lojas de departamento, supermercados, concessionárias de veículos, faculdades, templos religiosos com mais de 300m² (trezentos metros quadrados) de área total construída, e centros esportivos;

d) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, boliches, salões de festas, bufês, quadras de esportes, balneários;

e) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas, postos para entrega voluntária de materiais recicláveis e atividades não poluentes relacionadas com a triagem e reciclagem de materiais;

f) motéis;

g) mercearias, serralherias;

h) clubes noturnos, discotecas, bares

com música".

Art. 4.º A alínea "a", do artigo 14, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"a) comércio de materiais de grande porte, a granel, estabelecimentos de guarda de ônibus e de caminhões, armazenagem de carga geral e contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, balanças, empresas transportadoras em geral (pátios), empresas de ônibus (garagens) e armazenagem de produtos perigosos;"

Art. 5.º O parágrafo 1.º, do artigo 17, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1.º Será permitida a utilização de imóveis aprovados para uso comercial, prestação de serviços, industrial ou que tenham sido ocupados em atividades desconformes, antes da vigência desta lei complementar, observados os seguintes critérios:

I – em vias locais somente serão permitidas as atividades classificadas como CS1 ou CS2, e as enquadradas na mesma alínea de atividades da última licença de funcionamento ou do projeto aprovado, exceto as classificadas como CSP;

II – em vias coloratas, arterial 1 e 2 e CDRU – Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, somente serão permitidas as atividades da última licença de funcionamento ou do projeto aprovado, enquadrados na mesma alínea".

Art. 6.º Ao artigo 17 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, ficam acrescidos parágrafos, com a seguinte redação:

"§ 4.º Se o imóvel residencial for ocupado por atividades relacionadas a serviços, sem alteração estrutural no imóvel, poderá ser atendida a sua licença sem modificação de uso."

"§ 5.º Poderão ser concedidas licenças para ampliações de edificações utilizadas para os usos desconformes, desde que não haja unificação ou remanejamento."

Art. 7.º VETADO.

Art. 8.º O inciso XIX do artigo 41 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"XIX - Rua Eugênio Batista da Silva, Nova Cintra."

Art. 9.º O parágrafo 1.º, do artigo 45, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1.º Fica permitido o adicional de coeficiente de aproveitamento decorrente de Outorga não Onerosa do Direito de Construir, de 2 (duas) vezes a área do lote ao aproveitamento previsto no inciso I, limitado ao máximo de 7 (sete) vezes a área do lote, para as edificações que apresentem risco eminente à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificação de novos empreendimentos."

Art. 10. Ao artigo 45 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, fica acrescido parágrafo com a seguinte redação:

"§ 3.º. Em nenhuma hipótese poderá ser

coberto o espaço não edificado acima do quarto pavimento, no caso mencionado no parágrafo 2º deste artigo."

Art. 11. O artigo 54, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 54. Nas Áreas de Proteção Cultural – APC – contendo os Corredores de Proteção Cultural – CPC - nenhuma obra de construção, reforma, demolição ou instalação poderá ser executada sem que o respectivo projeto seja aprovado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA."

Art. 12. Fica acrescido o inciso IV ao artigo 56 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, com a seguinte redação:

"IV - Nível de proteção 4 - NP 4, correspondente à livre opção de projeto, respeitando os índices urbanísticos da zona em que se situar o imóvel gravado."

Art. 13. O artigo 58, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 58. Para os imóveis referidos no artigo anterior será permitida a Transferência do Direito de Construir conforme definida nesta Lei Complementar."

Art. 14. O artigo 72, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 72. São considerados instrumentos da política urbana e mecanismos de planejamento urbano:

I – o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – usucapião especial de imóvel urbano;

III – direito de superfície;

IV – direito de preempção;

V – outorga onerosa do direito de construir;

VI – outorga onerosa do direito de alteração de uso do solo;

VII – transferência do direito de construir;

VIII – operações urbanas consorciadas;

IX – regularização fundiária;

X – estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1.º A Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional do coeficiente de aproveitamento, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, somente será permitida em caso de imóveis situados em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU, e em Operações Urbanas Consorciadas.

§ 2.º A Outorga não Onerosa do Direito de Construir, com adicional do coeficiente de aproveitamento, somente será admitida em caso de substituição de edifícios em desaprumo, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 45 desta lei complementar.

§ 3.º A Transferência do Direito de Construir somente será permitida para os imóveis classificados nos Níveis de Proteção 1, 2 e 3, situados nos Corredores de Proteção Cultural – CPC e nas áreas envoltórias de bens tombados."

Art. 15. O artigo 73, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 73. O adicional de coeficiente de aproveitamento resultante de Outorga do Direito de Construir, onerosa ou não, a ser concedida por lote e adicionado à área

construída nele permitida, não poderá ultrapassar a 7,0 (sete) vezes a área do lote nas Zona da Orla – ZO, Intermediária – ZI e Central II – ZCII; a 6,0 (seis) vezes a área do lote na Zona Noroeste I – ZNI e a 4,0 (quatro) vezes a área do lote na Zona dos Morros III – ZMIII."

Art. 16. O título do Capítulo II e o artigo 74, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Capítulo II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir com Adicional de Coeficiente de Aproveitamento"

Art. 74. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, mediante contrapartida financeira do beneficiário, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional de coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. Em caso de imóveis localizados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU, os recursos da contrapartida financeira obtida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados 50% (cinquenta por cento) ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP e os 50% (cinquenta por cento) restantes ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, a ser criado por lei específica."

Art. 17. O artigo 75, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 75. O valor da contrapartida financeira a ser exigida do beneficiário para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional de coeficiente de aproveitamento, não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do valor da fração ideal do solo acrescido, para os imóveis referidos no parágrafo único do artigo anterior.

§ 1.º Considera-se "fração ideal de solo acrescido" o terreno que deveria ser adquirido e anexado ao terreno objeto da proposta, para edificar a área construída computável solicitada, calculada já considerando o adicional de coeficiente de aproveitamento obtido por Outorga Onerosa do Direito de Construir;

§ 2.º O cálculo do valor da referida contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, em caso de imóvel localizado em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU, será efetuado a partir da seguinte fórmula:

$$C > Aa \times Vt \times 0,7$$

Ca

§ 3.º Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) C = contrapartida financeira exigida do beneficiário, expressa em moeda corrente nacional;

b) Aa = área adicional, expressa em metros quadrados, resultante da diferença entre a área construída computável solicitada e a área construída computável permitida pela legislação vigente;

c) Vt = valor unitário atual de terreno, expresso em unidades de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor;

d) Ca = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel;

e) 0,7 = percentual mínimo exigido

como contrapartida financeira."

Art. 18. O artigo 76, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 76. A aprovação de projetos que exijam a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional de coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso com a Prefeitura, junto ao órgão competente da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos – SEAJUR, através do qual serão definidas as condições, o prazo e a garantia para o pagamento do valor devido a título de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário."

Art. 19. O artigo 77, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 77. A expedição da Carta de Habitação do imóvel para o qual foi concedida a Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional de coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório de quitação total do valor estipulado para a contrapartida, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Economia e Finanças – SEFIN."

Art. 20. O artigo 78, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 78. O valor da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional de coeficiente de aproveitamento, poderá opcionalmente ser quitado com a apresentação de uma ou mais Certidões de Transferência de Direito de Construir, para imóvel localizado em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU.

§ 1.º O valor total das Certidões de Transferência do Direito de Construir deverá ser equivalente ao valor da contrapartida financeira calculada conforme o artigo 75 desta lei complementar.

§ 2.º Será admitido o estabelecimento de duas formas de pagamento no Termo de Compromisso a que se refere o artigo 76 desta lei complementar."

Art. 21. O título do Capítulo III e o artigo 79, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Capítulo III – Da Outorga não Onerosa do Direito de Construir com adicional do coeficiente de aproveitamento e Outros Benefícios"

Art. 79. No caso de substituição de edificações em desaprumo localizadas na Zona da Orla – ZO, a nova edificação terá direito a adicional de coeficiente de aproveitamento decorrente de Outorga não Onerosa do Direito de Construir, nos termos do parágrafo 1º do artigo 45 desta lei complementar."

Art. 22. O parágrafo 1º, do artigo. 83 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1.º Os índices urbanísticos aplicáveis nas áreas denominadas como 'NIDES' são os mesmos estabelecidos para os CDRU, sendo que o adicional de coeficiente de aproveitamento decorrerá de Outorga não Onerosa do Direito de Construir."

Art. 23. O título do Capítulo IV e o artigo 84, da Lei Complementar n.º 312, de 23

de novembro de 1998, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Capítulo IV – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 84. A Transferência do Direito de Construir é um instrumento de incentivo à preservação de imóveis situados nos Corredores de Proteção Cultural – CPC - e nas áreas envoltórias de bens tombados, gravados com níveis de proteção, consistente na compensação pela não utilização do coeficiente de aproveitamento permitido na respectiva zona de uso.

Parágrafo único. A área a ser objeto de Transferência do Direito de Construir, denominada Potencial Construtivo e expressa em metros quadrados, é igual à diferença entre a área máxima de construção permitida para o imóvel e a área efetivamente construída."

Art. 24. O artigo 85, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 85. Todo imóvel gravado com nível de proteção poderá transferir Direito de Construir apenas para imóveis situados em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU - ou em áreas de Operações Urbanas Consorciadas."

Art. 25. O artigo 86, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 86 – Todo imóvel localizado em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU – poderá receber Transferência de Direito de Construir proveniente de um ou mais imóveis gravados com nível de proteção."

Art. 26. O artigo 87, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 87.- Os imóveis gravados com Níveis de Proteção 1 e 2, situados em Corredores de Proteção Cultural – CPC – e os imóveis tombados ou que vierem a ser tombados em qualquer área do município poderão requerer a Transferência do Direito de Construir, desde que efetivamente preservados, cabendo à unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA, a aprovação, fiscalização e a emissão de Certidão de Restauração do Imóvel."

Art. 27. O artigo 88, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 88. Os imóveis com Nível de Proteção 3, situados em Corredores de Proteção Cultural – CPC – poderão requerer a Transferência do Direito de Construir, desde que possuam a Carta de Habitação referente à edificação construída em lote vago, cujo pedido de aprovação de projeto tenha sido feito na vigência desta lei complementar."

Art. 28. O artigo 89, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 89. A área objeto de Transferência do Direito de Construir para terceiros será no máximo igual à "Fração de Solo Potencial".

§1.º Considera-se "Fração de Solo Potencial" a fração do terreno proporcional ao

seu Potencial Construtivo.

§2.º O cálculo da área objeto de Transferência do Direito de Construir referida no "caput" deste artigo será efetuado a partir da seguinte fórmula:

$$\text{Atdc} = \frac{\text{Cat} \times \text{Att} - \text{Act}}{\text{Cat}}$$

§3.º Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) Atdc = área objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

b) Cat = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;

c) Att = área do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados;

d) Act = área construída do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.

§ 4.º Para a aplicação da Transferência do Direito de Construir em imóvel mencionado no artigo 86 desta lei complementar, será utilizada a seguinte fórmula:

$$\text{Acr} = \text{Atdc} \times \text{Car}$$

§ 5º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) Atdc = área objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

b) Car = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para a zona de uso onde situa-se o imóvel que receberá a Transferência do Direito de Construir;

c) Acr = área adicional de construção a ser transferida para o imóvel que a receberá, adicionada à área construída permitida pelo coeficiente de aproveitamento permitido para a zona de uso, observado o limite estabelecido para o CDRU no qual estiver situado."

Art. 29. O artigo 90, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 90. A Transferência do Direito de Construir será controlada e fiscalizada pelas unidades competentes da Prefeitura e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA, cabendo, às primeiras, a expedição de:

I – Declaração de valor de Transferência de Direito de Construir;

II – Certidão de valor de Transferência de Direito de Construir.

§1.º A expedição da certidão a que se refere o inciso II deste artigo ficará condicionada à apresentação de instrumento público de Cessão de Direito de Construir, registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

§2.º Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem Transferência de Direito de Construir proveniente de outro imóvel deverá ser apresentada a certidão de que trata o inciso II deste artigo.

§3.º A Secretaria Municipal de Planejamento manterá o registro de todas as Transferências de Direito de Construir realizadas."

Art. 30. O artigo 91, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 91. A demolição, destruição ou má conservação de imóvel gravado com níveis de proteção extingue o direito à Transfe-

rência do Direito de Construir, sem prejuízo das penalidades previstas no artigo 12 da Lei n.º 753, de 8 de julho de 1991."

Art. 31. O artigo 92, da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 92. O requerimento para expedição da Declaração de Transferência do Direito de Construir de imóvel localizado em Corredores de Proteção Cultural – CPC – será obrigatoriamente endereçado ao Prefeito Municipal e conterá:

I – endereço do imóvel;

II – nome e endereço do proprietário;

III – título de propriedade, devidamente registrado;

IV – fotocópia das folhas de carnet do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

V – certidão de área total construída, expedida pela Prefeitura;

VI – planta do imóvel.

Parágrafo único. Em caso de imóvel gravado com Níveis de Proteção 1 e 2, deverá ser apresentado também Certidão de Preservação do Imóvel, a ser expedida pela unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA."

Art. 32. Ficam alterados os seguintes Anexos da Lei Complementar n.º 312/98,

que passam a ser os integrantes desta lei complementar:

I - Anexo I – das Diferenças Zonais – Índices de Ocupação e Aproveitamento;

II – Anexo II – das Diferenças Zonais – Categorias de Uso;

III – Anexo III – das Diferenças Zonais – Disciplinação de Categorias de Uso por Zona;

IV – Anexo IV – da Classificação do Sistema Viário;

V – Anexo V – Mapa – escala 1:10000 – Classificação do Sistema Viário;

VI – Anexo VI – Descrição das Zonas de Uso;

VII – Anexo VII – Mapa – escala 1:10000 – Zoneamento.

Art. 33. Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.

Palácio "José Bonifácio", em 30 de dezembro de 2001.

BETO MANSUR
Prefeito Municipal
Registrada no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 30 de dezembro de 2001.
ANTONIO CARLOS BLEY PIZARRO
Chefe do Departamento

ANEXO I - DAS DIFERENÇAS ZONAIS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO

ZONA	Taxa de Ocupação Máxima	Coefficiente de Aproveitamento Máximo
ZO	40% acima de 6 pavimentos 50% até 6 pavimentos 60% até 4 pavimentos (1)	5 (3)
ZI	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	5
ZCI	40% acima de 10 pavimentos 65% até 10 pavimentos (2)	6
ZCII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	5
ZNI ZNI I ZNI II ZNI III	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	4
ZMI ZMI I ZMI II ZMI III	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos	2
ZP	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2)	5
ZPP	5%	-
CPC	De acordo com a zona e restrições, tendo em vista os níveis de proteção.	
CDRU	O da zona em que estiver localizado	4 na ZN I 5 na ZO, ZI, e ZCII (4)

(1)-Será admitida a taxa de ocupação máxima de 60% nos 4 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades culturais do edifício.

(2)-Será admitida a taxa de ocupação máxima de 85% nos 4 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades culturais do edifício.

(3)-Será admitido o coeficiente máximo até 7 vezes a área do lote, nas construções em substituição a prédios em desamparo.

(4)-Será permitido o emprego de Outorga Onerosa do Direito de Construir com adicional de coeficiente de aproveitamento superior ao permitido na Zona de Uso até o limite de 2 vezes a área do lote.

Anexo 4 – Lei Complementar nº470 de 05 de fevereiro de 2003.

Santos, 6 de fevereiro de 2003

diário oficial de
SANTOS

ATOS OFICIAIS DO PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR N.º 470 DE 05 DE FEVEREIRO DE 2003.

CRIA O PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO CENTRAL HISTÓRICA DE SANTOS - ALEGRA CENTRO.

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 30 de dezembro de 2002 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR N.º 470

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º - Fica criado por esta lei complementar o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, denominado Alegra Centro, que dispõe sobre elementos que compõem a paisagem urbana no local, fixa normas, padrões e incentivos fiscais.

Art. 2.º - O Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegra Centro, obedecerá às condições estabelecidas na presente lei complementar, em consonância com as diretrizes contidas na Lei Orgânica do Município, na Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, que disciplina o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos, e na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece Diretrizes Gerais da Política Urbana (Estatuto da Cidade).

Art. 3.º - O presente programa abrange as Áreas de Proteção Cultural que integram a Zona Central I, a Zona Central II e a Zona Portuária no trecho compreendido entre o Armazém 1 e o Armazém 8, nos termos da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, que têm seu perímetro delimitado no anexo daquela lei complementar, sendo que no caso dos mencionados armazéns, estes deverão estar livres de quaisquer ônus, litígio administrativo ou judicial.

Art. 4.º - Os imóveis localizados nas Áreas de Proteção Cultural, em conformidade com a setorização estabelecida na Lei Complementar n.º 312, de 24 de novembro de 1998, regulamentada pelo Decreto n.º 3.582, de 30 de junho de 2000, são enquadrados em um dos 04 (quatro) níveis de proteção - NP, assim especificados:

I - Nível de Proteção 1 (NP 1) - Proteção total, atinge imóveis a serem preservados integralmente, toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;

II - Nível de Proteção 2 (NP 2) - Proteção parcial, atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;

III - Nível de Proteção 3 (NP 3) - Livre opção de projeto, mantendo-se porém, a tipologia predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra.

IV - Nível de Proteção 4 (NP 4) - Livre opção de projeto, respeitados os índices urbanísticos da zona em que o imóvel se encontra, conforme a Lei Complementar n.º 312/98 e suas alterações.

Art. 5.º - São objetivos do Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região

Central Histórica de Santos, Alegra Centro:
I - promover intervenções urbanas na área de abrangência visando melhoria na paisagem urbana;

II - criar incentivos fiscais para investidores privados interessados em recuperar ou conservar os imóveis instalados na área de abrangência;

III - promover a preservação e recuperação do meio ambiente construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;

IV - desenvolver ações que potencializem a implantação de atividades econômicas, turísticas e culturais na área de abrangência;

V - (VETADO)

VI - incentivar a implantação de comércio varejista de qualquer natureza e prestações de serviços nos logradouros públicos destinados para funcionamento destes estabelecimentos pelo período de 24 (vinte e quatro) horas nas áreas de abrangência.

TÍTULO II DA GESTÃO DO PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO CENTRAL HISTÓRICA DE SANTOS, ALEGRA CENTRO

Art. 6.º - A gestão do Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegra Centro, será de competência da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 7.º - Caberá à Seção de Projetos Urbanos, da Secretaria Municipal de Planejamento, a operacionalização do programa, incluindo:

I - analisar os projetos de investimentos e propostas de intervenções públicas ou privadas, emitindo parecer e encaminhando-os aos órgãos competentes para aprovação;

II - manter articulação com os demais órgãos públicos ou privados, assim como com a sociedade civil, para a execução de ações destinadas à revitalização da região;

III - promover e estimular ações conjuntas entre diversos agentes econômicos e sociais da cidade para estimular o desenvolvimento da área, bem como indicar os logradouros públicos destinados para implantação do comércio e prestação de serviços por 24 (vinte e quatro) horas;

IV - apresentar e encaminhar propostas de regulamentação dos temas de que trata a presente lei;

V - verificar a restauração de imóveis gravados com Níveis de Proteção, expedindo a respectiva Certidão de Preservação de Imóvel;

VI - verificar anualmente a conservação e o uso dos imóveis beneficiados com as isenções previstas na presente lei complementar, expedindo a Certidão de Preservação de Imóvel e a Certidão de Utilização de Imóvel Restaurado;

VII - exercer atividades correlatas, a critério do Secretário Municipal de Planejamento.

Art. 8.º - As demais secretarias municipais atuarão em colaboração com a Secretaria Municipal de Planejamento na gestão do Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegra Centro.

TÍTULO III DAS OPERAÇÕES E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO PROGRAMA

Art. 9.º - O Poder Público Municipal promoverá operações urbanas consorciadas

voltadas à implementação de ações destinadas a:

I - restaurar edificações e sítios de valor histórico;

II - incentivar o uso habitacional em área periférica às Áreas de Proteção Cultural;

III - intensificar a fiscalização quanto à localização e funcionamento regulares do comércio, prestadores de serviços ou atividades profissionais instaladas na área de abrangência;

IV - disciplinar e padronizar o comércio informal em via pública de forma a não interferir em áreas de valor histórico, momentaneamente nas Áreas de Proteção Cultural;

V - intensificar a fiscalização das obras particulares realizadas nos imóveis localizados na área de abrangência, especificados no artigo 4.º desta lei complementar;

VI - realizar eventos diversos buscando estimular a frequência de municípios e turistas na área de abrangência;

VII - promover acessibilidade às edificações e equipamentos urbanos às pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida;

VIII - exercer todas e quaisquer atividades de sua competência visando atingir os objetivos desta lei complementar.

TÍTULO IV DA PAISAGEM URBANA NA REGIÃO CENTRAL HISTÓRICA DE SANTOS CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 10 - Este capítulo tem como objetivo nortear as ações públicas e privadas que impliquem em intervenções urbanísticas ou na instalação de elementos que interfiram visualmente na composição arquitetônica da Região Central Histórica de Santos, observadas as seguintes diretrizes:

I - promoção da valorização e da regeneração do conjunto urbano e das atividades econômicas, respeitando o acervo edificado;

II - normatização da instalação dos elementos com interferência visual nas fachadas dos imóveis localizados na área de abrangência;

III - diversificação de usos e atividades, com vistas à revitalização do Centro, conforme ANEXO I desta lei complementar;

IV - compatibilização da sinalização pública e publicitária com o conjunto urbano;

V - valorização das características arquitetônicas antigas dos elementos preserváveis existentes, através da sua incorporação aos novos usos.

Parágrafo único. As ações destinadas à revitalização da Região Central Histórica de Santos serão sempre norteadas pelo princípio da valorização da identidade arquitetônica, histórica, cultural e paisagística da cidade, condicionando-se seus incentivos ao previsto na presente lei complementar.

Art. 11 - Para conferir e assegurar à paisagem urbana da Região Central Histórica de Santos características originais, estéticas e funcionais dos logradouros públicos, será necessária a implantação das seguintes ações:

I - redução das obstruções visíveis como postes, fios, anúncios, letreiros e caixas eletrônicas de bancos;

II - concepção e instalação esteticamente harmoniosa com o ambiente das estátuas, hermas e quaisquer outros monumentos escultóricos instalados;

III - preservação dos passeios públicos por seus proprietários, de acordo com as características ou padrões estabelecidos pelo Poder Público Municipal;

IV - composição do mobiliário urbano de forma harmoniosa com o ambiente e contextualizado com o denominado ciclo histórico do café, assim compreendido o período entre 1865 e 1929;

V - embutimento subterrâneo das redes aéreas de energia elétrica, telefonia, de TV a cabo e outras.

Parágrafo único. (VETADO)

CAPÍTULO II DOS ELEMENTOS COM INTERFERÊNCIA VISUAL NAS FACHADAS

Art. 12 - A instalação de estabelecimentos que exerçam atividades econômicas permitidas por lei, em imóveis classificados por níveis de proteção na área de abrangência do programa Alegra Centro, fica condicionada à adaptação das fachadas, de acordo com o que determina esta lei complementar.

Parágrafo único. Os estabelecimentos que já se encontrem regularmente instalados na área de abrangência terão o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da publicação desta lei complementar, para se adequarem às suas normas.

SEÇÃO I - DOS EQUIPAMENTOS DE AR CONDICIONADO

Art. 13 - A instalação de equipamentos de ar condicionado somente será permitida se o aparelho for colocado de forma a não interferir no visual da fachada, preferencialmente localizados sob toldos ou atrás de gradis, conforme ANEXO II desta lei complementar.

§ 1.º Não haverá qualquer restrição com relação aos equipamentos modernos, tipo split, que não ofereçam interferência nas fachadas.

§ 2.º (VETADO)

SEÇÃO II - DOS LETREIROS

Art. 14 - A instalação de letreiro paralelo à fachada de imóvel localizado na área de abrangência, consoante consta do ANEXO II, somente será permitida quando o letreiro:

I - encaixar nos vãos das portas, faceando a parte inferior das vergas, sem se projetar além do alinhamento da fachada;

II - guardar altura livre mínima de 2,20 metros, medida do piso à face inferior do letreiro;

III - não ultrapassar a dimensão máxima de 0,50 metro no sentido da altura;

IV - não ocultar os elementos construtivos que façam parte da morfologia original da fachada, tais como: colunas, gradis, portas de madeira, vergas em cantaria, dentre outros;

V - estiver localizado no pavimento térreo;

VI - for confeccionado com os seguintes materiais:

a) acrílico ou similar, quando o comprimento do anúncio for inferior a 2 (dois) metros;

b) chapa de madeira, vidro, lona ou metal para vãos de qualquer dimensão;

VII - observar os seguintes padrões de cores:

a) 1 (uma) cor de fundo e, no máximo, 2 (duas) cores para as letras, no caso de letreiro confeccionado em acrílico;

b) até 3 (três) cores no caso de letreiro confeccionado em chapa de madeira, metal

ou vidro iluminado em "neon", incluindo as cores empregadas na iluminação.

Art. 15 - A instalação de letreiro perpendicular à fachada de imóvel localizado na área de abrangência, consoante consta do ANEXO II, somente será permitida quando o letreiro:

- I - for fixado na parede;
- II - guardar uma altura livre de 2,80 metros, medida do passeio à face inferior do letreiro;
- III - possuir dimensão máxima de 0,80 metro de comprimento, 0,50 metro de altura e 0,20 metro de espessura;
- IV - guardar um afastamento máximo de 0,15 metro do alinhamento da fachada;
- V - permitir uma distância livre de 1,00 metro do meio-fio da calçada, quando se tratar de via de tráfego de veículos;
- VI - for fixado na bandeira do vão de abertura e observar um afastamento máximo de 0,15 metro da face das paredes e uma altura livre mínima de 2,20 metros, quando a fachada for totalmente revestida de cantaria.

VII - estiver localizado no pavimento térreo;

VIII - for confeccionado em acrílico ou similar, chapa de madeira, vidro, lona ou metal;

XI - observar os seguintes padrões de cores:

- a) 1 (uma) cor de fundo e, no máximo, 2 (duas) cores para as letras, no caso de letreiro confeccionado em acrílico;
- b) até 3 (três) cores no caso de letreiro confeccionado em chapa de madeira, metal ou vidro iluminado em neon, incluindo as cores empregadas na iluminação.

Art. 16 - A instalação de letreiro pintado sobre a fachada de imóvel localizado na área de abrangência, consoante consta do ANEXO II, somente será permitida quando as letras forem pintadas em uma única cor, diretamente sobre a parede e sem interceptar elementos decorativos, vedada a utilização de tintas fosforescentes ou refletoras e qualquer tipo de pintura de fundo diferenciada da cor da fachada.

§ 1.º Os letreiros a que se refere o caput deste artigo poderão ser executados tanto no terreno como nos pavimentos superiores, desde que cada pavimento comporte uma única atividade comercial;

§ 2.º Não será permitida a instalação de letreiro pintado sobre cantaria.

§ 3.º Somente será admitida a pintura de frisos emoldurando o letreiro quando não ultrapasse 4 (quatro) centímetros de largura.

§ 4.º A dimensão das letras e logomarcas não poderá ultrapassar 0,60 metro de altura.

§ 5.º A iluminação dos letreiros pintados sobre a fachada deverá observar as seguintes exigências:

- a) fixação direta sobre a alvenaria e com fixação embutida de, no máximo, 1 (um) spot de até 100 (cem) watts e diâmetro máximo de 0,10 metro, para cada metro de comprimento dos anúncios, admitindo-se mais 1 (um) spot para cada fração de metro superior a 0,50 metro.
- b) distância máxima de 0,40 metro da base dos spots à luminária;

Art. 17 - A instalação de iluminação no letreiro paralelo ou perpendicular em imóvel localizado na área de abrangência, consoante consta do ANEXO II, deverá ser:

- I - embutida no anúncio luminoso, em qualquer caso;
- II - externa, quando confeccionado em chapas de madeira, metal ou vidro.

§ 1.º No caso de iluminação externa será permitida a fixação, no próprio letreiro, de 1 (um) spot de diâmetro inferior a 0,20 metro

e distância da base à luminária inferior a 0,40 metro, com potência de 100 (cem) watts para cada metro de comprimento dos anúncios, admitindo-se mais 1 (um) spot para cada fração de metro superior a 0,50 metro.

§ 2.º No caso dos letreiros perpendiculares à fachada admite-se 1(um) spot para cada face do letreiro, com diâmetro máximo de 0,10 m;

§ 3.º Será permitido o uso de neon nas letras e no emolduramento das chapas de madeira, metal ou vidro, sendo que no caso do emolduramento serão admitidas, no máximo, duas linhas de neon.

Art. 18 - Não haverá qualquer restrição de cores em logomarca instalada nos letreiros.

Art. 19 - Somente será autorizada a colocação de um dos tipos de letreiros relacionados nesta lei complementar, por estabelecimento instalado.

Parágrafo único. No caso do imóvel possuir mais de um estabelecimento por pavimento acima do térreo, somente será permitida a colocação de anúncio indicativo na porta de acesso aos pavimentos superiores, na área interna do prédio.

SEÇÃO III - DOS TOLDOS

Art. 20 - A instalação de toldo na fachada de imóvel situado na área de abrangência, consoante consta do ANEXO II, somente será permitida no pavimento térreo, com fixação imediatamente acima das vergas das bandeiras das portas e desde que o equipamento seja retrátil, não metálico e nenhum de seus elementos apresente altura inferior a cota de 2,10 metros em relação ao nível do passeio.

§ 1.º Quando localizado em via de pedestres, o toldo poderá ser estendido a uma distância máxima de 1,20 metros, calculada do alinhamento da fachada.

§ 2.º Quando localizado em via de tráfego, a extensão do toldo deverá ser limitada a uma distância máxima de 0,50 metro, calculada a partir do meio fio.

§ 3.º Somente poderão ser utilizadas duas cores nos toldos, admitindo-se a inscrição, nas bordas, do nome do estabelecimento comercial e do ramo de atividade.

SEÇÃO IV - DOS ANÚNCIOS PROVISÓRIOS

Art. 21 - A instalação de letreiros ou anúncios de caráter provisório, constituídos por flâmulas, bandeirolas, faixas, cartazes, emblemas e luminárias, nos imóveis localizados na área de abrangência, somente será autorizada se colocados nos vãos ou sob os letreiros permanentes, conforme previsto nesta lei complementar.

Parágrafo único. A autorização será concedida pelo prazo máximo de 15 (quinze) dias, sendo obrigatória a remoção dos letreiros e anúncios provisórios aos sábados e domingos.

SEÇÃO V - DA PINTURA DAS FACHADAS

Art. 22 - A pintura das fachadas dos imóveis localizados na área de abrangência deve priorizar o uso das cores originais, identificadas mediante pesquisa ou prospecção, atendidas as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1.º Os edifícios de arquitetura colonial deverão ser pintados na cor branca.

§ 2.º Os imóveis que não se enquadrarem no parágrafo anterior deverão receber cor que seja harmoniosa com o conjunto arquitetônico, observando-se o seguinte:

- a) os frisos e ornatos deverão ser pintados em tons mais claros que os fundos das paredes;

- b) os gradis, portas de ferro e elementos de serralheria devem ser pintados com cores mais escuras que as das esquadrias, em preto, grafite, marrom escuro ou verde colonial;

- c) as esquadrias e ornatos podem manter tons mais claros ou contrastantes com o fundo das fachadas;

§ 3.º Não será permitida a utilização de cores fosforescentes ou refletivas.

§ 4.º A utilização de cores diversas das determinadas neste artigo somente será permitida excepcionalmente, mediante autorização expressa do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

SEÇÃO VI - DOS DEMAIS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Art. 23 - A restauração da fachada dos imóveis localizados na área de abrangência desta lei complementar deverá priorizar a recuperação de seus aspectos originais, vãos, esquadrias, acabamentos, telhados e elementos decorativos.

Parágrafo único. A decisão sobre os critérios de restauração caberá ao CONDEPASA durante a análise do projeto arquitetônico, obedecendo às diretrizes desta lei complementar.

Art. 24 - Deverão ser observadas as seguintes exigências em relação aos elementos construtivos que compõem os imóveis localizados na área de abrangência desta lei complementar:

- I - os telhados deverão manter as características originais, em telhas de barro, tipo "francesa" ou "capa-e-canal";

- II - os revestimentos externos originais, em granito, mármore, azulejo e massa raspada, não poderão ser pintados ou envernizados, devendo permanecer em seu estado original;

- III - as esquadrias deverão ser preservadas, conforme modelo original, respeitando-se os materiais utilizados.

Art. 25 - As marquises não aprovadas pela Prefeitura ou construídas em desacordo com o projeto original deverão ser demolidas, nos termos da legislação vigente.

Art. 26 - Os estabelecimentos instalados em imóveis localizados na área de abrangência desta lei complementar deverão obedecer às exigências da Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que trata da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida.

SEÇÃO VII - DA FORMA DE REQUERIMENTO

Art. 27 - A instalação de equipamentos que interfiram na fachada dos imóveis localizados na área de abrangência desta lei complementar deverá ser requerida ao setor competente da Prefeitura Municipal de Santos para autorização.

Parágrafo único. Sem prejuízo das demais exigências para a aprovação de projetos de obras, o requerimento deverá ser instruído com prova da propriedade ou direito de uso do local e do alvará de licença de localização e funcionamento, além dos seguintes documentos:

- I - no caso de letreiro: planta de situação em 3 (três) vias, sendo 1 (uma) original em papel vegetal e 2 (duas) cópias, dela devendo constar a posição do letreiro em relação ao logradouro e/ou estabelecimento, bem como projeto que contenha com a mensagem a ser veiculada, indicando o tipo de material, iluminação e cores a serem utilizadas, conforme o caso;

- II - no caso de toldo: projeto em 3 (três) vias, sendo 1 (uma) original em papel vege-

tal e 2 (duas) cópias, dela devendo constar planta de situação, vista esquemática da fachada, corte lateral e planta baixa com a posição do toldo em relação ao logradouro e/ou estabelecimento.

CAPÍTULO III

DAS INSTALAÇÕES EM VIAS PÚBLICAS

Art. 28 - Na manutenção das calçadas fronteiriças aos imóveis localizados na área de abrangência desta lei complementar será exigido o emprego de piso indicado pela Prefeitura, seguindo as características e padrões estabelecidos para o local.

Art. 29 - A instalação, localização e funcionamento das bancas de jornais e revistas ou livros usados e/ou religiosos em logradouros públicos situados na área de abrangência desta lei complementar, fica condicionada às seguintes exigências, sem prejuízo dos demais dispositivos previstos na legislação vigente:

- I - observar os modelos aprovados pela Prefeitura;

- II - apresentar bom aspecto construtivo;
- III - não exceder a medida de 6 (seis) m² (metros quadrados) de área;

- IV - ocupar exclusivamente os locais que lhes forem fixados pela Prefeitura;

- V - atender ao disposto no inciso IV do artigo 11 desta lei complementar;

- VI - estar localizada de forma a não prejudicar a paisagem e estética do logradouro e o livre trânsito do público nos passeios;

- VII - guardar distância superior a 30 (trinta) metros de edifícios com NP-1.

Art. 30 - A critério da Prefeitura Municipal de Santos poderá ser autorizada a instalação de mesas e cadeiras nas calçadas localizadas na área de abrangência desta lei complementar.

CAPÍTULO IV

DOS IMÓVEIS DETERIORADOS

Art. 31 - O proprietário de imóvel localizado na área de abrangência desta lei complementar, classificado como NP-1 ou NP-2, que esteja deteriorado, terá o prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da notificação emitida pelo Poder Público Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento, para apresentar projeto de restauração do imóvel junto ao órgão competente.

Art. 32 - Após a aprovação do projeto de restauração, o proprietário deverá concluir a obra no prazo de até 2 (dois) anos, prorrogável por igual período.

Art. 33 - Para os efeitos desta lei complementar considera-se imóvel deteriorado o que estiver danificado, estragado, degenerado, sem o devido cuidado ou tratamento, ou em estado de ruína, ocupado ou não.

TÍTULO V

DOS INCENTIVOS AOS EMPREENDEDORES

Art. 34 - Serão concedidos incentivos fiscais para a realização de investimentos privados na recuperação ou conservação dos imóveis, bem como na instalação ou manutenção de atividades econômicas voltadas à cultura, ao lazer e ao fluxo turístico decorrente, respeitados os seguintes requisitos:

- I - seja desenvolvida efetivamente uma das atividades relacionadas no ANEXO I desta lei complementar, de acordo com os padrões de qualidade exigidos pelos órgãos competentes;

- II - seja realizada a recuperação nos imóveis classificados como NP-1 e NP-2 e a adequação dos elementos de interferência visual das fachadas, na forma desta lei complementar.

Parágrafo único. O benefício de que

Santos, 6 de fevereiro de 2003

trata o *caput* deste artigo deverá ser renovado anualmente, após manifestação dos órgãos competentes, inclusive do CONDEPASA, mediante solicitação do interessado.

Art. 35 - Os incentivos fiscais compreenderão a isenção dos seguintes tributos:

I - isenção total da Taxa de Licença de Localização e Funcionamento e isenção parcial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISSQN, nos termos da Lei n.º 3.750, de 20 de dezembro de 1971 (Código Tributário do Município), a ser renovada anualmente;

II - isenção total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Inter vivos, ITBI, nos termos da Lei n.º 634, de 28 de dezembro de 1989;

III - isenção total do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, IPTU e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza da obra, nos termos do art. 57 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, a ser renovada anualmente;

IV - isenção parcial do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, IPTU, e do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISSQN, referente ao patrocínio de serviços e obras de restauração, nos termos desta lei complementar.

Parágrafo único. Para a obtenção dos incentivos mencionados nos incisos I a III deste artigo, o interessado deverá obter a Certidão de Preservação do Imóvel, renovada anualmente, além da Certidão de Utilização de Imóvel Restaurado, a serem expedidas pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 36 - A isenção da Taxa de Licença de Localização e Funcionamento e do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISSQN, será concedida pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos, se durante este período forem preenchidos todos os requisitos previstos na legislação vigente, sendo que a isenção do ISSQN não poderá ultrapassar o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por ano, por imóvel.

Art. 37 - Fica instituído o incentivo fiscal para a realização de patrocínio a serviços ou obras de restauração, a ser concedido a pessoa física ou jurídica domiciliada no município.

§ 1.º O incentivo fiscal referido no "caput" deste artigo consistirá no recebimento, pelo empreendedor, de Certificados de Compensação de Patrocínio de Restauração, correspondentes ao valor do patrocínio de qualquer projeto de restauração de imóvel classificado como NP-1 ou NP-2, localizado na área de abrangência desta lei complementar, devendo o valor ser atualizado pelo IGP-M/FGV.

§ 2.º Considera-se empreendedor a pessoa física ou jurídica, domiciliada no município de Santos, contribuinte de IPTU ou ISSQN, que destine recursos financeiros para patrocinar diretamente a realização de serviços e obras de restauração.

§ 3.º Os portadores de Certificados de Compensação de Patrocínio de Restauração poderão utilizá-los para a obtenção de isenção parcial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISSQN, ou do Imposto Predial e Territorial Urbano, IPTU, no valor expresso no Certificado de Compensação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto devido por ano.

§ 4.º O valor do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração poderá ser utilizado na compensação de créditos tributários vencidos do seu portador.

§ 5.º Em se tratando de créditos inscritos na dívida ativa, serão respeitados os seguintes critérios:

I - o valor do Certificado de Compensação somente poderá ser utilizado para a extinção total do débito, respeitado o limite do § 3º deste artigo;

II - para a utilização do Certificado de Compensação, o devedor deverá recolher o valor correspondente às custas e demais despesas do processo judicial;

III - estando o débito em processo de parcelamento, o Certificado de Compensação poderá ser utilizado para compensação do valor correspondente ao saldo remanescente, desde que sejam liquidadas completamente as parcelas vincendas, na proporção do § 3º deste artigo, por ano.

Art. 38 - Caberá à Seção de Projetos Urbanos a análise final dos projetos de serviços e obras de restauração, após a manifestação dos demais órgãos competentes.

§ 1.º Para a obtenção do Certificado de Compensação de Restauração de Imóvel, o empreendedor deverá apresentar à Seção de Acompanhamento de Projetos cópia do projeto de restauração, explicitando os objetivos e recursos financeiros e humanos envolvidos, para fins de fixação do valor do incentivo e fiscalização posterior.

§ 2.º Aprovado o projeto, o Poder Executivo providenciará a autorização para o empreendedor destinar os recursos financeiros para os serviços e obras de restauração.

§ 3.º Finalizados os serviços ou obras e efetivada a baixa na licença junto à Prefeitura Municipal de Santos, deverá ser providenciado a emissão do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração.

§ 4.º O Certificado será válido para utilização no exercício posterior ao da emissão.

Art. 39 - (VETADO)

Art. 40 - O descumprimento das condições estabelecidas para o gozo de qualquer dos incentivos fiscais previstos nesta lei complementar implicará na extinção do benefício concedido, devendo ser recolhidos aos cofres públicos o valor equivalente aos incentivos concedidos, com os acréscimos legais.

TÍTULO VI DAS SANÇÕES

Art. 41 - Sem prejuízo das demais sanções previstas em lei, a infração a qualquer dispositivo desta lei complementar sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I - multa correspondente a:
a) R\$ 1000,00 (um mil reais) no caso de infração a qualquer dispositivo previsto nos Capítulos II, III e IV do Título IV;
b) R\$ 1.000,00 (um mil reais) no caso de infração a qualquer dispositivo não mencionado na alínea anterior.

II - cassação da licença de localização e funcionamento;

III - extinção dos incentivos fiscais.

Art. 42 - As multas poderão ser aplicadas cumulativamente com as demais sanções previstas no artigo anterior, incidindo em dobro no caso de reincidência.

§ 1.º Lavrada a multa, o infrator será intimado a sanar a irregularidade no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais) pelo não atendimento.

§ 2.º A permanência da infração será considerada reincidência para os efeitos do *caput* deste artigo.

§ 3.º O valor da multa deverá ser recolhido aos cofres da Prefeitura Municipal de Santos no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da notificação, sob pena de inscrição na Dívida Ativa do Município e cobrança judicial.

§ 4.º O pagamento da multa não exonera o infrator do dever de cumprir a exigência que a tiver determinado.

Art. 43 - A cassação da licença de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviços e similares, instalados em imóvel localizado na área de abrangência desta lei complementar, bem como a extinção dos incentivos fiscais eventualmente concedidos serão efetivados mediante decisão do Prefeito Municipal, assegurada a oportunidade de ampla defesa e do contraditório.

§ 1.º Cassada a licença, o estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviço ou similar deverá encerrar as suas atividades imediatamente, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), facultando-se a requisição do auxílio de força policial para fazer cumprir o preceito legal.

§ 2.º A extinção dos incentivos fiscais observará o disposto no artigo 40 desta lei complementar.

Art. 44 - Aplicada qualquer penalidade prevista nesta lei complementar, o infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação, para apresentar defesa, por meio de requerimento, junto ao Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Santos.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45 - Fica proibida a instalação de garagens comerciais e estabelecimentos de estacionamento e guarda de veículos nos imóveis classificados como NP-1 e NP-2, localizados na área de abrangência desta lei complementar.

Art. 46 - Durante as obras de restauração deverá ser fixado, na fachada do imóvel, banner indicativo da participação no Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegria Centro, conforme padrão estabelecido pela Prefeitura Municipal de Santos.

Art. 47 - Nos imóveis que obtiverem os incentivos fiscais previstos nesta lei complementar deverá ser fixada, em seu interior e em local visível e iluminado, placa indicativa, conforme padrão fornecido pela Prefeitura, da participação do mesmo no Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegria Centro, assim como de apoio institucional da Prefeitura Municipal de Santos.

Art. 48 - Ficam acrescentados ao artigo 53 da Lei n.º 3750, de 20 de dezembro de 1971 (Código Tributário do Município), o inciso XV e os parágrafos 4º, 5º, 6º e 7º, com a seguinte redação:

"XV - As atividades relacionadas no Anexo I do Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegria Centro, criado por lei específica, contados da emissão do respectivo alvará de licença, respeitado o limite de isenção de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por ano.

§ 4.º O benefício de que trata o inciso XV deste artigo deverá ser renovado anualmente após fiscalização e manifestação dos órgãos competentes quanto ao atendimento às condições estabelecidas no Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegria Centro.

§ 5.º Para fazer jus a isenção de que trata o inciso XV deste artigo, os estabelecimentos que desenvolvam as atividades de hospedagem deverão ser classificados segundo normas estabelecidas pela EMBRATUR.

§ 6.º Para se beneficiar do incentivo de que trata o inciso XV deste artigo, o contribuinte deverá apresentar documentação comprobatória do preenchimento dos requisitos previstos no Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegria Centro, ao órgão com-

petente.

§ 7.º O descumprimento das condições estabelecidas para o gozo dos incentivos fiscais implicará na extinção dos benefícios concedidos, além da obrigação do recolhimento dos valores incidiados, na condição de responsável solidário, com os acréscimos e cominações cabíveis."

Art. 49 - Ficam acrescentados ao artigo 105 da Lei n.º 3.750, de 20 de dezembro de 1971 (Código Tributário do Município), os parágrafos 1.º, 2.º e 3.º, com a seguinte redação:

"§ 1.º Ficam isentos do pagamento da taxa os estabelecimentos que desenvolvam as atividades constantes no Anexo I do Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegria Centro, criado por lei específica, após manifestação dos órgãos competentes, pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 2.º O benefício de que trata o parágrafo anterior deverá ser renovado anualmente, mediante requerimento do interessado, após manifestação dos órgãos competentes quando ao atendimento das condições previstas no Programa de Revitalização e Desenvolvimento do Centro Histórico de Santos, Alegria Centro.

§ 3.º O descumprimento das condições estabelecidas para o gozo do incentivo fiscal implicará na extinção do benefício concedido, devendo ser recolhidos aos cofres públicos o valor correspondente aos incentivos recebidos, com os acréscimos e cominações cabíveis."

Art. 50 - Ficam acrescentados ao artigo 4º da Lei Complementar n.º 634, de 28 de dezembro de 1989, os parágrafos 1º, 2º e 3º com a seguinte redação:

"§ 1.º Ficam isentos do imposto os imóveis adquiridos destinados à instalação de estabelecimentos voltados às atividades constantes no Anexo I do Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, Alegria Centro, criado por lei específica, após a manifestação dos órgãos competentes.

§ 2.º Para obter o benefício referido no parágrafo anterior, o contribuinte deverá se comprometer a instalar a atividade no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data da assinatura de termo de compromisso.

§ 3.º Caso o adquirente não proceda a instalação do estabelecimento no prazo determinado no parágrafo anterior, perderá direito ao benefício, devendo recolher o imposto devido com os acréscimos previstos na legislação vigente."

Art. 51 - As placas indicativas dos logradouros que integram as áreas descritas no artigo 3º desta lei complementar deverão indicar os nomes pelos quais eram conhecidos no início do século passado, segundo os registros históricos, a fim de estabelecer elo com o patrimônio arquitetônico que será preservado.

Art. 52 - O controle da concessão de incentivos previstos nos artigos 34 ao 40, Título V, desta lei complementar, será exercido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

§ 1.º A Secretaria Municipal de Planejamento, anualmente, no mês de janeiro, remeterá ao referido Conselho relatório detalhado com o resumo dos incentivos concedidos no último exercício, no qual constará o endereço do imóvel, nível de proteção, nome e atividade da empresa instalada, dados da licença de funcionamento e natureza.

§ 2.º Após a análise do relatório enviado do Conselho deverá emitir parecer encaminhando cópias para ciência da Prefeitura e da Câmara Municipal.

Art. 53 - O Poder Executivo deverá regulamentar a presente lei complementar no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da sua publicação.

Art. 54 - (VETADO)

Art. 55 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.
Palácio "José Bonifácio", em 05 de fevereiro de 2003.

BETO MANSUR
Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 05 de fevereiro de 2003.

ROBERTO M. DE LUCA DE O. RIBEIRO
Chefe do Departamento

ANEXO I

Atividades de Cultura, Lazer, Turismo I - Turismo e Hospedagem:

- a) Hotel;
 - b) Hotel histórico;
 - c) Pousada.
- II - Diversões**
- a) Cinema;
 - b) Casas de espetáculos e danceterias;
 - c) Teatros e Auditórios;
 - d) Equipamentos de exposição, aquários, planetários;
 - e) Equipamentos de passeios náuticos;
 - f) Museus e galerias.

III - Comunitários e social

- a) Instituições sociais, esportivas e culturais.

IV - Agenciamento e organizadores

- a) Promotores de eventos e feiras;
- b) Agentes de viagens.

V - Beleza e higiene pessoal

- a) Barbearia;
- b) Centro de estética;
- c) Cabeleireiro;
- d) Massagem e sauna;
- e) Academia de ginástica.

VI - Educação e Cultura

- a) Cursos de dança;
- b) Cursos de idiomas;
- c) Escolas de música e teatro;
- d) Escolas de pintura, escultura e correlatos;
- e) Escolas de ensino infantil, fundamental, médio e superior.

VII) Comércio Varejista

- a) Frios, especiarias e laticínios;
- b) Café, botequim, sorveteria e casa de lanche
- c) Restaurante;

- d) Padaria, pastelaria, confeitaria e doceria;

- e) Presentes e artigos finos;
- f) Farmácia e perfumaria;
- g) Comércio de jóias e relógios;
- h) Artesanato;
- i) Alfaiataria e congêneres;
- j) Papelaria, artigos de informática, livraria, jornais e revistas;
- l) Charutaria;
- m) Floricultura;
- n) Produtos importados;
- o) Armazém e loja de tecidos;
- p) Antiquário;
- q) Lojas de discos, vídeos, instrumentos e equipamentos musicais;
- r) Sebôs;
- s) Boutique e lojas de roupas e artigos esportivos;
- t) Sapataria;
- u) Artigos fotográficos;
- v) Lojas de eletrodomésticos, móveis e tapeçaria.

VIII - Profissionais Liberais e ateliês artísticos

- a) Escritórios e consultórios de profissionais liberais;
- b) Artistas plásticos;
- c) Artesãos;
- d) Escultores.

IX - Prestadores de serviços

- a) Empresas de engenharia e arquitetura;
- b) Administradora de bens;
- c) Laboratório de análises clínicas;
- d) Assessoria e consultoria jurídica;
- e) Empresa de contabilidade;
- f) Construtora;
- g) Clínicas médica e dentária;
- h) Empresas de software e hardware;
- i) Imobiliárias;
- j) Assessoria de comunicação;
- k) Agências de publicidade e marketing;
- l) Empresa de aluguel de veículos;
- m) Empresas de serviços de apoio a turistas;
- n) Veículos de Comunicação, com auditório;

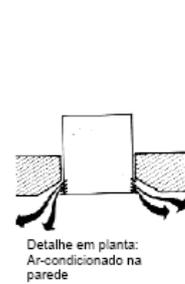
X - Comércio de café

- a) Cafeterias em geral e com torradores (in door);
- b) Torrefações com produção de até 1.000 sacas/mês;
- c) Escritórios de corretagem e prestação de serviços para o comércio de café;
- k) Empresas exportadoras de café;
- l) Armazéns de café;
- m) Bolsas de café.

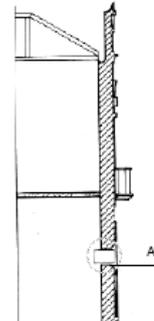
b) Instalação entre vãos:



Fachada



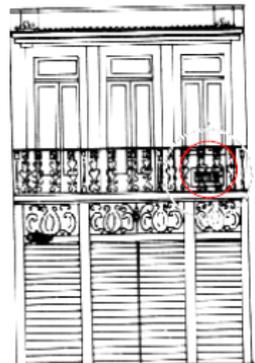
Detalhe em planta: Ar-condicionado na parede



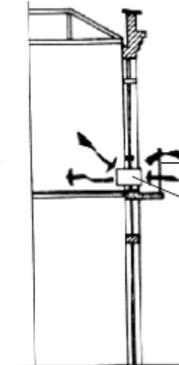
Corte

Ar-condicionado

c) Instalação atrás dos gradis:



fachada



corte

gradil

Ar-condicionado

ANEXO II

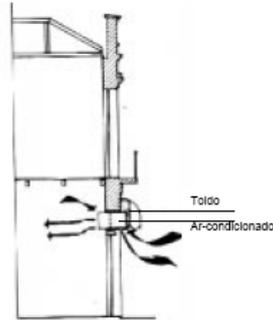
Elementos com interferência visual na fachada:

1. Ar- condicionado:

- a) Instalação sob toldo



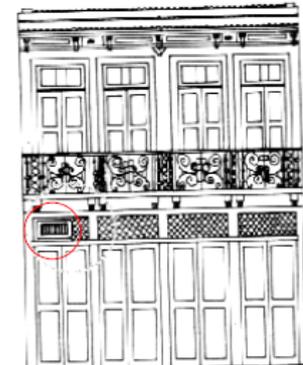
Fachada



Corte

Toldo

Ar-condicionado



fachada

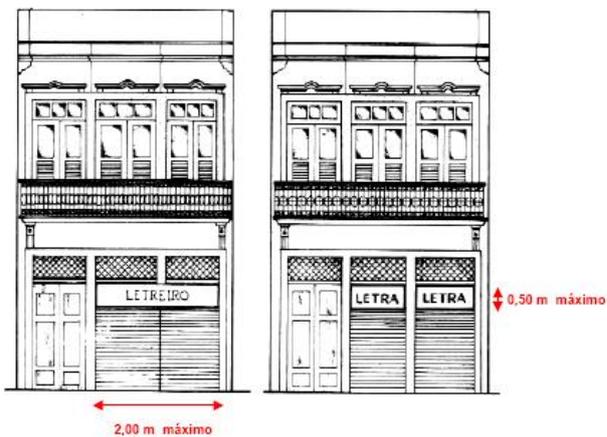
Instalação de ar-condicionado atrás do gradil

2. Letreiros:

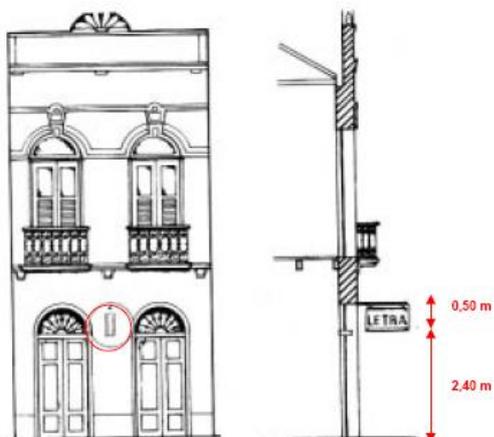
a) Letreiro paralelo à fachada:



Posicionamento dos letreiros no pavimento térreo



b) Letreiros perpendiculares a fachada:



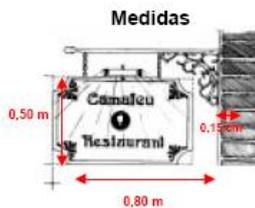
c) letreiro pintado sobre a fachada:



Modelos de letreiros pintados e seus diferentes posicionamentos.

Exemplos de anúncios perpendiculares a fachada

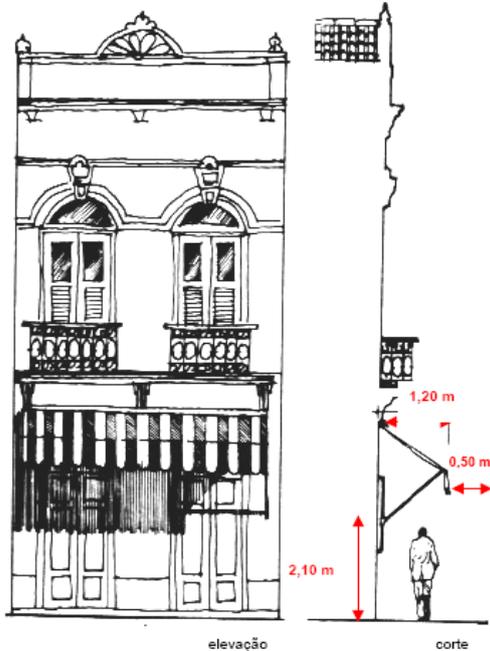
Letreiro



Exemplo de anúncio em edifício com mais de um estabelecimento por pavimento:



3. Toldo:



elevação

corte

**SECRETARIA DE
ECONOMIA E FINANÇAS****ATOS DO CHEFE DO DEPARTAMENTO
DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO****RETIFICAÇÃO
ERRO DE IMPRENSA**

Publicado em 05/02/2003, pág. 8

Onde se lê:

P.A. n° 4.404/2003-22, José Adilson da Cruz Barbosa ...

Leia-se:

P.A. n° 4.407/2003-22, José Adilson da Cruz Barbosa ...

**ATOS DO CHEFE DA SEÇÃO DE
FISCALIZAÇÃO DE IMPOSTOS
MUNICIPAIS****Expediente despachado
em 10 de janeiro de 2003**

Processo(s) n°(s): 116.780/2002-90 – JOÃO ANDRADE. – Sim, em 05 (cinco) parcelas mensais, conforme o disposto na Lei Complementar n° 374/99.

**Expediente despachado
em 29 de janeiro de 2003**

Processo(s) n°(s): 113.571/2002-01 – SEBASTIÃO FRANCISCO NORATO. – Sim, em 06 (seis) parcelas mensais, conforme o disposto na Lei Complementar n° 374/99; 64/2003-36 – PEDRO QUARTIERI. – Sim, em 05 (cinco) parcelas mensais, conforme o disposto na Lei Complementar n° 374/99; 6.211/2003-

81 – GASPARINO JOSÉ GONÇALVES. – Sim, em 10 (dez) parcelas mensais, conforme o disposto na Lei Complementar n° 374/99.

**ATOS DA CHEFE DA SEÇÃO
DE CADASTRO COMERCIAL****EXPEDIENTE DESPACHADO
EM 22 DE JANEIRO DE 2003**

Processos n°s: 4035/2003-80-EVERALDO CAITANO DOS SANTOS ME - 117638/2002-14-AGIP DO BRASIL S/A - 1216/2003-18-INDÚSTRIA E COMÉRCIO LUIZ XV E OUTRA - 2229/2003-03-LINHA UM PRODUTOS DE PETRÓLEO LTDA - 952/2003-68-TORRE MAIOR EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA - 117005/2002-98-CRODOS CLÍNICA DE RADIOLOGIA ODONTOLÓGICA E DOCUMENTAÇÃO ORTODONTICA LTDA S/C - 4923/2003-10-DUAS ETAPAS CORRETORA DE SEG E REPRESENTAÇÕES LTDA - 3162/2003-61-JOSÉ SÉRGIO ANTONIO - EXPEÇA-SE A CERTIDÃO; 4238/2003-67-GEREMIAS GOES - 4419/2003-10-ROCHA E ROCHA INFORMÁTICA CONSULT E ASSESS PEDAGÓGICA LTDA - 1607/2003-13-MULTIMAGEM S/C LTDA - 117946/2002-86-EDITORA CASTELLAR LTDA - 114456/2002-09-TRIGO CONSULTORIA DE REC HUMANOS S/C LTDA - 4328/2003-58-MARCO NICOLO LA PASTINA - 4402/2003-17-MARCELO EDUARDO DE SOUZA BUENO - 4500/2003-28-FLAVIO RATTO MONTEIRO - 4786/2003-22-CLAUDIA KOWALCZUK FORTE - 5505/2003-87-MARCO ANTONIO STELLA - 4821/2003-31-JOHNNY GEORGES PINTO CHAMCHAM - COMPAREÇA PARA ESCLARECIMENTOS NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS; 4839/2003-05-EDUARDO MARCOS DE ARRUDA - 5319/2003-01-FABIOLA MATIAS CAMEIRA - 5282/

2003-94-MARINALVA MACHADO MARCELO - 5256/2003-84-DENISE FERNANDES DE OLIVEIRA - 5726/2003-46-AZENAIDE SILVIANO MARTINS - DE-SE BAIXA A PARTIR DE FEVEREIRO DE 2003, QUITE-SE OS DEBITOS SE HOUVER; 5141/2003-62-VANDERLI APARECIDA NEVES MAZZA ME - 112617/2002-67-DEP IBERICO DE SANTOS FERROS E MET USADOS LTDA - 113778/2002-31-CHIAPPETTA ASSOCIADOS S/C LTDA - 4804/2003-12-SANTA MONICA CONSTRUCOES VENDAS E INCORPORACOES DE EDIFICIOS LTDA - 5602/2003-99-R T AGENCIA DE VIAGENS ETURISMO LTDA ME - 91744/2002-42-CENTRO DE CULTURA NOVA ACROPOLE DE SANTOS - 108695/2002-67-SANCHES CORRETORA DE SEGUROS S/C LTDA - 112546/2002-11-ENIO DOMINGOS FEDERICO - 4812/2003-41-DARIO PINHEIRO BIJOUTERIAS ME - 5621/2003-88-TRANSPORTES TRABULSI LTDA ME - 107331/2002-13-SERVE TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA EPP - 115262/2002-40-METROPOLITAN TRANSPORTS S/A - 104679/2002-69-ESTACIONAMENTO LIDER SANTISTA LTDA ME - 104769/2002-50-ALTURA CONSERVACAO E PECAS DE ELEVADORES LTDA ME - 107642/2002-65-DENOVO ELETRODOMESTICOS LTDA - SIM, COMO REQUER QUANTO AS ALTERACOES SOLICITADAS; 46781/2002-14-MARLENE DA SILVA - 4447/2003-47-DAVID PEREIRA RODRIGUES - 4459/2003-26-CYRO RAMOS NOGUEIRA FILHO - 4433/2003-32-JAMES DI PETTO DE ANDRADE - 4455/2003-75-ALEXANDRE GAMA SANTOS - 4716/2003-57-SIDNEIVIEIRA DA SILVA - 4639/2003-16-JOSÉ APARECIDO ALVES - 4662/2003-20-ANTONIO SERGIO BAPTISTA - 4395/2003-45-SANDRA MARIA SOUZA GARCIA - 4363/2003-59-MARCELA CASTRO FERREIRA MARTINS - 4318/2003-02-LUCIANA DE AZEVEDO CHAMONE - 4496/2003-52-RONALDO ALBUQUERQUE BLANCO - 932/2003-51-LEONARDO FRAZAO PRIETO - 1940/2003-14-SOLANGE BONILHA WORCEMANN FERREIRA - 5086/2003-56-CAIO HENRIQUE NORONHA - 4828/2003-81-VIRGINIA ROSA BARONI - 5008/2003-42-DANIEL MENDES - 4819/2003-90-PATRICIA RODRIGUES DE SOUZA ALCANTARA - 5311/2003-91-CLEONICE VIEIRA DA SILVA GAMA - 5367/2003-45-JOSÉ ANDRÉ CELESTINO - 5303/2003-62-KARINA RODRIGUEZ ALVAREZ - 5356/2003-29-ALEXANDRE GOMES DE SOUZA - 5318/2003-30-ELIANA DE SOUZA RODRIGUES - 5482/2003-83-RUI DELTRONO GROSCHKE - 5536/2003-19-RALPH DA SILVA INCHAUSPE - 5467/2003-90-CAIO RICARDO RAMOS - 5469/2003-15-INACIO SEVERINO DE OLIVEIRA - 5470/2003-02-EVERTON DE MATOS TALONI - 5395/2003-81-MARIO ROBERTO TIROLI - 5471/2003-67-CHRISTIANE ALVES DINIZ - 5294/2003-73-CLEBER DA SILVA HERMENEGILDO - 104015/2002-17-SHIRLEYVIVEN BARCENA - 118129/2002-36-ALESSANDRA SPINELLI DE SANTANA LOPES RODRIGUES - SIM, NA FORMA DA LEI, COMO NO PONTO DE REFERÊNCIA; 118251/2002-30-ALEXANDRE YOUNG HUBER ME - 5652/2003-10-WALLACE OLIVEIRA DE AZEVEDO - 5881/2003-07-TECH SOUND EQUIPAMENTOS PROMOCOES E EVENTOS LTDA ME - SIM, COMO REQUER, QUANTO A 2 VIA DO CARTÃO MOD. 17; 91192/2001-37-CENTRO DE CULTURA NOVA ACROPOLE DE SANTOS - ASSUNTO SOLUCIONADO ATRAVES DO PROCESSO 91744/2002-36; 101421/2002-83-CAROLMAR CORRETORA DE SEGUROS DE VIDA S/C LTDA - PREJUDICADO FACE AO DESINTERESSE DEMOSTRADO; 15730/2002-69-SILVIO VIEIRA TINOCO ME - 85569/2001-19-ZICELY DE SOUZA RODRIGUES ALVES CARNEIRO ME - INDEFERIDO CARECE DE AMPARO LEGAL; 75006/2002-21-

ELTON LOPES DE CARVALHO - 94737/2002-93-MIGUEL ABEILARD ANDRADE E SILVA - PREJUDICADO FACE AO INFORMADO PELA SEFIRD.

**EXPEDIENTE DESPACHADO
EM 29 DE JANEIRO DE 2003**

Processos n°s: 1735/2003-95-LABMED DIAGNOSTICA COM PRODS MED HOSP LTDA - 114898/2002-29-HIPERCON OPERADORA PORTUARIA S/A - 114895/2002-31-HIPERCON OPERADORA PORTUARIA S/A - 6518/2003-64-GRANPORT MULTIMODAL S/C LTDA - 118731/2002-55-DEFAR COMERCIAL LTDA - 106602/2002-13-PROTEGE S/A PROTECAO E TRANSPORTES DE VALORES - 7041/2003-99-EDITORA CASTELLAR LTDA - 82404/2002-01-TRNSP PORTO TRANSPORTES E SERVICOS LTDA - 4001/2003-68-LEONCIO DE REZENDE NETO - 3616/2003-77-TELMO AMARO COSTA DE LARA - 3871/2003-74-JOSÉ ROBERTO DE ABREU MORAES - 4022/2003-38-COMPANHIA CENTRAL DE ARMAZENS GERAIS - 112947/2002-61-HIDRATA COM DE AGUAS DE LINDOIA LTDA - 4076/2003-67-CASA DO ARQ PROJETOS PLANEJ E CONSTRUCOES LTDA - 4865/2003-15-MARIA LUCINETE FREIRE DA CRUZ ME - 114902/2002-02-HIPERCON OPERADORA PORTUARIA S/A - 4863/2003-81-PAULISTA CONTAINERS MARITIMOS LTDA - 2242/2003-63-REALEJO LIVROS E EDICOES LTDA ME - 6501/2003-61-QUALITY DO LITORAL REFEICAO EMPRESARIAL LTDA - 4610/2003-26-JOSÉ LUIZ PIMENTEL AMORIM - 4862/2003-19-PAULISTA CONTAINERS MARITIMOS LTDA - 4635/2003-57-GERSON CARLOS ROLIM - 3280/2003-98-AVANTE CREDITO COBRANCA E REPRESENTACAO COMERCIAL LTDA - 114901/2002-31-HIPERCON OPERADORA PORTUARIA S/A - 3615/2003-12-CARLOS EDUARDO BALDUCCI TRONCOSO - 3870/2003-10-HEITOR PICCINI FILHO - 4808/2003-73-MANOEL MESSIAS NERIS - 4838/2003-34-CELSO EDUARDO CASSIMIRO DE ARAUJO - 114751/2002-11-ENGETERPA ENGENHARIA TERRAPL E PAV LTDA - 2006/2003-19-JUAN MANUEL JUAREZ SANGRADOR - 2281/2003-15-CENTRO COMUNITARIO CONJ RES MAL H A C BRANCO - 7464/2003-72-ROBERTO HID BUKALIL - 4032/2003-91-RAIMUNDO JOSE DA SILVA - 460/2003-63-PINHAL VEICULOS LTDA - 5709/2003-27-ALDEBARAN DE SANTOS TRANSPORTES LTDA - 6044/2003-41-QUIMAR AGENCIA MARITIMA LTDA - 3931/2003-02-MILTON UEIDA - 2681/2003-01-M SANSEVERINO & CIA LTDA - 1921/2003-70-COOP DE PROJETOS E SERVICOS TECNICOS NO ESTADO DE SAO PAULO - 651/2003-61-CLINIMATER SERVICOS DE ATENDIMENTO MEDICOS E CIRURGICOS S/C LTDA - 6081/2003-78-ROBERTO LUIZ DE SOUZA FORTE FILGUEIRAS - 3214/2003-63-MICRON SISTEMAS E COMERCIO LTDA - 1732/2003-05-AUTO MOTO ESCOLA MANHATTAN LTDA - 6484/2003-44-JORGE AS FILHO - 2062/2003-81-VEDASAN VEDACOES SANTISTA LTDA - 4821/2003-31-JOHNNY GEORGES PINTO CHAMCHAM - 1247/2003-41-JOSÉ ALVES FEITOSA - 4208/2003-04-MARIO SÉRGIO FIORIDO - 5295/2003-36-A TRIBUNA DE SANTOS JORNAL E EDITORA LTDA - 5313/2003-16-WIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - 4822/2003-02-ANTONIO JOAQUIM DE LIMA - 5354/2003-01-PAULO DE OLIVEIRA CEOLIN - 4935/2003-91-ALCIR DOS SANTOS ELIAS - 5084/2003-21-JOSÉ EDUARDO DE ABREU LOPES - 4823/2003-67-JOAO BOSCO DOS SANTOS - 3973/2003-44-JOSÉ LUIZ VELLELA M BRANDAO - 4775/2003-16-OSWALDO MARIANO JUNIOR - 6485/2003-15-JORGE AS FILHO - 1730/2003-

Anexo 5 – Decreto nº4073 de 04 de julho de 2003.

Santos, 5 de julho de 2003

diário oficial de
SANTOS

DECRETO N.º 4.072 DE 04 DE JULHO DE 2003

PRORROGA PRAZO DE VALIDADE DO DOCUMENTO ÚNICO DE ARRECADACÃO – DUA.

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei; e

CONSIDERANDO a necessidade de equipar os órgãos municipais para se adequarem ao novo documento para recolhimento de tributos, preços e outras receitas de natureza não tributária;

D E C R E T A:

Art. 1.º Fica prorrogado até 31 de agosto de 2003, a validade do emprego do Documento Único de Arrecadação – DUA.

Art. 2.º Este decreto entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.
Palácio José Bonifácio, em 04 de julho de 2003.

BETO MANSUR
Prefeito Municipal

Registrado no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 04 de julho de 2003.

ROBERTO M. DE LUCA DE O. RIBEIRO
Chefe do Departamento

DECRETO N.º 4073 DE 4 DE JULHO DE 2003

REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR N.º 470, DE 5 DE FEVEREIRO DE 2003, QUE CRIA O PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO CENTRAL HISTÓRICA DE SANTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei;

DECRETA:

Art. 1.º - Os incentivos fiscais de que trata o artigo 35 da Lei Complementar n.º 470, de 5 de fevereiro de 2003, serão concedidos a:

I - empreendedores instalados em imóvel com nível de proteção NP-1 ou NP-2, restaurado e preservado, desde que desenvolvida uma das atividades relacionadas no Anexo I da citada lei complementar.

II - pessoa física ou jurídica patrocinadora de serviços ou obras de restauração, domiciliada no Município.

§ 1º - Entende-se por imóvel a sala, conjunto, a casa ou o prédio com inscrição própria no cadastro imobiliário da Prefeitura.

§ 2º - Entende-se por serviços ou obras de restauração toda e qualquer ação necessária à recuperação do edifício e a torná-lo utilizável, conforme os critérios técnicos adotados pelos órgãos de preservação.

Art. 2.º - Para obter a isenção da Taxa de Licença de Localização e Funcionamento e do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, o empreendedor deverá:

I - Em caso de atividade já instalada, protocolizar requerimento, instruído com os seguintes documentos:

- Certidão Negativa da Taxa de Licença;
- Certidão Negativa do ISSQN, no caso de prestador de serviços;
- Certidões de Restauração e Preservação de Imóvel e de Utilização de Imóvel Restaurado, expedidas pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento.

II - Em caso de atividade a ser iniciada, solicitar o benefício com o requerimento do alvará de licença para localização e funcionamento, instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão expedida pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento, onde conste que a atividade pretendida para o local desejado está de acordo com a Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998 e Lei Complementar n.º 470, de 5 de fevereiro de 2003;

b) Certidão de Restauração e Preservação de Imóvel, expedida pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 3.º - Para obter a isenção do Imposto de Transmissão de Bens Intervenivos - ITBI, o empreendedor deverá protocolizar requerimento, instruído com os seguintes documentos:

I - Instrumento Particular de Compra e Venda;

II - Termo de Compromisso previsto no parágrafo 2º do artigo 4º da Lei n.º 634, de 28 de dezembro de 1989;

III - Certidões de Restauração e Preservação de Imóvel e de Utilização de Imóvel Restaurado, expedidas pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 4.º - Para obter a isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU e do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN da obra, o empreendedor deverá atender ao disposto no artigo 57 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998 e apresentar as Certidões de Restauração e Preservação de Imóvel e de Utilização de Imóvel Restaurado.

Art. 5.º - Para a renovação anual dos benefícios previstos nos artigos 2º, 3º e 4º deste decreto, mediante solicitação do interessado, será realizada inspeção no local, por técnicos da Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento, que poderá ser realizada em conjunto com outros órgãos da Administração, ouvido o CONDEPASA, visando verificar o cumprimento das exigências contidas no artigo 34 da Lei Complementar n.º 470, de 5 de fevereiro de 2003.

§ 1º - Cumpridas as exigências legais serão renovadas as Certidões de Restauração e Preservação de Imóvel e de Utilização de Imóvel Restaurado.

§ 2º - Os requerimentos deverão ser protocolizados até o último dia do mês de agosto, para gozo do benefício fiscal no exercício seguinte.

Art. 6.º - Para obtenção do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração, previsto no parágrafo 1º do artigo 37 da Lei Complementar n.º 470, de 5 de fevereiro de 2003, a pessoa física ou jurídica patrocinadora deverá preencher requerimento informando:

I - A natureza do(s) imposto(s) incidente(s):

- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); ou
- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN.

II - O(s) exercício(s) a que se refere(m).

§ 1º - Para os efeitos do disposto nas alíneas "a" e "b" deste artigo, deverão ser informados os lançamentos imobiliários e as inscrições mobiliárias, cujo titular seja a pessoa patrocinadora, sobre os quais incidirão os benefícios.

§ 2º - O certificado mencionado no caput deste artigo conterá o valor total do patrocínio empregado nas obras ou serviços de restauração.

Art. 7.º - O requerimento de que trata o artigo anterior também deverá ser acompanhado de:

I - Cópia de estatuto social, em caso de pessoa jurídica;

II - Cópia de CPF/MF ou CNPJ/MF;

III - Cópia de inscrição municipal, se inscrito no cadastro mobiliário;

IV - Cópia do aviso do IPTU e/ou do ISSQN do exercício;

V - Cronograma e orçamento detalhado com planilha de preços unitários e composição de preços e valor total das obras ou serviço de restauração;

VI - Cópia do projeto de restauração, explicitando os objetivos e recursos financeiros e humanos envolvidos, para fins de fixação do valor do incentivo e fiscalização posterior.

§ 1º - Deverá ser juntada uma cópia dos documentos previstos nos incisos I a IV para cada imóvel que fará jus aos benefícios.

§ 2º - Caberá à Seção de Acompanhamento de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento a análise prévia e à Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento, a decisão final quanto à aprovação dos projetos de serviços e obras de restauração, após manifestação dos demais órgãos competentes.

Art. 8.º - Cada imóvel com nível de proteção NP-1 ou NP-2 contido na área de abrangência do Programa Alegria Centro poderá receber um ou mais de um patrocínio, devendo o valor total dos patrocínios ser igual, no máximo, ao valor total das obras ou serviços de restauração.

Parágrafo único - Os procedimentos previstos nos artigos 5º e 6º deste decreto deverão ser individualizados para cada patrocinador.

Art. 9.º - A fiscalização quanto às infrações aos dispositivos da Lei Complementar n.º 470, de 5 de fevereiro de 2003, compete à Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento, que solicitará aos órgãos competentes a atuação, quando devida.

Art. 10 - Fica acrescido o parágrafo único ao artigo 1º do Decreto n.º 1582, de 24 de janeiro de 1992, com a seguinte redação:

"Parágrafo único - As exigências do "caput" deste artigo não se aplicam aos imóveis situados nas Áreas de Proteção Cultural, definidas pelo inciso II, do artigo 8º da Lei Complementar n.º 312, de 24 de novembro de 1998". (AC)

Art. 11 - Este decreto entra em vigor na data da publicação.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 4 de julho de 2003.

BETO MANSUR
Prefeito Municipal

Registrado no livro competente.
Departamento de Registros de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 4 de julho de 2003.

ROBERTO M. DE LUCA DE O. RIBEIRO
Chefe do Departamento

DECRETO N.º 4.074 DE 04 DE JULHO DE 2003

REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR N.º 468, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2002, QUE DISCIPLINA A DACÃO EM PAGAMENTO DE BENS IMÓVEIS COMO FORMA DE EXTINÇÃO DE OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS.

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe são

conferidas por lei;

DECRETA:

Art. 1.º - A comissão mista constituída na forma do artigo 6º, da Lei Complementar n.º 468, de 30 de dezembro de 2002, terá a atribuição de exarar parecer técnico apreciando a conveniência e a oportunidade de proceder-se à dação em pagamento, observando os fatores elencados no parágrafo 1º desse dispositivo legal e ainda o seguinte:

I - o teor das certidões exigidas pelo artigo 4º da Lei Complementar n.º 468, de 30 de dezembro de 2002;

II - outros aspectos relevantes à matéria.

§ 1º - A comissão de que trata o caput deste artigo será nomeada por decreto do Chefe do Executivo, publicada na imprensa oficial.

§ 2º - O decreto mencionado no parágrafo anterior designará o membro coordenador dos trabalhos.

Art. 2.º - A avaliação administrativa do imóvel oferecido a ser dado em pagamento, prevista no artigo 7º da Lei Complementar n.º 468, de 30 de dezembro de 2002, será elaborada pela Coordenadoria de Engenharia, Avaliações e Cadastro Imobiliário da Procuradoria Geral do Município, baseada em normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como em recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, quando estas não colidirem com as primeiras.

Art. 3.º - O eventual pedido de revisão das avaliações, formulado pelo interessado na dação em pagamento deverá ser formalizado através de requerimento endereçado ao Chefe do Executivo, protocolizado, obrigatoriamente, com um laudo de avaliação discordante, elaborado por profissional competente, de acordo com a legislação vigente.

Art. 4.º - A concordância do interessado com o valor constante na avaliação administrativa mencionada no artigo 2º deste decreto poderá ser expressa através da autoria conjunta de profissional designado pelo interessado na dação em pagamento.

Art. 5.º - A Secretaria Municipal de Economia e Finanças emitirá o certificado previsto no artigo 12 da Lei Complementar n.º 468, de 30 de dezembro de 2002, a ser denominado Certificado para Quitação de Débitos Fiscais Vencidos - CQDFV, válido pelo prazo máximo de 10 (dez) anos, contado da sua emissão.

Parágrafo único - O valor do Certificado será atualizado monetariamente pelo mesmo índice adotado para os valores de tributos municipais.

Art. 6.º - O titular do CQDFV deverá solicitar a quitação de tributos devidos ao Município, relativos a qualquer imóvel no Município, através de requerimento endereçado ao Chefe do Executivo, instruído com o original do aludido certificado.

Parágrafo único - A análise do pedido de quitação será realizada pela Secretaria Municipal de Economia e Finanças, a qual providenciará:

I - a apuração dos créditos tributários devidos ao Município pelo interessado;

II - o controle e a baixa do valor constante do certificado.

Art. 7.º - Se o crédito for objeto de execução fiscal movida pela Fazenda Pública Municipal o deferimento do pedido fica condicionado ao reconhecimento da dívida exequenda e na renúncia ao direito de discutir sua origem, valor ou validade, ouvida a Procuradoria Fiscal do Município.

Parágrafo único - Na hipótese prevista neste artigo, o interessado deverá recolher os valores relativos a custas e demais despesas processuais, nos autos dos processos

Anexo 6 – Lei Complementar nº526 de 17 de março de 2005.

Santos, 18 de março de 2005

diário oficial de
SANTOS

ATOS OFICIAIS DO PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR N.º 526 DE 17 DE MARÇO DE 2005

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR N.º 470, DE 05 DE FEVEREIRO DE 2003.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 03 de março de 2005 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR N.º 526

Art. 1.º O inciso III do artigo 4.º da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"III – Nível de Proteção 3 (NP 3) - Livre opção de projeto, mantendo-se porém, o gabarito predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra." (NR)

Art. 2.º O inciso II do artigo 9.º da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"II – incentivar o uso habitacional na Área de Proteção Cultural e na periferia dela;" (NR)

Art. 3.º O artigo 11 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11. Para conferir e assegurar à paisagem urbana da Região Central Histórica de Santos características originais, estéticas e funcionais dos logradouros públicos, será necessária a implantação das seguintes ações:

I – redução das obstruções visíveis como postes, fios, antêncios, letreiros e caixas eletrônicas de bancos;

II – concepção e instalação esteticamente harmoniosa com o ambiente, a ser observada pelas novas estátuas, hermas e quaisquer outros monumentos escultóricos a serem instalados;

III – preservação dos passeios públicos por seus proprietários, de acordo com as características ou padrões estabelecidos pelo Poder Público Municipal;

IV – composição do mobiliário urbano de forma harmoniosa com o ambiente e contextualizado com o denominado ciclo histórico do café, assim compreendido o período entre 1865 e 1929;

V – embutimento subterrâneo das redes aéreas de energia elétrica, telefonia, de TV a cabo e outras, a cargo e expensas das respectivas concessionárias.

Parágrafo único. VETADO." (NR)

Art. 4.º Fica acrescido o artigo 11A à Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, com a seguinte redação:

"Art. 11 A. Fica proibida a existência de redes aéreas de infra-estrutura nos logradouros públicos existentes nas áreas abrangidas pelo Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos.

Parágrafo único. Ficam estabelecidos os seguintes prazos para embutimento subterrâneo das redes de infra-estrutura:

I – Praça Iguatemi Martins, Largo Marquês de Monte Alegre, Largo Senador Vergueiro, Rua São Bento (entre R. do Comércio e Av. Visconde de São Leopoldo), Rua Conde D'Eu, Rua Frei Gaspar (entre R. Tuiuti e Praça Rui Barbosa), Rua Gonçalves Dias, Rua José Ricardo, Rua Dom Pedro II (entre R. XV de Novembro e R. João Pessoa), Rua Riachuelo (entre R. Tuiuti e R. João Pessoa), Rua Tuiuti, Rua XV de Novembro (entre R. do Comércio e Praça dos Andradas), Travessa Comendador Ferreira Neto – 2 (dois) anos;

II – Praça Visconde de Mauá, Praça Nagasaki, Praça da República, Praça Barão do Rio Branco, Rua Cidade de Toledo – 3 (três) anos;

III – Praça Rui Barbosa, Rua Augusto Seve-

ro, Rua Marquês de Herval (entre R. São Bento e R. Caiubi) – 4 (quatro) anos;

IV – Rua Antônio Prado, Rua General Câmara (entre Pça. Rui Barbosa e R. da Constituição), Rua Iltororó (entre o início e R. João Pessoa), Rua Martin Afonso (entre Praça da República e R. João Pessoa), Rua Visconde do Rio Branco – 5 (cinco) anos;

V – Rua João Pessoa (entre R. Frei Gaspar e R. da Constituição), Rua Visconde de Vergueiro, Rua Xavier da Silveira (entre Pça. Antônio Teles e Armazém 8 da Companhia Docas do Estado de São Paulo) – 6 (seis) anos." (AC)

Art. 5.º O artigo 12 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12. A instalação de atividades econômicas permitidas por lei, em imóveis classificados por níveis de proteção na área de abrangência do programa Alegria Centro, fica condicionada ao atendimento das exigências detalhadas nas Seções I, II, III e IV, desta lei complementar.

Parágrafo único. Os estabelecimentos que já se encontrem regularmente instalados na área de abrangência terão o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da publicação desta lei complementar, prorrogável por mais 2 (dois) anos, mediante justificativa, para se adequarem às suas normas." (NR)

Art. 6.º O inciso II do artigo 15 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"II – guardar uma altura livre mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), medida do passeio à face inferior do letreiro;" (NR)

Art. 7.º O caput do artigo 20 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20. A instalação de toldo na fachada de imóvel situado na área de abrangência, consoante consta do ANEXO II, somente será permitida no pavimento térreo, desde que o equipamento seja composto de estrutura metálica retrátil e cobertura em lona ou lona plástica, com fixação imediatamente acima das vergas das bandeiras das portas e nenhum de seus elementos apresente altura inferior à cota de 2,10m (dois metros e dez centímetros) em relação ao nível do passeio." (NR)

Art. 8.º O parágrafo 3.º do artigo 20 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 3.º Somente poderão ser utilizadas duas cores nos toldos, harmoniosas com o conjunto arquitetônico, admitindo-se a inscrição, nas bordas, do nome do estabelecimento comercial e do ramo de atividade." (NR)

Art. 9.º O caput do artigo 22 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 22. A pintura das fachadas dos imóveis localizados na área de abrangência, classificados como NP-1 e NP-2, deve priorizar o uso das cores originais, identificadas mediante pesquisa ou prospecção, atendidas as condições estabelecidas neste artigo." (NR)

Art. 10.º O parágrafo 3.º do artigo 22 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 3.º Não será permitida a utilização de cores fosforescentes, refletivas, agressivas ou em desarmonia com o conjunto arquitetônico, em qualquer imóvel localizado nas Áreas de Proteção Cultural." (NR)

Art. 11.º O caput do artigo 23 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 23. A restauração da fachada dos imóveis classificados como NP-1 e NP-2, localizados na área de abrangência desta lei complementar, deverá priorizar a recuperação de

seus aspectos originais, vãos, esquadrias, acabamentos, telhados e elementos decorativos." (NR)

Art. 12.º O artigo 24 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24. Deverão ser observadas as seguintes exigências em relação aos elementos construtivos que compõem os imóveis classificados como NP-1 e NP-2, localizados na área de abrangência desta lei complementar:

I – os telhados deverão manter as características originais, em telhas de barro, tipo "francesa" ou "capa-e-canal";

II – os revestimentos externos originais, em granito, mármore, azulejo e massa raspada, não poderão ser pintados ou emvernizados, devendo permanecer em seu estado original;

III – as esquadrias deverão ser preservadas, conforme modelo original, respeitando-se os materiais utilizados.

Parágrafo único. Em caso de inexistência de registros históricos dos itens mencionados no "caput" deste artigo, as exigências serão substituídas por diretrizes definidas pelo CONDEPASA." (NR)

Art. 13.º O artigo 25 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 25. As marquises não aprovadas pela Prefeitura ou construídas em desacordo com o projeto original, em imóveis classificados como NP-1 e NP-2, deverão ser demolidas, nos termos da legislação vigente." (NR)

Art. 14.º O caput e os incisos I e II do artigo 34 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 34. Serão concedidos incentivos fiscais para a realização de investimentos privados na restauração ou conservação dos imóveis, bem como na instalação ou manutenção de atividades econômicas voltadas à cultura, ao lazer e ao fluxo turístico decorrente, respeitados os seguintes requisitos:

I – seja desenvolvida atividade permitida por lei;

II – seja realizada a restauração dos imóveis classificados como NP-1 e NP-2 e a adequação dos elementos de interferência visual das fachadas, na forma desta lei complementar." (NR)

Art. 15.º O artigo 35 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 35. Os incentivos fiscais compreenderão a isenção dos seguintes tributos:

I – isenção total da Taxa de Licença de Localização e Funcionamento e isenção parcial do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISSQN, nos termos da Lei n.º 3.750, de 20 de dezembro de 1971 (Código Tributário do Município), a ser renovada anualmente;

II – isenção total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Intervivos, ITBI, nos termos da Lei n.º 634, de 28 de dezembro de 1989;

III – isenção total do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, IPTU, nos termos do artigo 57 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, a ser renovada anualmente;

IV – isenção total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza da obra, nos termos do artigo 57 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998;

V – isenção parcial do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, IPTU, ou do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISSQN, referente ao patrocínio de serviços e obras de restauração, nos termos desta lei complementar.

§ 1.º Para a obtenção dos incentivos mencionados no inciso I deste artigo, o interessado

deverá obter a Certidão de Preservação do Imóvel, renovada anualmente, além da Certidão de Utilização de Imóvel Restaurado, a serem expedidas pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 2.º Para a obtenção da Certidão de Utilização de Imóvel Restaurado, deverá ser desenvolvida uma das atividades relacionadas no Anexo I desta Lei Complementar, de acordo com os padrões de qualidade exigidos pelos órgãos competentes.

§ 3.º Para a obtenção dos incentivos mencionados nos incisos III e IV deste artigo, o interessado deverá obter a Certidão de Preservação do Imóvel, a ser expedida pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 4.º Para a renovação dos benefícios mencionados nos incisos III e IV deste artigo, o interessado deverá juntar nova Certidão de Preservação do Imóvel, a ser expedida pela Seção de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento, e cópia de Alvará de Localização e Funcionamento.

§ 5.º Em caso de imóvel com nível de proteção NP-1 ou NP-2, analisado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA – anteriormente à vigência desta lei complementar e com isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – a ser renovada, fica estabelecido o prazo de 03 (três) anos para o cumprimento das exigências dela, sem prejuízo da renovação da isenção.

§ 6.º No caso mencionado no parágrafo anterior, o interessado deverá juntar, ao pedido de renovação, termo de compromisso específico.

§ 7.º Quando, para a renovação de isenções anteriores, forem necessárias adaptações físicas em detalhes da fachada em cumprimento de exigências do Capítulo II desta lei complementar, que inviabilizem o empreendimento, caberá ao CONDEPASA a decisão sobre o cumprimento das exigências sem prejuízo da renovação da isenção." (NR)

Art. 16.º O parágrafo 5.º do artigo 37 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 5.º Em se tratando de créditos inscritos na dívida ativa, serão respeitados os seguintes critérios:

I – o valor do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração somente poderá ser utilizado para a extinção total do débito, respeitado o limite do § 3.º deste artigo;

II – para a utilização do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração, o devedor deverá recolher o valor correspondente às custas e demais despesas do processo judicial;

III – estando o débito em processo de parcelamento, o Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração poderá ser utilizado para compensação do valor correspondente ao saldo remanescente, desde que sejam liquidadas completamente as parcelas vencidas, na proporção do § 3.º deste artigo." (NR)

Art. 17.º Os parágrafos 1.º e 4.º do artigo 38 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passam a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1.º Para a obtenção do Certificado de Compensação de Patrocínio de Restauração, o empreendedor deverá apresentar à Seção de Projetos Urbanos, cópia do projeto de restauração, explicitando os objetivos e recursos financeiros e humanos envolvidos, para fins de fixação do valor do incentivo e fiscalização posterior." (NR)

"§ 4.º O Certificado será válido para utilização no(s) exercício(s) posterior(es) ao da emissão." (NR)

Art. 18. O artigo 39 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 39. O Poder Executivo submeterá anualmente à Câmara Municipal, com a proposta orçamentária, o valor das isenções previstas relativas ao Patrocínio de Restauração, que não poderá ultrapassar 0,5 % (meio por cento) da receita sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza e sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano." (NR)

Art. 19. A alínea "a" do inciso I do artigo 41 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"a) 5% (cinco por cento) do valor venal no caso de infração a qualquer dispositivo previsto nos Capítulos II, III e IV do Título IV;" (NR)

Art. 20. O artigo 50 da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 50. Ficam acrescentados ao artigo 4.º da Lei n.º 634, de 28 de dezembro de 1989, os parágrafos 1.º, 2.º e 3.º que passam a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1.º Ficam isentos do imposto os imóveis adquiridos, classificados como NP-1 e NP-2, restaurados ou a restaurar, conforme o disposto na Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, após a manifestação dos órgãos competentes.

"§ 2.º Para obter o benefício referido no parágrafo anterior, o contribuinte deverá apresentar Termo de Compromisso de restauração do imóvel e instalação de atividade permitida pela Lei Complementar n.º 312, de 24 de novembro de 1998, no prazo máximo de 2 (dois) anos.

"§ 3.º Caso o adquirente não cumpra o Termo de Compromisso previsto no parágrafo anterior, perderá direito ao benefício, devendo recolher o imposto devido com os acréscimos previstos na legislação vigente" (NR)

Art. 21. Fica acrescida a alínea "p" no inciso IX do Anexo I da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, com a seguinte redação:

"p) empresas importadoras e exportadoras sem armazenagem." (AC)

Art. 22. Ficam acrescidos o inciso XI, a alínea "a" e o inciso XII ao Anexo I da Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003, com a seguinte redação:

"XI - Industrial:
a) as que apresentem baixo grau de incomodidade, conforme Lei Complementar n.º 312, de 24 de novembro de 1998.

XII - Residencial." (AC)

Art. 23. Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.
Registre-se e publique-se.
Palácio "José Bonifácio", 17 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 17 de março de 2005.

ROBERTO M. DE LUCA DE O. RIBEIRO
Chefe do Departamento

ATOS DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO

Expediente despachado
em 16 de março de 2005

Foram baixadas as Portarias:

PORTARIA N.º 573-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que o Sr. HORÁCIO GONÇALVES, registro n.º 5.086-4, ocupante da função de Assessor II, **fique à disposição** do Juiz da Infância e da Juventude de Santos, com prejuízo das funções, mas sem prejuízo dos vencimentos e das demais vantagens de sua função, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.
Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 23 de feve-

ro de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 621-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que o Sr. FÁBIO DE OLIVEIRA SANTOS, registro n.º 21.340-5, ocupante do cargo de Professor de Educação Física, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Educação e Cultura, **fique à disposição** da Fundação Pró-Esporte de Santos, com prejuízo das funções, mas sem prejuízo dos vencimentos e das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 622-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que o Sr. CARLOS AUGUSTO FERNANDES RIBEIRO, registro n.º 14.858-5, ocupante do cargo de Professor de Educação Física, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Educação e Cultura, **fique à disposição** da Fundação Pró-Esporte de Santos, com prejuízo das funções, mas sem prejuízo dos vencimentos e das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 623-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que o Sr. MARCO ANTONIO BARBOSA DOS REIS, registro n.º 20.950-2, ocupante do cargo de Médico, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Técnico e Científico, **fique à disposição** da Prefeitura Municipal de Guarujá, com prejuízo das funções e dos vencimentos, mas sem prejuízo das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 02 de fevereiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 624-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que a Sra. JOCELENE BATISTA PEREIRA, registro n.º 16.540-7, ocupante do cargo de Médico, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Técnico e Científico, **fique à disposição** da Prefeitura do Município de Jandira, com prejuízo das funções e dos vencimentos, mas sem prejuízo das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 625-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que o Sr. CARLOS ALBERTO DA SILVA, registro n.º 15.437-7, ocupante do cargo de Fiscal de Trânsito, Nível N-G, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Comunicações e Transportes, **fique à disposição** da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, com prejuízo das funções e dos vencimentos, mas sem prejuízo das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 626-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que a Sra. JUREMA QUINTELLA MARREIRO LINS, registro n.º 19.716-0, ocupante do cargo de Assistente Social, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Técnico e Científico, **fique à disposição** da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, com prejuízo das funções e dos vencimentos, mas sem prejuízo das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 627-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que a Sra. CIBELE SIMÃO LACERDA, registro n.º 20.210-1, ocupante do cargo de Psicólogo, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Técnico e Científico, **fique à disposição** da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, com prejuízo das funções e dos vencimentos, mas sem prejuízo das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 628-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que a Sra. SIMONE STEFANI DA SILVA, registro n.º 21.906-3, ocupante do cargo de Professor de Educação Infantil, Nível N-N, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Educação e Cultura, **fique à disposição** da Câmara Municipal de Santos, com prejuízo das funções, mas sem prejuízo dos vencimentos e das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 629-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que a Sra. MARIA ELISABETE CAMPOS, registro n.º 14.908-8, ocupante do cargo de Professor de Ensino Fundamental II, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Educação e Cultura, **fique à disposição** da Câmara Municipal de Santos, com prejuízo das funções, mas sem prejuízo dos vencimentos e das demais vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIA N.º 630-P-DRH/2005

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTOS, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, determina que a Sra. MÁRCIA DELMA CALVES CORDEIRO, registro n.º 11.332-4, ocupante do cargo de Especialista de Educação II - Diretor de Escola, Nível N-O, do Quadro Permanente, do Grupo de Serviço Educação e Cultura, **fique à disposição** da Câmara Municipal de Santos, com prejuízo das funções, mas sem prejuízo dos vencimentos e das demais

vantagens de seu cargo efetivo, no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2005.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
Palácio "José Bonifácio", em 04 de março de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

PREFEITO MUNICIPAL

EXPEDIENTE DESPACHADO

EM 16 DE MARÇO DE 2005

PROCESSO N.º 17344/2005-17 - SEDUC - RÁFICO A DISPENSA DE LICITAÇÃO COM FUNDAMENTO NO INCISO VIII DO ARTIGO 24 DA LEI FEDERAL N.º 8666/93, A VISTA DA JUSTIFICATIVA APRESENTADA PELA SEDUC E NOS TERMOS DO PARECER DA PROCURPGM, E PARA OS FINS PREVISTOS NO ARTIGO 28 DO REFERIDO DIPLOMA LEGAL.

ATOS DO COMANDANTE DA GUARDA MUNICIPAL DE SANTOS

PORTARIA N.º 001/2005-DGM

14 DE MARÇO DE 2005

O Chefe do Departamento da Guarda Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe conferem os artigos 249 e 250 da Lei n.º 4623 de 12 de junho de 1984, especialmente cominada com a Ordem de Serviço n.º 12/99-GP de 04 de outubro de 1999, determina ao Chefe da Seção de Justiça e Disciplina do D.G.M.S., que instaure o competente Processo Sumário, contra o servidor CARLOS JOSÉ DO NASCIMENTO - Reg. 16.436-7; lotado no D.G.M.S. no cargo de Guarda Municipal e no exercício das funções de Guarda Municipal, por ter infringido em tese, o disposto no Art. 19, inciso VI, letra "b", da L.C. n.º 406 de 24 de julho de 2000 - "Aplica-se ao Guarda a pena de 02 (dois) dias de suspensão, nas seguintes hipóteses: Deixou de apresentar-se no tempo determinado: no local determinado por superior hierárquico, em ordem manifestamente legal", na data de 01/01/05, conforme consta no Processo Administrativo n.º 21743/2005-38.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
PAULO ROBERTO FARAT
Ten. Cel. Reserva FM
Cmt. da Guarda Municipal de Santos

PORTARIA N.º 002/2005-DGM

14 DE MARÇO DE 2005

O Chefe do Departamento da Guarda Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe conferem os artigos 249 e 250 da Lei n.º 4623 de 12 de junho de 1984, especialmente cominada com a Ordem de Serviço n.º 12/99-GP de 04 de outubro de 1999, determina ao Chefe da Seção de Justiça e Disciplina do D.G.M.S., que instaure o competente Processo Sumário, contra o servidor JOSÉ LUIZ VIEIRA - Reg. 20.025-3; lotado no D.G.M.S. no cargo de Guarda Municipal e no exercício das funções de Guarda Municipal, por ter infringido em tese, o disposto no Art. 19, inciso VI, letra "b", da L.C. n.º 406 de 24 de julho de 2000 - "Aplica-se ao Guarda a pena de 02 (dois) dias de suspensão, nas seguintes hipóteses: Deixou de apresentar-se no tempo determinado: no local determinado por superior hierárquico, em ordem manifestamente legal", na data de 01/01/05, conforme consta no Processo Administrativo n.º 21751/2005-66.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.
PAULO ROBERTO FARAT
Ten. Cel. Reserva FM
Cmt. da Guarda Municipal de Santos

PORTARIA N.º 003/2005-DGM

14 DE MARÇO DE 2005

O Chefe do Departamento da Guarda Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe conferem os artigos 249 e 250 da Lei n.º 4623 de 12 de junho de 1984, especialmente cominada com a Ordem de Serviço n.º 12/99-GP de 04 de outubro de 1999, determina ao Chefe da Seção de Justiça e Disciplina do D.G.M.S., que instaure o competente Processo Sumário, contra o servidor WILLIAN DIAS DOS

Anexo 7 – Ficha de Identificação dos Imóveis.

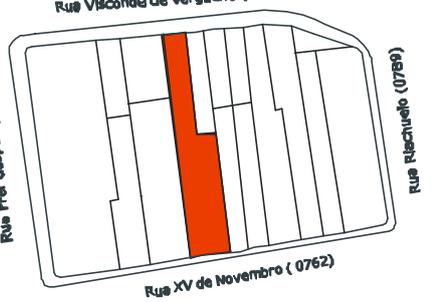


Prefeitura Municipal de Santos
Secretaria de Planejamento
Escritório Técnico

Ficha de Identificação dos Imóveis

Área de Proteção Cultural - jan/ fev 2003

Situação
Rua Visconde de Vergueiro (0061)



Rua Frei Gaspar (0307) Rua Riachuelo (0789)
Rua XV de Novembro (0762)

Foto



Endereço fiscal: ST25Q07LF16

Endereço do Imóvel: RUA XV DE NOVEMBRO,111/113 **Bairro:** CENTRO

Nome do proprietário: BOLSA DE VALORES DE SANTOS

Endereço do proprietário: RUA XV DE NOVEMBRO, 113

Área do Terreno: 868,52 m²

Área de Construção: 1.398,00 m²

Tipo:
 térreo (2) número de pav.

Tipo de proteção:
 tombamento NP 1 NP 2 NP 3

Tipo do Imóvel:
 residencial comercial industrial serviço institucional
 fechado

Valor Venal: R\$ 627.451,25

Valor da Dívida: