

ESPAÇO DE MEMÓRIA E VIDA: UM PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA PARA FINS HABITACIONAIS NO BAIRRO DE VILA NOVA – SANTOS, SP.

GABRIELA RIBEIRO BRAZÃO*

LENIMAR GONÇALVES RIOS **

RESUMO

O artigo focaliza a Vila Nova, bairro que ao longo do século XX sofreu intenso processo de degradação devido à introdução de atividades produtivas impactantes. A pesquisa busca entender o fenômeno da degradação de áreas centrais residenciais e como o processo se manifesta na área de estudo, com especial atenção à legislação urbanística e sua influência nas transformações do bairro. Com base nas análises apontam-se diretrizes gerais de intervenção objetivando a requalificação urbana do bairro para fins de uso misto (habitação, comércio e serviços) e, a partir de uma análise crítica da proposta de alterações à Lei de Uso e Ocupação do Solo apresentada em 2014 pela Prefeitura Municipal de Santos (MINUTA LUOS 2014), foi feita modelagem com finalidade de definir parâmetros urbanísticos que garantam a requalificação com produção de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular e ao mesmo tempo proporcionem qualidade urbanística e ambiental à área.

PALAVRAS-CHAVE

Vila Nova. Legislação Urbanística. Requalificação. Área Central. Parâmetros Urbanísticos.

* Graduada em
Arquitetura e
Urbanismo pela
Universidade
Católica de Santos.
E-mail: gabriela_
brazao@hotmail.
com

** Arquitecta e
Urbanista.
Especialista em
Gestão Ambiental.
Mestranda em
Direito Ambiental
- Universidade
Católica de Santos
- Unisantos -E-mail:
lenimar.rios@
unisantos.br

INTRODUÇÃO

Como consequência de políticas urbanas omissas diante do deslocamento da população original para outros bairros e principalmente devido à falta de investimentos públicos, mesmo as áreas dotadas de vitalidade podem vir a se degradar. É nesse cenário de abandono que o bairro da Vila Nova de Santos encontra-se há décadas.

Foi no final do século XIX e início do século XX que as primeiras residências surgiram no bairro. No entanto, nas primeiras décadas do século XX, juntamente com a expansão do porto, deu-se início à migração da população de alta renda que residia no bairro em direção às praias.

Assim, os imóveis residenciais, incluindo os casarões que abrigavam as pessoas mais ricas, tornaram-se paulatinamente habitações coletivas de aluguel (cortiços), abrigando várias famílias sob uma difícil situação de precariedade e vulnerabilidade social.

Diante desse quadro colocam-se várias questões: Como reverter a situação de uma área que vem sofrendo um processo de degradação contínuo há décadas? Como criar condições para o repovoamento do bairro e proceder à requalificação urbana garantindo que a população residente continue no local? Como garantir arranjos urbanísticos que propiciem qualidade urbanística e ambiental?

Para responder essas questões, na primeira seção procura-se compreender o processo de degradação de áreas residenciais centrais. Procura-se também entender os conceitos de requalificação e reabilitação urbana com objetivo de definir qual o tipo de intervenção que melhor se aplica à área de estudo. É justificada, assim, a adoção da tipologia requalificação urbana.

Na segunda seção elaboram-se estudo da área de intervenção para compreender a formação, o processo de esvaziamento e a troca do perfil populacional do bairro. Estuda-se principalmente a legislação urbanística incidente sobre a área no período de 1922 até 2011, sendo que estas análises revelaram que a chave para as causas da degradação do bairro se encontra em grande medida nas mudanças legais ocorridas nesse período.

Como a legislação mostrou-se fonte importante de agravamento dos problemas, e consequentemente, um instrumento necessário para solucioná-los, fez-se um estudo da proposta de novo zoneamento (Lei de Uso e Ocupação do Solo – Minuta LUOS 2014) apresentado pela Prefeitura Municipal de Santos em 2014, que oferece ferramentas inovadoras para recuperação/requalificação da área central, incluindo o bairro de Vila Nova. Para análise crítica dessa proposta, foi feita modelagem que mostrou a necessidade de ajustes e introdução de novos conceitos para a reorganização do espaço construído, visando dar qualidade à ocupação do bairro. A modelagem possibilitou também materializar os novos conceitos numa proposta de desenho urbano, objetivando sustentabilidade social e ambiental ao mesmo.

1. O FENÔMENO DA DEGRADAÇÃO URBANA E A REQUALIFICAÇÃO SOB O PONTO DE VISTA DA POLÍTICA DO MINISTÉRIO DAS CIDADES

A degradação de áreas centrais residenciais acontece quando há um deslocamento de parte da população residente para áreas mais valorizadas e o local passa a ser ocupado por população de baixa renda. Não há abandono da área e sim alteração do perfil social dos moradores, podendo ocorrer migração de atividades que tinham por finalidade atender alta renda. Esse processo tem levado à degradação física principalmente devido à falta de investimentos públicos e privados, inclusive na manutenção do patrimônio construído por parte dos proprietários, assim como ao esvaziamento populacional e econômico dessas áreas.

Visando enfrentar esse problema, a partir de meados do século XX surgem tipologias de intervenção urbana que se tornaram paradigmáticas, entre elas a Reabilitação e a Requalificação. Ambas visam recuperar o patrimônio arquitetônico (especialmente de valor histórico) já existente, porém a principal diferença entre elas é que a reabilitação não altera a função de uma determinada área, enquanto na requalificação isso ocorre, pois esta combina a recuperação com intervenções de renovação urbana.

Exemplos dessa tipologia de intervenção surgiram em várias cidades do mundo, sendo Boston e Baltimore os pioneiros com seus projetos de recuperação do centro e das fronteiras portuárias que se encontravam abandonadas. No entanto, devido ao acentuado caráter mercadológico dos projetos, essas áreas sofreram processo de gentrificação, criando-se assim um “urbanismo de luxo” como salienta Diez (2005, p.141), que resulta numa discrepante segregação espacial e social, pois acaba expulsando a população de mais baixa renda dessas áreas.

No presente trabalho, opta-se por uma proposta de “requalificação”, devido a necessidade de reorganização do bairro da Vila Nova em termos de uso e ocupação, com ênfase no repovoamento e melhoria da qualidade urbana, e para isso optou-se por observar as recomendações contidas no Manual de Reabilitação de Áreas Centrais do Ministério das Cidades (BRASIL, 2008) o qual enfatiza que ao intervir em setores urbanos consolidados, é importante manter as famílias de baixa renda que moram nessas áreas. A requalificação de áreas degradadas tem tido como prioridade a valorização imobiliária, responsável pela gentrificação e conseqüente expulsão dessas famílias. Esse tipo de intervenção não é solução.

Na realidade, além de ser moralmente inaceitável, é também fator que cria problemas maiores, pois essas famílias acabam migrando para favelas, engrossando a ocupação de assentamentos precários e áreas de risco.

Segundo o Ministério das Cidades (BRASIL, 2008) para a realização de um projeto adequado é importante conhecer a área objeto de intervenção. É importante também pensar na atração de pessoas de diversas rendas e na inclusão e integração social, a partir de um desenho projetual que busque a mistura de classes. Além disso, deve-se propiciar condições para a inclusão dos moradores de baixa renda com equipamentos públicos adequados e programas de geração de renda.

2. O BAIRRO DA VILA NOVA

A formação do bairro da Vila Nova marcou os primeiros movimentos de expansão urbana de Santos (MELLO, 2008). Entretanto, à medida que a cidade crescia em direção às praias, a Vila Nova experimentou um crescente processo de degradação e esvaziamento populacional.

Nos tópicos a seguir procura-se contextualizar o bairro no processo de crescimento de Santos e os fatores que contribuíram para a situação em que a área se encontra hoje.

2.1. A evolução urbana de Santos e o Bairro da Vila Nova

Fundada em 1546, Santos está entre as primeiras cidades do Brasil. A economia do aglomerado urbano foi pouco dinâmica durante o período colonial, limitando-se a movimentar produtos para abastecer o planalto e escoar produção que descia a serra. No século XIX, com a exportação do açúcar produzido no planalto, a economia da cidade experimentou crescimento (ANDRADE, 1989).

Somente na última década do século XIX, quando o café surge na lista de produtos de exportação que vão dar suporte à economia brasileira, sendo o porto de Santos escolhido como escoadouro do produto, é que Santos experimenta crescimento econômico e expansão urbana. Nesse momento a cidade ultrapassa os limites territoriais em que permaneceu por quase 300 anos e inicia o crescimento em direção ao sul (praias) e em direção à leste, para os bairros Paquetá e Vila Nova, sendo este último o primeiro bairro predominantemente residencial de Santos.

Hoje o bairro da Vila Nova sofre acelerado processo de degradação. A população de maior renda migrou em direção às praias já nas primeiras décadas do século XX e, ao mesmo tempo em que minguavam os investimentos públicos e privados em melhorias urbanas e das edificações, grande parte de seu parque residencial transformou-se em cortiços ocupados por população de baixa renda (MELLO, 2008). Ao longo do século XX o bairro foi perdendo população e hoje, aquele que foi o primeiro bairro residencial luta para atrair moradores.

O bairro teve também forte redução de seus lotes vazios, o que seria positivo se boa parte desses lotes não tivessem sido ocupados por estacionamentos de veículos e equipamentos de suporte ao porto (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS - SEDURB), atividades que contribuem ainda mais para degradação da área.

Como resultado da falta de investimentos dos proprietários na manutenção do patrimônio edificado, tem-se hoje aumento de imóveis residenciais em ruínas, um dos fatores responsáveis pela densidade domiciliar baixíssima, de 102,02 hab/ha, bem inferior à de Santos que é de 149,4 hab/ha segundo o Censo Demográfico IBGE 2010.

Sua população, grande parte jovem, possui renda per capita média entre as mais baixas de Santos. A maior parte de chefes de família do bairro recebe até 3 salários mínimos e uma pequena parcela recebe entre 3 e 7,5 salários. Suas ruas estreitas são tomadas por sem tetos, lixo e falta de arborização por conta dos caminhões altos que arrancam as árvores. Hoje não é mais um atrativo ou um lugar de permanência, mas um local de passagem, inseguro e por vezes perigoso.

2.2 A legislação urbanística e sua influência na degradação do bairro

A legislação urbanística é constituída pela “(...) coleção de leis, decretos e normas que regulam o uso e ocupação da terra urbana”. (ROLNIK, 2008, p:1) Para a Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP (2014, p:3) regular o uso do solo significa definir “(...) as atividades que podem ser instaladas em cada lote da cidade e quais as características que a edificação deve ter para sua melhor inserção urbana”. Referindo-se à dinâmica urbana, OLIVEIRA (2010, p. 111) destaca que “(...) as transformações no uso e ocupação do solo são influenciadas pela legislação urbanística”.

O bairro da Vila Nova é um exemplo dessa influência. A desvalorização imobiliária, que foi um fator decisivo para o quadro de degradação que o bairro apresenta hoje, é produto da legislação incidente sobre aquela área ao longo dos anos.

O quadro nº 1 mostra as sucessivas leis que no período de 1922 a 2011 modificaram as regras de uso e ocupação do município, com destaque às alterações que recaíram sobre o bairro da Vila Nova.

Quadro nº 1 - evolução dos instrumentos reguladores do uso e ocupação no município (1922 - 2011)

| Data | Lei | Alterações propostas para Vila Nova |
|-------------|--|--|
| 1922 | Lei Municipal nº 675/1922 - Aprovou o Código de Construções do Município | Primeira lei de zoneamento. Garantia o uso residencial e havia preocupação com a qualidade urbana. |
| 1945 | 1945 Decreto – Lei nº 403/1945 – Instituiu novo Código de obras do Município | O zoneamento delimitou a área central em zona comercial central, zona comercial secundária (abarcando a Vila Nova) e zona portuária. Atividades portuárias passaram a ser permitidas na Vila Nova ocupando as quadras vizinhas ao cais. |
| 1956 | Lei Municipal nº 1831/1956 - Modificou o título II do decreto-lei nº 403. De 15 de setembro de 1945 | Expansão da zona comercial central e sutil expansão da zona portuária na Vila Nova. |
| 1968 | Lei Municipal nº 3529/1968 – Instituiu o Plano Diretor Físico de Santos | Zoneamento misturava uso residencial com o industrial e portuário. A Vila Nova passa a ser zona comercial residencial e nas quadras antes destinadas ao uso portuário passa a ser permitido uso industrial. |
| 1972 | Lei Municipal nº 3529/1968 - (efetuadas alterações) | Na zona comercial residencial, que compreende a Vila Nova, passou a ser permitida a instalação de oficinas de reparos de caminhões. |
| 1992 | Lei Complementar 53/1992. Institui Zonas Especiais de Interesse Social | Criou a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 3, cuja delimitação ocupava grande parte da Vila Nova e uma porção do Paquetá. Incentivava Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social-EHIS para atender população dos cortiços. |
| 1998 | Lei Complementar nº 312/1998 - Disciplinou o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município | A Área Central é delimitada como Zona Central I e Zona Central II, esta última compreendendo o bairro da Vila Nova, onde era incentivada a renovação urbana e o uso residencial. Foi criada também a Área de Proteção Cultural – APC, pela qual foi definido conjunto de quadras do bairro com imóveis a proteger. |
| 2011 | Lei Complementar 730/2011 - Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município | Não houve mudanças expressivas. |

Fonte: Prefeitura Municipal de Santos - SEDURB (2016)

Podemos verificar que a Lei nº 675/1922, que definiu o zoneamento, denotava preocupação com a qualidade do ambiental, expresso nos cuidados com a paisagem urbana e com os edifícios construídos, o que explica o fato de muitos imóveis que hoje são protegidos datarem dessa época.

O Decreto nº 403 de 1945 alterou o zoneamento permitindo o avanço de atividades portuárias para o bairro de Vila Nova.

Em 1968, através da Lei Municipal nº 3529/1968 que instituiu o Plano Diretor Físico de Santos, instalou-se o zoneamento que mais gerou impactos negativos, pois as regras de uso e ocupação definidas para a área central romperam a preocupação com a estética da paisagem e a qualidade de vida dos moradores ao permitir uso misto. Este compreendia a convivência das três categorias: residencial, industrial e portuário, atividades que juntas são muito conflitantes. Com o novo zoneamento a maior parte da Vila Nova integrava a Zona Comercial Residencial, destinada a usos compatíveis com residências, mas uma parte do bairro estava dentro da Zona Comercial Industrial onde era permitida inclusive a instalação de indústrias manufatureiras incômodas desde que satisfeitas exigências do Código de Posturas do Município, sendo vedada nessa área a construção de novas moradias. Essa proibição atingia a totalidade dos bairros do Paquetá, Centro e Valongo (inclusos nas Zonas Comercial Industrial, Comercial Central e Comercial Secundária, respectivamente).

A restrição à construção de moradias foi um dos fatores que levou ao esvaziamento populacional da área central apesar de tratar-se de local servido por transporte coletivo que alcança toda a cidade e infraestrutura completa.

A preocupação em relação à construção de novas moradias só ressurgiu em 1992 através da Lei nº 53/1992 que criou a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 3 com finalidade de atender a população dos cortiços e incentivar Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) em área que inicialmente abrangia os bairros Vila Nova e parte do Paquetá.

Em 1998, através da Lei Complementar nº 312/1998 foi instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana que reconfigurou o zoneamento da área central, que passou a contar com duas zonas, a Central I e Central II. Para a Zona Central II, onde se insere a Vila Nova, o Plano definia como objetivos a renovação urbana e o uso residencial, recuperando a ideia de qualidade urbanística compatível com moradia.

O zoneamento de 2011 não trouxe mudanças importantes. Estas só vão ocorrer com a Lei Complementar nº 821/2013, que definiu alterações substanciais no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana.

2.2.1 Proposta de nova Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS 2014 - estratégias para recuperar a área central

As diretrizes do desenvolvimento urbano de Santos em vigor estão expressas na Lei Complementar nº 821/2013 que criou o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana. Essa revisão estabeleceu entre outros objetivos estimular o adensamento sustentável junto aos eixos de transportes de média capacidade de carregamento (Veículo Leva sobre Trilhos – VLT) através de incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP na vizinhança dos mesmos. Outro objetivo importante é o de garantir a segregação de atividades incompatíveis entre si.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) tem que estar alinhada com o Plano Diretor, razão pela qual logo após aprovação da Lei Complementar nº 821/2013 foi apresentada proposta de um novo zoneamento para a área insular do município (SANTOS, 2014).

A proposta oferece ferramentas muito mais interessantes e coerentes, pois além de estar fundamentada em um diagnóstico bastante detalhado e incorporar os instrumentos do Estatuto da Cidade, ela expressa em suas estratégias forte preocupação com a sustentabilidade ambiental e social.

A Minuta LUOS 2014 garante não só a reutilização e regeneração de áreas socialmente degradadas como também adota critérios de desenho urbano e de construções sustentáveis, fatores que são essenciais para que lugares como a Vila Nova ganhem qualidade de vida urbana.

O princípio geral da proposta contida na MINUTA é criar uma cidade compacta que aproxime empregos, moradias, transporte e equipamentos públicos. Para isso a lei trabalha com base no adensamento controlado, buscando reabilitar e requalificar áreas com ênfase em habitação, tendo como objetivo promover a renovação com utilização de mecanismos para reverter a evasão de moradores ofertando Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP.

Essa proposta de lei servirá de base para o projeto do presente trabalho. Pretende-se com isso explorar as possibilidades de um novo modelo de uso e ocupação e novo desenho urbano fundamentado nos princípios de sustentabilidade social e ambiental.

Pode-se concluir que embora a degradação e esvaziamento populacional da Vila Nova, seja produto de uma conjugação de fatores, a legislação urbanística - que tem como finalidade assegurar que as áreas urbanas possam se desenvolver de forma harmônica - teve papel preponderante para a sua decadência. Daí a importância da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (SANTOS, 2014) que propõe regeneração da área através do repovoamento utilizando mecanismo para garantir a fixação da população que atualmente reside. Na próxima seção será trabalhada modelagem dessa proposta objetivando avaliação crítica de seus efeitos e apresentadas indicações de alterações com ênfase na sustentabilidade social e ambiental.

3. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

O bairro da Vila Nova apresenta problemas graves, mas também exhibe pontos positivos, pois é uma área servida por infraestrutura completa (água, esgoto, drenagem, pavimentação, telefonia). Está ligada a todos os bairros por transporte público e futuramente será servida pelo Veículo Leve sobre Trilhos - VLT. Possui patrimônio construído que pode ser recuperado para habitação, comércio e serviços. Apresenta áreas passíveis de renovação construtiva e, portanto, com capacidade de verticalização e adensamento populacional. Por esse conjunto de fatores entende-se que a tipologia de intervenção mais adequada é a requalificação.

3.1 Objetivos e Diretrizes

Diante dos problemas identificados (esvaziamento econômico, redução da população residente, baixa densidade populacional, degradação do patrimônio construído, presença de atividades conflitantes) as intervenções para requalificar demandam ações voltadas ao uso e ocupação sustentáveis como:

- Permanência da população residente e repovoamento, na perspectiva de que recuperar a função residencial é condição para uso e ocupação sustentável.
- Provisão de equipamentos e novos espaços públicos de lazer, cultura, esportes e áreas verdes para atender necessidades dos atuais e novos moradores.
- Estímulo à diversificação de atividades econômicas. Remoção/desestímulo de atividades conflitantes com a função habitar.

De acordo com esses objetivos propõe-se as seguintes diretrizes e ações:

I - Otimizar a infraestrutura instalada através da recuperação dos imóveis de interesse à preservação; destinar terrenos não edificados e subutilizados para fins habitacionais, comerciais e de serviços; promover a renovação urbana através do adensamento controlado ao longo do eixo do VLT e Av. Conselheiros Nébias.

II - Recuperar o ambiente natural através da melhoria e ampliação de espaços públicos verdes nas áreas que serão objeto de renovação/adensamento.

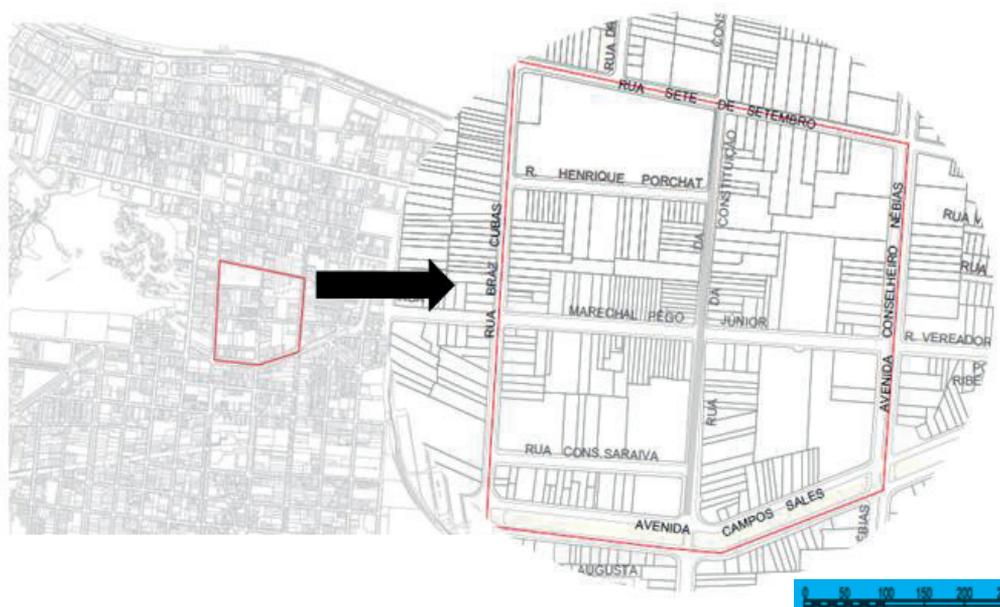
III - Melhorar a mobilidade urbana com integração de modais (VLT, ônibus, catraia, bicicleta e pedestres) e com redução de distâncias através do desenho de novos espaços de circulação nas áreas de adensamento/renovação urbana.

IV - Promover o desenvolvimento de novas atividades econômicas, com implantação de comércio e de serviços de caráter local e regional.

Cada uma das diretrizes elencadas comporta um ou mais projetos de intervenção física razão pela qual para aprofundamento do presente estudo optou-se por desenvolver a diretriz I (otimizar a infraestrutura instalada) e entre as ações indicadas na diretriz foi selecionada a proposta que preconiza a renovação através do adensamento controlado.

Para elaboração do projeto foi definido um recorte delimitado pelas ruas Sete de Setembro, Brás Cubas e avenidas Campos | Salles e Conselheiro Nébias, quadrilátero que contém um dos eixos de passagem do VLT (figura 01).

Figura 01. Área de intervenção – Recorte.



Fonte: Autoras (2017) com base no Google Earth (2017).

Para materializar a proposta contida na diretriz I foi elaborada uma modelagem de uso e ocupação do solo com base na Minuta LUOS 2014 para verificação da qualidade ambiental e urbanística resultante da aplicação dos parâmetros nela contidos, sendo que foram propostas alterações de parâmetros sempre que se verificou serem necessárias para aumento da qualidade urbana e ambiental. A modelagem contempla a inserção de novos edifícios habitacionais, comerciais e de serviços, definindo volumetrias, recuos e também a compatibilização com

imóveis a preservar. Contempla ainda a criação de novos espaços de uso público e áreas verdes.

3.2 Renovação através do adensamento controlado e integração entre moradia, lazer e trabalho

A Vila Nova mantém até hoje imóveis característicos das diversas fases de sua evolução. Como a proposta é renovar com a introdução de novas tipologias (inclusive com verticalização), optou-se por proteger esses imóveis compatibilizando-os com as novas edificações, o que se dará através da Volumetria e dos Recuos.

3.2.1 Inserção das edificações nos lotes - Volumetria

A Minuta LUOS 2014 (SANTOS, 2014) define, com base no Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/2001), um coeficiente de aproveitamento único para toda a cidade de 1 vez a área do lote, parâmetro que deverá ser combinado com o índice de ocupação e com os recuos. Define também a possibilidade de construção de adicional de área em zonas onde a verticalização é desejável, mas isso é condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Porém, após aplicar o coeficiente básico no recorte escolhido para modelagem constatou-se que esse dispositivo não funcionará para a área em questão, uma vez que os lotes são muito estreitos (figura 02). Para verticalizar nos moldes preconizados pela Minuta LUOS 2014 (SANTOS, 2014) seria necessário o agrupamento de no mínimo 4 a 5 lotes, o que desestimula o empreendedor já que ele precisaria negociar com número grande de proprietários que talvez não estejam interessados em vender seus terrenos. Assim, com o uso do coeficiente básico corre-se o risco de ter como resultado o oposto do planejado: construções de dois ou no máximo três pavimentos, resultando em baixo adensamento e encarecimento dos imóveis, com conseqüente gentrificação e expulsão da população residente do bairro.

Figura 02. Área do recorte - Lotes originais.



Fonte: Autoras (2017) com base no Google Earth (2017).

Outro fator importante é que o gabarito máximo estará condicionado à altura definida pelo Comando da Aeronáutica (COMAER) através da Portaria nº 957/2015, que fixa a altura de 42 metros (14 pavimentos), devido à proximidade da Base Aérea de Santos, localizada em Vicente de Carvalho no Guarujá.

Com base nisso, propõe-se romper com o coeficiente de aproveitamento e adotar como parâmetro a altura das edificações. A altura mínima proposta é de 15 metros (5 pavimentos) e máxima de 30 metros (10 pavimentos), exceto nas quadras de face para a Avenida Campos Salles, caracterizadas por grande número de imóveis preservados e de gabarito baixo. Nessa via as novas construções deverão obedecer ao mesmo gabarito das existentes (figura 03).

Figura 03. Gabaritos mínimos e máximos.



Fonte: Autoras (2017) com base no Google Earth (2017).

Para utilização das alturas permitidas será necessário reagrupar lotes, conforme mostra a figura 04.

Figura 04. Agrupamento de lotes proposto.



Fonte: Autoras (2017) com base no Google Earth (2017).

Quanto aos embasamentos das edificações devem possuir no máximo 6 metros (altura que corresponde a 2 pavimentos).

3.2.2 Inserção das edificações nos lotes - Recuos

O recuo é a menor distância obrigatória que uma edificação deve ter em relação à rua e aos limites do lote, podendo ser frontais, laterais e de fundos (figura 05)

Os recuos frontais são uma solução muito interessante para aumentar as larguras das calçadas, melhorando a qualidade do espaço público sem a necessidade de diminuir as vias. Já os recuos laterais e de fundos servem para garantir a qualidade arquitetônica, pois asseguram a insolação e ventilação dos edifícios proporcionando conforto térmico e eficiência energética.

A Minuta LUOS 2014 (SANTOS, 2014) define como recuos frontais mínimos 7 metros para a Avenida Conselheira Nébias e 5 metros para as demais.

Tendo em vista que a Rua da Constituição passará por mudanças com a implantação do VLT e que se tem como objetivo repovoar a área, adota-se como recuo frontal mínimo obrigatório 10 metros nas Avenidas e na Rua da Constituição, e 5 metros para as demais vias.

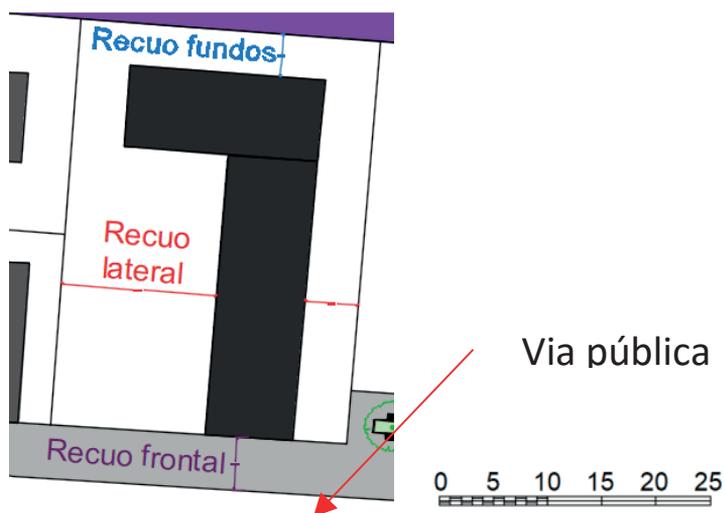
Para os recuos laterais e de fundos, a Minuta LUOS 2014 (SANTOS, 2014) define um cálculo que estabelece relação entre o espaçamento mínimo entre as construções e a altura da edificação construída. Essa estratégia é muito importante, pois quanto mais alta for a edificação, mais delgada ela deverá ser. Os recuos laterais são definidos pela equação , onde H é a altura da edificação em metros. Sendo assim, com o gabarito mínimo estipulado na presente proposta, o menor recuo seria de 2 metros e o maior (nos edifícios de 14 pavimentos) de 4.7 metros. Para os embasamentos, os recuos laterais seriam de 3 metros.

Propõe-se aumentar essa equação para . Deste modo, o recuo mínimo obrigatório (edificações de 5 pavimentos) seria de 3 metros e o máximo (edificações de 14 pavimentos) de 5.7 metros. Na modelagem esse ajuste demonstrou melhor qualidade e conforto térmico para a área adensada, como mostra a figura 06. Para os embasamentos, adota-se a mesma medida de 3 metros.

Para o recuo de fundos, a Minuta LUOS 2014 (SANTOS, 2014) estipula a equação , onde H é a altura da edificação em metros. Sendo assim, o recuo mínimo de fundos (edificação de 5 pavimentos) seria de 2.5 metros e o maior (edificação de 14 pavimentos) de 4.3 metros. Para os embasamentos, o recuo mínimo é de 2 metros.

Tendo em vista que os resultados não foram muito diferentes dos obtidos com a adoção da nova equação para os recuos laterais, somado com o limite do comprimento da fachada frontal (que remete ao comprimento da fachada de fundos), propõe-se igualar a equação. Deste modo, os mesmos recuos mínimos estipulados para as laterais seriam igualmente obrigatórios para os fundos. Para os embasamentos seria adotado o mesmo recuo mínimo de 2 metros.

Figura 05. Recuos - Esquema explicativo.



Fonte: autoras, 2017.

Figura 06. Vista da Rua Brás Cubas. Volumetria e sombreamento do recuo lateral proposto com sol da tarde no verão.



Fonte: autoras, 2017.

3.3. Compatibilização com imóveis a preservar

O bairro da Vila Nova é rico em edificações características de sua formação. A presente proposta visa não apenas promover a preservação desses imóveis como também garantir que os mesmos não serão “sufocados” pelas novas e altas edificações, mas que, ao contrário, fiquem evidenciadas.

Figura 07. Recuos na vizinhança de imóveis protegidos. Referência - Pça. Dos Andradas nº 91.

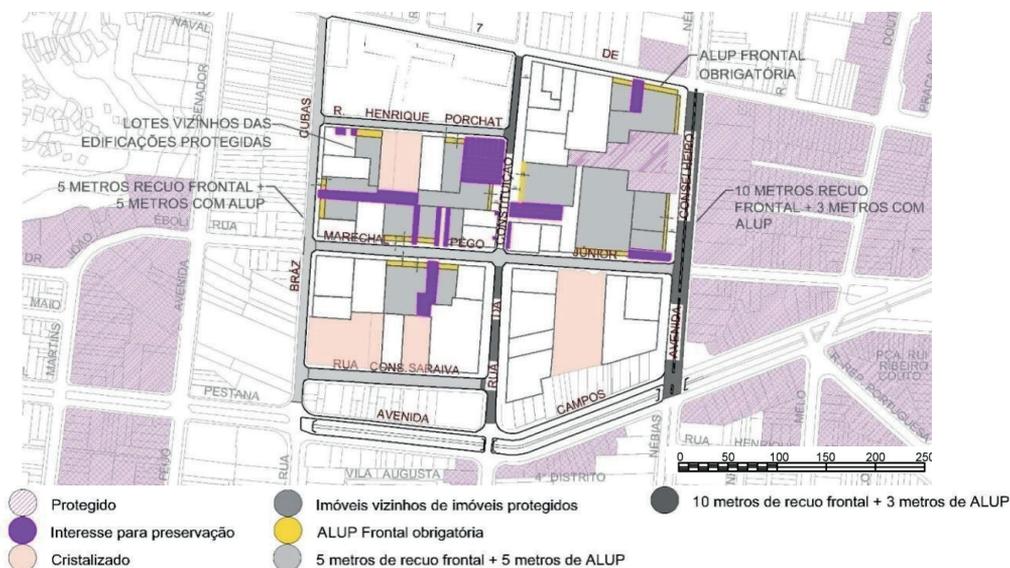


Fonte: Google Maps (2017); Acervo pessoal (2017)

Adota-se como referência para tal o edifício localizado em Santos, na Praça dos Andradas, próximo à rodoviária (figura 07).

Assim sendo, com o objetivo de obter um resultado semelhante, propõe-se que os recuos frontais das edificações vizinhas de imóveis protegidos, além do mínimo estipulado para a via, tenham um acréscimo de 3 metros para as vias em que o recuo é de 10 metros e 5 metros para as vias em que o recuo é de 5 metros (figura 08) com obrigatoriedade da criação de ALUPs - Áreas Livres de Uso Público - nesse espaço (estas áreas serão detalhadas no bloco 7.7).

Figura 08. Modelo de recuos frontais mínimos para compatibilização com imóveis a preservar.



Fonte: autoras, 2017.

Em relação aos recuos laterais mínimos, os lotes vizinhos das edificações preservadas devem acrescentar 1 metro de recuo na face lateral ao imóvel protegido.

Em lotes vizinhos aos imóveis preservados, a altura dos embasamentos das novas edificações não deve ultrapassar a do primeiro pavimento da edificação preservada, como mostra a figura 09.

Figura 09. Altura máxima do embasamento de imóvel vizinho a edificação preservada.



Fonte: autoras, 2017.

3.4. Uso Misto e Fachadas Ativas

Em seu livro “Morte e vida de grandes cidades” Jane Jacobs (2000) defende a importância de pessoas usarem a rua para que haja a vigilância natural sobre os espaços públicos, o que ajuda a diminuir a violência e faz com que a população se sinta segura.

A autora propõe três condições para que isso aconteça. A primeira é a separação entre o espaço público e o privado. De acordo com ela, é preciso haver uma clara separação entre esses espaços, pois caso contrário a vigilância natural fica prejudicada, uma vez que “borra” o limite do que é responsabilidade das pessoas de observarem e o que não é (URBANIDADES, 2013 junho). A segunda é a existência dos olhos da rua, as pessoas que conscientemente ou não fazem essa vigilância à medida que utilizam o espaço público ou o contemplam de suas residências (por isso a importância dos edifícios terem relação com a rua). A terceira é relacionada com a segunda pois são os usuários que transitam ininterruptamente em diferentes horários do dia (o que Jacobs (2000) chama de “balé das ruas”) que contribuem para movimentação e vigilância (URBANIDADES, 2013 março).

Nas conversas com moradores constatou-se que um dos problemas do bairro é a segurança, pois apesar de haver um posto policial a população não se sente segura porque as ruas ficam desertas. As movimentações acontecem apenas em certos períodos do dia, o que é fruto da falta de equilíbrio entre as áreas comerciais e as residenciais.-

Os empreendimentos de uso misto e as fachadas ativas, ou seja, voltadas para espaços públicos, são uma solução para enfrentar esse problema pois não só atraem a população para a rua, mantendo a dinâmica comercial durante o dia, como também mantém a movimentação das ruas até mais tarde.

O Projeto Nova Luz (SÃO PAULO, 2011), voltado à requalificação do bairro da Luz, em São Paulo, também teve essa preocupação, mas era mais radical em sua proposta, pois exigia que as novas construções tivessem fachada ativa voltada para as vias principais e nos setores de uso misto.

A Minuta LUOS 2014 faz o seguinte adendo no parágrafo único do artigo 170: “No caso de edificações plurihabitacionais, os usos não residenciais permitidos em Zonas Especiais

de Interesse Social - ZEIS 3 – poderão ocupar somente o pavimento térreo e quando existir embasamento na edificação, deverão observar os recuos mínimos exigidos, conforme a zona de uso e ocupação do solo em que o lote estiver localizado.” Deste modo a lei acaba desestimulando o uso misto nessa área, pois é muito mais atrativo para um empreendedor ocupar o térreo aumentando a oferta de vagas de estacionamento do que mantê-lo livre para os outros usos. O propósito da ZEIS 3 é assegurar unidades habitacionais de qualidade para o segmento de interesse social, porém, essas áreas também precisam do uso comercial e de serviços que garantam a vivacidade dos espaços públicos.

A proposta do presente trabalho visa estimular o uso misto através da taxa de ocupação do terreno. Os empreendimentos mistos poderão ocupar uma área de 70% do térreo do lote sendo que os usos residenciais no mesmo empreendimento poderão ocupar 50% da área do lote (figura 10).

Figura 10. Exemplos de taxas de ocupação de edificações com e sem uso misto.



Fonte: autoras, 2017.

3.5 Estímulo à produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social e de Mercado Popular

A população de menor renda requer atenção especial pois ela é a que mais sofre com a falta de políticas públicas que garantam moradias em áreas centrais, próximas dos empregos e de transporte público.

São Francisco, na Califórnia, é um exemplo de como o zoneamento pode promover moradias sociais. Os prédios com mais de 10 pavimentos são obrigados a destinar 15% das unidades habitacionais para fins de moradia de interesse social, denominadas “affordablehouses”, ou 20% das unidades para este fim fora do empreendimento (OBSERVASP, 2016). Essa mesma fonte informa que essa regra, aliada a políticas públicas de controle de aluguéis, contribuiu para que a cidade não sofresse tanto com a crise habitacional que ocorreu nos Estados Unidos em 2007, no contexto da crise financeira hipotecária.

Em São Paulo, a “Cota Solidarietà” (SÃO PAULO, 2014) estipula que os prédios com mais de 20.000 m² devem doar 10% da área para construção de unidades habitacionais

ou aquisição de terrenos para empreendimentos de interesse social. Em contrapartida esses 10% não são considerados áreas computáveis, ou seja, não entram no cálculo da área total construída do empreendimento. Em outras palavras, são áreas que o empreendedor “ganha” como compensação pela doação.

O Projeto Nova Luz (SÃO PAULO, 2011) estimulava a construção de Habitações de Interesse social e de Mercado Popular através da implantação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Neste caso, os empreendimentos construídos nessas zonas deveriam ter 40% de unidades habitacionais de interesse social, 40% de mercado popular e 20% livremente destinadas ao comércio.

Já a Minuta LUOS 2014 (SANTOS, 2014) remete a questão da Habitação de Interesse Social à Lei Complementar nº 53/1992 (Lei das ZEIS), atualizada pela Lei Complementar nº 821/2013. Contudo, essa lei é extremamente limitada para a Vila Nova, pois nesta área construir habitações de interesse social é apresentada como uma alternativa não havendo nenhuma condicionalidade que garanta a produção de habitações populares.

A presente proposta procura avançar ao estabelecer como obrigatório que em todos os empreendimentos habitacionais 40% das unidades sejam destinadas a Habitação de Interesse Social e 30% para Mercado Popular e os restantes 30% para o mercado em geral (figura 06). Nas duas tipologias (HIS e HMP) o térreo deverá estar sob pilotis, a menos que seja destinado a uso de comércio e serviços.

Hoje há uma preocupação muito grande em desestimular o uso do automóvel, não só por conta dos problemas de trânsito mas também porque as vagas de garagens encarecem demasiadamente os empreendimentos, uma vez que acabam ocupando uma área construída que poderia ser melhor utilizada com unidades habitacionais.

Figura 11. Percentagens obrigatórias para uso residencial.



Fonte: autoras, 2017.

O Plano Diretor Estratégico - PDE de São Paulo (SÃO PAULO, 2014) adotou novas medidas para lidar com essa situação. Nos empreendimentos residenciais é permitido apenas 1 vaga por unidade habitacional. Já os empreendimentos não residenciais se limitam a 1 vaga a cada 70 m² de área computável. Para cada vaga a mais que o empreendedor quiser construir, este deve pagar a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

A Minuta LUOS 2014 adota o chamado “coeficiente de vagas”, ou seja, um fator que quando multiplicado pelo número de unidades habitacionais resulta na quantidade de vagas ofertadas. Pode-se obter o direito de construção de mais vagas mediante pagamento da Outorga Onerosa.

Para a Vila Nova propõe-se adotar a não obrigatoriedade de vagas mas, caso existam, restringi-las ao subsolo ou apenas ao segundo pavimento do embasamento. Quando o embasamento for utilizado para garagem, os recuos devem ser dobrados e o primeiro pavimento do embasamento utilizado para comércios e serviços. Deste modo, deixa-se o térreo livre e não se proíbe, mas se desestimula o uso do automóvel tendo em vista que no bairro as principais vias são fartamente servidas por transporte coletivo. (Rua da Constituição com o VLT, Conselheiro Nébias com ônibus municipais e intermunicipais e proposta de bike Santos e ciclovia).

Figura 12. Vista aérea da rua da Constituição com VLT e proposta de ciclovia.



Fonte: autoras, 2017.

Figura13. Vista da visão do pedestre da Rua da Constituição.



Fonte: autoras, 2017.

3.7 Espaços públicos: Praças, Galerias e Boulevares

Espaços públicos são espaços livres destinados à circulação, ao convívio e abertos a todos sem restrição. De acordo com Gehl (2006) “(...) espaço público é o lugar que possibilita encontros”, é onde a vida urbana acontece, é “(...) palco de disputas e conflitos, mas também de festas e celebrações.” CASTRO (2013, s.n.p.). Compreendem o espaço público: ruas, calçadas, praças, parques, galerias, boulevares, etc., que possuem como função promover a

interação e o convívio social, melhorar a paisagem urbana local e minimizar os efeitos da densificação das cidades.

Os POPS (Privately Owned Public Space) são definidos como os espaços para uso público criados e mantidos por empreendedores em troca de uma área adicional de construção (ZONING Resolution, 2012). A partir da Resolução de Zoneamento de 1961, os edifícios residenciais e de escritórios puderam obter uma bonificação em área construída em troca da criação de espaços de uso público em seus empreendimentos. Os espaços poderiam ser internos ou externos, compreendendo praças, galerias, átrios, desde que fossem acessíveis para o uso coletivo. Um dos primeiros objetivos da implantação dos POPS, a partir da implantação do Zoneamento de Incentivo, foi permitir melhor iluminação natural e aeração dos distritos de alta densidade comercial e residencial, para amenizar o caráter predominantemente rígido e verticalizado das áreas mais densas da cidade. (OLIVEIRA; PISANI; 2017, p. 122).

Esse estímulo foi muito positivo para a área pois entre 1966 e 1975, dos 95 edifícios comerciais construídos que podiam utilizar o sistema, 67 o fizeram, ou seja, 79% do total (KAYDEN, 2000 apud OLIVEIRA; PISANI; 2017).

Porém, existia uma diferença muito grande em relação a qualidades dos espaços. Enquanto uns eram cheios de vida e bastante utilizados, outros permaneciam desertos. Por conta disso, em 1970 foram feitas modificações na Resolução de Zoneamento e definidos equipamentos mínimos e obrigatórios como assentos, áreas verdes, bicicletários, bebedouros e placas de identificação (OLIVEIRA; PISANI. 2017). Porém, mesmo com essas medidas e com modificações mais rigorosas na resolução, ainda existiam espaços que permaneciam sem vida. Após estudos realizados foi constatado que os espaços que não obtiveram sucesso, em sua grande maioria, eram aqueles que possuíam galerias, passagens e arcadas de difícil acesso e identificação, ou seja, não eram convidativos. Hoje a regulamentação desses espaços é orientada por três princípios: as praças devem ser abertas e convidativas a partir da calçada, devem possuir qualidade nos espaços para assentos e devem proporcionar à população a sensação de segurança.

A Minuta LUOS 2014 (SANTOS, 2014) segue essa linha de planejamento com as regras de incentivo para criação das ALUPS (Áreas Livres de Uso Público) e ACUPS (Áreas Cobertas de Uso Público). Determina que esses espaços estejam localizados na frente, na lateral ou longitudinalmente aos lotes.

Define que essas áreas sejam obrigatórias em lotes maiores do que 1.000 m². Adota como área mínima 10% da área do lote, sendo que 1/3 deve ser área verde e esta pode ser descontada da porcentagem obrigatória de área permeável

Após experimentações em terreno de área 1.045 m², foi possível notar que 10% é uma porcentagem muito baixa para que a área tenha qualidade (aeração, insolação, paisagística) como mostra a figura 14.

Figura 14. Comparativo com porcentagens da ALUP na área do terreno.



Fonte: autoras, 2017.

Sendo assim, propõe-se a obrigatoriedade das ALUPS ou ACUPS nos terrenos de área superior a 1.000 m², onde estas devem ocupar no mínimo 30% da área do lote, podendo ser descontada a porcentagem de 15% da taxa de permeabilidade se estas forem áreas verdes. Em lotes menores, estimula-se a implantação dessas áreas com mesmos critérios e restrições, tendo como incentivo o acréscimo de potencial construtivo, podendo chegar até 14 pavimentos (4 pavimentos a mais do que o limite estipulado).

Propõe-se também a obrigatoriedade (e não apenas permissão como consta atualmente na Minuta LUOS 2014) de bancos, lixeiras e iluminação apropriada para que a área se torne convidativa, segura e exerça sua função de promover interação social e ser um espaço de convívio.

As galerias comerciais e os boulevares são modelos de espaço público muito interessantes e eficazes. Temos hoje em Santos diversos modelos desse tipo de uso, sobretudo na região do Gonzaga.

Para o estímulo à implantação desses espaços tão ricos que priorizam o pedestre, o Projeto Nova Luz propõe que as quadras deixem livre 30% de sua área, sendo obrigatório 15% dessa área permeável.

Para a Vila Nova propõe-se como estímulo aos empreendedores a possibilidade de se construir até 14 pavimentos (4 pavimentos acima do limite) nos lotes que doarem 30% de sua área para a criação de boulevares ou galerias comerciais e que tenham conexão com outros lotes que igualmente doem áreas e assim possibilitem a continuidade da área pública, gerando a permeabilidade nas quadras (indicada com linha rosa na figura 15).

Figura 15. Esquema exemplificando permeabilidade nas quadras.



Fonte: autoras, 2017.

Esse tipo de espaço público, por estar dentro das quadras, precisa de comércio e serviços para garantir o dinamismo e para que não se tornem área deserta e perigosa. Sendo assim, propõe-se que os lotes que não doaram a porcentagem proposta mas que possuam face diretamente voltada para o boulevard e/ou galeria possam construir até 12 pavimentos (2 pavimentos acima do limite), caso tenham o embasamento ou o térreo destinado ao uso de serviços e comércio com abertura voltada para esses espaços como mostra a figura 16. Neste caso, não será obrigatório o recuo nesta face do lote.

Figura 16. Esquema exemplificando lotes vizinhos aos que doaram 30% da área para criação de espaço público contínuo.



Fonte: autoras, 2017..

Figura 17. Galeria - Vista da visão do pedestre.



Fonte: autoras, 2017.

3.7.1. Galerias comerciais cobertas frontais

As galerias cobertas frontais são muito interessantes do ponto de vista urbano. Elas trazem a vitalidade de que as vias públicas precisam e são espaços muito agradáveis de usar, pois dão maior conforto para os pedestres ao permitir que eles transitem tranquilamente mesmo em dias chuvosos ou ensolarados.

Em Santos temos exemplos como o da Galeria Ipiranga, localizada no Gonzaga.

Figura 18. Galeria Ipiranga no Gonzaga.

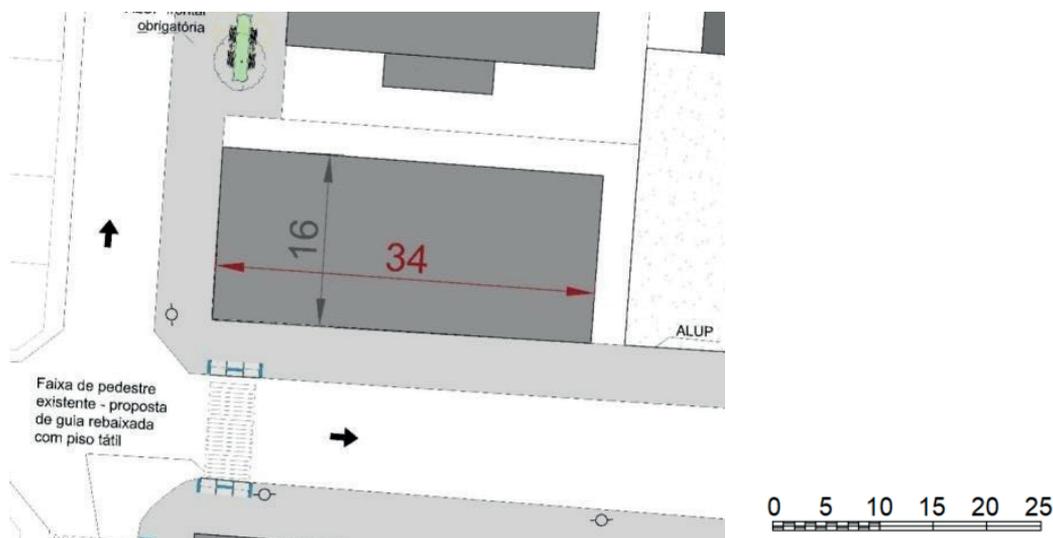


Fonte: autoras, 2017.

Foi pensando em meios de se estimular esse tipo de uso que se abriu a possibilidade de ultrapassar o limite do comprimento máximo estipulado para a fachada.

A fachada pode chegar até 35 metros (15 metros a mais do que o limite), desde que o térreo seja uma galeria comercial coberta.

Figura 19. Planta de edifício com Galeria coberta frontal.



Fonte: autoras, 2017.

Figura 20. Vista de edifício com galeria coberta frontal.



Fonte: autoras, 2017.

3.7.2. Parque Santista

O bairro da Vila Nova tem enorme carência de áreas verdes e públicas de lazer. Por outro lado, a Prefeitura é proprietária do imóvel do antigo Colégio Santista. A área possui cerca de 1,70 ha, e hoje funciona como um espaço multiuso, oferecendo para a população cursos de capacitação profissional e formação de período integral para 400 crianças. O espaço conta com um enorme ginásio, quadras, salas de aula, laboratório de informática, biblioteca, etc. Conta também com uma grande área livre e arborizada, mas que não é desfrutada pela população pois permanece murada.

Assim, propõe-se retirar os muros que cercam o Colégio Santista e permitir o acesso e o uso público de seu espaço livre. Essa área deverá ser transformada em parque através de tratamento paisagístico e inserção de equipamentos de descanso e lazer (figuras 21 e 22).

Figura 21. Parque Santista. Planta.



Fonte: autoras, 2017.

Figura 22. Parque Santista. Perspectiva.



Fonte: autoras, 2017.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O bairro da Vila Nova foi palco de inúmeros cenários. Passou de um bairro residencial de qualidade para um bairro perigoso, carente e abandonado.

Durante anos o bairro sofreu com carência de investimentos e com os efeitos da legislação urbanística que permitiu atividades impactantes que contribuíram para a degradação do patrimônio construído. Além disso, o bairro apresenta grande carência de áreas verdes e espaços de lazer, o que interfere diretamente na qualidade de vida dos moradores.

Apesar dos problemas a Vila Nova é servida por infraestrutura completa (água, esgoto, drenagem, pavimentação, etc.), está ligada aos demais bairros e cidades vizinhas por transporte público e deverá ser servida em breve pelo VLT. O bairro tem um patrimônio construído passível de recuperação para habitação, comércio e serviços além de possuir áreas aptas à renovação com a possibilidade de adensamento habitacional. Por essas razões é importante adotar medidas que o requalifiquem, atraindo novos moradores e atividades produtivas (principalmente as que mais geram empregos), criem espaços públicos de qualidade, tendo como orientação básica assegurar a permanência da população que hoje lá reside.

A proposta Minuta LUOS (PMS, 2014) é pautada por esses princípios, razão pela qual o presente trabalho adotou seus objetivos e diretrizes, bem como os parâmetros de uso e ocupação para, a partir de uma avaliação crítica, construir uma modelagem de como poderia ser o resultado de um processo de requalificação do bairro da Vila Nova. Foram utilizados também, para efeito de comparação, parâmetros utilizados em propostas de intervenção análogas como o projeto Nova Luz (PMSP, 2011), o Plano Diretor Estratégico de São Paulo (2014) e em experiências como a da cidade de Nova York.

Através da modelagem foi possível questionar a aplicação de alguns parâmetros adotados pela Minuta LUOS 2014, especialmente a adoção do coeficiente básico de aproveitamento, que se mostrou limitado face a estrutura fundiária do bairro. Foi possível também debater a ampliação de mecanismos para proporcionar ao bairro boas condições ambientais (insolação e aeração) aliada à criação de novos espaços públicos de qualidade. Deve-se frisar que os

parâmetros propostos neste trabalho dizem respeito a aspectos específicos relacionados com a estrutura urbana da Vila Nova, não sendo correto extrapolar seus resultados de maneira mecânica para outras áreas da cidade.

Com estas reflexões esperamos ter demonstrado a importância do desenho urbano na construção dos mecanismos legais que orientam a evolução urbana, mas tendo plena consciência que é uma pequena contribuição, pois a questão não se esgota no exercício aqui realizado.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, W. T. F. de. *O discurso do progresso: a evolução urbana de Santos, 1870-1930*. Tese de doutoramento apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1989.

BRASIL. Ministério das Cidades/Agência Espanhola de Cooperação Internacional – AECI *Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*. Brasília: Ministério das Cidades; Agência Espanhola de Cooperação Internacional – AECI, 2008. Disponível em: <<http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/257/titulo/manual-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais>>. Acesso em: 03 mar. 2017

CASTRO, L. G. R. de. *O que é o espaço público?* Revista AU. Fato e Opinião. Edição 232, Julho/2013. Disponível em: <<http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/232/o-que-e-espaco-publico-292045-1.aspx>>. Acesso em: 04 abr. 2018

DIEZ, F. *Crise de autenticidade, mudanças na produção da arquitetura argentina 1990-2002*. Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2005. Disponível em: <<http://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/6452>>. Acesso em: 03 mar. 2017.

JACOBS, J.. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JAN, G. *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios* (Estudios universitarios de arquitectura). Reverté, 2006.

MELLO, G. H. de. *Expansão e estrutura urbana de Santos (SP): aspectos da periferização, da deterioração, da intervenção urbana, da verticalização e da sociabilidade*, 2008. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Sociologia de São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-01122008-152645/pt-br.php>>. Acesso: 07 mar. 2017.

OLIVEIRA, A. C.. *Parâmetros urbanísticos e os reflexos no espaço urbano de Ponta Grossa, PR*. Perspectiva Geográfica. Revista Unioeste, n° 6, 2010. Disponível em: <e-revista.unioeste.br/index.php/pggeografica/article/viewFile/8381/6197>. Acesso em: 04 abr. 2018

OLIVEIRA, L.; PISANI, M. A. J.. *Espaços públicos de propriedade privada: os Pops de Nova York*. Paisagem e Ambiente, São Paulo, n. 39, p. 113-132, oct. 2017. ISSN 2359-5361. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/320965883_Espacos_publicos_de_propriedade_privada_os_Pops_de_Nova_York>. Acesso em: 21 nov. 2017.

ROLNIK, R.. *Para além da lei – legislação urbanística e cidadania*. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2008/09/19/para-alem-da-legislacao-urbanistica-e-cidadania>>. Acesso em: 08 mar. 2018

SANTOS, Prefeitura Municipal. *Levantamentos para revisão das leis complementares n°s 470/2003 e 688/2010*. Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB. Power Point apresentado em audiência pública para debate do tema “Alegra Centro e Alegra Centro - Habitação”, 2011.

_____. *Minuta LUOS 2014*. Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB Power point apresentado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU nos dias: 03/12/2014 (7ª reunião ordinária), 03/12/2014 (3ª reunião extraordinária) e 14/01/2015 (8ª reunião ordinária). Disponível em: <www.santos.sp.gov.br>. Acesso em: 21 dez. 2014.

_____. *Lei nº 675/1922. Institui o Código de Construções do Município.* Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB. Seção de Desenvolvimento Urbano. Seção Escritório Técnico Alegria Centro. Revisão dos programas Alegria Centro e Alegria Centro Habitação, 2016.

_____. *Decreto – Lei nº 403/1945. Institui o novo Código de obras do município.* Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB. Seção de Desenvolvimento Urbano. Seção Escritório Técnico Alegria Centro. Revisão dos programas Alegria Centro e Alegria Centro Habitação, 2016.

_____. *Lei nº 1831/1956. Altera o título II do decreto – Lei nº 403/1945.* Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB. Seção de Desenvolvimento Urbano. Seção Escritório Técnico Alegria Centro. Revisão dos programas Alegria Centro e Alegria Centro Habitação, 2016.

_____. *Lei Municipal nº 3529/1968. Institui o Plano Diretor Físico do Município de Santos, suas normas ordenadoras e disciplinadoras.* Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB. Seção de Desenvolvimento Urbano. Seção Escritório Técnico Alegria Centro. Revisão dos programas Alegria Centro e Alegria Centro Habitação, 2016.

_____. *Lei Municipal nº 3529/1968, de 1972. Altera a Lei nº 3529/1968.* Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB. Seção de Desenvolvimento Urbano. Seção Escritório Técnico Alegria Centro. Revisão dos programas Alegria Centro e Alegria Centro Habitação, 2016.

_____. *Lei Complementar nº 53/1992. Dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.* Disponível em: <<http://legislacao.camarasantos.sp.gov.br/Normas/Exibir/5318>>. Acesso em: 15 out. 2017.

_____. *Lei Complementar nº 312/1998. Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos.* Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/santos/lei-complementar/1998/31/312/lei-complementar-n-312-1998-disciplina-o-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-na-area-insular-do-municipio-de-santos-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 15 out. 2017.

_____. *Lei Complementar nº 730/2011. Disciplina o Ordenamento de Uso e dá Ocupação do solo na área insular do Município de Santos.* Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/document/?code=3538>>. Acesso em: 15 out. 2017.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. *Lei nº 13.430/2002. Institui Plano Diretor Estratégico de São Paulo.* Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/arquivos/plano_diretor_estrategico.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2018.

_____. *Lei nº 13.885/2004. Dispõe sobre Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.* Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/2004/1388/13885/lei-ordinaria-n-13885-2004-estabelece-normas-complementares-ao-plano-diretor-estrategico-institui-os-planos-regionais-estrategicos-das-subprefeituras-dispoe-sobre-o-parcelamento-disciplina-e-ordena-o-uso-e-ocupacao-do-solo-do-municipio-de-sao-paulo>>. Acesso em: 23 mar. 2018

_____. *Projeto Nova Luz, São Paulo – Brasil: Projeto Urbanístico Específico (PUE), subproduto 5.1: PUE Consolidado.* 2011. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf>. Acesso em: 10 out. 2017

_____. *Caderno 1 – revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.* Gestão urbana SP, 2014. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/10/236926557-Caderno-1-Revisao-da-Lei-de-Parcelamento-Uso-e-Ocupacao-do-Solo.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2017

_____. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - estratégias ilustradas,* 2014 .Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/estrategias-ilustradas/>> Acesso: 10 out. 2017

URBANIDADES. 23 de junho de 2013. *Condições para a Vitalidade Urbana #4: Permeabilidade visual.* Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2013/06/condicoes-para-a-vitalidade-urbana-4-permeabilidade-visual/>>. Acesso em: 06 dez. 2017

_____. 03 de março de 2013. *Condições para a Vitalidade Urbana #3: Características da relação edificação x espaço público.* Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2013/03/condicoes-para-a-vitalidade-ur>>

bana-3-caracteristicas-da-relacao-edificacao-x-espaco-publico/>. Acesso em: 06 dez. 2017

BIBLIOGRAFIA

BRASIL. *Lei Federal nº 10.257/2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes da política urbana.* Disponível em: <www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS-2001/L10257.htm>. Acesso em :12 jun. 2017.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 2010.* Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

OBSERVA SP. Santos, 29 nov. 2016. *100 anos de zoneamento: ainda faz sentido?* Disponível em: <<https://observasp.wordpress.com/2016/11/29/100-anos-de-zoneamento-ainda-faz-sentido/>>. Acesso em: 16 mar. 2018.

SANTOS, Prefeitura Municipal. SEDURB - Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Revisão dos programas alegre centro e alegre centro habitação. Apresentado em 24 de junho de 2016.

ABSTRACT

The article focuses on the Vila Nova, a neighborhood that during the 20th century suffered a process of degradation due to the introduction of impactanting productive activities. The search for a sense of the degradation of residential central areas and production processes, with special attention to urban planning legislation and its influence on the transformations of the neighborhood. Based on the analyzes, it is indicated that an urban rehabilitation of the neighborhood for purposes of use (residential, commercial and services) and, based on a critical analysis of the proposed Law on Land Use and Occupancy in 2014 by the City Hall of Santos (Minuta LUOS 2014), the modeling was done with the purpose of defining the urban parameters that guaranteed a requalification with the production of Housing of Social Interest and Market and at the same time to provide an urbanistic and ambiental quality to the area.

KEYWORDS

Vila Nova. Urban Planning Legislation. Requalification. Central Area. Urban Parameters.

