

Mais moradores na área central

Em Santos, novo Alegria Centro tenta estimular retorno de pessoas para a região da Cidade que perdeu 90% de habitantes em 50 anos

RAFAEL MOTTA

DA REDAÇÃO

A Prefeitura de Santos quer trazer gente de volta à região central. Desta vez, com ênfase para habitações novas e na recuperação de imóveis transformados em cortiços. Fixando moradores, pretende incentivar a retomada de comércio e serviços numa área onde foi proibido erguer residências por 30 anos e que perdeu 90% de seus habitantes em meio século de esvaziamento.

Para somar esses objetivos à preservação histórica, o Município instituiu, no dia 30, um novo programa Alegria Centro no lugar do anterior, vigente por 16 anos. O atual tem duas diferenças básicas: oferece mais incentivos fiscais e financiamento a investidores e torna mais maleáveis níveis de proteção das características de imóveis.

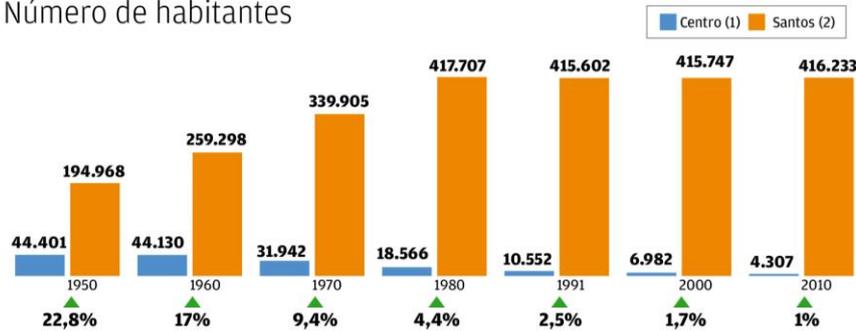
Até o fim de abril, um decreto indicará as construções protegidas e o nível de resguardo. Com mais bairros abrangidos, o número aproximado de propriedades incluídas deverá subir de 1,8 mil para 2 mil.

A partir da publicação desse decreto, donos de imóveis terão 90 dias para adequar toldos, anúncios e equipamentos em fachadas; e 180 dias para apresentar projeto de adequação, preservação, conservação e manutenção de calçadas, coberturas e fachadas, com itens como pintura e demolição de marquises.

A nova lei também estabelece que lotes, glebas e edificações desocupados ou subutilizados na área de abrangência do programa passem por Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (Peuc). É uma exigência de uso de imóveis prevista no Estatuto da Cidade, norma federal que regula o uso de propriedades urbanas. Do contrário, haverá cobrança de

TRANSFORMAÇÕES

Número de habitantes



Obs: (1) "Centro" inclui também Valongo, Paquetá, parte da Vila Nova e Monte Serrat; (2) Apenas Área Insular
Fonte: Esvaziamento e transformação morfológica da área central de Santos/SP: gênese e perspectivas

Níveis de proteção (NPs) e sua equivalência

Pela Lei Complementar 470, de 2003

NP1 Proteção integral, interna e externamente

NP2 Proteção externa (fachada, volumetria e telhado)

NP3a Projeto livre (respeitada sequência arquitetônica)

NP3b Projeto livre (respeitado gabarito de 35 metros)

NP4 Projeto livre (respeitado índice urbanístico da zona onde o imóvel estiver)

Após decreto previsto na lei atual

NP1a Proteção integral, interna e externamente

NP1b Proteção externa (fachada, volumetria e telhado)

NP2a Proteção externa (com possibilidade de adaptações)

NP2b Proteção parcial (somente parte relevante)

NP3a Projeto livre (respeitada sequência arquitetônica)

NP3b Projeto livre (respeitado índice urbanístico da zona onde o imóvel estiver)

Obs.: sequência arquitetônica = continuidade de volumes, ritmos, cores, alinhamentos e alturas das edificações para a manutenção da ambiência e da paisagem urbana preexistentes
Fonte: Prefeitura de Santos

ARTE MONICA SOBRAL/AT

Paço Municipal FOTOS VANESSA RODRIGUES



Escritório do Alegria Centro, na esquina das ruas General Câmara e Dom Pedro II



Prédio do Santander, na esquina da Rua João Pessoa com a Praça Rui Barbosa



IPTU Progressivo, que aumenta à medida que a desocupação do imóvel persiste.

FLEXIBILIDADE

Não haverá "destombamento", mas níveis de proteção novos e menos rígidos que poderão facilitar obras internas e externas, diz o chefe do Escritório Técnico do Alegria Centro, Ricardo Martins da Silva.

Ele observa que, no início dos anos 2000, a degradação do patrimônio motivou um Alegria Centro mais voltado a proteger

imóveis. Julga que teve êxito, mas a rigidez da lei, revista pela última vez em 2009, dificultou adaptações a normas de acessibilidade, sanitárias e de segurança. Com isso, "estavam começando a ficar abandonados novamente".

As políticas de isenção, antes limitadas a R\$ 30 mil por imóvel restaurado (foram 55), poderão ser maiores. O Alegria Centro terá reservado até 0,5% das receitas com ISS, ITBI e IPTU por ano, inclusive em fase de projeto para re-

cuperação — algo como R\$ 5,8 milhões para 2020.

Para mexer em seus edifícios (como o Mercado Municipal, na Vila Nova) e em vias públicas na região central, a Prefeitura vai dispor do valor de multas aplicadas a donos de imóveis e depositadas no Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município (Fundurb).

Também são previstos estímulos para melhorar a paisagem urbana. E há uma ordem para empresas que atuam com fia-

ção ou cabeamento: a de que, em cinco anos, transfiram suas redes de postes para o subsolo nas vias que forem indicadas pela Prefeitura.

SERVIÇO: O ESCRITÓRIO TÉCNICO DO ALEGRIA CENTRO FICA NA RUA DOM PEDRO II, 25, 6º ANDAR. TELEFONE: 3216-1081

Para urbanistas, baixa renda deve ser a prioridade

■ Para mudar a realidade habitacional dos bairros centrais, a Prefeitura deveria regular o mercado de imóveis de interesse social e populares. Isso teria impacto econômico positivo, pois de nada adiantaria abrir comércios sem que a população crescesse: faltariam consumidores.

Assim pensam arquitetas e urbanistas do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). Para a doutora em Planejamento Urbano pela Universidade de São Paulo (USP), Clarissa Duarte de Castro Souza, é preciso ação municipal porque “o mercado imobiliário não vai atender essa demanda”, pois visa ao lucro.

Ela propõe que Santos institua aluguel social nos bairros centrais. Para isso, donos de imóveis os reabilitariam ou os venderiam ao Município, que cuidaria da reabilitação, os alugaria e “começaria a criar um estoque de unidades habitacionais” que levaria a baixar preços.

Doutora em Planejamento Urbano e Regional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), Mônica Antonia Viana acredita que o setor da construção civil se candidataria a atuar na região central caso se aplicasse a chamada outorga não onerosa.

A medida permite construir além do normalmente permitido, sem necessidade de pagar pelo excedente, e poderia ser usada para habitações de interesse social e

RESUMO

>>Abrangência

O Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro - Alegria Centro (Lei Complementar 1.085, de 2019) compreende os bairros Valongo, Chinês, Centro, Paquetá, Vila Nova, Vila Mathias, Porto Valongo e Porto Paquetá.

>>Objetivos

Entre os objetivos do programa em sua área, estão reverter seu esvaziamento; consolidá-la como polo educacional, tecnológico, de inovação e economia criativa; e fazer do Centro Histórico destino turístico e cultural em nível internacional.

>>Incentivos

A lei estabelece isenções fiscais, subsídios, patrocínios e financiamentos públicos para aprimoramento da

paisagem urbana e o uso habitacional em regiões e imóveis da área central, com punições em caso de descumprimento de acordos.

>>Centralização

O Escritório Técnico do Alegria Centro, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, cuidará da gestão e da execução do programa e, com o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos (Condepasa), emitirá pareceres e decisões.

>>Urbanistas

Para a arquiteta Clarissa Souza, em caso de dúvidas no Alegria Centro, se excluirá a sociedade do debate, restrito ao Condepasa.

A arquiteta Mônica Viana vê que ainda se priorizam aspectos histórico e cultural, com “certa fragmentação” no desenvolvimento urbano”.

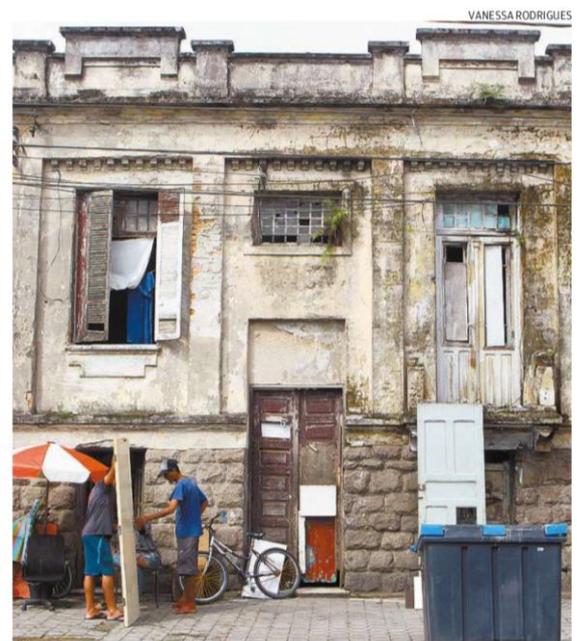
mercado popular. Custo da obra e preço do imóvel seriam menores.

PREFEITURA

O novo Alegria Centro prevê isenções de IPTU (temporárias) e ITBI a novas habitações ou moradias reabilitadas nas Zonas Especiais de Renovação Urbana (Zerus) do Paquetá e Valongo e nas Áreas de Proteção Cultural 1 (Centro/Valongo) e 2 (Vila Nova/Paquetá).

O chefe do Escritório Técnico do Alegria Centro afirma que a política de moradia na região central será alterada também com a revisão do

programa Alegria Centro Habitação, criado em 2010, sem resultados. Ricardo Martins da Silva cita o estudo encomendado pela Prefeitura ao Instituto Jaime Lerner, que sugere, por exemplo, aluguel e moradias de interesse social na região e residências a universitários.



Utilização de imóveis antigos como cortiços é comum na região central

HISTÓRIA

Até 1945, havia preocupação com a paisagem urbana e a oferta de espaços públicos no Centro, então residencial. Depois, ajustou-se a Cidade ao crescimento dos trajetos feitos de automóvel. Entre 1968 e 1998, o Plano Diretor do Município proibiu a construção de residências no Centro e estimulou atividades industriais, retroportuárias e portuárias também em Vila Nova e Paquetá. A partir da década de 1990, buscou-se a preservação do patrimônio histórico. Com a planejada introdução da segunda fase do

Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), entre a Avenida Conselheiro Nébias e o Valongo, com obras previstas a partir deste ano, “abre-se perspectiva para a adoção de política urbana com foco na equidade social”. As informações constam em um artigo científico de autoria dos arquitetos e urbanistas José Marques Carriço e Marina Ferrari de Barros, intitulado *Esvaziamento e transformação morfológica da área central de Santos/SP: gênese e perspectivas*, publicado no ano passado na Revista Brasileira de Gestão Urbana, vinculada à Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC-PR)