

# SISTEMAS DE ESPAÇOS LIVRES URBANOS NA CONSTITUIÇÃO DA FORMA URBANA CONTEMPORÂNEA NO BRASIL: o caso de Santos

Prefeitura Municipal de  
Santos  
Secretaria de  
Desenvolvimento  
Urbano - SEDURB

Universidade de São Paulo  
Faculdade de Arquitetura e  
Urbanismo



Coordenação Nacional –  
Núcleo São Paulo Laboratório  
QUAPÁ



QUAPÁ  
QUADRO DO PAISAGISMO

## **Equipe:**

Prof. Dr. Silvio Soares Macedo  
Prof. Dr. Fábio Mariz Gonçalves  
Prof. Dr. João Fernando Pires Meyer  
Arquiteta Ana Paula de Sousa Lima  
Estagiário Daniel Borges Sombra

## **Relatório desenvolvido por:**

Prof. Dr. Fábio Mariz Gonçalves

## PROGRAMAÇÃO

**16/02 - Dom**      Atividades

**12h00 – 18h00**   Trabalho de Campo na Área Insular de Santos

Devido à fina garoa que caiu não pudemos realizar o voo que estava previsto para o dia.

O passeio foi realizado em uma Kombi da Defesa Civil de Santos.

Percorremos praticamente toda a ilha, a saber: a área central, o porto, as praias, a região dos morros, o mirante da Vila Progresso, com destaque para a Lagoa da Saudade e a área verde contígua e a zona noroeste com os bairros construídos por ações públicas, conjuntos habitacionais e palafitas.

**17/02 – Seg**

**9h00**                **Abertura / Apresentação dos participantes e convidados**

**Arquiteto Nelson Gonçalves de Lima Júnior – Secretário de Desenvolvimento Urbano de Santos**

Informando as propostas de revisão do plano municipal, o José Marques Carriço é o coordenador da revisão.

Os investimentos de petróleo e gás, o aumento do movimento do porto, o aumento do turismo de veraneio e negócios.

O plano estabelece série de intervenções na circulação de cargas para o porto, transporte público e articulação viária entre Santos, Guarujá e São Vicente.

Compromete-se com o resgate das dívidas históricas, sociais e políticas, com a Zona Noroeste e as áreas dos morros.

As ideias do VLT, e dos dois túneis (Maciço e o Submerso) são centrais na proposta. Existe dificuldade no diálogo (na interlocução) entre o operador portuário e a municipalidade.

O novo plano prevê ações de habitação, requalificação na área central, o museu Pelé, teleférico para atender os morros, ciclovias e drenagem.

**9h30**

**Apresentação da pesquisa QUAPÁ-SEL - Silvio Macedo (Coordenador nacional do Quapá)**

A apresentação padrão.

A gestão e as políticas públicas historicamente são centradas nas edificações – todas as LUOS, as edificações de HIS e de equipamentos públicos. Contudo a vida pública e as principais demandas ambientais se desenvolvem nos espaços livres.

Os arquitetos, na sua formação, dão maior atenção às edificações. Daí que o trabalho do QUAPÁ envolve professores e pesquisadores (arquitetos ou não) no esforço de cuidar que os arquitetos prestem mais atenção às questões que pautam, contribuem com a qualificação dos espaços livres.

As oficinas, como esta, são promovidas com o intuito de convidar professores, pesquisadores, estudantes e gestores a verificar se os olhares estão atentos às questões impostas pelos espaços livres.

10h20

**Advogado Mauro Haddad - Áreas de interesse ambiental em Santos - Representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMAM;**

A apresentação começa conceituando o que é juridicamente – Meio Ambiente. Depois desliza para a ideia de Área Verde por habitante. Acrescenta o conceito estranho de área coberta por habitante.

Mostra as áreas onde priorizaram o plantio de novas árvores. Apresentou área por área da cidade.

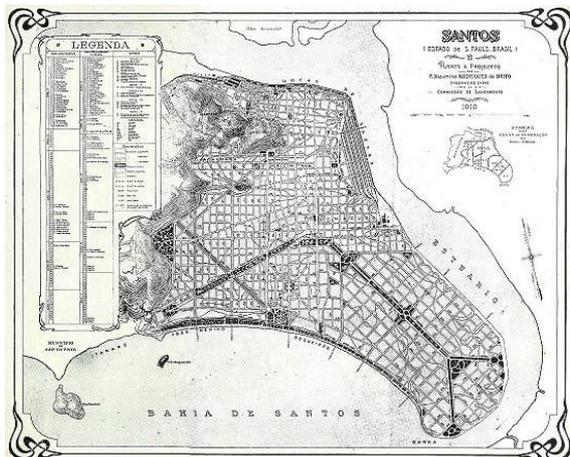
Apresentou os corredores de conectividade de biodiversidade nas vias e, por exemplo: a proposta de articulação entre o Engenho dos Erasmos com o Jardim Botânico para preservar espécies vegetais e da fauna.

**Arquiteto Adão Antonio Ribeiro Júnior - Sistema de espaços livres na Área Insular de Santos - antecedentes e estágio atual – Representantes da SEMAM e SEDURB.**

A apresentação começa mostrando a evolução histórica da cidade. Nos primeiros 200 anos a cidade não tinha mais de 100 hectares. A planta de 1889 mostra o mesmo traçado viário do centro. Informa que até o fim do século XIX os índios e as pessoas que atravessavam a ilha da cidade até a praia podiam levar até 3 dias para percorrer os 7000 metros, tão fechada era a vegetação.

O plano do Saturnino de Brito previa parques lineares muito semelhantes ao que hoje se sonha recuperar.

Toda uma coleção de mapas que mostram de forma muito didática cada etapa do processo de ocupação da ilha.



Mapas apresentados durante a oficina encontrados na web.

11h00

### **A previsão de empreendimentos públicos e privados na Baixada Santista. Arquiteto José Marques Carriço – SEDURB**

A apresentação começa mostrando as principais propostas da revisão do Plano Diretor. O VLT, os túneis, o teleférico, o rebaixamento da perimetral no trecho entre o porto e a região central da cidade.

Informa que o túnel sob o maciço faz a ligação entre a zona noroeste, São Vicente, Santos e a Imigrantes, criando um novo acesso para Santos.

O túnel sob o canal liga com Vicente de Carvalho, Santos e Guarujá.

Mostrou o projeto do "mergulhão" que enterra a perimetral entre o porto (na área de embarque dos navios de passageiros) e o centro da cidade.

Mostrou projetos privados na área do Valongo e no centro da cidade.

Mostrou as antigas propostas de coberturas cobertas das calçadas as *loggias* na Avenida Ana Costa.



**11h45 Tendências imobiliárias em Santos – Carlos Abdala representante do mercado imobiliário.**

O palestrante informa que nasceu no mercado imobiliário. Informa que o mercado santista ficou paralisado na década de 80 e renasceu nas últimas décadas.

Santos foi uma cidade pujante até os anos 60. Com infraestrutura urbana modelar até esta década. Durante o Golpe Militar a cidade "ficou de castigo", perdeu a autonomia política e seu mercado estagnou.

Informa que a valorização dos imóveis nas últimas décadas foi de 30% acima da inflação do período. Nos últimos 20 anos os valores dos imóveis não variaram significativamente. Se comparar nos últimos 6 anos parece que a valorização foi muito grande pois compara a situação atual, de mercado ativo com o período de estagnação.

A depressão do mercado até 2005 fez parecer que a valorização recente é exagerada, segundo ele, não é.

Em Santos não temos terrenos na ilha para habitação de interesse social. O mercado santista deverá seguir sendo praticamente limitado aos mais altos padrões.

A periodização que foi feita pode ser resumida assim:

- BNH: arranque imobiliário

- 1980-1995: construção elitizada

- 1995-2005: preço absoluto dos terrenos caiu pela metade

- 2005-hoje: aceleração do mercado, supervalorização de 30%. Mercado de terrenos subiu devido ao aumento do coeficiente de aproveitamento. Na opinião do Carlos Abdala, o aumento dos preços não é anormal, os valores do mercado no período de depressão entre 1995-2005 eram muito abaixo do mercado, portanto os preços atuais mostram a recuperação dos preços de mercado

- Projeto Minha Casa Minha Vida é inviável para iniciativa privada na ilha.

- Pela valorização dos terrenos na ilha o mercado segue voltado para classes: média alta e alta

**12h30 Panorama da produção de Habitação de Interesse Social em Santos  
Arq. Sonia Alencar - COHAB Santista**

Mostrou os projetos de forma bem localizada, cada um dos edifícios em estudo. Mostrando a planta dos pavimentos tipo e térreos. Número de dormitórios e áreas comuns.

**Debates****12h45 – 13h20**

Pelo adiantado da hora os debates foram breves e centrados na contribuição do Carlos Abdala.

**13h30 – 15h30****Intervalo para o almoço**

Apresentação das atividades dos grupos de trabalho – Silvio Macedo

As quatro equipes foram montadas e os trabalhos iniciados.

**15h40 – 16h10**

O grupo 1 tratou dos conflitos e potencialidades do sistema de espaços livres do município. Terminou fazendo propostas e estabelecendo hipóteses de futuro para a ocupação da ilha.

O grupo 2 tratou dos espaços livres privados a partir dos padrões morfológicos estabelecidos e existentes na ilha;

O grupo 3 avaliou os padrões e volumetrias geradas pela legislação vigente e em discussão pelo plano diretor.

O grupo 4 tratou dos "Agentes de Produção dos Espaços Livres e Edificados"



Oficina sobre sistema de espaços livres e forma urbana na Área Insular de Santos

16h30 – 18h30

(Grupos de Trabalho) os grupos trabalharam organizados por temas e reunindo professores das duas faculdades envolvidas e as diversas secretarias municipais.

18/02 - Ter

Grupos de Trabalho – os trabalhos foram retomados e as apresentações elaboradas.

As 11h00 saímos para fazer o sobrevoo de helicóptero. O voo saiu do emissário do heliporto existente próximo ao monumento ao centenário da imigração japonesa. O Sílvio fotografou o tratamento dos espaços do emissário.

8h30 - 12h30



O roteiro do voo foi respeitado e cumprido com o João e o Sílvio a bordo. Depois de completado o percurso, por ainda dispor de tempo foi realizado segundo voo com Fábio e Sílvio. O segundo passeio foi limitado pela garoa e não sobrevoou os morros ou a zona noroeste.

12h30 – 14h00

**Intervalo para o almoço**

15h50 – 16h30

**Apresentação dos trabalhos**

Como o sobrevoo foi realizado durante o horário do almoço, não foi possível utilizar as

imagens nos trabalhos das equipes. Nem puderam contribuir no entendimento das questões tratadas na oficina. Cópias foram deixadas para todos os presentes poderem olhar o material no futuro.

Cada grupo contou com um membro de nossa equipe acompanhando seus trabalhos.

As apresentações foram feitas no auditório.

Todas as apresentações foram salvas e o material apresentado permite ter alguma ideia do conteúdo das apresentações. Os membros de cada grupo deveriam estar identificados no material da apresentação, mas não foi feito em todos os grupos.

### **Debates, Conclusões e encerramento.**



Durante as apresentações o Prof. Sílvio realizou desenhos e mapas sínteses que foram apresentados e discutidos no tempo reservado para os debates.

19h00 – 19h30



Durante as apresentações o Fábio selecionou imagens do sobrevoo e de São Paulo para mostrar o momento que Santos está, no limiar de um processo de verticalização geral das áreas afastadas da orla.

**Apoio: Universidade Santa Cecília - Curso de Arquitetura e Urbanismo**