

# ново CENTRO velho



# ново CENTRO velho





Alegria Centro



ново CENTRO velho



# PLANO DE DESENVOLVIMENTO PARA A MACROZONA CENTRO





# MACROÁREA INSULAR

(PLANO DIRETOR – Lei Complementar 1005/2018)



- **MACROZONA NOROESTE**
- **MACROZONA MORROS**
- **MACROZONA LESTE**
- **MACROZONA CENTRO**

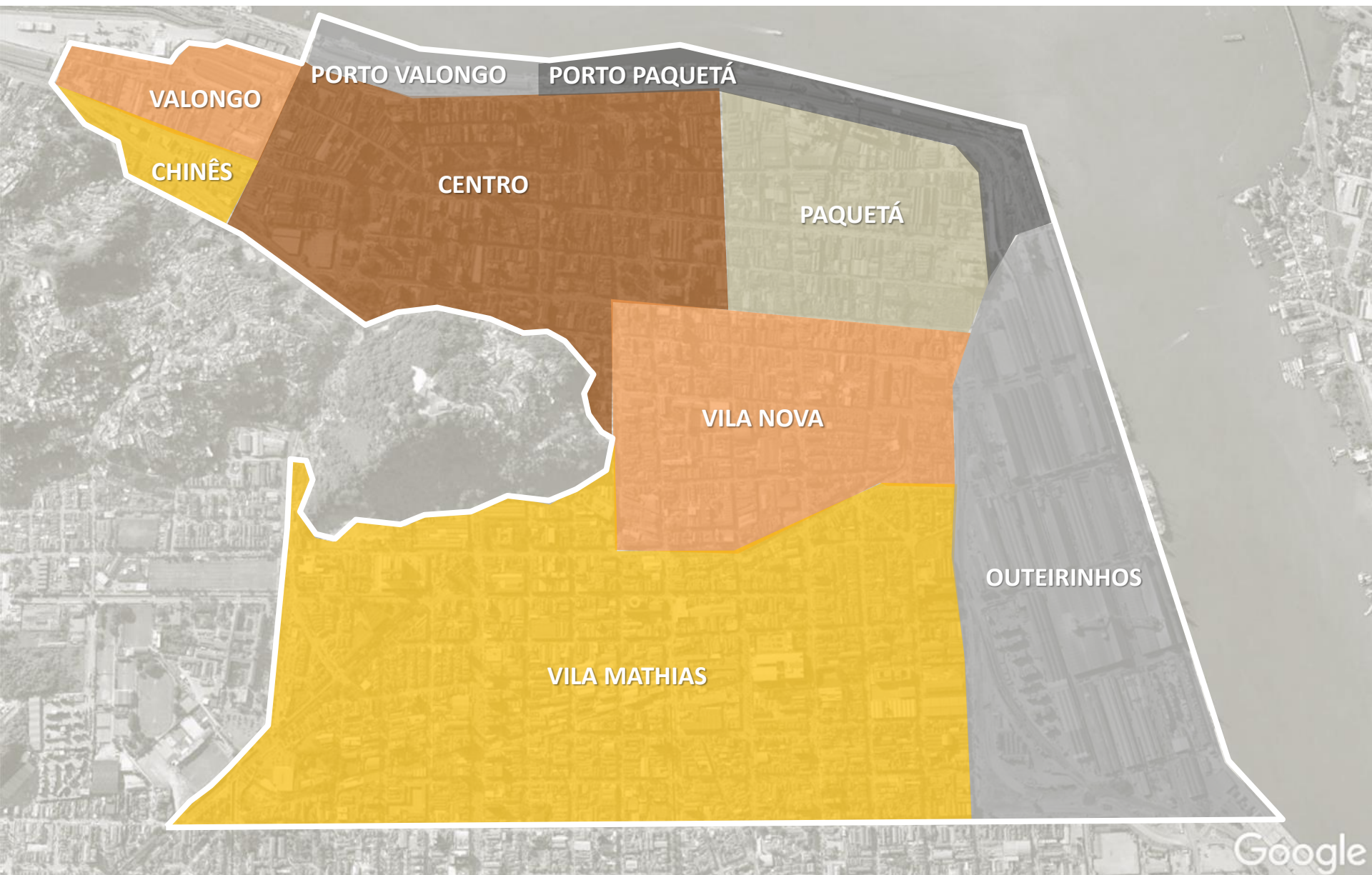
# ABRANGÊNCIA



MACROZONA  
CENTRO

4.2 MILHÕES - m<sup>2</sup>

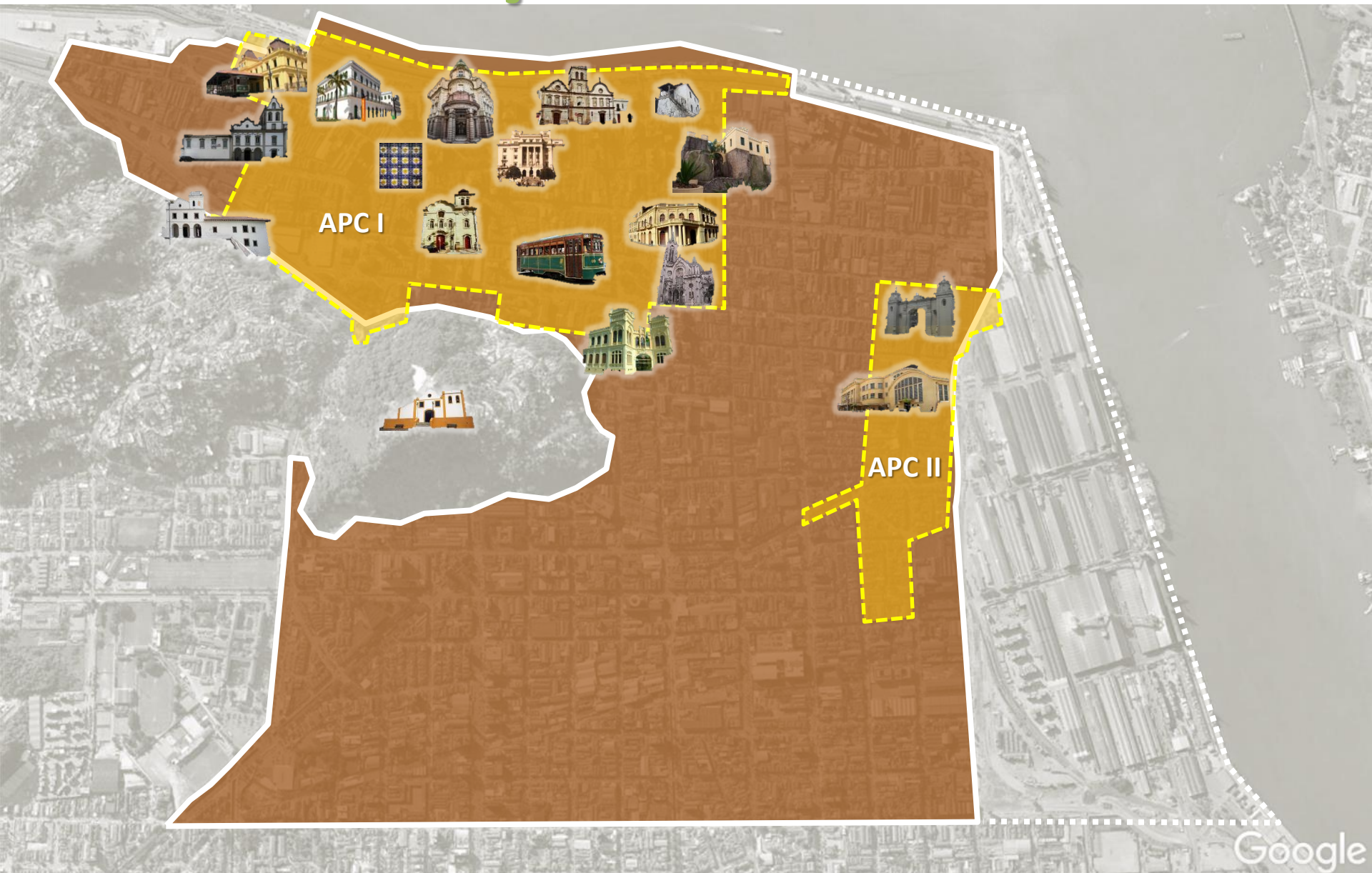
# ABAIRRAMENTO



**(LUOS - Lei Complementar 1006/2018)**



# ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL



# ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL III

Áreas com concentração de edificações de uso residencial plurihabitacional precário, nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados, prioritariamente, ao atendimento da população de baixa renda familiar moradora na respectiva ZEIS, conforme cadastro existente no órgão de planejamento ou de habitação do Município.

ZEIS III



# UNIVERSIDADES



# UNIVERSIDADES



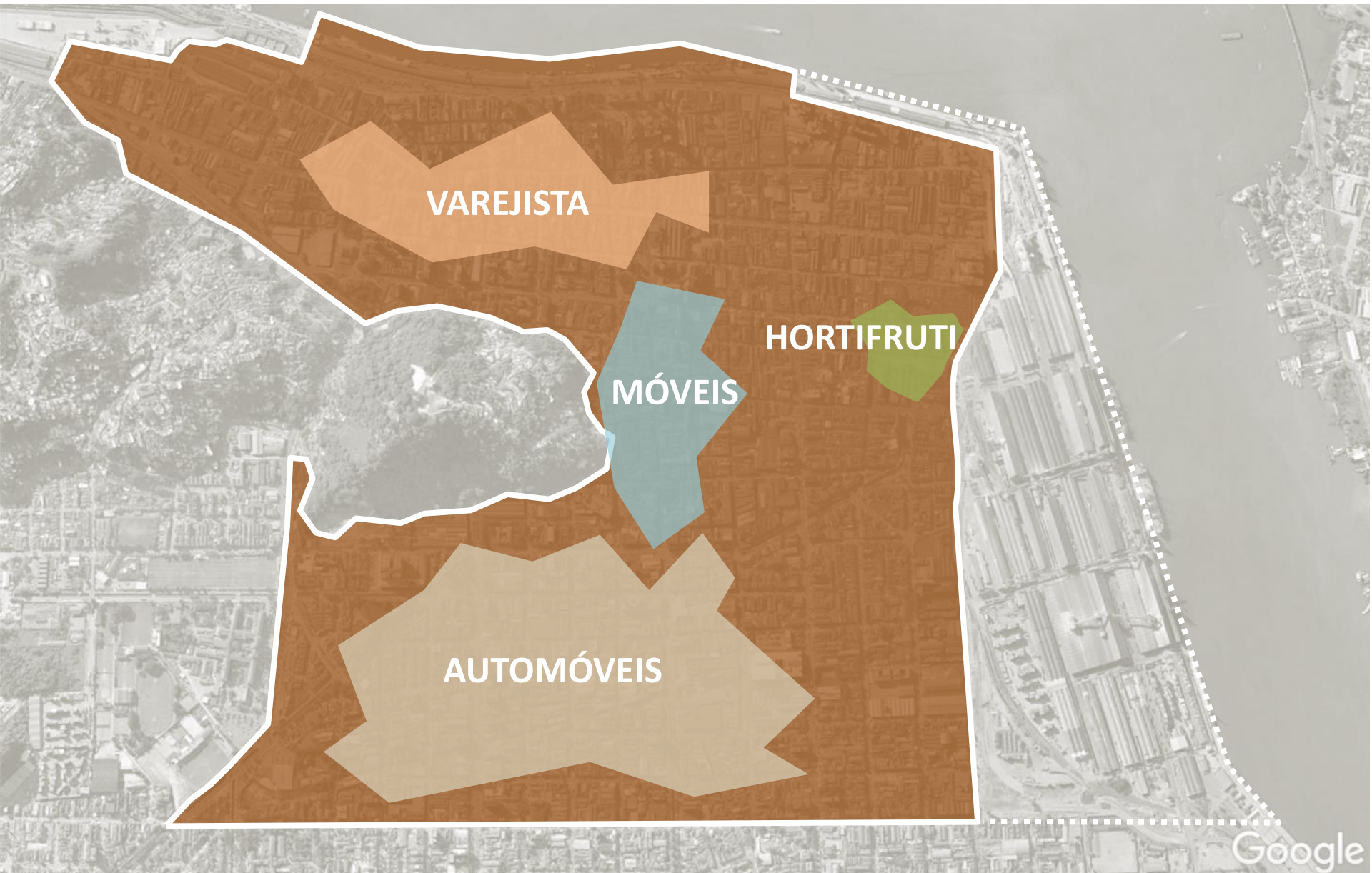


# UNIVERSIDADES





# COMÉRCIOS ESPECÍFICOS



VAREJISTA

HORTIFRUTI

MÓVEIS

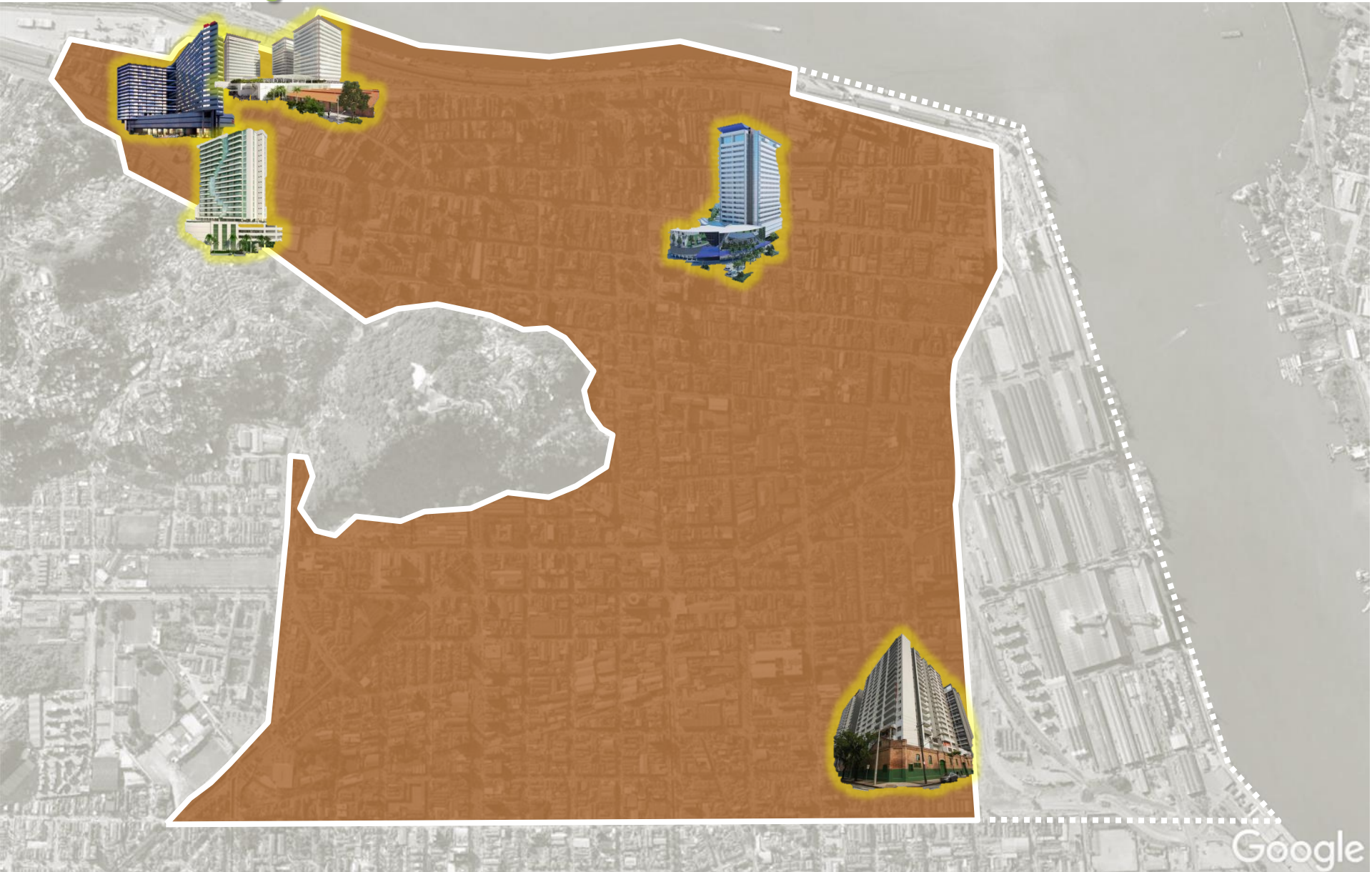
AUTOMÓVEIS

# PRAÇAS

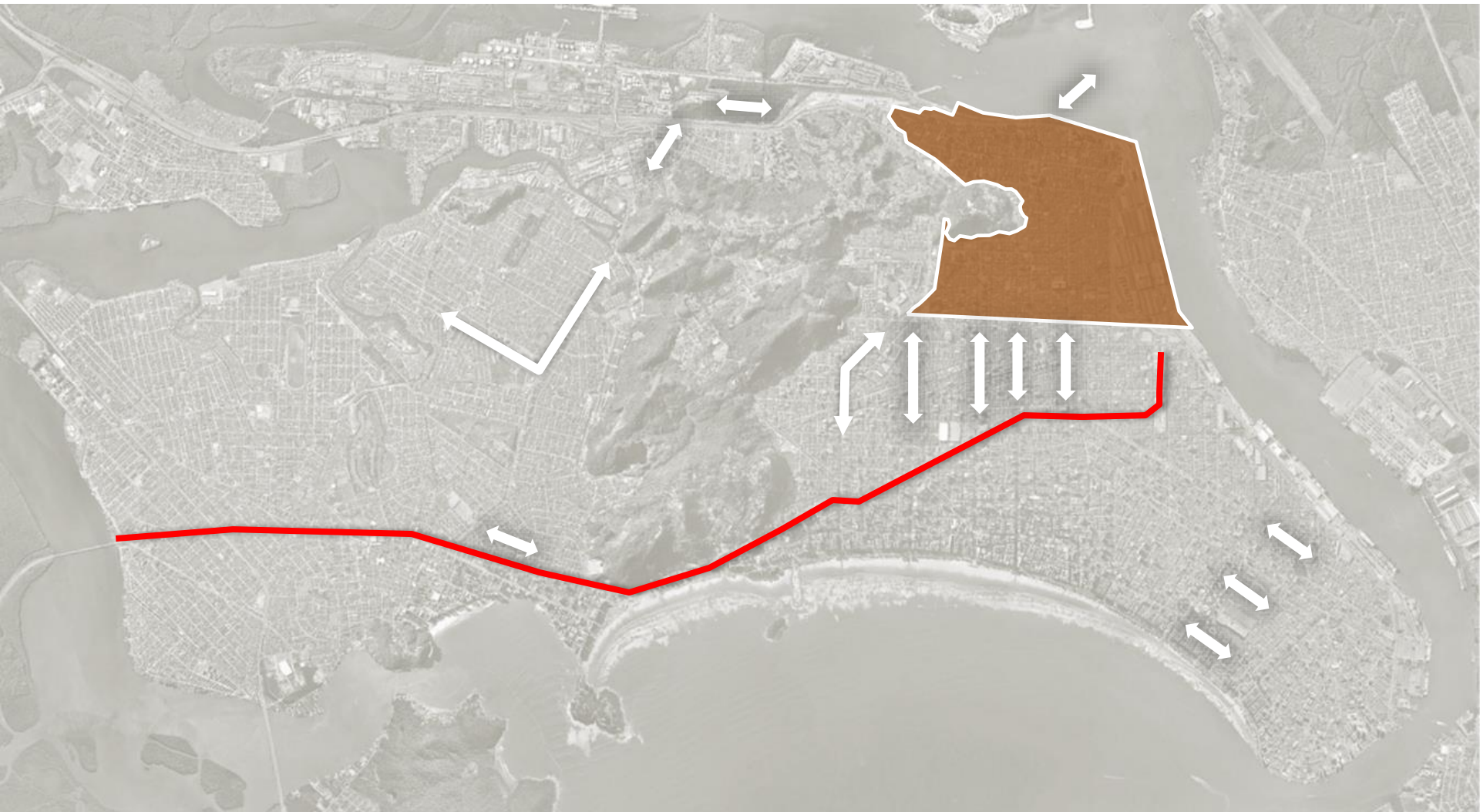





# RENOVAÇÃO URBANA



# MOBILIDADE




 VLT – FASE 1 (BARREIROS/PORTO)



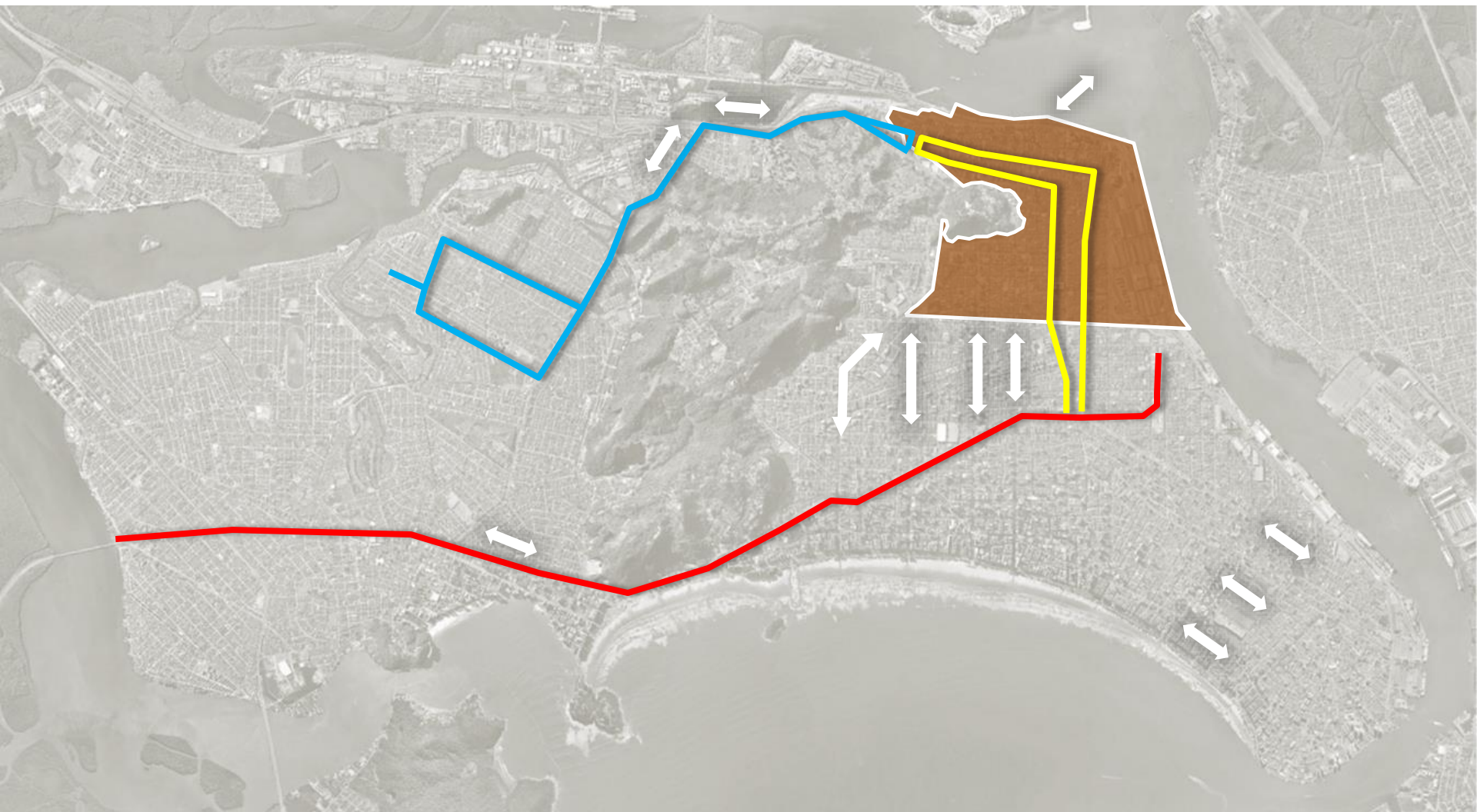
# MOBILIDADE



 VLT – FASE 1 (BARREIROS/PORTO)

 VLT – FASE 2 (CONSELHEIRO NÉBIAS/VALONGO)

# MOBILIDADE



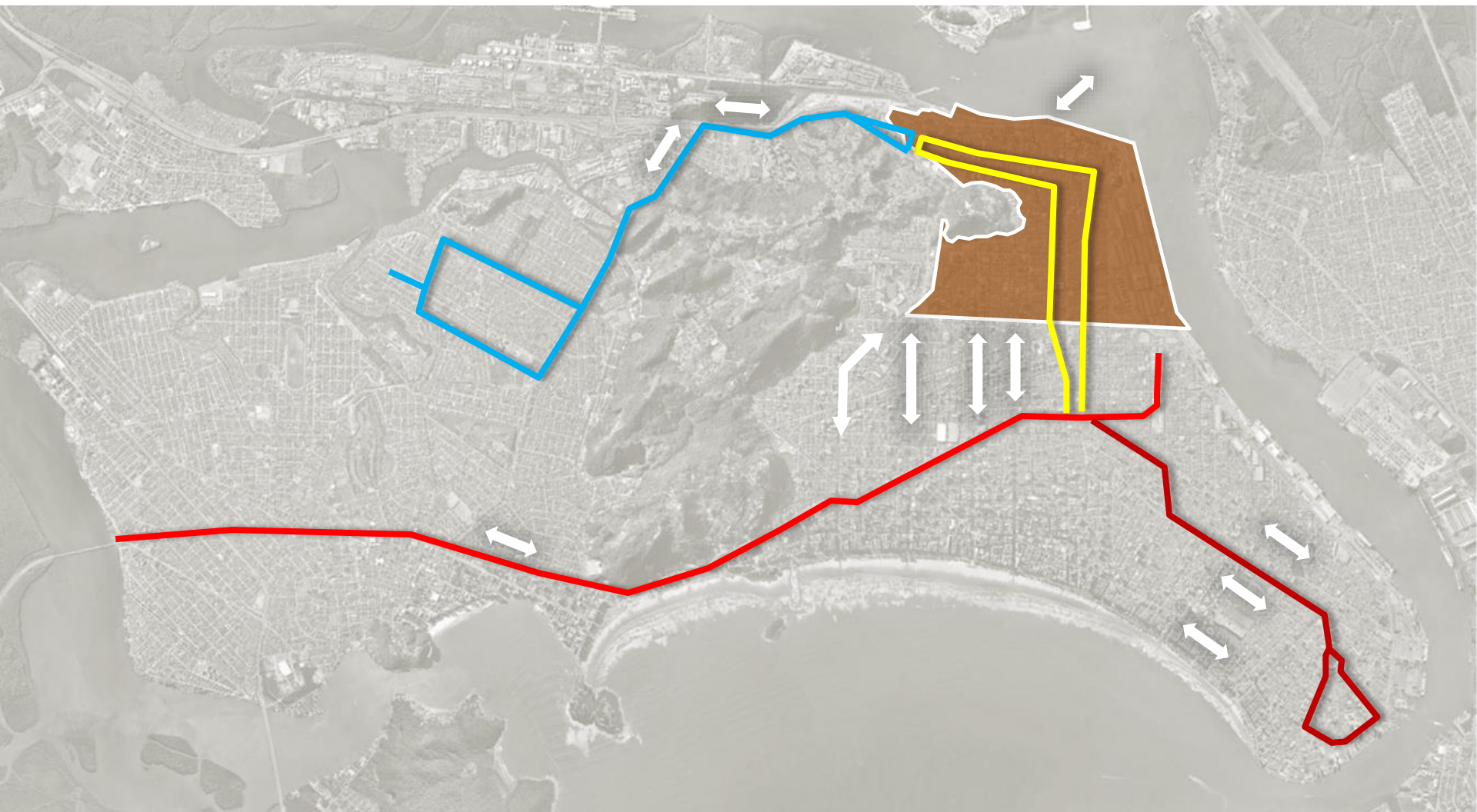
**— VLT – FASE 1 (BARREIROS/PORTO)**

**— VLT – FASE 2 (CONSELHEIRO NÉBIAS/VALONGO)**

**— CORREDORES DE ÔNIBUS**



# MOBILIDADE



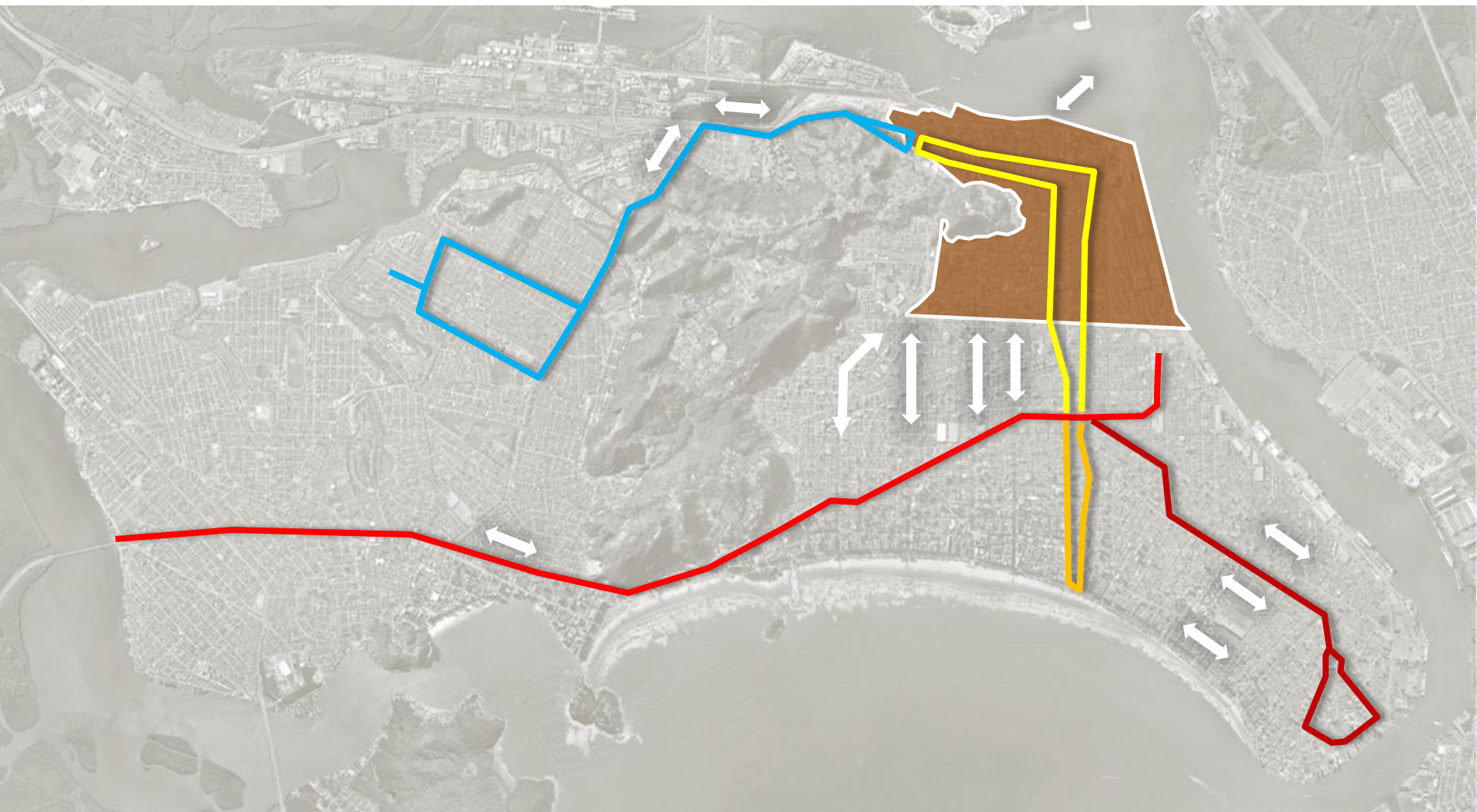
**— VLT – FASE 1 (BARREIROS/PORTO)**

**— VLT – FASE 2 (CONSELHEIRO NÉBIAS/VALONGO)**

**— CORREDORES DE ÔNIBUS (PAC MÉDIA CIDADES)**

**— VLT – FASE 3 (CONSELHEIRO NÉBIAS/PONTA DA PRAIA)**

# MOBILIDADE



**— VLT – FASE 1 (BARREIROS/PORTO)**

**— VLT – FASE 2 (CONSELHEIRO NÉBIAS/VALONGO)**

**— CORREDORES DE ÔNIBUS (PAC MÉDIA CIDADES)**

**— VLT – FASE 3 (CONSELHEIRO NÉBIAS/PONTA DA PRAIA)**

**— VLT – FASE 4 (CONSELHEIRO NÉBIAS/PRAIA)**



# PLANO MESTRE



- VALORIZAR O PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
- FOMENTAR O TURISMO HISTÓRICO, CULTURAL E RELIGIOSO
- PROMOVER A RECUPERAÇÃO DO ALEGRA CENTRO
- CRIAR PARQUE URBANO COM CONEXÃO COM A LINHA D'ÁGUA
- AMPLIAR ÁREAS E ROTAS EXCLUSIVAS PARA PEDESTRES
- DESESTIMULAR O USO DO AUTOMÓVEL COM INCENTIVO DE ESTACIONAMENTOS NAS ÁREAS PERIFÉRICAS
- UTILIZAR O SISTEMA DE BONDES COMO TRANSPORTE PÚBLICO GRATUITO
- CRIAR ÁREA GASTRONÔMICA

- RESGATAR O PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
- GARANTIR A INCLUSÃO SOCIAL
- ESTIMULAR A ECONOMIA CRIATIVA
- PROVER HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

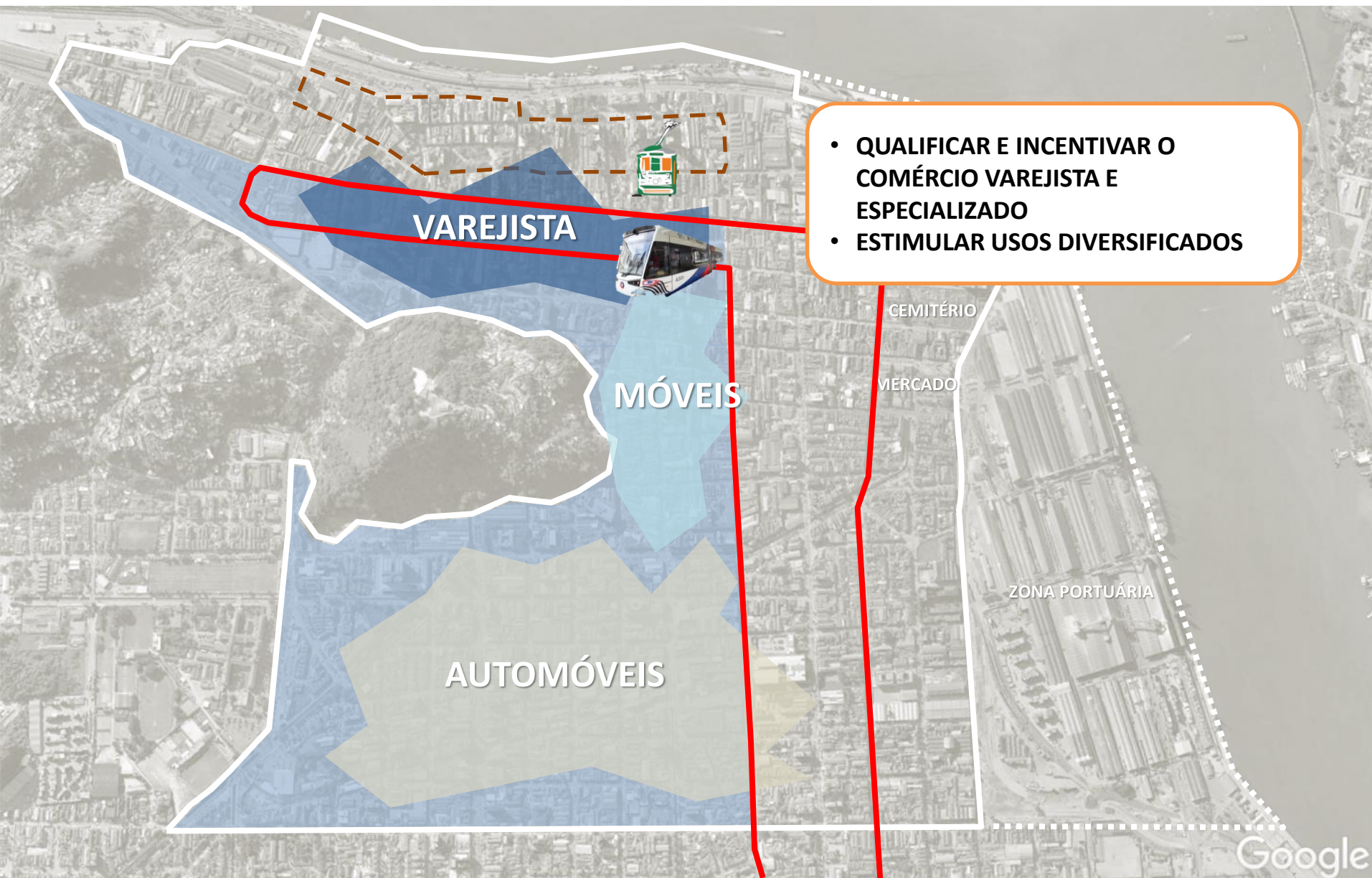
# PLANO MESTRE



- **MINIMIZAR OS IMPACTOS DA RELAÇÃO PORTO-CIDADE**



# PLANO MESTRE



- QUALIFICAR E INCENTIVAR O COMÉRCIO VAREJISTA E ESPECIALIZADO
- ESTIMULAR USOS DIVERSIFICADOS

CENTRO HISTÓRICO / CULTURAL

ZONA MISTA

RETROPORTO/ AMORTECIMENTO

# PLANO MESTRE



Google

CENTRO HISTÓRICO / CULTURAL

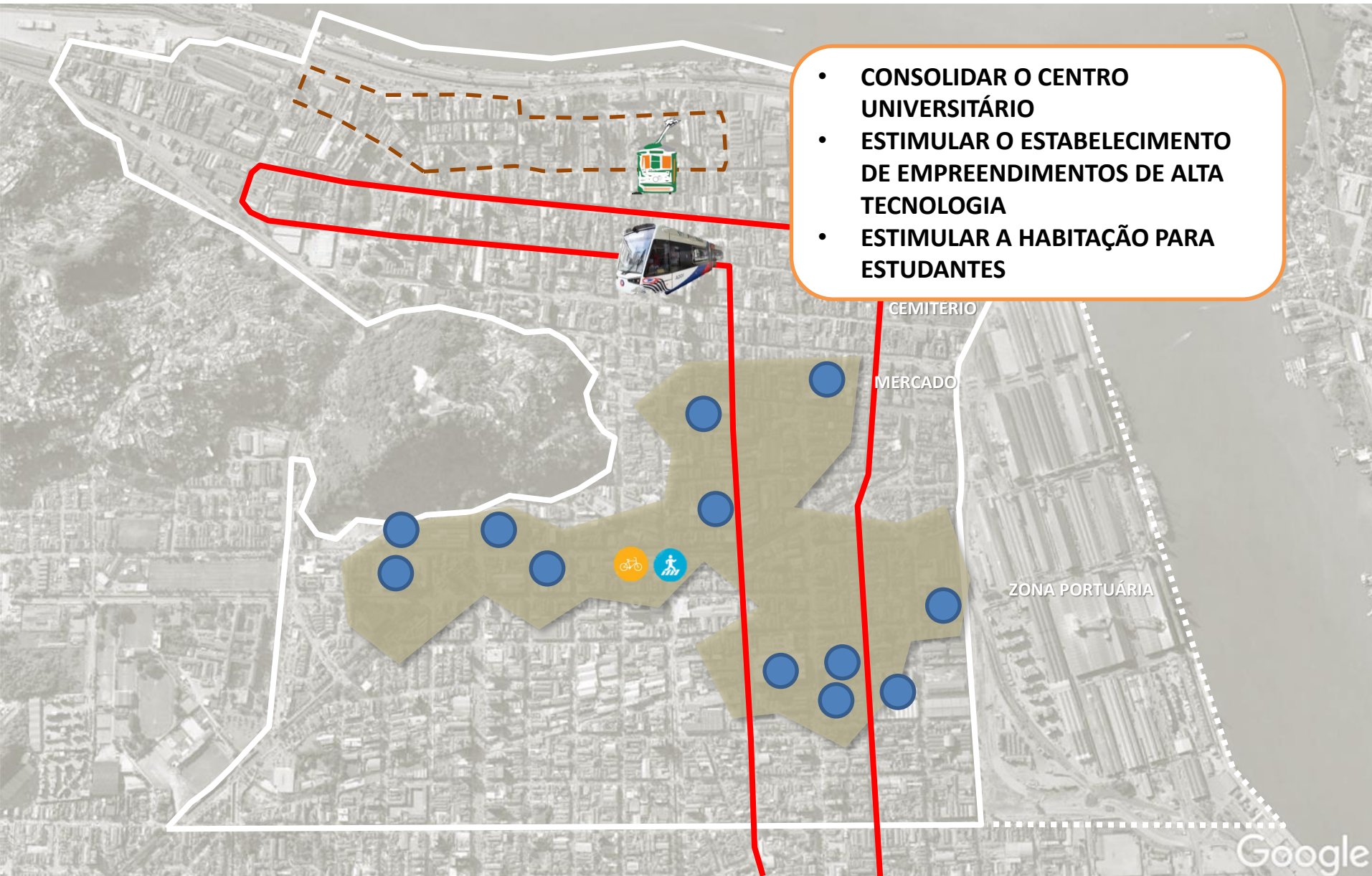
ZONA MISTA

RETROPORTO/ AMORTECIMENTO

ÁREA DE ADENSAMENTO



# PLANO MESTRE



- CONSOLIDAR O CENTRO UNIVERSITÁRIO
- ESTIMULAR O ESTABELECIMENTO DE EMPREENDIMENTOS DE ALTA TECNOLOGIA
- ESTIMULAR A HABITAÇÃO PARA ESTUDANTES

**CENTRO HISTÓRICO / CULTURAL**   **ZONA MISTA**   **FAIXA TECNOLÓGICA/EDUCACIONAL**  
**RETROPORTO/ AMORTECIMENTO**   **ÁREA DE ADENSAMENTO**

# PLANO MESTRE



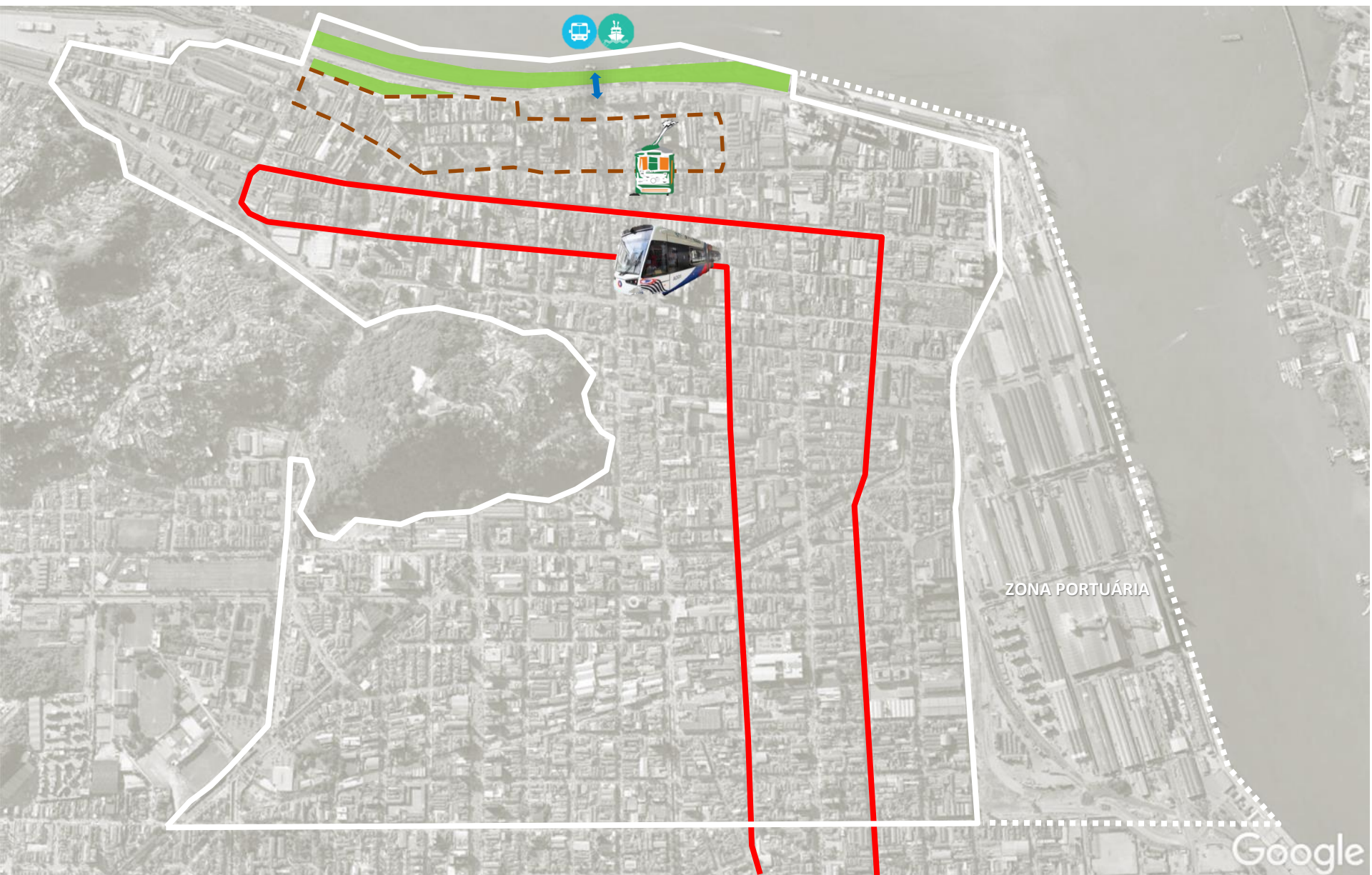
- PROMOVER A RENOVAÇÃO URBANA
- ESTIMULAR A MORADIA DIVERSIFICADA
- CONSOLIDAR O CENTRO EMPRESARIAL E HOTELEIRO








- PROMOVER A RENOVAÇÃO URBANA
- ESTIMULAR A MORADIA DIVERSIFICADA

CENTRO HISTÓRICO / CULTURAL	ZONA MISTA	FAIXA TECNOLÓGICA/EDUCACIONAL	RENOVAÇÃO URBANA B
RETROPORTO/ AMORTECIMENTO	ÁREA DE ADENSAMENTO	RENOVAÇÃO URBANA	

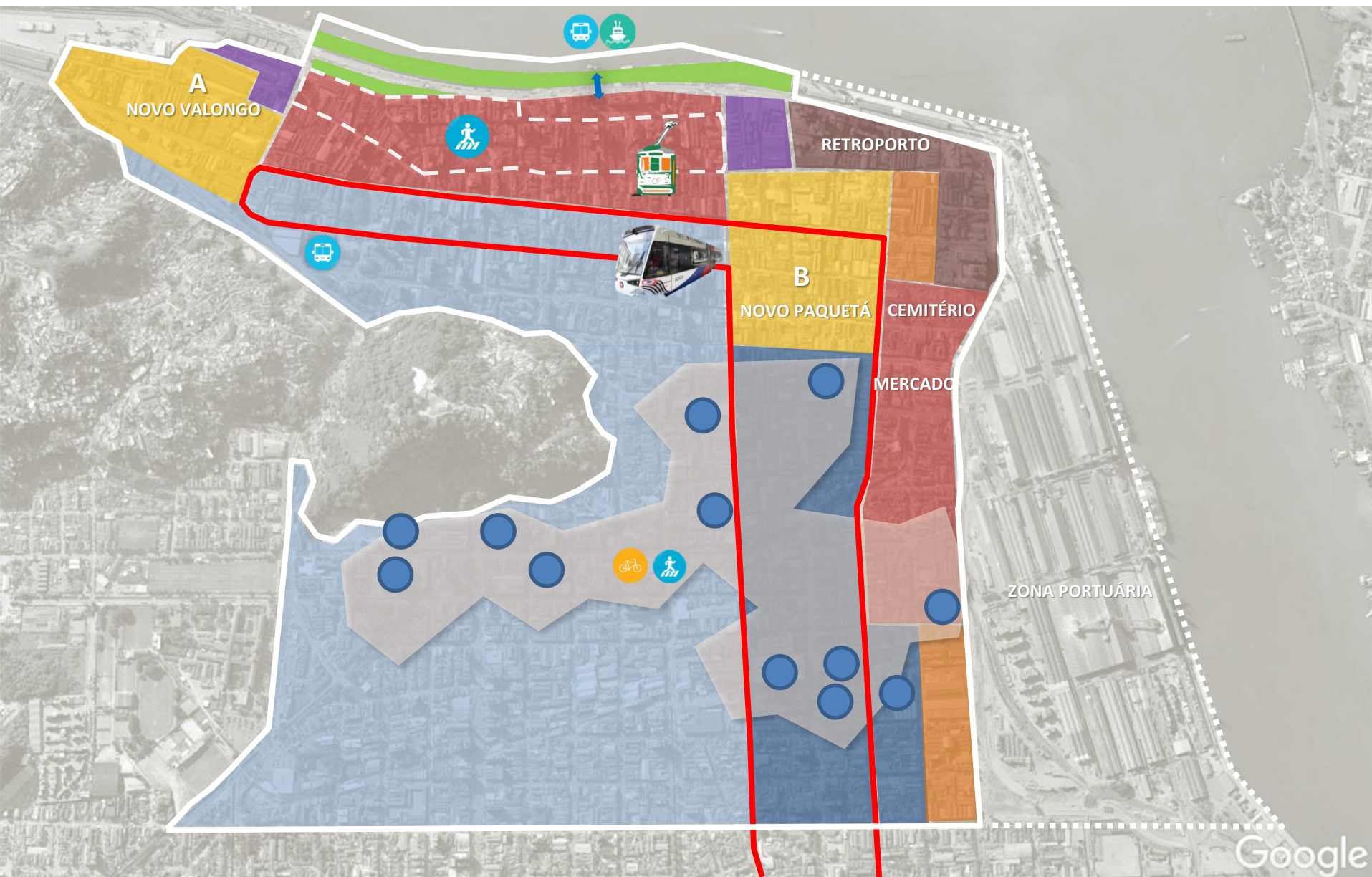


# PLANO MESTRE



- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  CENTRO HISTÓRICO / CULTURAL |  ZONA MISTA          |  FAIXA TECNOLÓGICA/EDUCACIONAL |  NIDE           |
|  RETROPORTO/ AMORTECIMENTO   |  ÁREA DE ADENSAMENTO |  RENOVAÇÃO URBANA              |  PARQUE VALONGO |

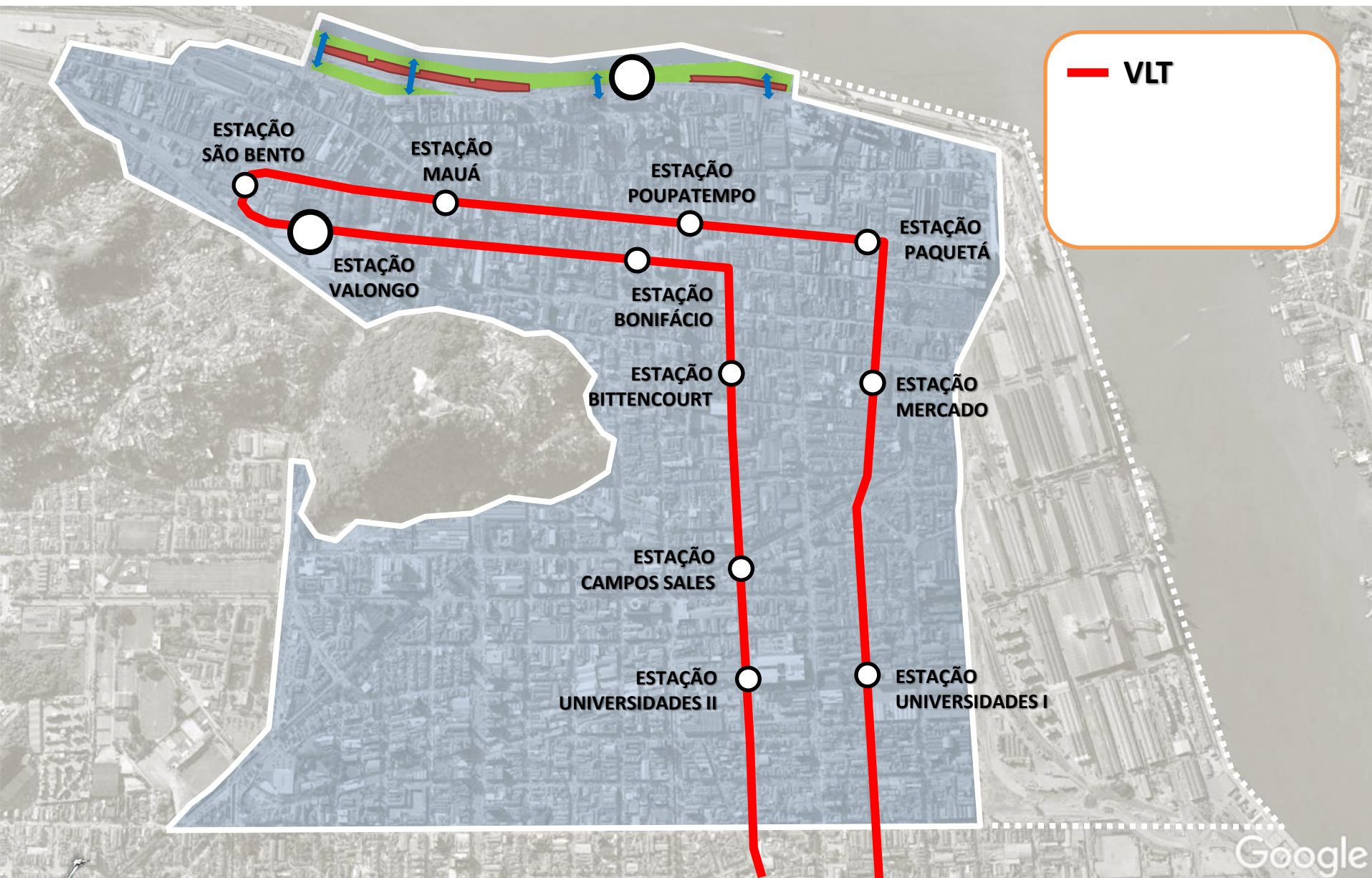
# PLANO MESTRE



- |                             |                     |                               |                    |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|
| CENTRO HISTÓRICO / CULTURAL | ZONA MISTA          | FAIXA TECNOLÓGICA/EDUCACIONAL | RENOVAÇÃO URBANA B |
| RETROPORTO/ AMORTECIMENTO   | ÁREA DE ADENSAMENTO | RENOVAÇÃO URBANA A            | PARQUE VALONGO     |



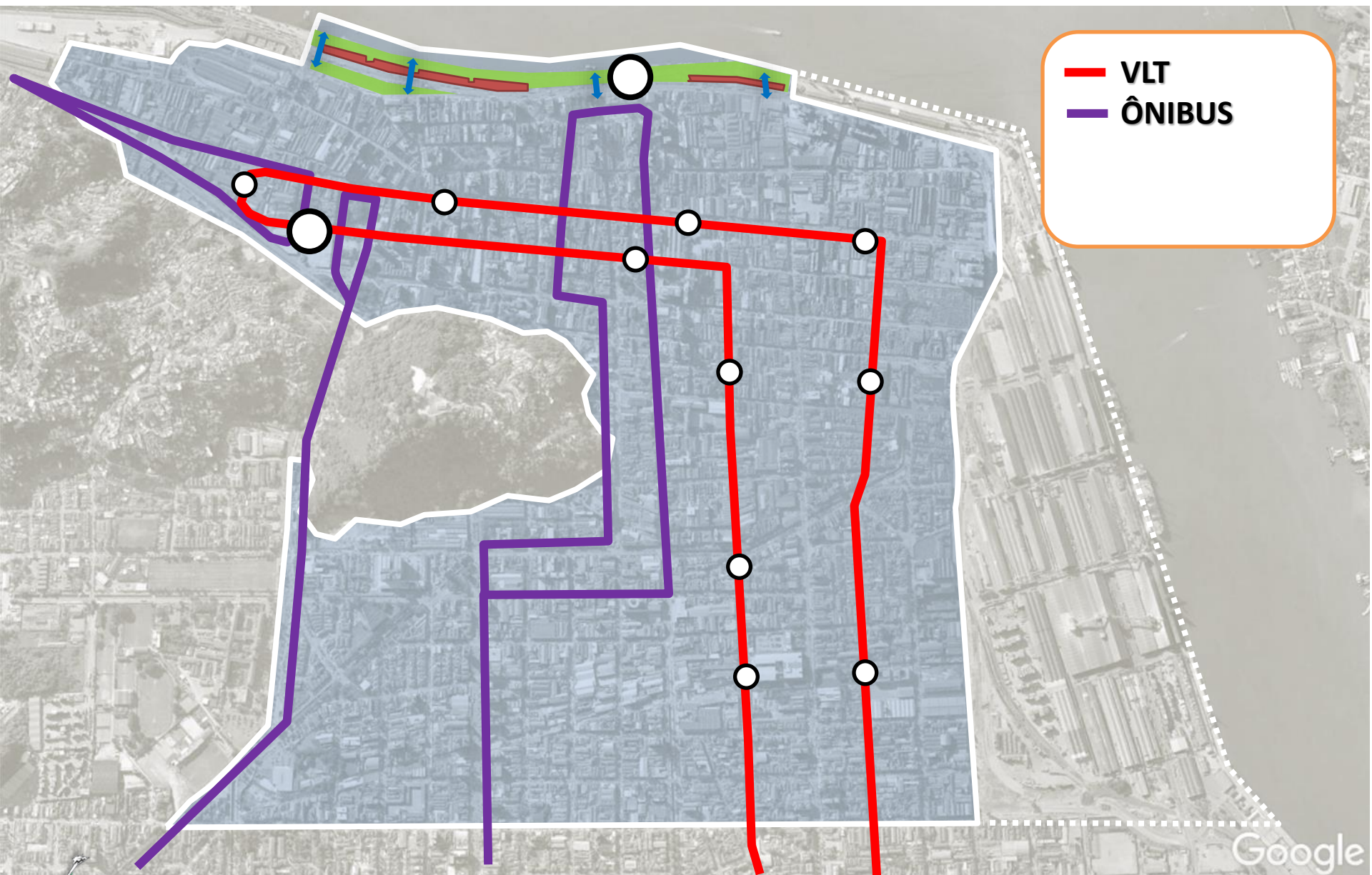
# MODAIS DE TRANSPORTE



**IMPLANTAÇÃO DO VEÍCULO LEVE SOBRE TRILHOS - VLT**



# MODAIS DE TRANSPORTE



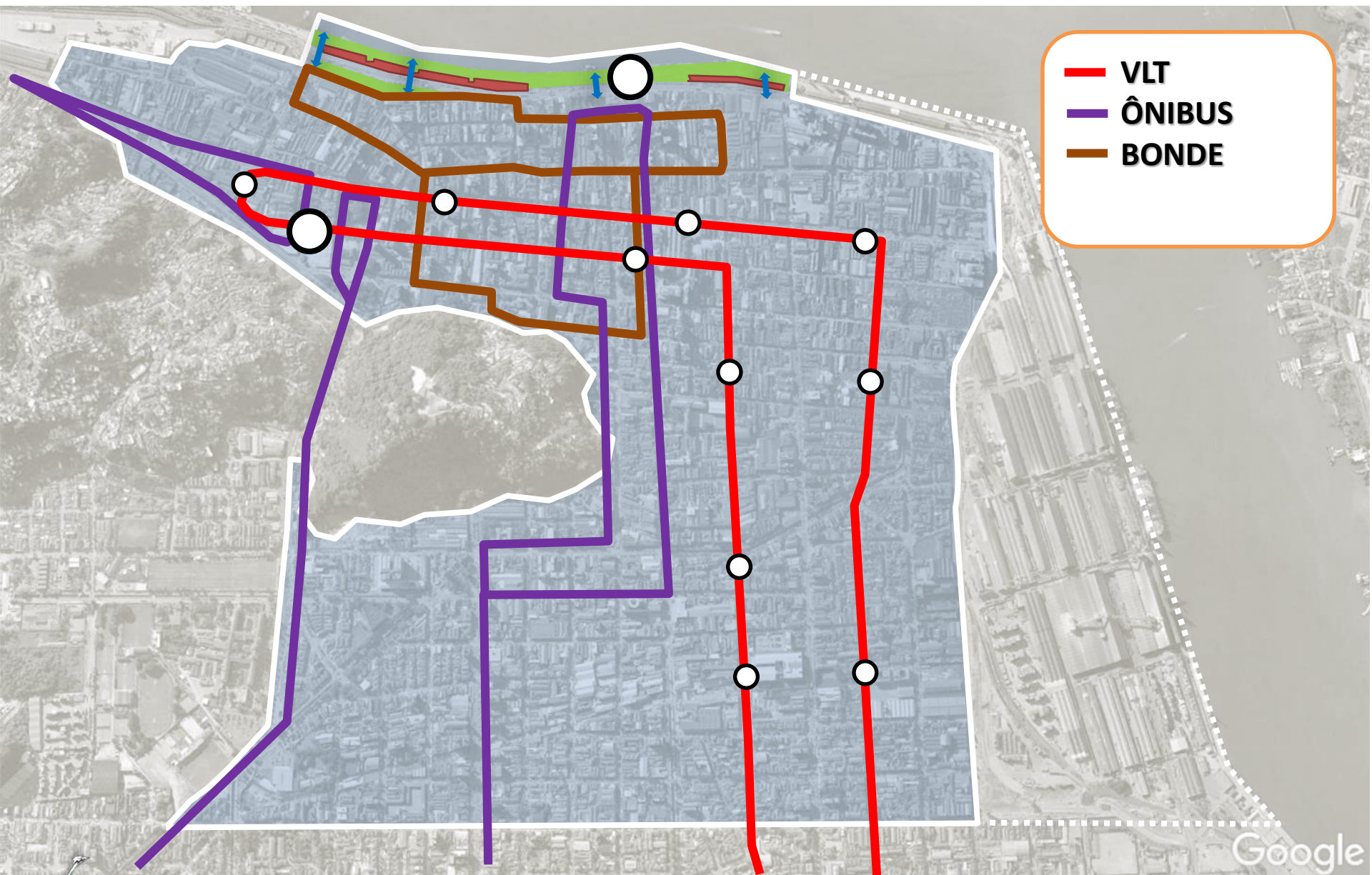
-  VLT
-  ÔNIBUS



**RACIONALIZAÇÃO DAS LINHAS DE ÔNIBUS**



# MODAIS DE TRANSPORTE



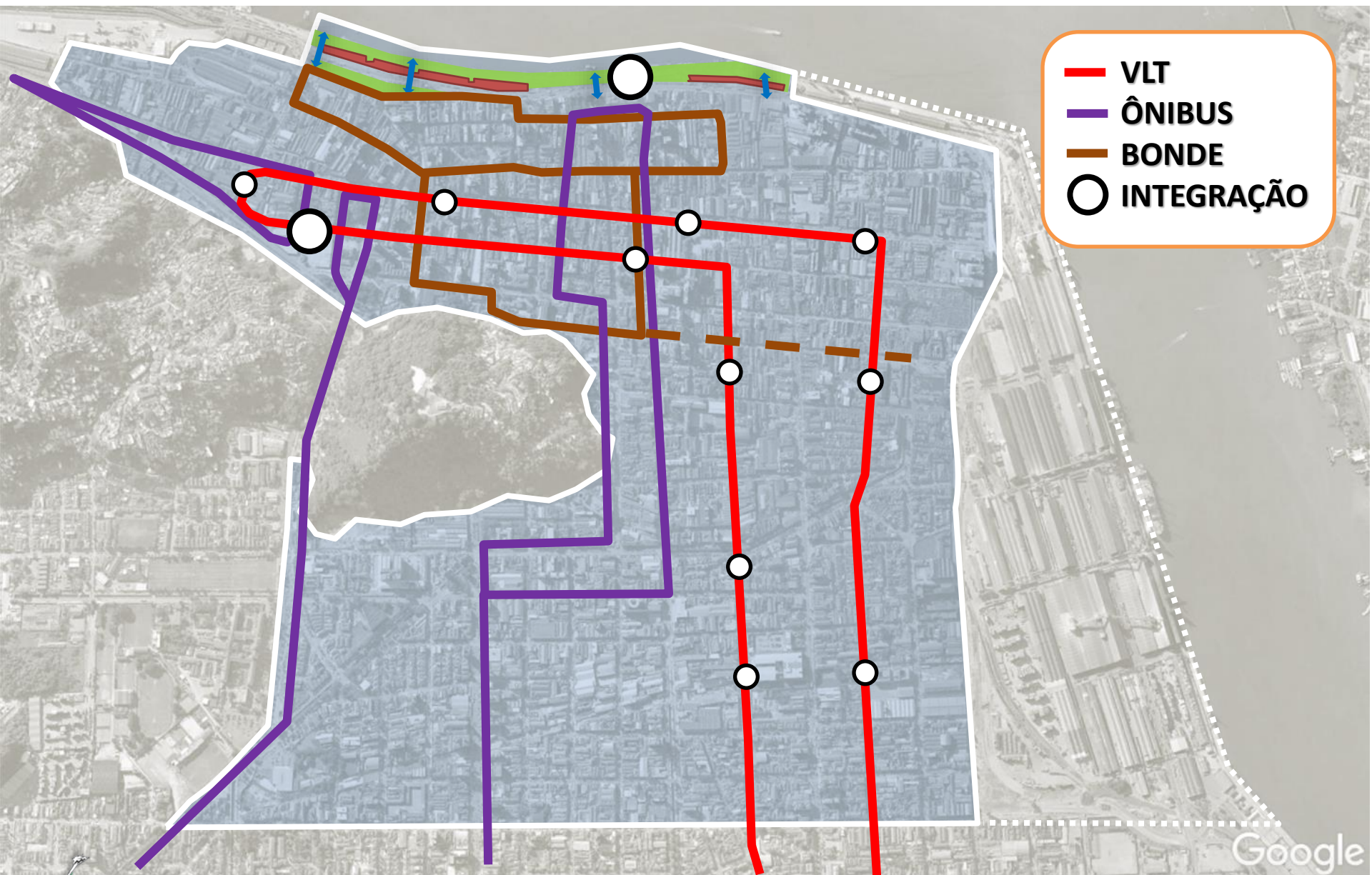
- VLT**
- ÔNIBUS**
- BONDE**



**UTILIZAÇÃO DOS BONDES PARA DESLOCAMENTOS INTERNOS**



# MODAIS DE TRANSPORTE



-  VLT
-  ÔNIBUS
-  BONDE
-  INTEGRAÇÃO



**HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS E INTEGRAÇÃO ENTRE MODAIS**



# TRANSPORTE NÃO MOTORIZADO

CALÇADA para todos

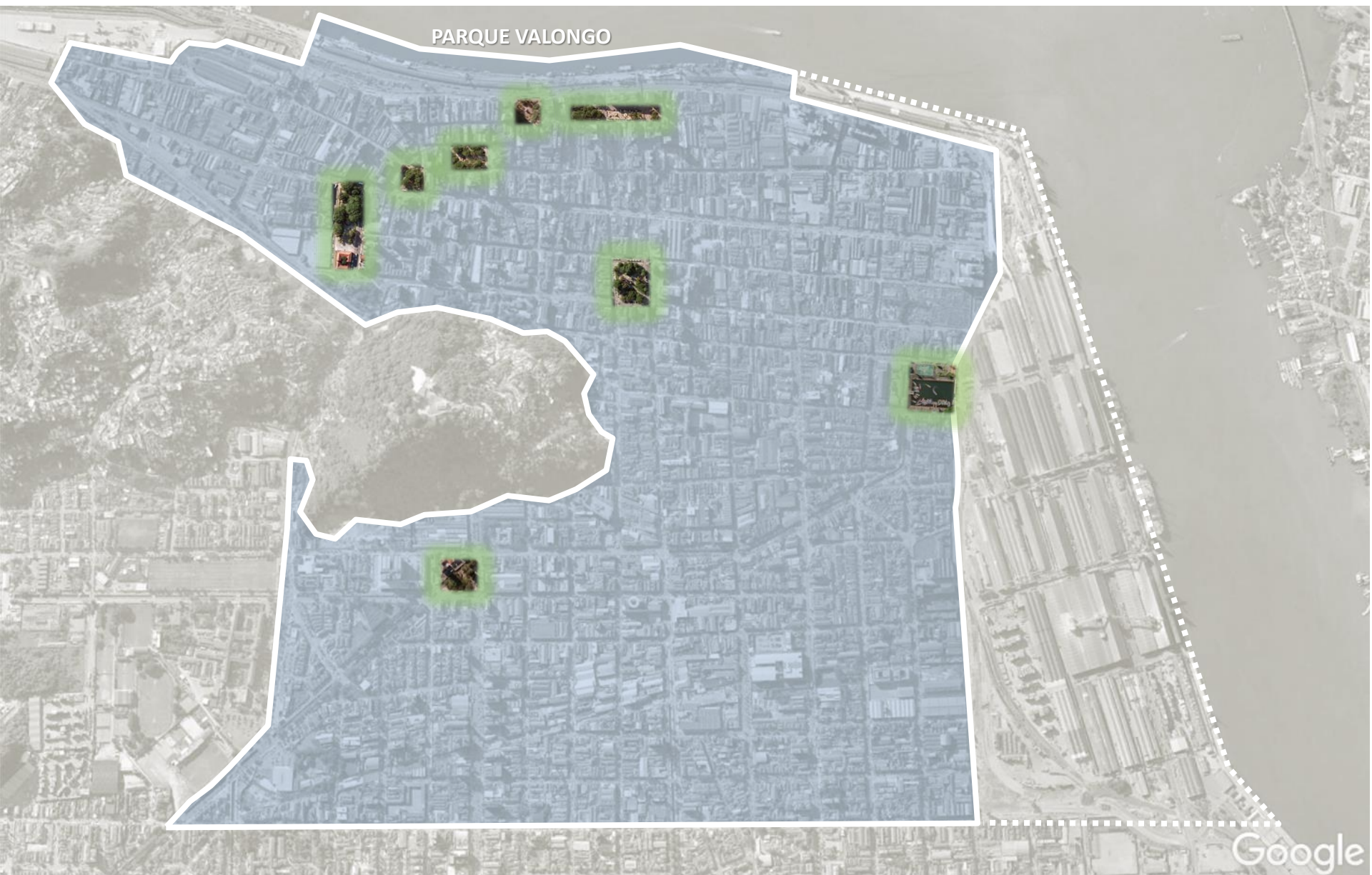


QUALIFICAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE CALÇADAS E CICLOVIAS



# ÁREAS VERDES

PARQUE VALONGO



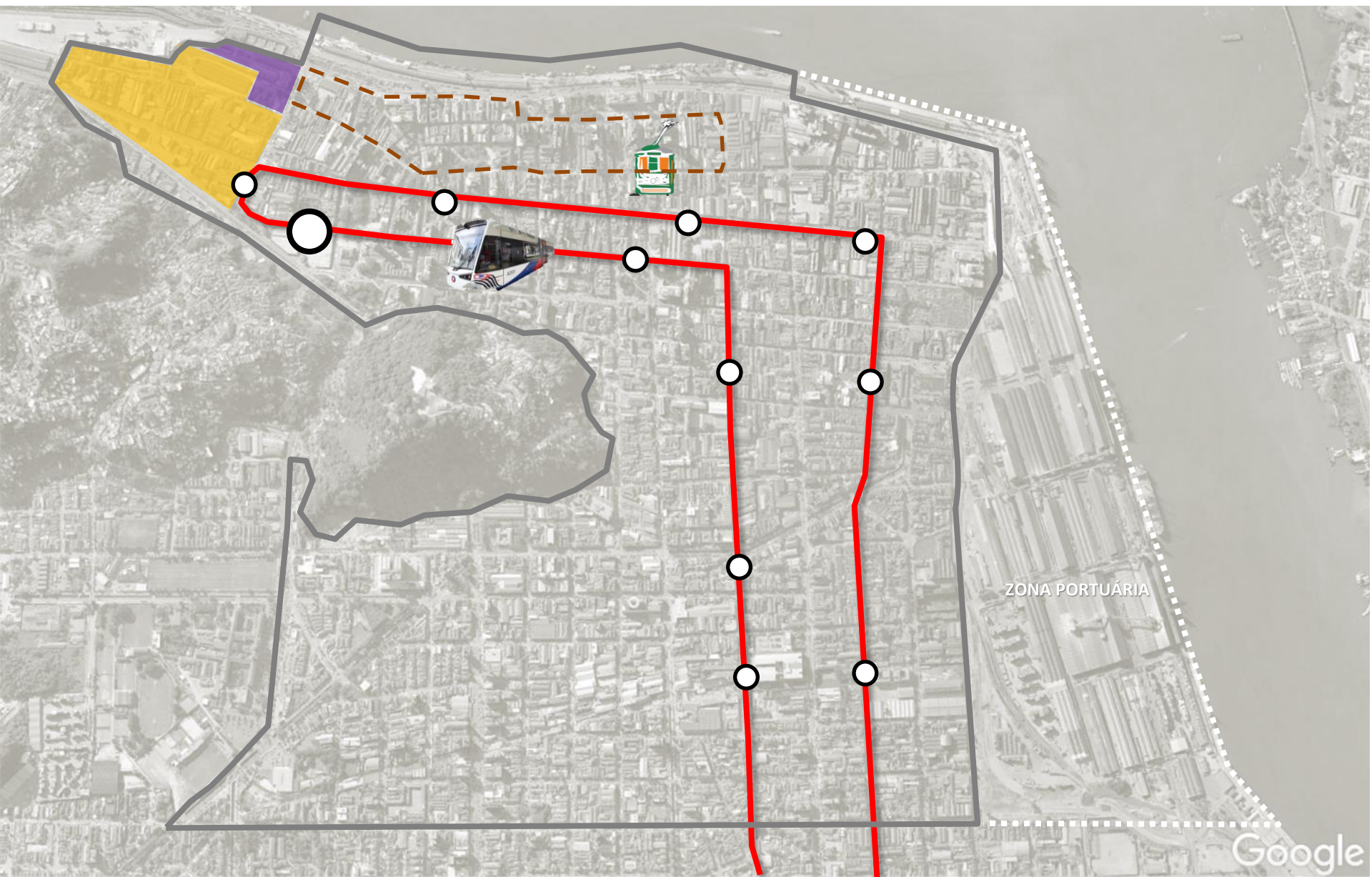


# ÁREAS VERDES



**QUALIFICAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE ÁREAS VERDES  
PLANO DE ARBORIZAÇÃO**

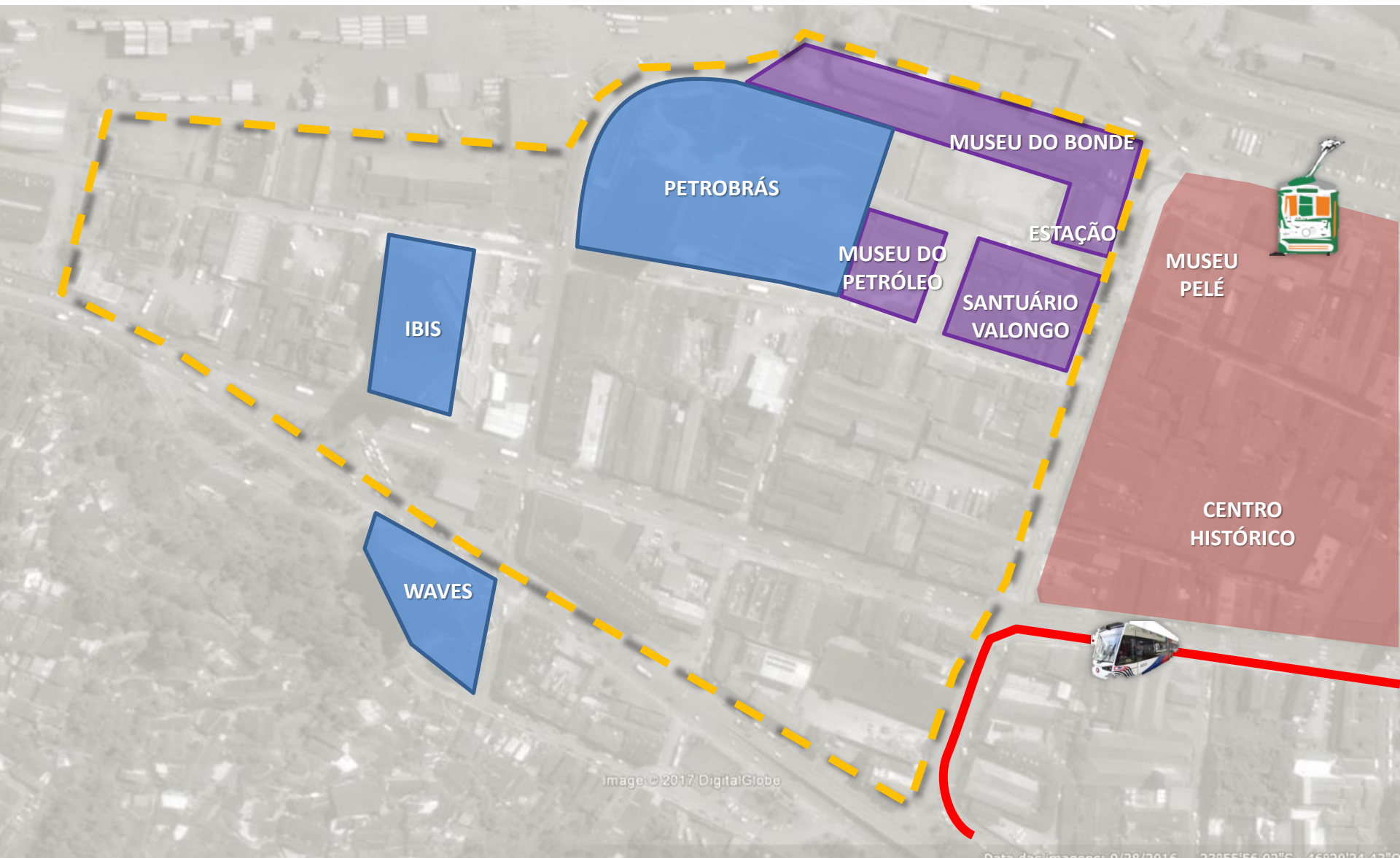
# ZERU VALONGO



**ZONA ESPECIAL DE RENOVAÇÃO URBANA**

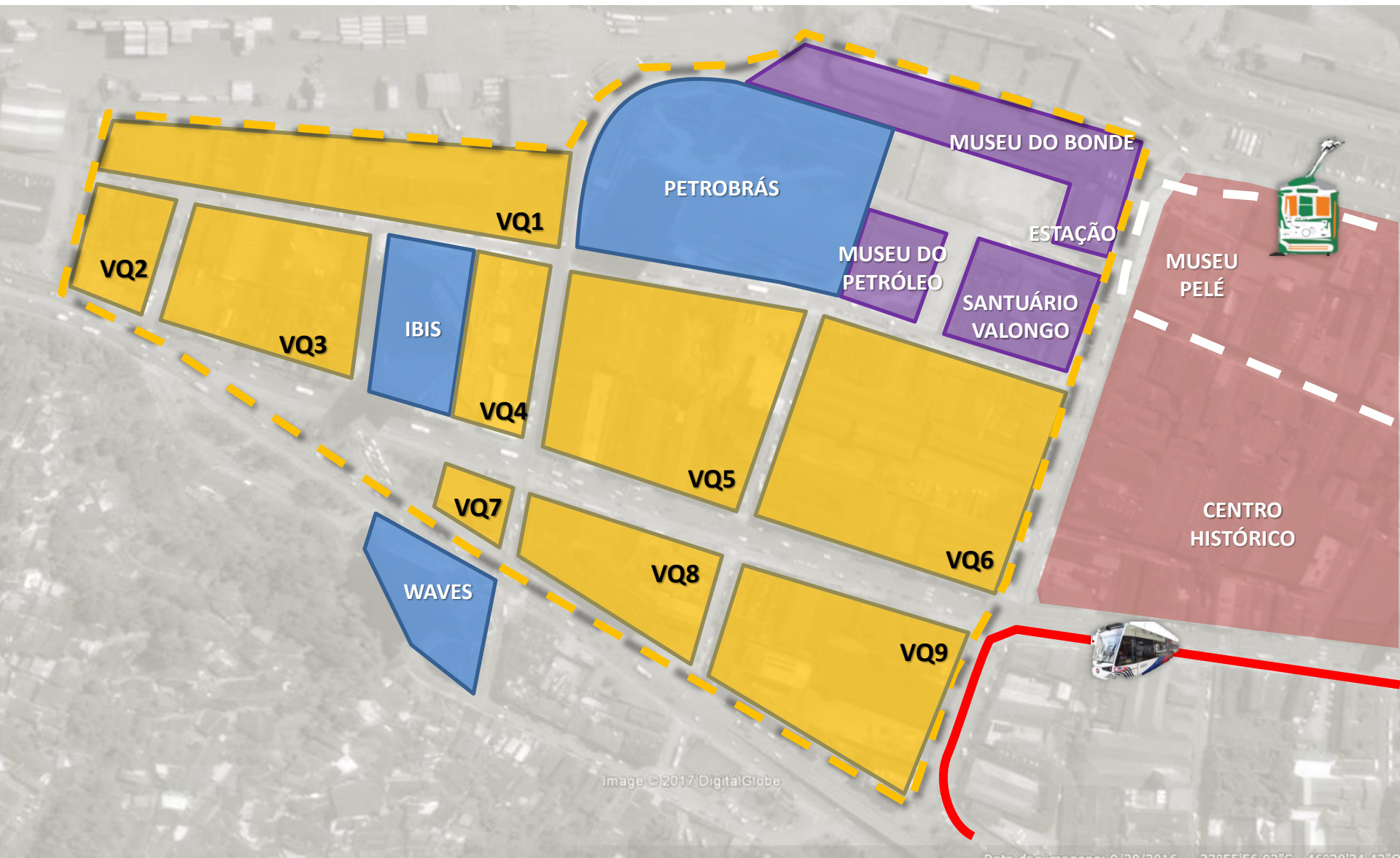


# ZERU VALONGO



**EQUIPAMENTOS E EMPREENDIMENTOS EXISTENTES**

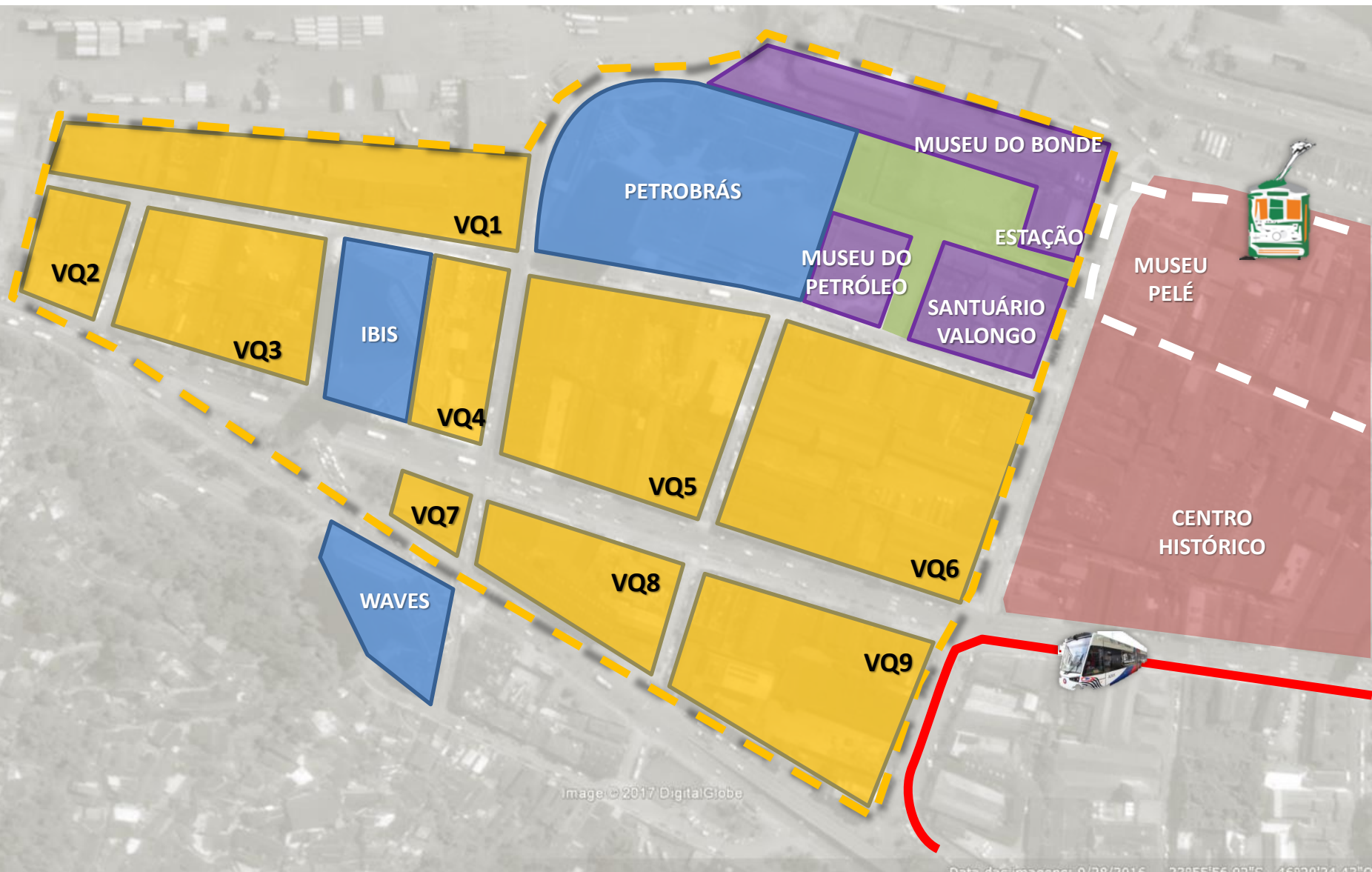
# ZERU VALONGO



**ÁREAS PARA RENOVAÇÃO URBANA**

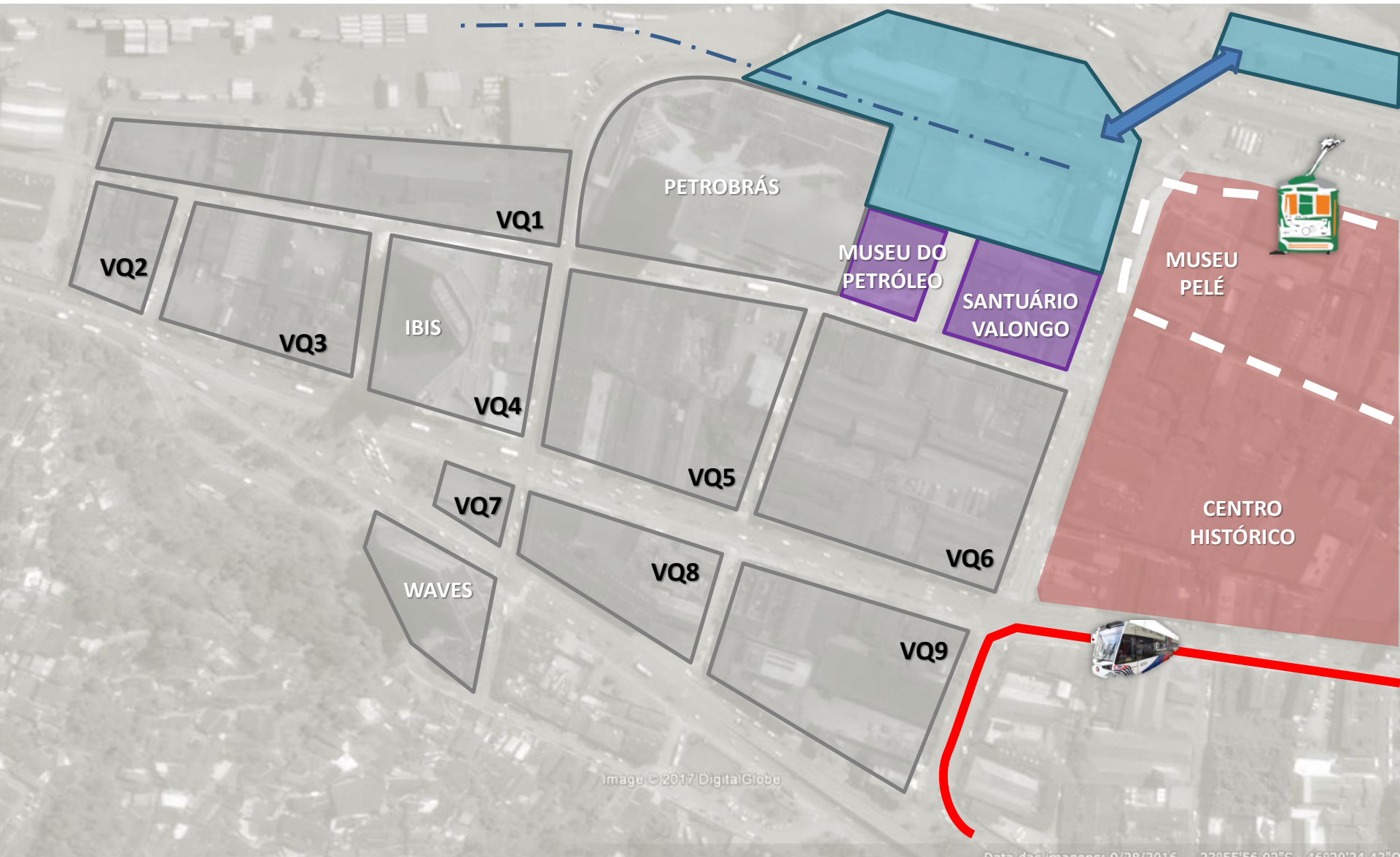


# ZERU VALONGO



**PRAÇA DE INTEGRAÇÃO**

# ZERU VALONGO



**TERMINAL INTEGRADO – MARÍTIMO/FERROVIÁRIO**



# VALONGO 2011



75 R. Marquês de Herval

Santos, São Paulo

Google

Street View



Google

# VALONGO 2015

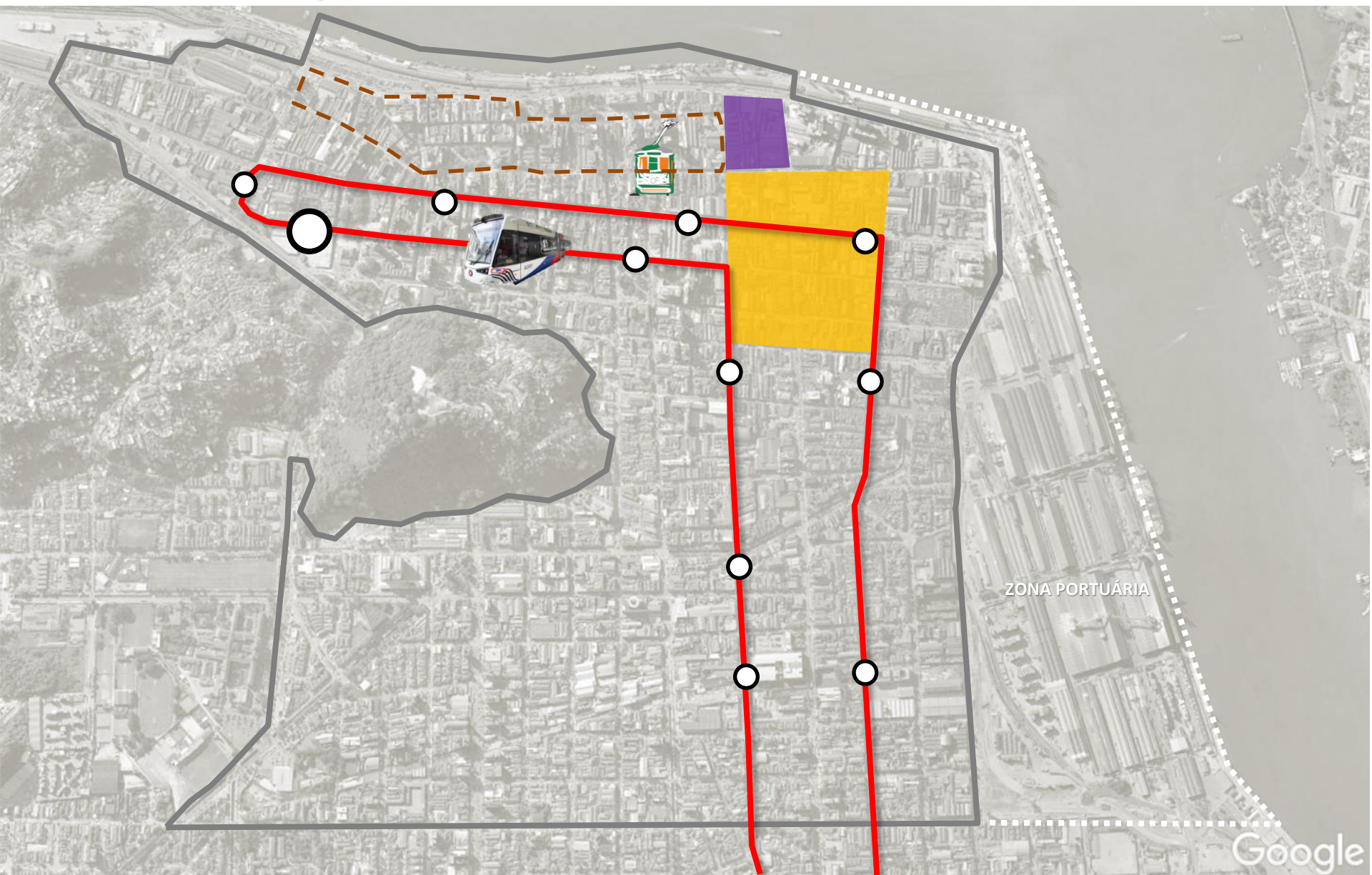


75 R. Marquês de Herval  
Santos, São Paulo  
Google  
Street View



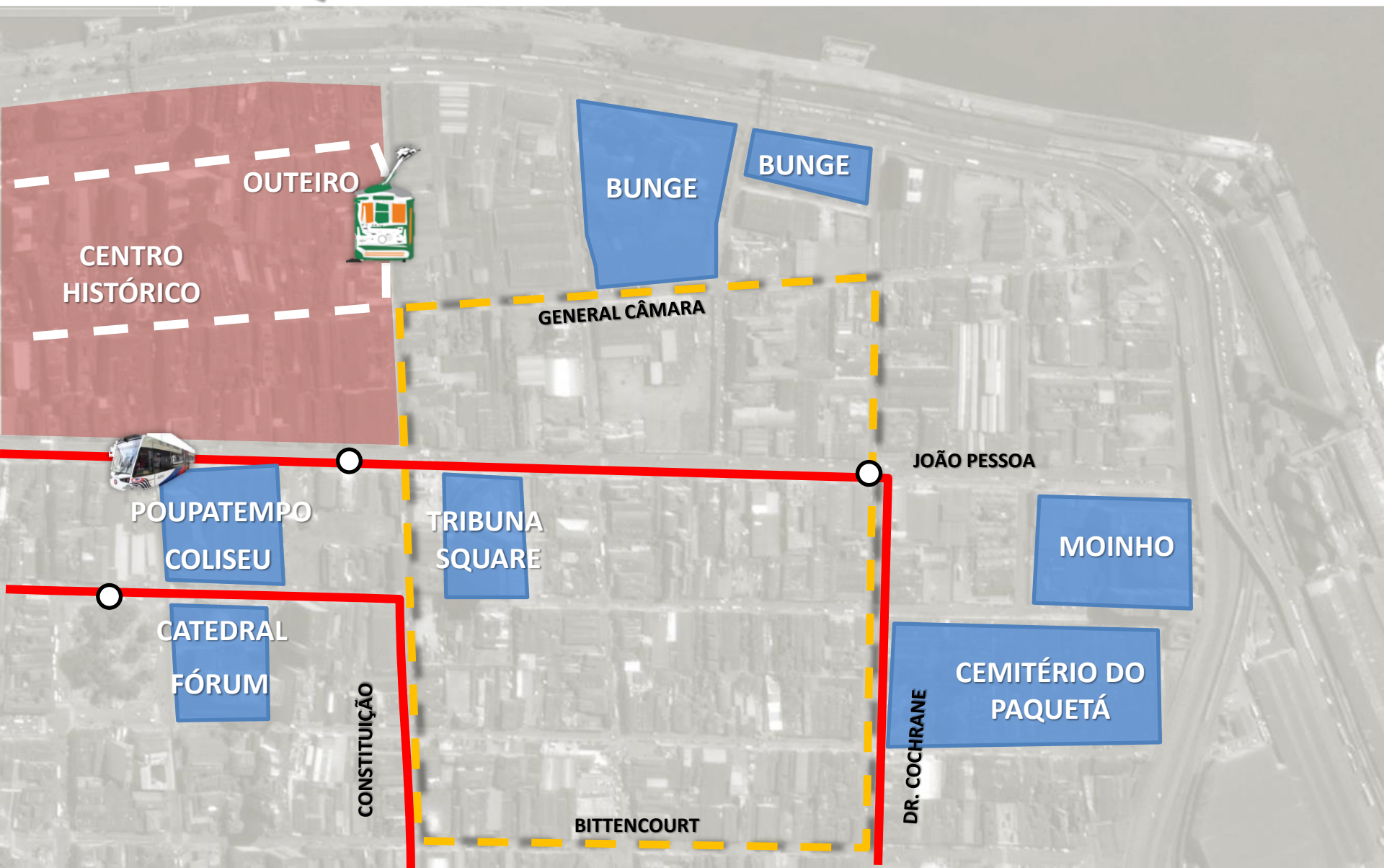


# ZERU PAQUETÁ



ZONA PORTUÁRIA

# ZERU PAQUETÁ



**EMPREENDIMENTOS E EQUIPAMENTOS EXISTENTES**



# ZERU PAQUETÁ



GENERAL CÂMARA

JOÃO PESSOA

CONSTITUIÇÃO

BITTENCOURT

DR. COCHRANE

**ABERTURA E AMPLIAÇÃO DO VIÁRIO COM A DUPLICAÇÃO DA CONSELHEIRO NÉBIAS**

# ZERU PAQUETÁ



ÁREAS PARA RENOVAÇÃO URBANA – 200.000 m<sup>2</sup>

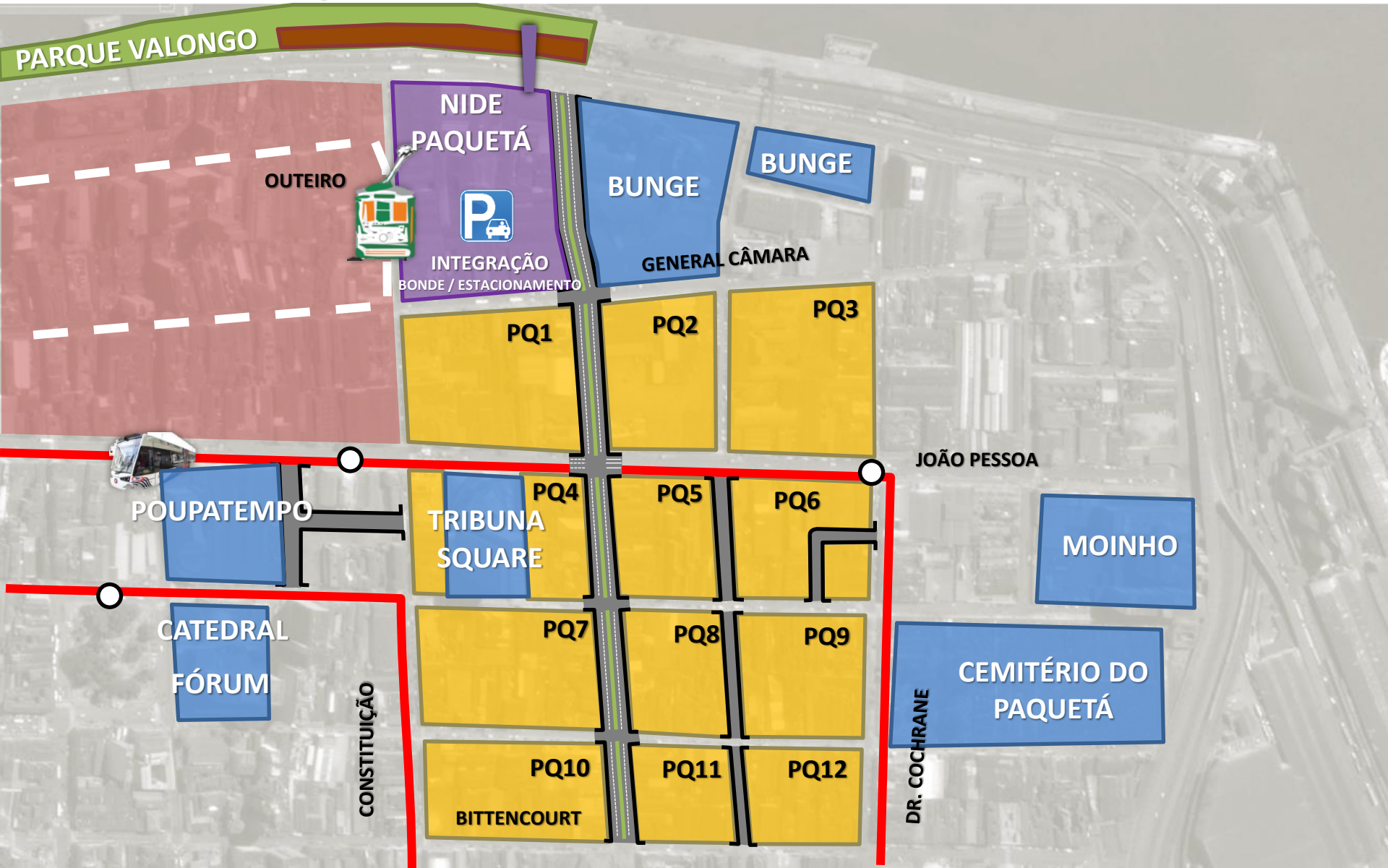


# ZERU PAQUETÁ



**NÚCLEO DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS**

# ZERU PAQUETÁ



PARQUE VALONGO

OUTEIRO



NIDE  
PAQUETÁ



INTEGRAÇÃO  
BONDE / ESTACIONAMENTO

BUNGE

BUNGE

GENERAL CÂMARA

PQ1

PQ2

PQ3



POUPATEMPO

JOÃO PESSOA

TRIBUNA  
SQUARE

PQ4

PQ5

PQ6

MOINHO

CATEDRAL  
FÓRUM

CONSTITUIÇÃO

PQ7

PQ8

PQ9

CEMITÉRIO DO  
PAQUETÁ

PQ10

PQ11

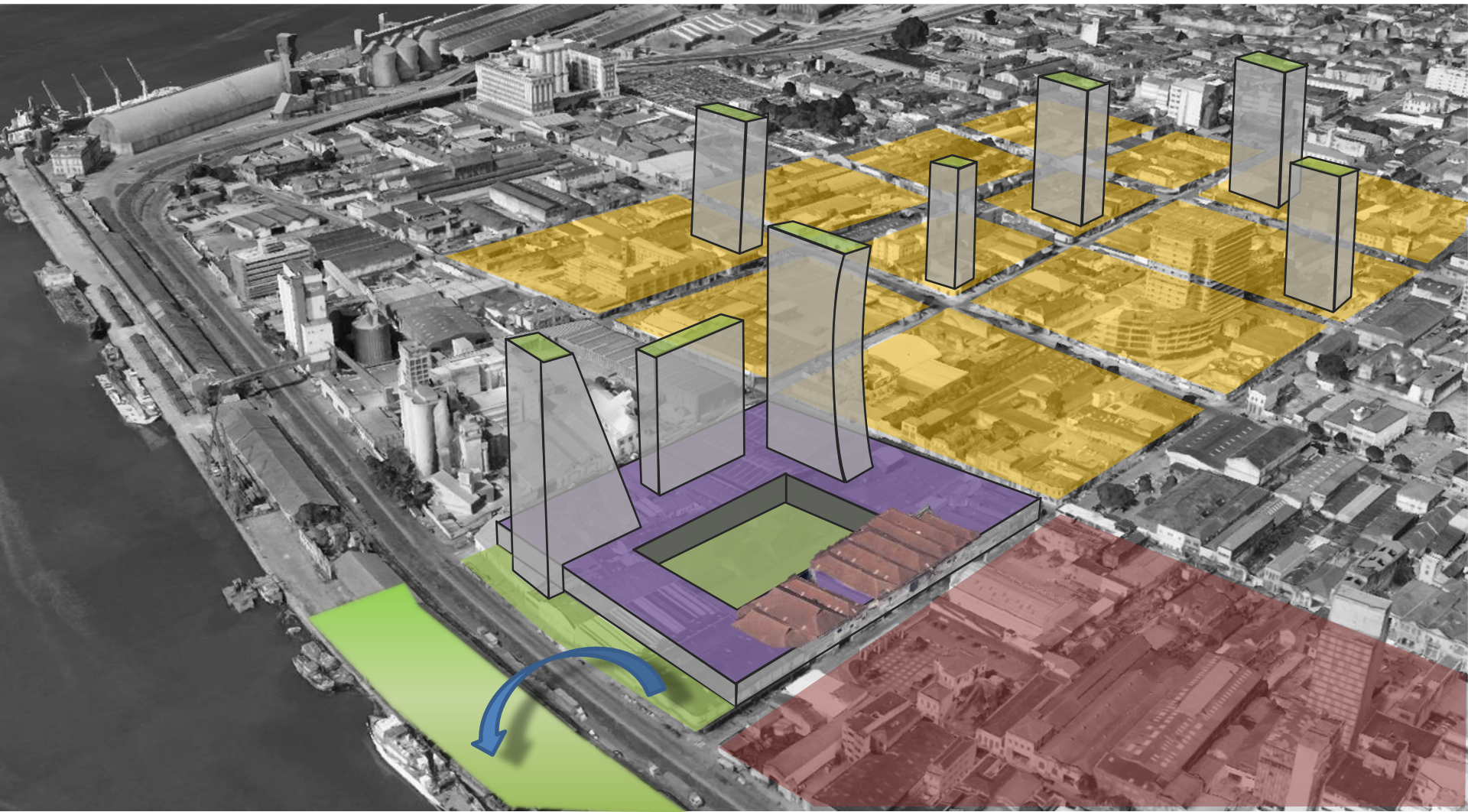
PQ12

BITTENCOURT

DR. COCHRANE



# PQO PAQUETÁ



- GARANTIR A CONEXÃO COM O PARQUE VALONGO E O CENTRO VELHO
- OFERTAR VAGAS DE ESTACIONAMENTO E INTEGRAÇÃO COM O BONDE
- ESTABELECEER USOS E SERVIÇOS COMPATÍVEIS COM O TURISMO, LAZER E CULTURA



# NOVO MERCADO



ZONA PORTUÁRIA

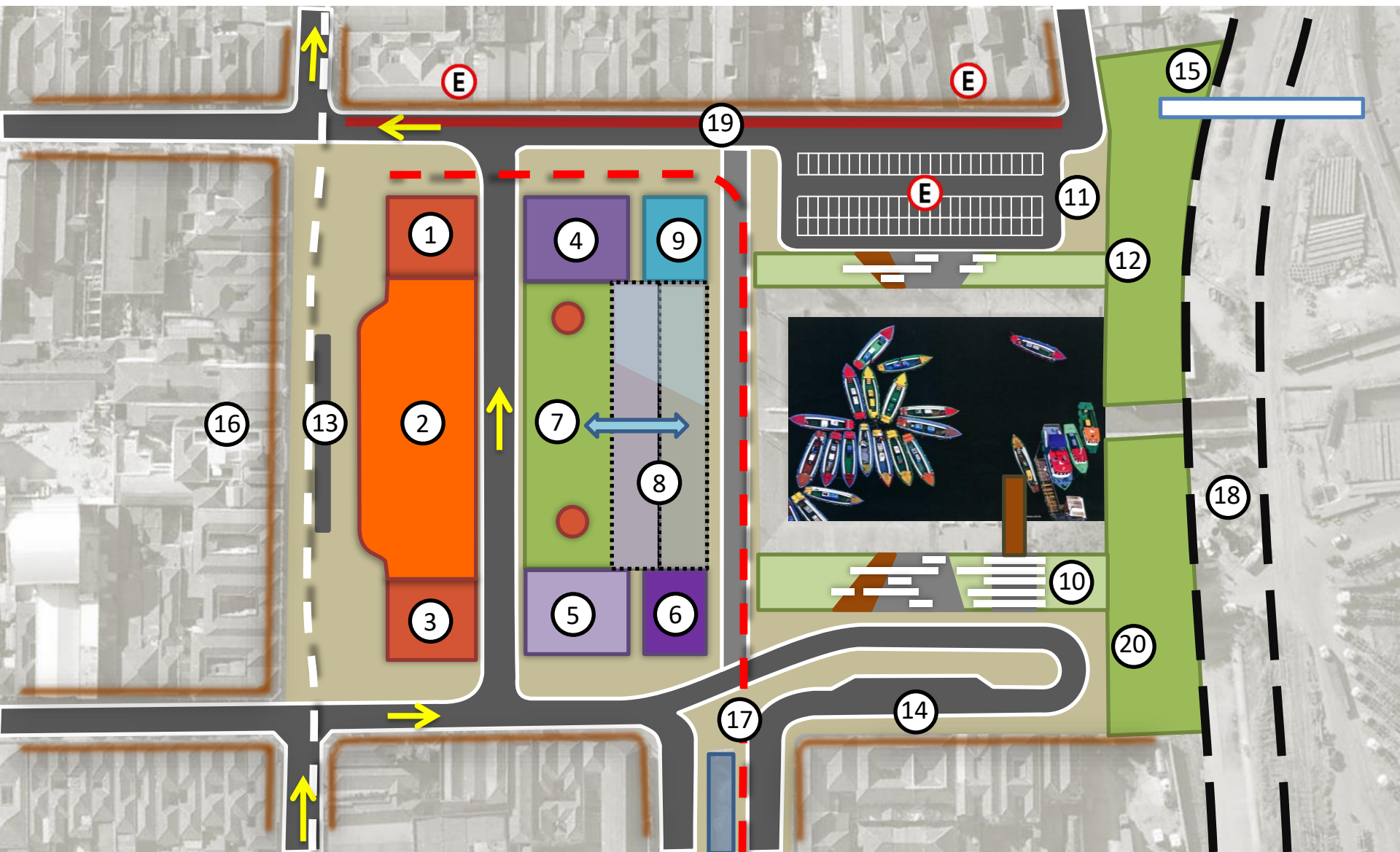








# PLANO MESTRE



1 – CERVEJARIA

2 – MERCADO

3 – RESTAURANTES

4 – ECOFÁBRICA

5 – CINEMA ESCOLA

6 – VILA DA BELEZA

7 – PRAÇA DAS ARTES

8 – VILA CRIATIVA

9 – EDUCAÇÃO

10 – ESTAÇÃO CATRAIAS

11 – ESTACIONAMENTO

12 – PLAYGROUND

13 – VLT

14 – NOVO VIÁRIO

15 – PASSARELA

16 – MOLDURA CULTURAL

17 – CICLOVIA

18 – PERIMETRAL

19 – FEIRA

20 – ALIMENTAÇÃO







# NOVO CENTRO

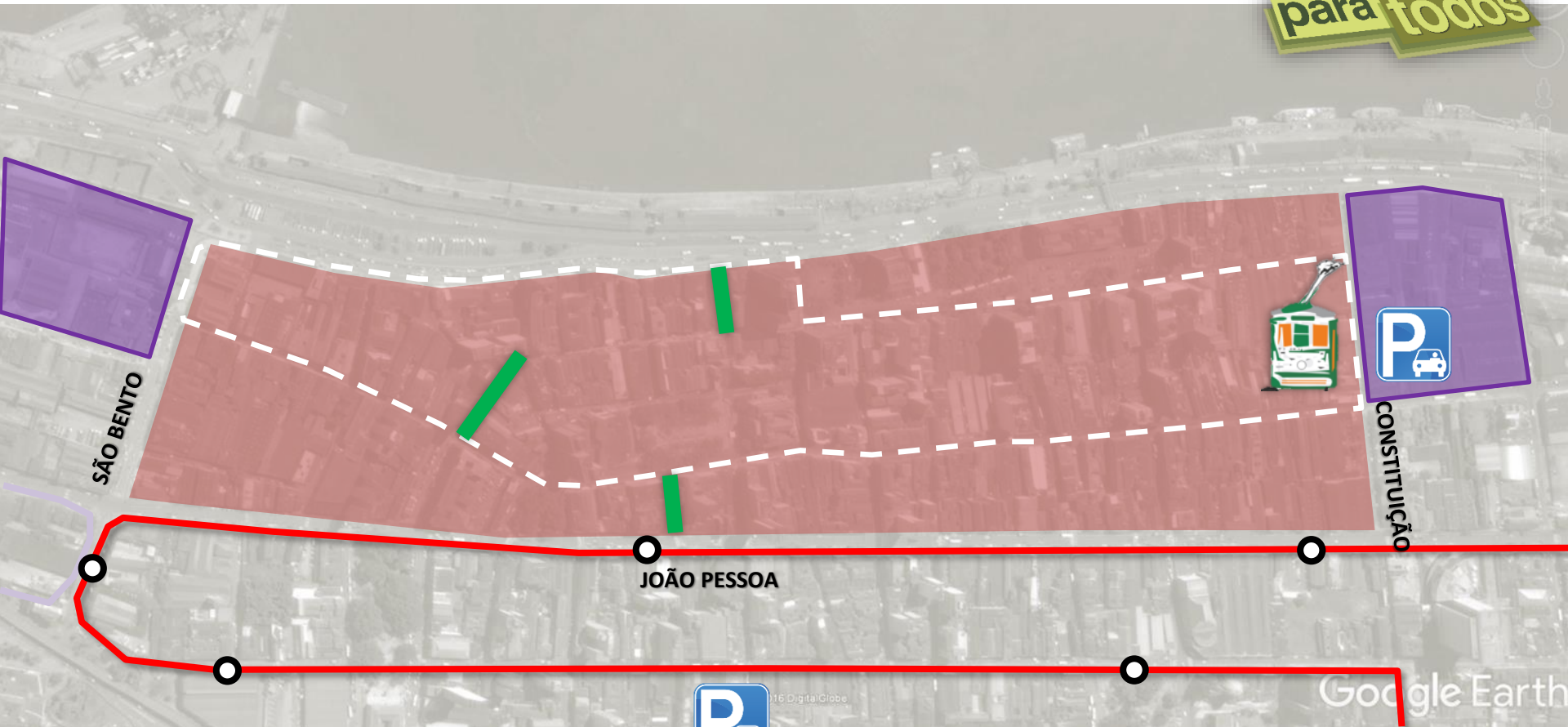


ZONA PORTUÁRIA



# ÁREAS PARA PEDESTRES

CALÇADA  
para todos



 VIAS DE PEDESTRES EXISTENTES

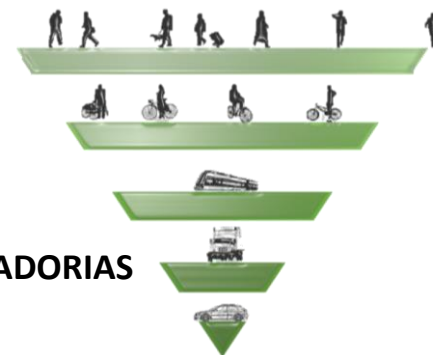
PEDESTRES

CICLOVIÁRIO

TRANSPORTE PÚBLICO

TRANSPORTE DE MERCADORIAS

TRANSPORTE PRIVADO



# ÁREAS PARA PEDESTRES

CALÇADA  
para todos



-  VIAS DE PEDESTRES EXISTENTES
-  VIAS DE PEDESTRES PROPOSTAS

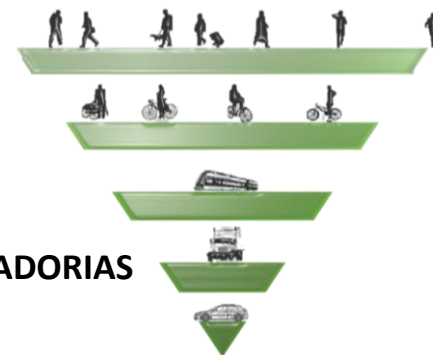
PEDESTRES

CICLOVIÁRIO

TRANSPORTE PÚBLICO

TRANSPORTE DE MERCADORIAS

TRANSPORTE PRIVADO





# ÁREAS PARA PEDESTRES

CALÇADA  
para todos



-  VIAS DE PEDESTRES EXISTENTES
-  VIAS DE PEDESTRES PROPOSTAS
-  VIAS COMPARTILHADAS

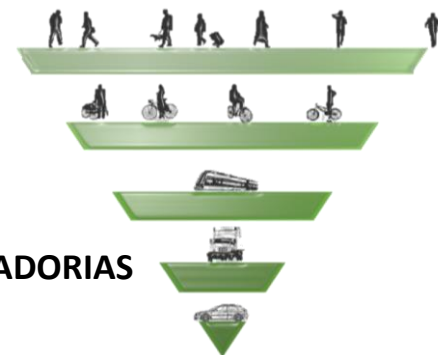
PEDESTRES

CICLOVIÁRIO

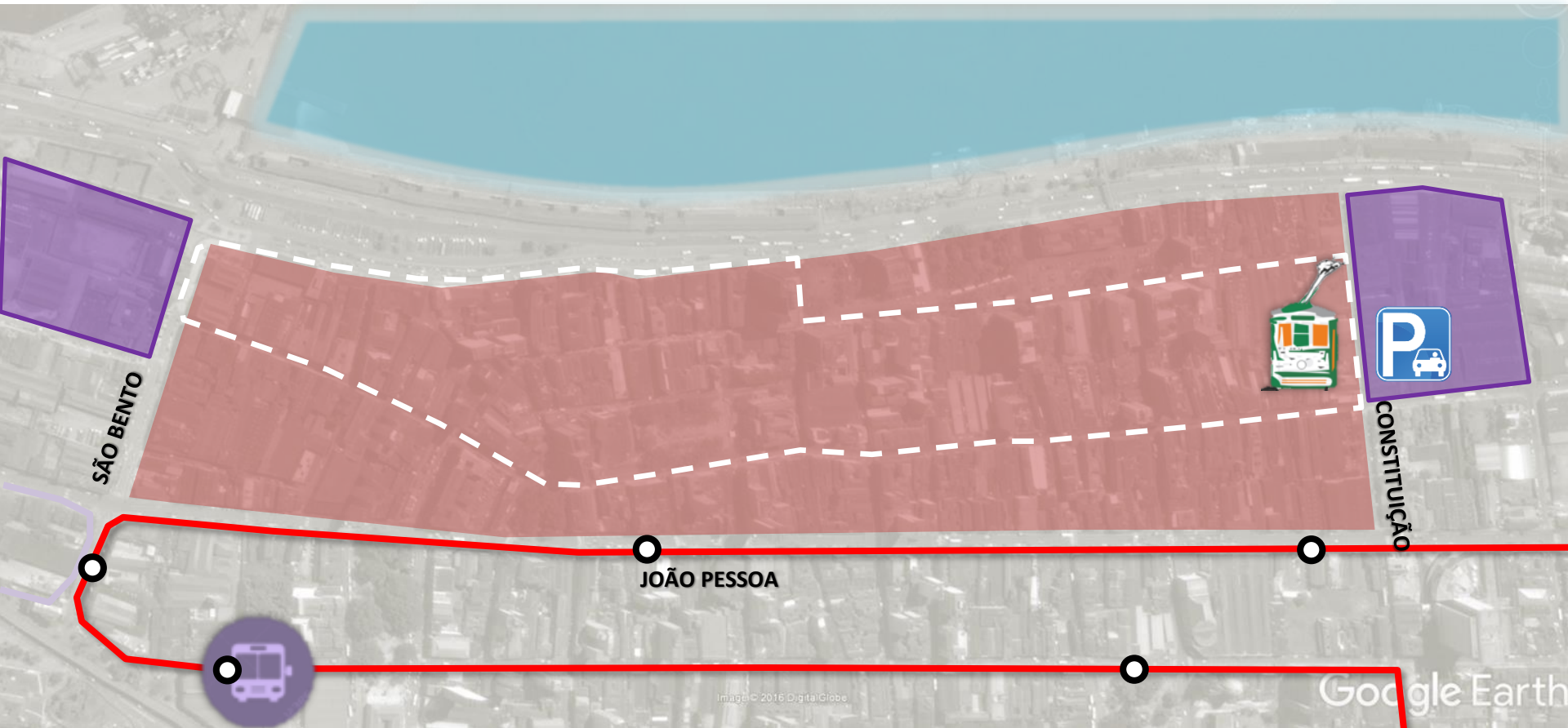
TRANSPORTE PÚBLICO

TRANSPORTE DE MERCADORIAS

TRANSPORTE PRIVADO



# PARQUE VALONGO



**CRIAR PARQUE URBANO COM CONEXÃO COM A LINHA D'ÁGUA**



# PARQUE VALONGO

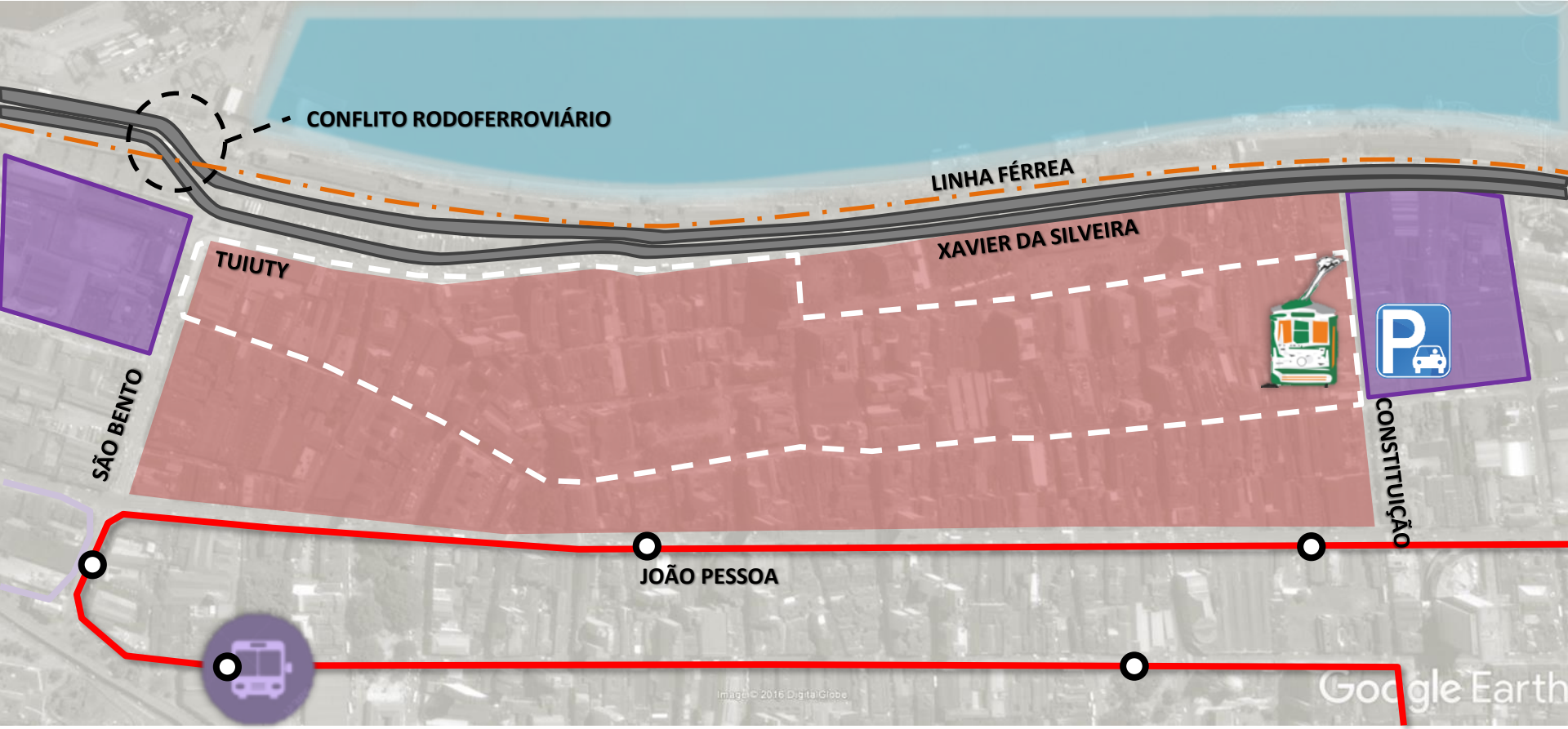
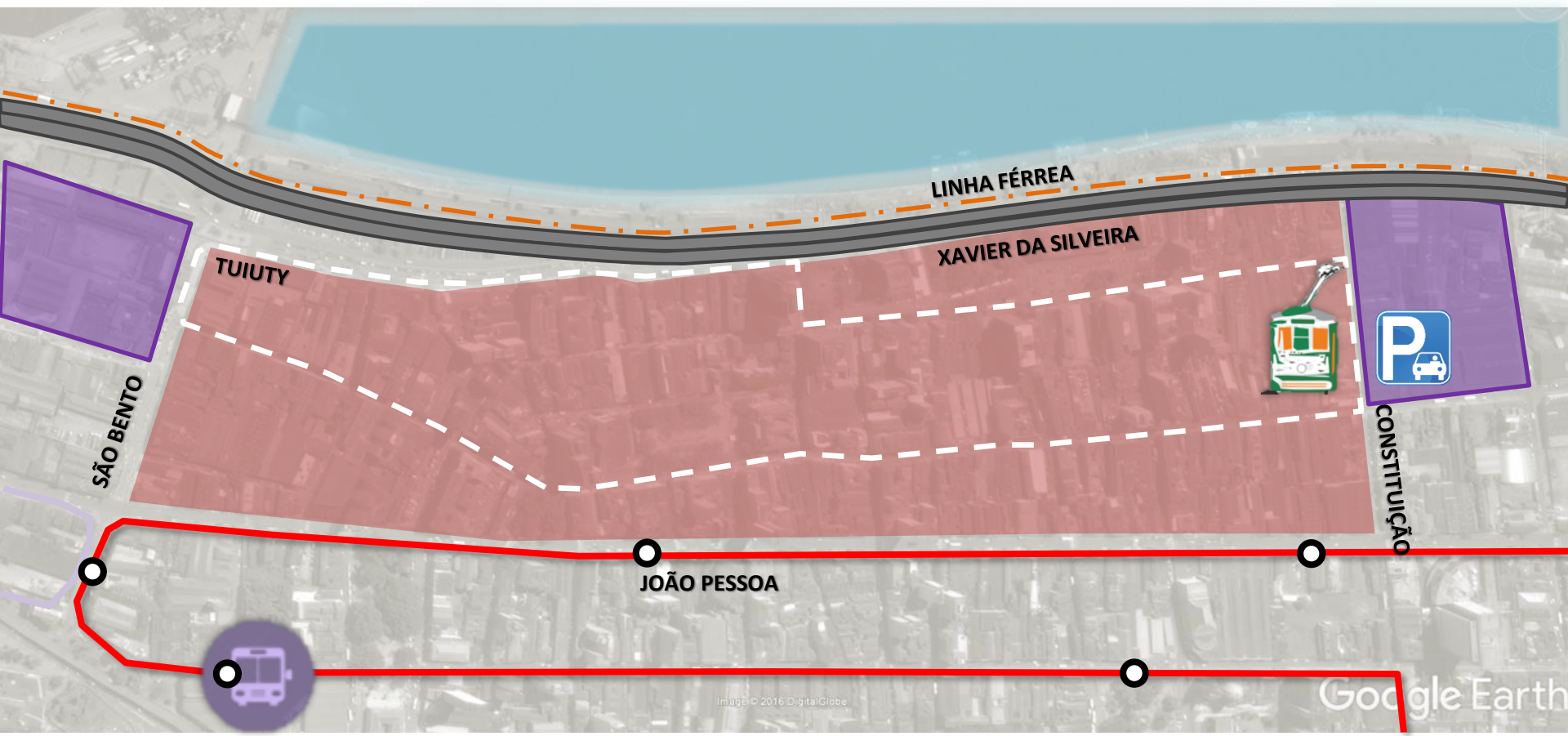


Imagem © 2016 DigitalGlobe

Google Earth

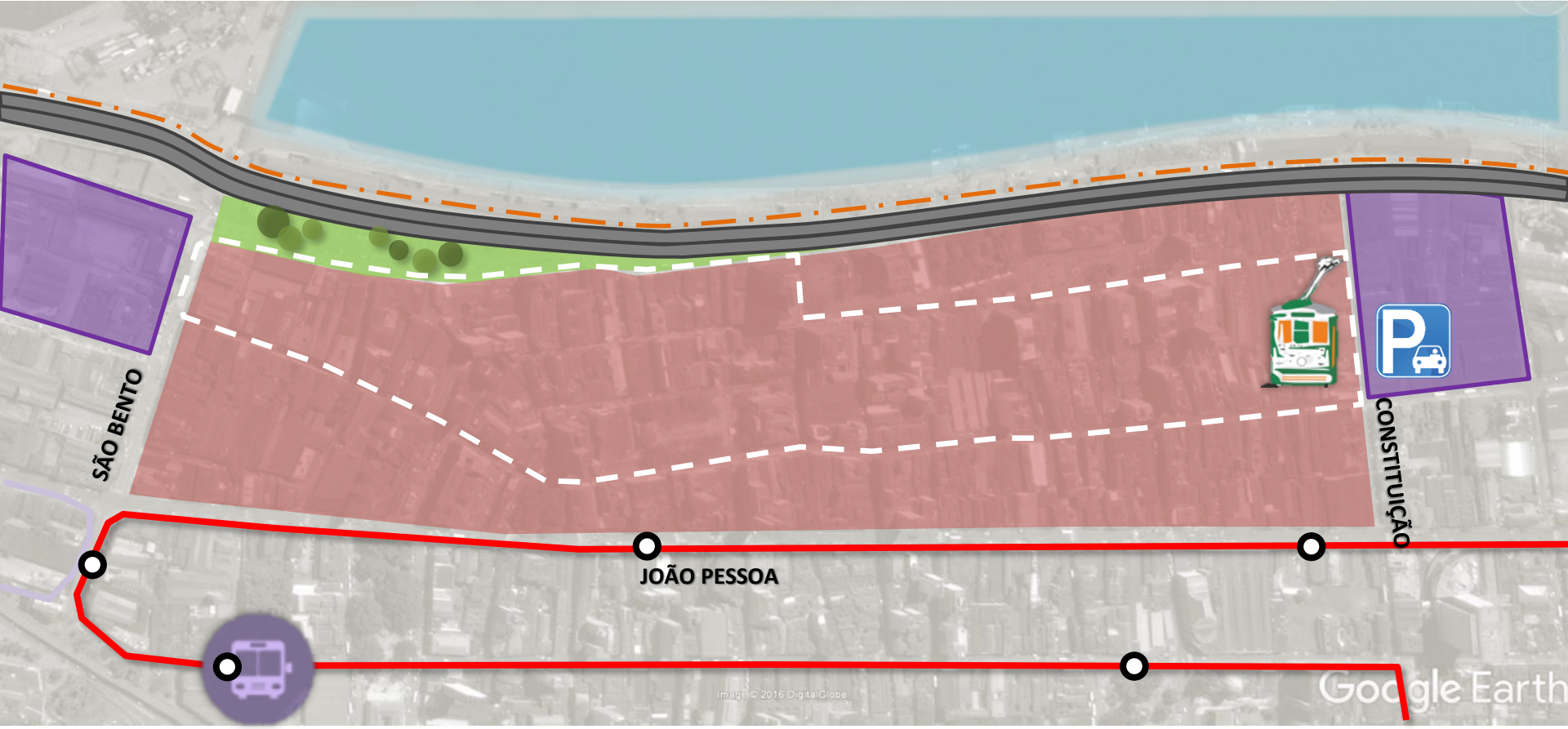
# PARQUE VALONGO



REALINHAR AS VIAS DO PORTO

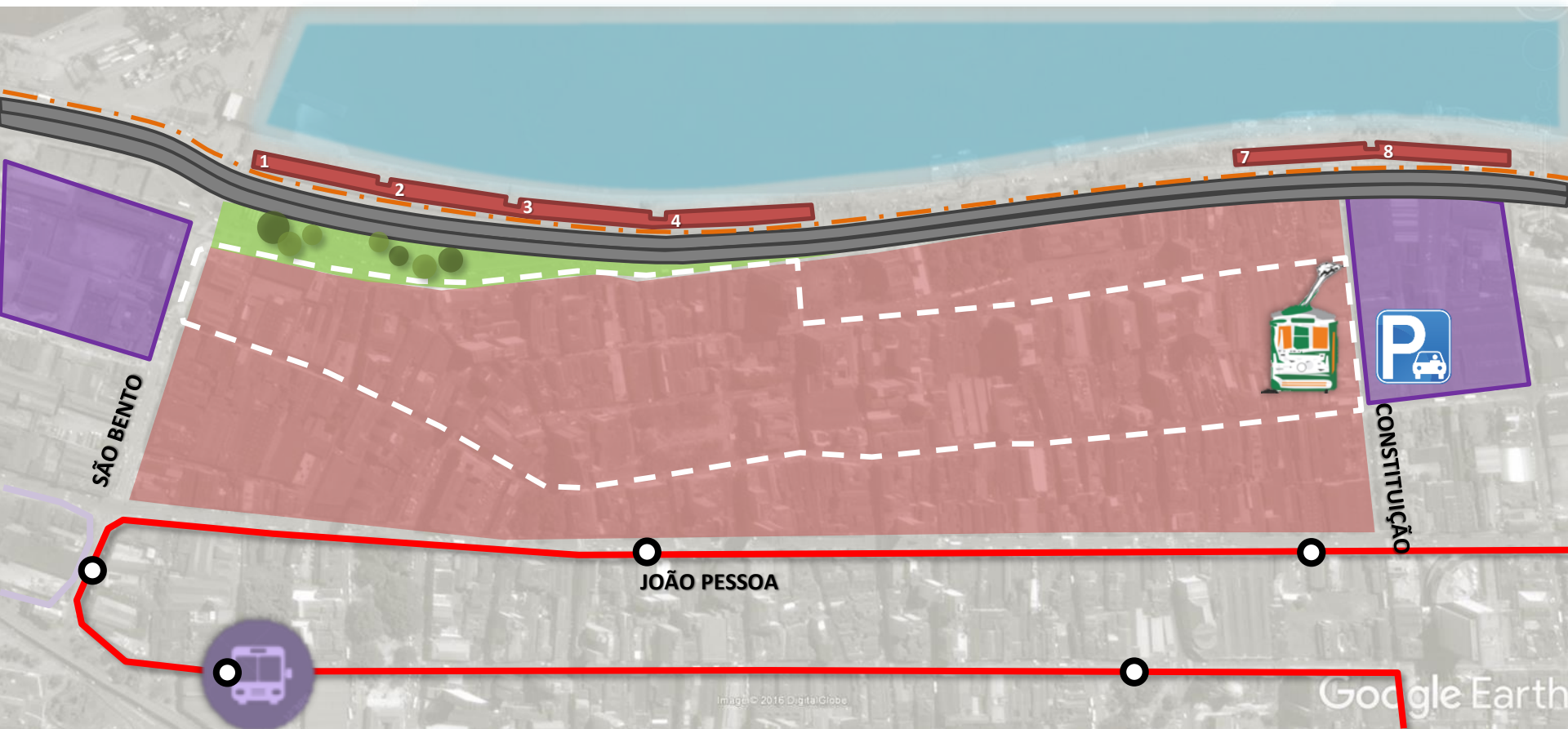


# PARQUE VALONGO



CRIAÇÃO DE PRAÇA

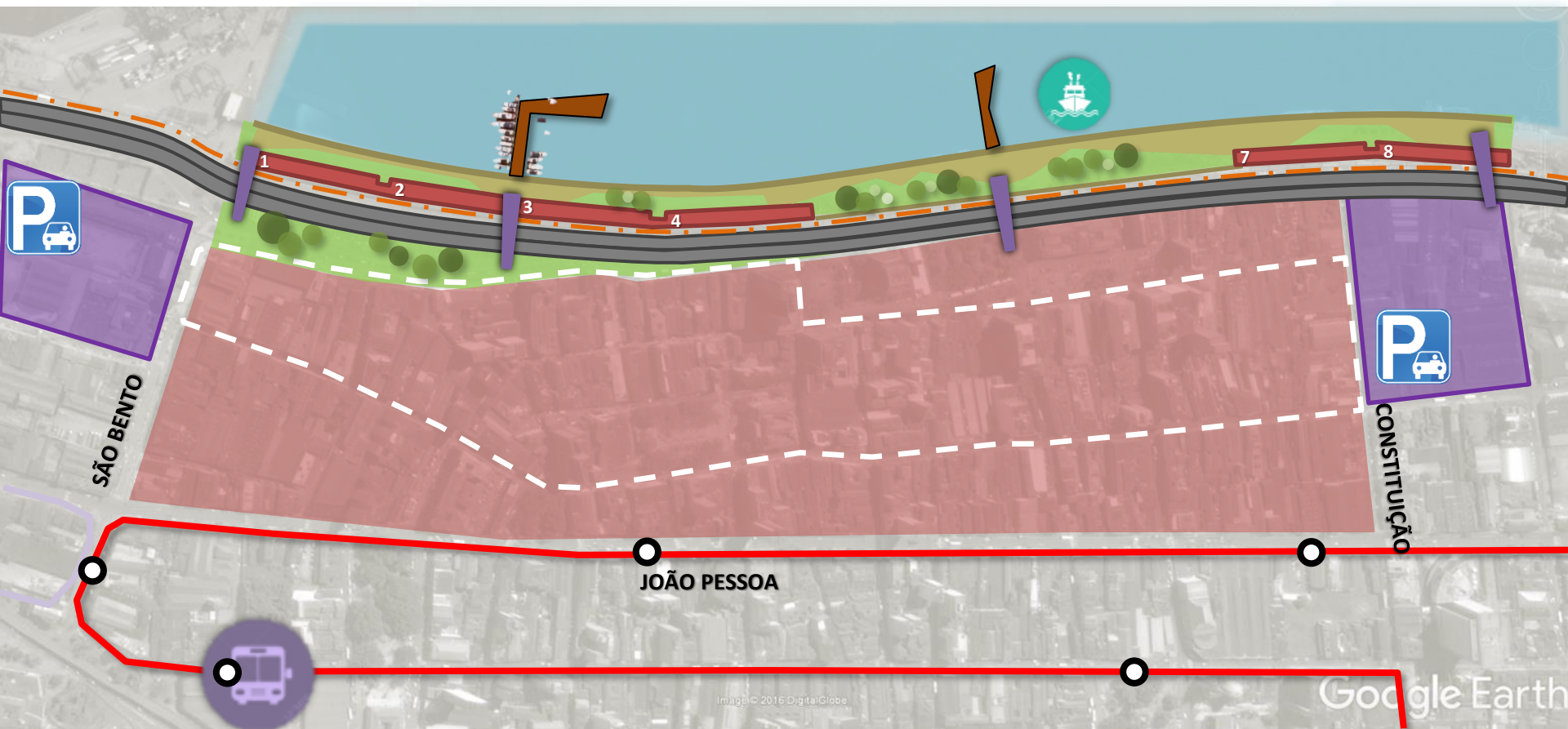
# PARQUE VALONGO



**RECUPERAR OS ARMAZÉNS COM ESTABELECIMENTO DE USOS COMPATÍVEIS COM O TURISMO E LAZER**

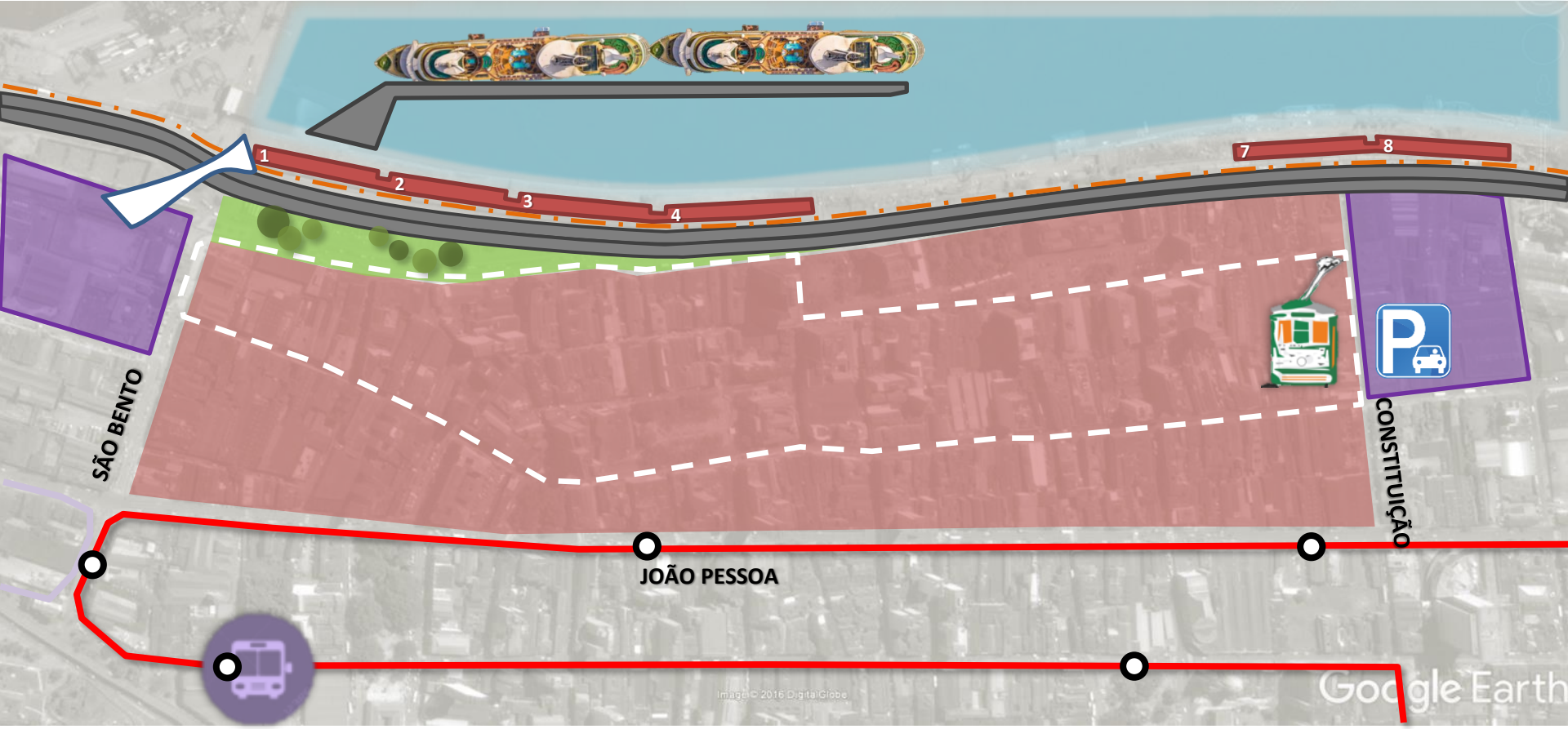


# PARQUE VALONGO



- REVITALIZAR O ANTIGO CAIS PARA CRIAÇÃO DO PARQUE VALONGO
- QUALIFICAR E CRIAR PONTOS DE ATRACAÇÃO PARA EMBARCAÇÕES DE TRANSPORTE PÚBLICO, ESPORTE E LAZER

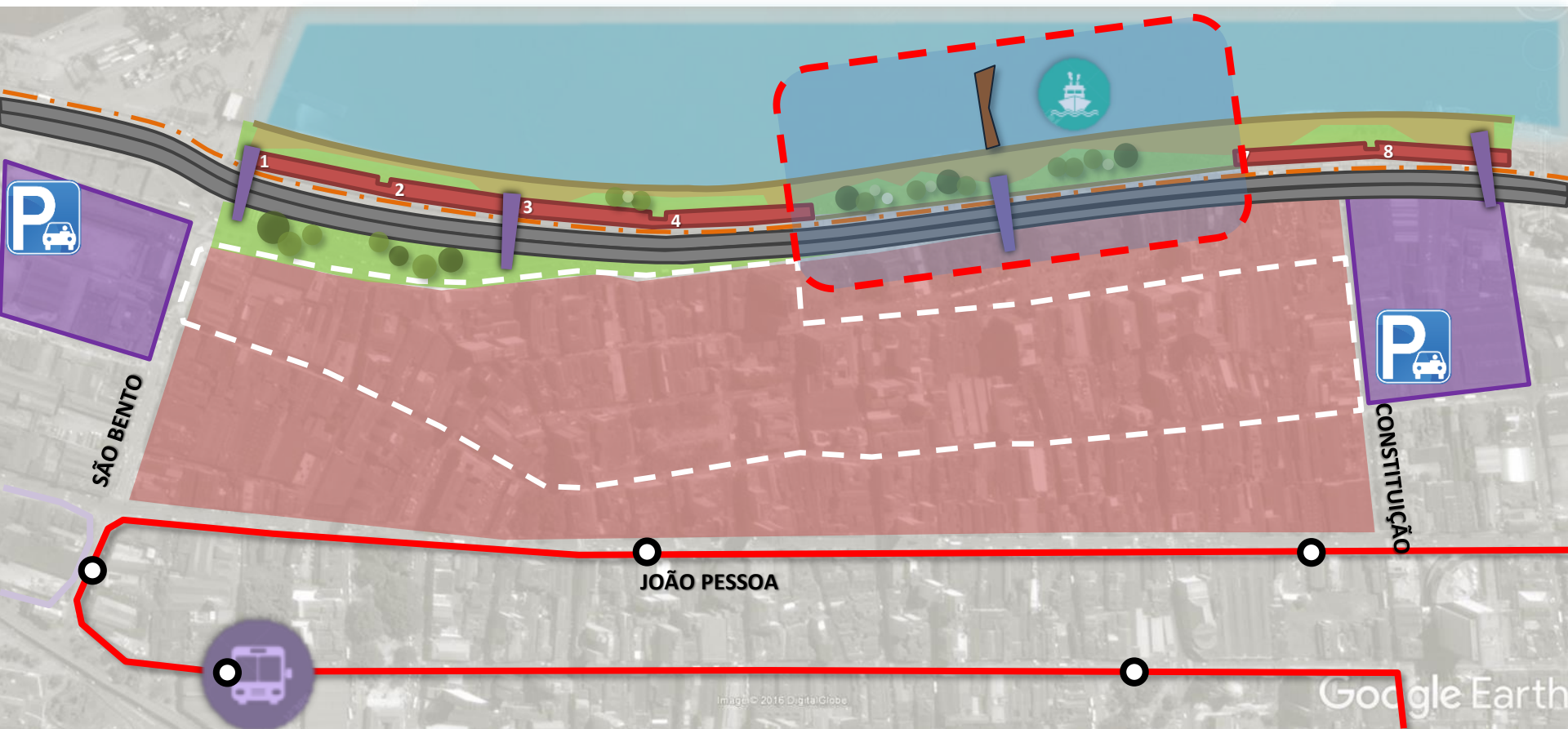
# PARQUE VALONGO



TERMINAL DE PASSAGEIROS

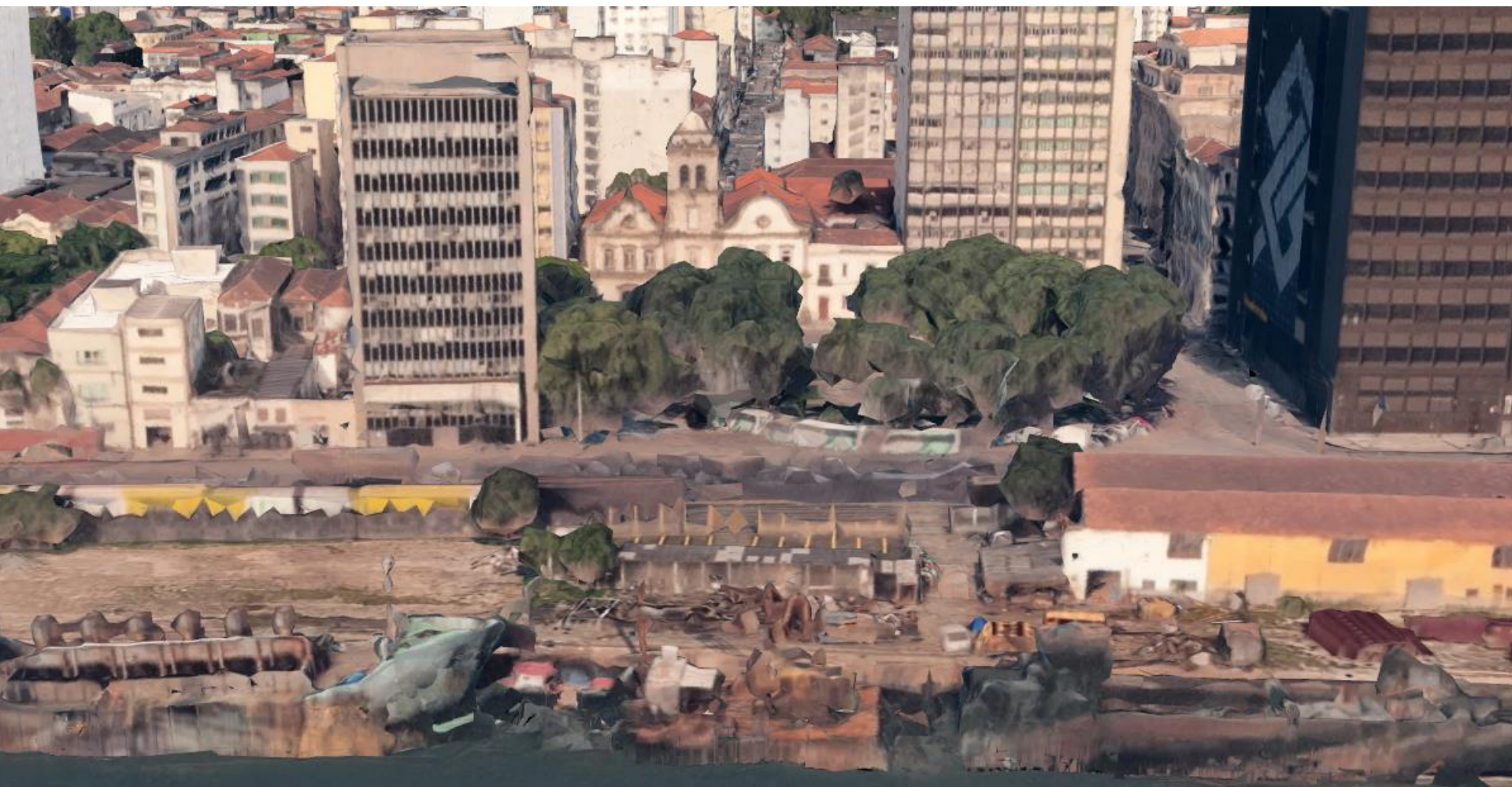


# PARQUE VALONGO



- **PRIORIZAR ÁREA DOS ANTIGOS ARMAZÉNS 5 E 6 COMO ÁREA PÚBLICA**

# ILUSTRAÇÃO





# ILUSTRAÇÃO



Projeto vencedor do Concurso Inovador para o Terminal Ferry Jack Layton e Harbour Square Park-Toronto's board

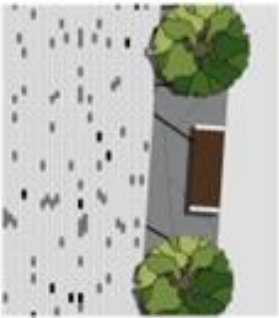
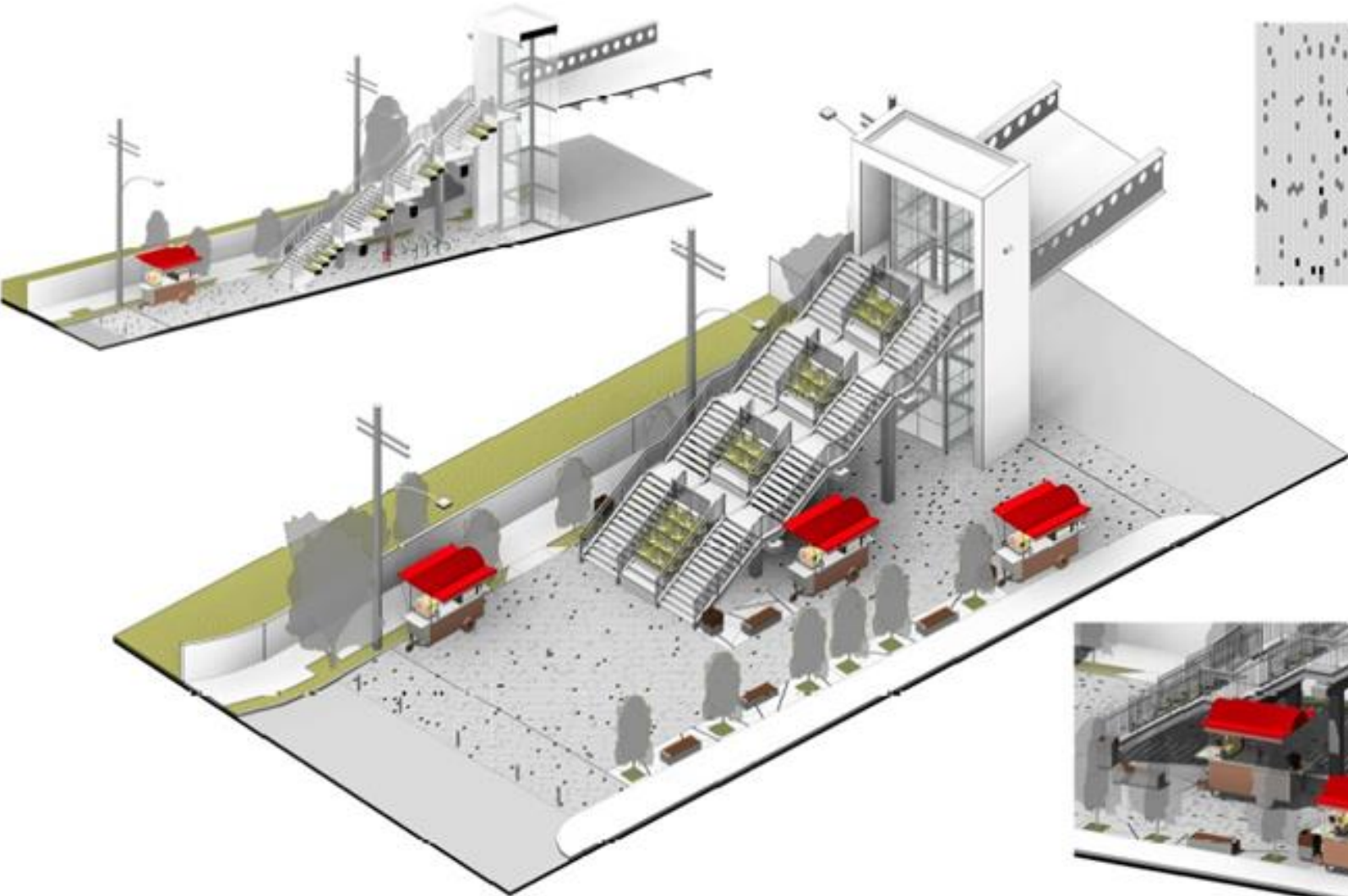
# PARQUE VALONGO



**CRIAR TERMINAL DE INTEGRAÇÃO NA PRAÇA DA REPÚBLICA  
ÔNIBUS + BARCA + TÁXI + BONDE + CICLOVIA**



# NOVA PASSARELA

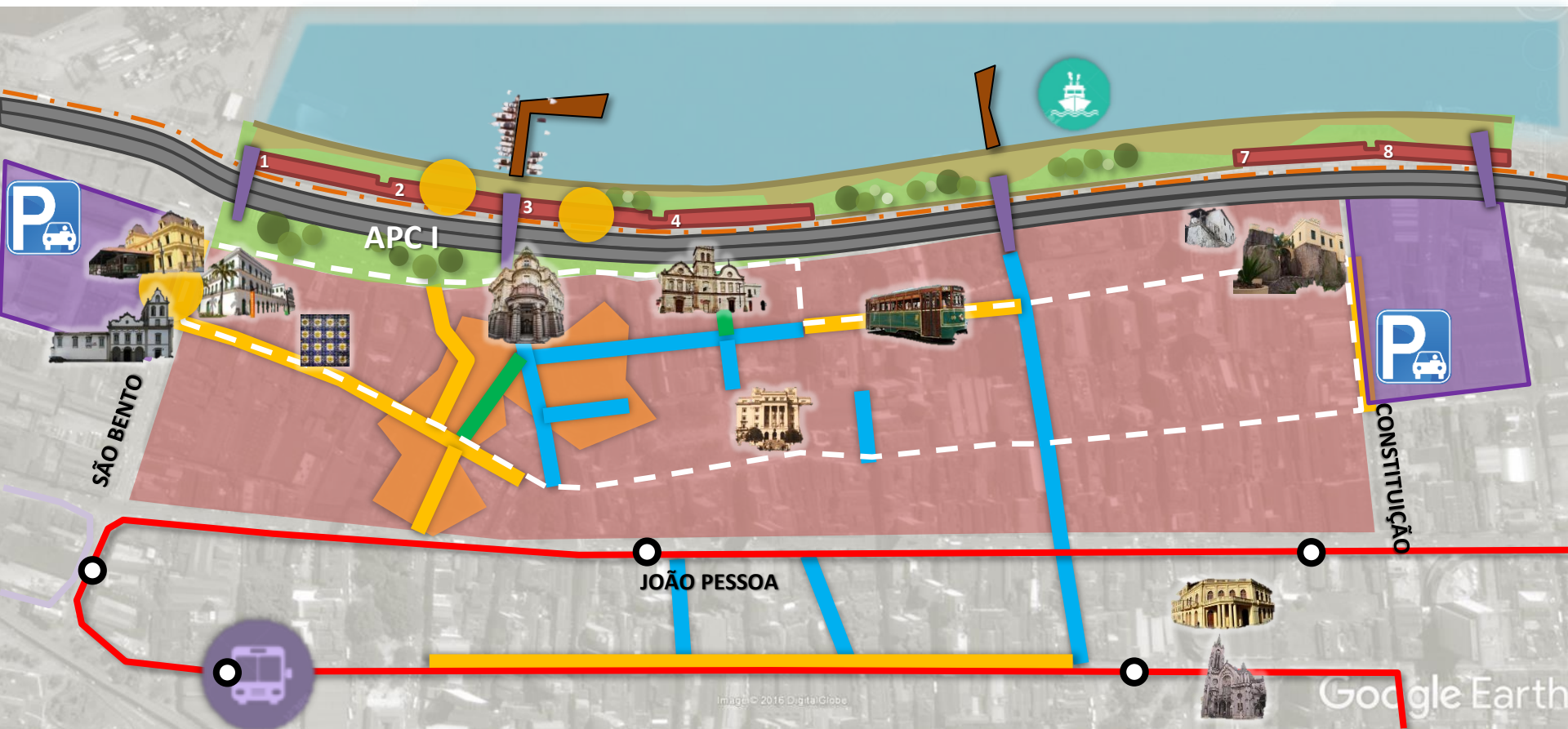


# NOVA PASSARELA



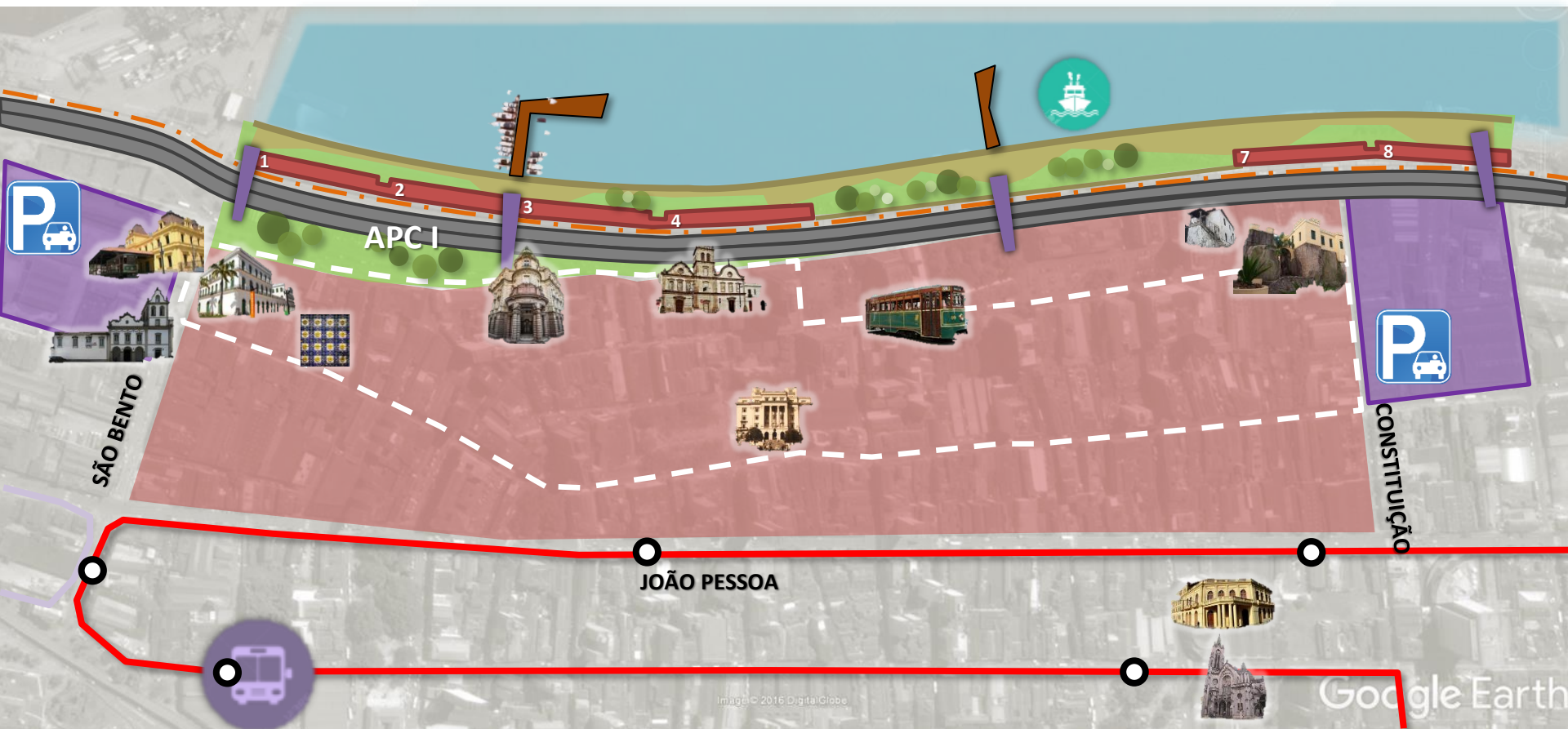


# GASTRONOMIA



- INCENTIVAR A CRIAÇÃO DE CENTROS GASTRONÔMICOS
- ESTIMULAR A GASTRONOMIA LOCAL, REGIONAL E INTERNACIONAL

# PATRIMÔNIO CULTURAL



- RECUPERAR O PROGRAMA “ALEGRA CENTRO”



# RECLASSIFICAÇÃO DOS NÍVEIS DE PROTEÇÃO

I – **Nível de Proteção 1a - NP1a:** proteção integral do patrimônio construído, constituindo os imóveis que, individualmente, possuam relevância histórica, cultural, artística, arquitetônica ou urbanística, a serem integralmente preservados, restaurados ou reconstruídos, interna e externamente, incluindo os seus elementos construtivos, decorativos, volumetria, cobertura e fachadas;

II – **Nível de Proteção 1b - NP1b:** proteção integral do patrimônio construído, constituindo os imóveis que, individualmente, possuam relevância histórica, cultural, artística, arquitetônica ou urbanística, a serem integralmente preservados, restaurados ou reconstruídos externamente, incluindo os seus elementos construtivos, decorativos, volumetria, cobertura e fachadas;

III – **Nível de Proteção 2a - NP2a:** proteção parcial do patrimônio construído, constituindo os imóveis que possuam relevância histórica, cultural, artística, arquitetônica ou urbanística apenas como elemento do conjunto no qual estão inseridos e baixo grau de descaracterização, a serem preservados, restaurados ou reconstruídos, apenas externamente, incluindo os seus elementos construtivos, decorativos, volumetria, cobertura e fachadas, mas admitindo adaptações futuras reversíveis e sem prejuízos substanciais ao bem protegido;

IV – **Nível de Proteção 2b - NP2b:** proteção parcial do patrimônio construído, constituindo os imóveis em ambiência prejudicada ou com alto grau de descaracterização da edificação original, mas que possuam relevância histórica, cultural, artística, arquitetônica ou urbanística, admitindo-se a proteção de apenas parte da edificação;

V – **Nível de Proteção 3a - NP3a:** proteção integral da PA 81391/2018-85 Formalizado por CAAS 8 ambiência, constituindo os imóveis sem relevância histórica, cultural, artística, arquitetônica ou urbanística, mas que são importantes para a envoltória da paisagem do conjunto no qual estão inseridos, tendo livre opção de projeto e desde que garantida a sequência arquitetônica referencial do seu entorno;

VI – **Nível de Proteção 3b - NP3b:** proteção parcial da ambiência, constituindo os imóveis sem relevância histórica, cultural, artística, arquitetônica ou urbanística, inseridos em malha urbana verticalizada ou com potencial para verticalização e sem prejuízo à ambiência de edificações de relevância histórica, cultural, artística, arquitetônica e urbanística, tendo livre opção de projeto, desde que, respeitados os índices urbanísticos nos termos da legislação vigente.



Alegria Centro

# NOVAS POSSIBILIDADES



## Legislação Anterior

**NP1** – Proteção total, atinge imóveis a serem preservados integralmente, toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente.

## IMÓVEIS PRESERVADOS



## Novo Alegria

**NP1a** – Proteção integral ao patrimônio construído, constituindo os imóveis a serem preservados interna e externamente, incluindo os seus elementos construtivos e decorativos.





# NOVAS POSSIBILIDADES



## Legislação Anterior

**NP2** – Preservar fachadas, volumetria e o telhado. Recuperar seus aspectos originais,



## Novo Alegria

**NP1b** – Proteção integral ao patrimônio construído, constituindo os imóveis a serem preservados externamente, incluindo os seus elementos construtivos e decorativos.

**IMÓVEIS  
PRESERVADOS**



# NOVAS POSSIBILIDADES



## Legislação Anterior

Não existe amparo legal para as alterações nas fachadas, telhados e volumetria, mesmo sendo passíveis de aprovação pelo CONDEPASA.

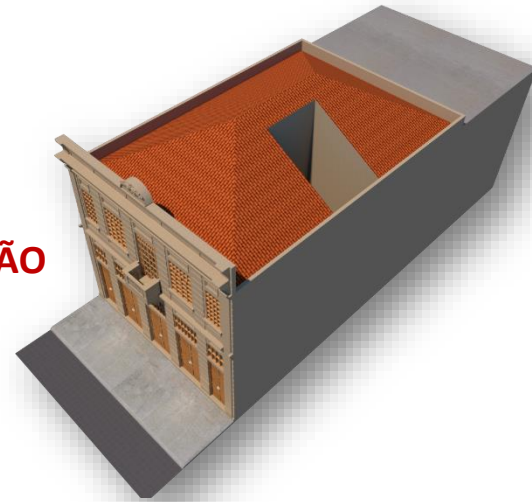


**BAIXO GRAU DE  
DESCARACTERIZAÇÃO**



## Novo Alegria

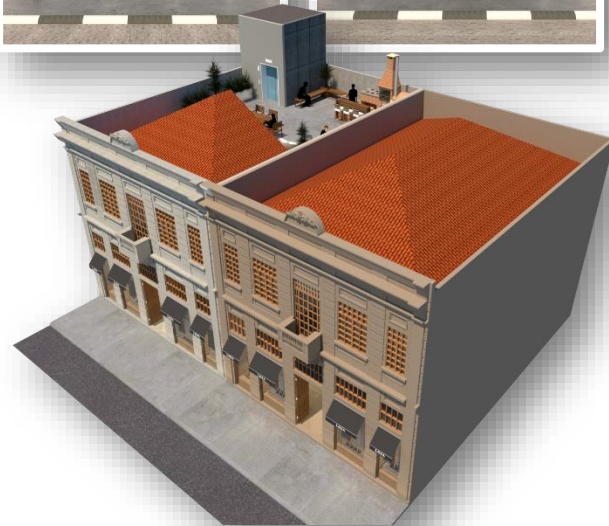
**NP2a** – Proteção parcial ao patrimônio construído, constituindo proteção da volumetria, telhado e fachadas principais, admitindo-se as alterações legalizadas e adaptações futuras, sem alterações substanciais do projeto original da edificação.





# NOVAS POSSIBILIDADES

IMÓVEIS COM RELEVÂNCIA HISTÓRICA, ARQUITETÔNICA OU URBANÍSTICA



# NOVAS POSSIBILIDADES



## Legislação Anterior

Não existe amparo legal para as alterações nas fachadas, telhados e volumetria, mesmo sendo passíveis de aprovação pelo CONDEPASA.



**ALTO GRAU DE  
DESCARACTERIZAÇÃO**



## Novo Alegria

**NP2b** – Proteção parcial ao patrimônio construído, admitindo-se a proteção de parte do edifício, preservando parcialmente a sua volumetria, seus elementos estruturais relevantes, a fachada principal ou o telhado.





# NOVAS POSSIBILIDADES

## IMÓVEIS DE MÉDIA RELEVÂNCIA HISTÓRICA



### Legislação Anterior

Obrigação de restaurar o imóvel de acordo com o projeto original



### Novo Alegria

Possibilidade de reabilitar o imóvel com moderniza o das esquadrias

# NOVAS POSSIBILIDADES



## Legislação Anterior

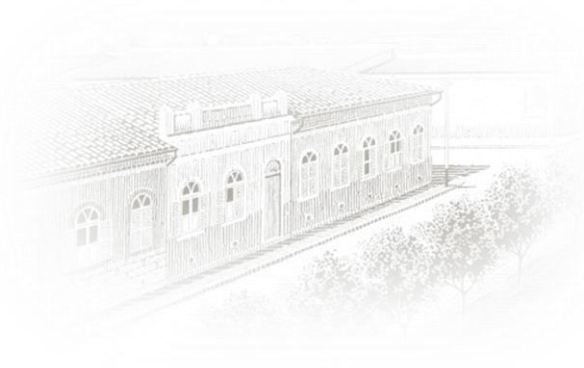
**NP3a** – Livre opção de projeto, mantendo-se, porém, o gabarito predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra em que estiver inserido e quando da inexistência destes na mesma quadra, nas testadas das quadras subseqüentes e alinhadas a esta.



## Novo Alegria

**NP3a** – Proteção integral da ambiência, constituindo os imóveis que não possuem relevância histórica, arquitetônica ou urbanística, mas que são relevantes para a ambiência do conjunto no qual estão inseridos, devendo preservar a sequência arquitetônica, respeitando a hierarquia e predominância referenciais dos edifícios lindeiros com maior relevância histórica, arquitetônica ou urbanística.

**RELEVANTES PARA O  
CONJUNTO**





# NOVAS POSSIBILIDADES



## Legislação Anterior

**NP3b** – Livre opção de projeto para edifícios, porém respeitando-se o gabarito máximo de 35 metros de altura contados a partir da calçada fronteira ao imóvel.



## Novo Alegria

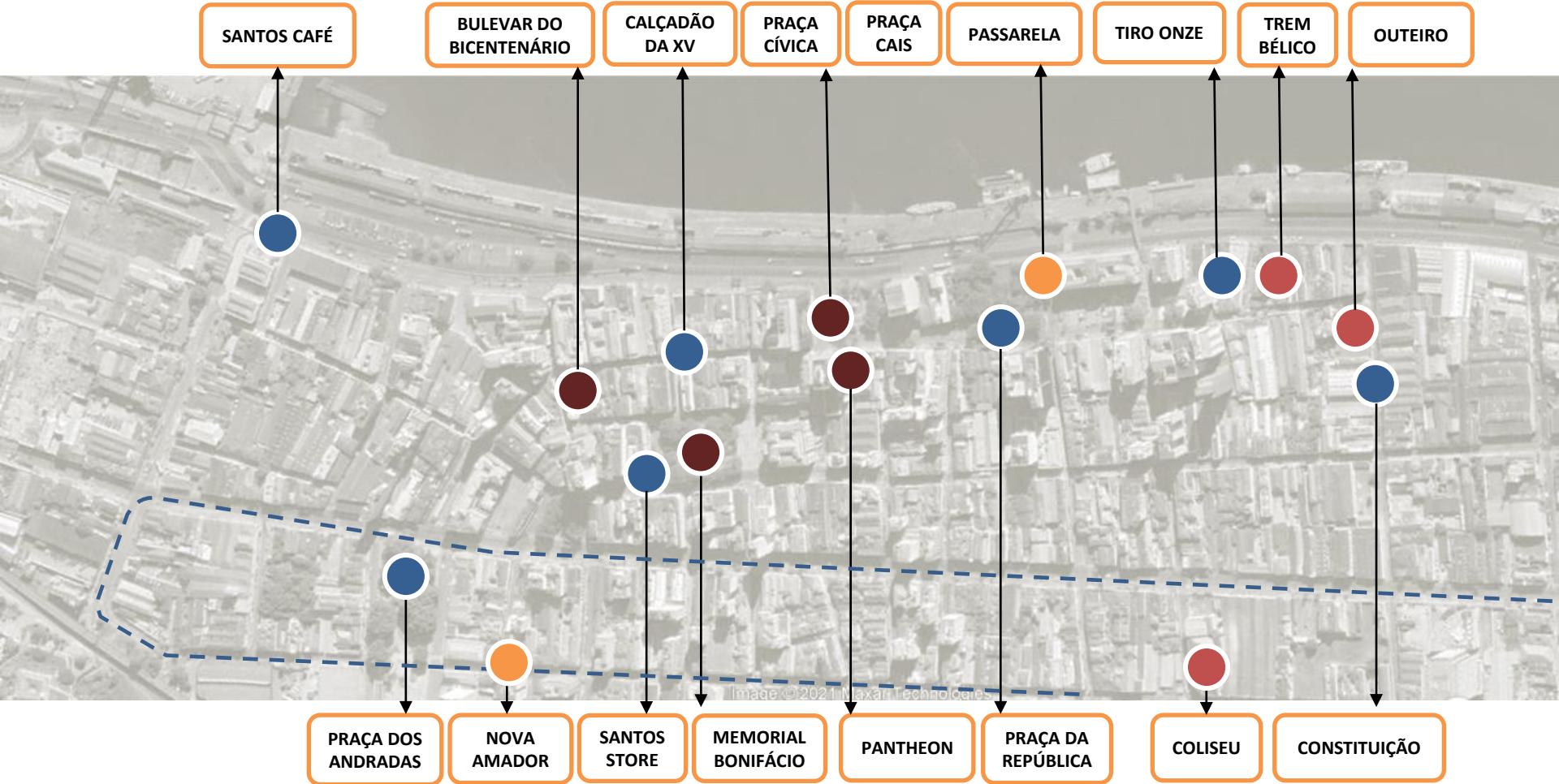
**NP3b** – livre opção de projeto, respeitados os índices urbanísticos incidentes, nos termos da legislação vigente.

**POTENCIAL PARA  
VERTICALIZAÇÃO**

Volumetria do potencial atual do NP3b



# ACUPUNTURAS URBANAS





# BONDE VALONGO PAQUETÁ



# RUA XV





# RUA XV





# CONSTITUIÇÃO



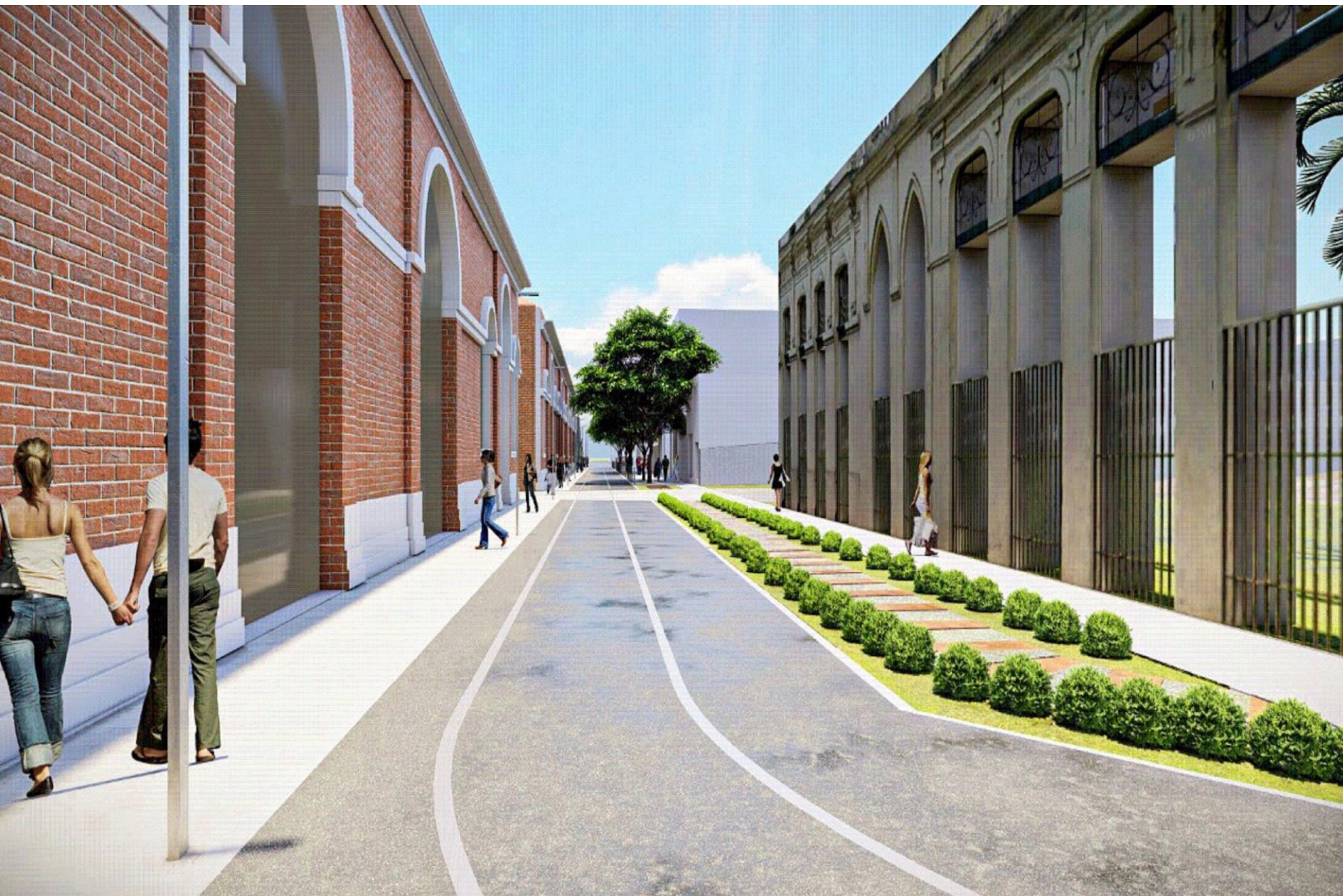


# CONSTITUIÇÃO





# CONSTITUIÇÃO



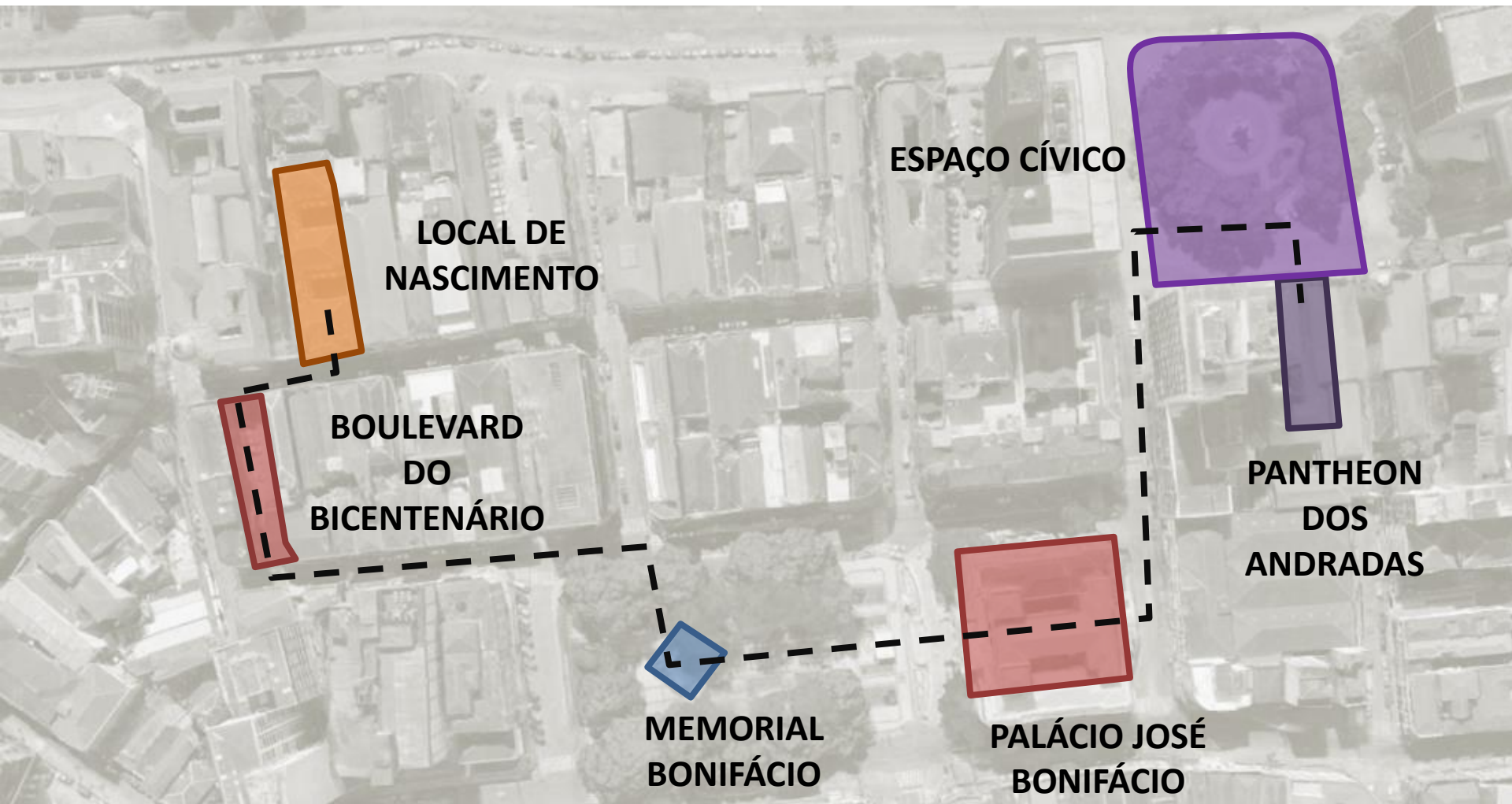


# TIRO ONZE





# ROTEIRO DA INDEPENDÊNCIA





# BULEVAR DO BICENTENÁRIO



# BULEVAR DO BICENTENÁRIO





# BULEVAR DO BICENTENÁRIO





# MEMORIAL BONIFÁCIO





# MEMORIAL BONIFÁCIO





# MEMORIAL BONIFÁCIO





# MEMORIAL BONIFÁCIO





# PRAÇA BARÃO DO RIO BRANCO





# PRAÇA BARÃO DO RIO BRANCO





# PRAÇA BARÃO DO RIO BRANCO







PREFEITURA DE  
**Santos**

ново CENTRO velho

