

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS

Programa de Pós-Graduação

Mestrado Memória Social e Patrimônio Cultural



Dissertação

**PELOTAS ENTRE O PORTO E A ESTAÇÃO FERROVIÁRIA:
PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO A ESPERA DE
REVITALIZAÇÃO**

ÂNGELA CRISTINA BOSENBECKER

Pelotas, 2009

ÂNGELA CRISTINA BOSENBECKER

**PELOTAS ENTRE O PORTO E A ESTAÇÃO FERROVIÁRIA: PATRIMÔNIO
CULTURAL EDIFICADO A ESPERA DE REVITALIZAÇÃO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação – Mestrado em Memória Social e Patrimônio Cultural da Universidade Federal de Pelotas, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Memória Social e Patrimônio Cultural.

Orientador: Prof^a. Dr^a. Nirce Saffer Medvedovski

Pelotas, 2009

Banca examinadora:

Profª. Dra. Nirce Saffer Medvedovski – FAUrb/UFPeI

Prof. Dr. Sidney Gonçalves Vieira – ICH /UFPeI

Prof. Dr. Silvio Arnaldo Dick Jantzen – FAUrb/UFPeI

“A *reutilização*, que consiste em reintegrar um edifício desativado a um uso normal, subtraí-lo a um destino de museu, é certamente a forma mais paradoxal, audaciosa e difícil de valorização do patrimônio. Como mostraram repetidas vezes, sucessivamente, Riegl e Giovannoni, o monumento é assim poupado aos riscos do desuso para ser exposto ao desgaste e usurpação do uso: dar-lhe uma nova destinação é uma operação difícil e complexa, que não deve basear-se em uma homologia com a sua destinação original. Ele deve antes de mais nada, levar em conta o estado material do edifício, o que requer uma avaliação do fluxo dos usuários potenciais.” Françoise Choay

AGRADECIMENTOS

Ao Mestrado de Memória Social e Patrimônio Cultural pelo aprendizado;

À minha orientadora Profa. Dra. Nirce Saffer Medvedovski pela cuidadosa orientação, contribuindo sempre para o crescimento desta pesquisa e pela direção segura com a qual me conduziu até aqui;

Aos professores, colegas e amigos que contribuíram com suas opiniões e considerações para que este trabalho fosse redigido;

Aos meus familiares pela compreensão e atenção durante o período desta dissertação;

Ao Juliano, a Patrícia e ao Nei Fernando pela força e pelo incentivo indispensável durante esse tempo.

Resumo

BOSENBECKER, Ângela Cristina. **Pelotas entre o Porto e a Estação Ferroviária: Patrimônio Cultural Edificado a Espera de Revitalização**. 2009. 122f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Memória Social e Patrimônio Cultural. Universidade Federal de Pelotas, Pelotas.

Este trabalho tem o objetivo de identificar o potencial existente para implantação de habitações de interesse social na área porto-ferroviária de Pelotas, a partir da adequação e utilização da capacidade construtiva e de infra-estrutura de prédios ociosos encontrados nesta área considerada de interesse do Patrimônio Cultural. Para tanto, serão analisadas as políticas públicas disponíveis no momento, que possibilitem o financiamento destas adequações para o reuso destes imóveis numa visão para além da simples especulação do capital imobiliário, de forma a evitar a prática recorrente da transferência da população mais pobre para outras áreas. A partir dos diversos estudos sobre a área porto-ferroviária de Pelotas vamos verificar o que estes levantamentos e pesquisas apontam e quais as contribuições destas para requalificar/revitalizar através da HIS – Habitação de Interesse Social. Assim, através do cruzamento dos dados contidos nestas pesquisas elaboramos uma análise das suas informações. Em um segundo momento serão identificadas as políticas de promoção e financiamento de HIS para ocupação dos imóveis vagos ou subutilizados localizados em centros urbanos ou sítios históricos e identificadas as tipologias de edificações na área em estudo que possibilitem o provimento prioritário da habitação de interesse social. Tais identificações passam necessariamente pela análise das ações do Ministério das Cidades e do Ministério da Cultura que são as pastas responsáveis pelo desenvolvimento deste tema no Governo Federal. Com o resultado das diversas etapas da pesquisa pretendemos apresentar um cruzamento do potencial construtivo das edificações, selecionadas nesta pesquisa, e a identificação de programas e/ou fontes de financiamento que possam viabilizar a implantação dessas construções, evidenciando a necessidade de adequação ou indicando recomendações que possam auxiliar na fundamentação dos Programas de Financiamentos para provisão de HIS. Tais recomendações poderão se constituir em mais um instrumento para apoiar Prefeituras e Programas na determinação dos usos das edificações ociosas em sítios históricos urbanos para habitação de interesse social.

Palavras-chave: Revitalização, Reuso, Patrimônio cultural, Políticas públicas, Habitação de Interesse Social.

Abstract

BOSENBECKER, Ângela Cristina. **Pelotas between the Port and the Railway Station: cultural heritage built waiting for revitalization**. 2009.122f. Dissertation (Master's) – Post Graduation Program in Social Memory and Cultural Heritage. Federal University of Pelotas, Pelotas.

This work aimed to identify the existing potential for implementation of housing of social interest in the port-railway area in Pelotas, from the adaptation and use of the construction capacity and the infrastructure of idle buildings found in this area which is considered of Cultural Heritage interest. In order to do so, the public policies available at the moment will be analyzed, enabling funding of such adaptations for the reuse of these buildings in an insight beyond the simple real estate speculation, in order to avoid the recurrent practice of transferring the poorer populations to other areas. Based on several studies concerning the port-railway area in Pelotas, we will check what these surveys and researches point as well as their contributions to requalify/revitalize the region through the HIS – Habitação de Interesse Social (Social Interest Housing - SIH). Therefore, by crossing the data found in these researches, we elaborated an analysis of the information. In a second moment the promotion and funding policies for the SIH will be identified to use the idle or partially used buildings located in urban centers or historical sites and the types of buildings in the studied area will be identified to enable the priority provision of social housing. Such identifications should necessarily be analyzed by the Cities Ministry and the Culture Ministry as these are responsible for the development of such theme on Federal Government levels. With the result of the several stages of the research we intend to present a criss-crossing result of the constructive potential of the buildings selected in this research, and the identification of funding programs and/or sources which may enable the implementation of these constructions, highlighting the necessity of adaptation or indicating recommendations that may help setting the foundations of the Funding Programs for SIH provisions. Such recommendations may constitute more than one instrument to support City Governments and Programs to decide on the usage of the idle buildings in urban historical sites for social interest housing.

Key words: Revitalization, Reuse, Cultural heritage, Public Policies, Social Interest Housing.

Lista de Figuras

Figura 1	Localização do Porto de Pelotas.....	21
Figura 2	Vista aérea atual do porto de pelotas.....	21
Figura 3	Zona Portuária.....	22
Figura 4	Organograma da estruturação das políticas de recuperação dos sítios históricos até 2008.....	56
Figura 5	Organograma dos programas para habitação de interesse social do Governo Federal até 2008.....	59
Figura 6	Recorte estudado na pesquisa <i>A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos - O caso de Pelotas (RS)</i>	71
Figura 7	Levantamento das áreas especiais de interesse social para o III Plano Diretor de Pelotas.....	74
Figura 8	Levantamento das áreas especiais de interesse cultural para o III Plano Diretor de Pelotas.....	80
Figura 9	Detalhe área do porto - levantamento das áreas especiais de interesse cultural para o III Plano Diretor de Pelotas.....	81
Figura 10	Sobreposição das áreas especiais de interesse social e os prédios ociosos.....	82
Figura 11	Recorte ampliado da sobreposição das áreas especiais de interesse social e os prédios ociosos.....	82
Figura 12	Área proposta de Expansão oeste do Programa MONUMENTA	83
Figura 13	Área proposta de Expansão sul do Programa MONUMENTA	84
Figura 14	Elaborado pela autora a partir dos mapas da Ociosidade, das AEIS e do mapa U-10 do III Plano Diretor.	89

Lista de Tabelas

Tabela 1	Recursos do Programa que começa a ser implementado em 2009.....	64
Tabela 2	Levantamento das AEIS.....	75
Tabela 3	Quadro de prédios ociosos de Pelotas.....	90
Tabela 4	Indicadores para realização do estudo de casos.....	96
Tabela 5	Estudo de casos para identificação da potencialidade de unidades habitacionais.....	97
Tabela 6	Objetivos, estratégias e ações do PAC Cidades Históricas.....	99
Tabela 7	identificação de existência financiamentos destinados a Sítios Históricos.	102

LISTA DE ABREVEATURAS E SIGLAS

ABCH - Associação Brasileira de cidades Históricas

AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social

AEIAC – Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNDES - O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

BNH - Banco Nacional da Habitação

CNPq – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico

Cx – Caixa Federal

FEICs – Focos Especiais de Interesse Cultural

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

HIS – Habitação de Interesse social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Iphan - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

MinC – Ministério da Cultura

PAC – Programa de aceleração do Crescimento

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo

PRSH – Programa de Reabilitação de Sítios Históricos

SNPU - Secretaria Nacional de Programas Urbanos

UFBA – Universidade Federal da Bahia

UFPeI – Universidade Federal de Pelotas

URBIS - Programa de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos

Unesco - Organização das Nações Unidas para a educação, a ciência e a cultura

SUMÁRIO

Introdução.....	12
Capítulo I – Zona Porto-Ferrovária de Pelotas – Patrimônio cultural e memória.....	20
1.1. Caracterização da Zona Porto-ferrovária – desenho e tipologia.....	22
1.2. O contexto local para revitalização.....	24
1.3. Patrimônio cultural edificado e memória.....	26
1.3.1. A importância da conservação.....	32
1.3.2. O reuso do Patrimônio cultural edificado.....	34
1.4. Intervenções Urbanas: mercantilização das cidades x habitação, direito a moradia e direito a cidade.....	36
1.4.1. Mercantilização das cidades.....	38
1.4.2. Habitação, direito a moradia e direito a cidade.....	42
Capítulo II - Políticas Públicas voltadas ao Patrimônio Cultural	50
2.1. O programa Cidade Brasil.....	53
2.2. Políticas Públicas do Ministério das Cidades.....	57
2.3. Políticas Públicas do Ministério da Cultura.....	60
2.4. Programas de revitalização.....	60
2.4.1. Programa URBIS.....	60
2.4.2. Programa de Arrendamento Residencial (PAR).....	61
2.4.3. MONUMENTA.....	61
2.5. PAC – Programa de Aceleração do Crescimento.....	63
2.5.1. PAC Cidades históricas.....	64
Capítulo III– Análise do potencial do Patrimônio Cultural edificado para o tema da habitação de interesse social.....	68
3.1 O Atelier Sirchal.....	68
3.2 A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos - O caso de Pelotas (RS).....	70
3.3 Áreas Especiais de Interesse social – A Universidade como	

parceira.....	73
3.4 Áreas de Especial Interesse Cultural.....	75
3.5 Áreas Especiais de Interesse social x Áreas Especiais de Interesse Cultural.....	79
3.6 Áreas de Especial Interesse Social x Prédios Ociosos.....	81
3.7 O III Plano Diretor e o potencial identificado.....	83
Capítulo IV – Estudo de caso – o potencial construtivo das edificações ociosas.....	85
4.1 O Regime Urbanístico para a Zona Porto-ferroviária	86
4.2 Uma simulação do potencial construtivo.....	89
4.3 Como viabilizar esse potencial construtivo para habitação de interesse social.....	98
Considerações finais.....	105
Referências Bibliográficas.....	113

INTRODUÇÃO

O Brasil possui quase 5 milhões de casas e apartamentos vagos, muitos deles localizados nas áreas centrais urbanas, em contrapartida apresenta um déficit na ordem de 7 milhões de novas moradias. O déficit habitacional atinge principalmente famílias com renda inferior a 5 salários mínimos.

Por que as áreas centrais sofreram um processo de esvaziamento? Há muitas razões que levaram a isto e a principal foi a política habitacional do País que sempre privilegiou o financiamento para novas moradias, desconsiderando a possibilidade de gerar projetos que contemplasse a opção da reforma e da moradia de segunda mão. Isto provocou a procura por terras de menores custos, localizadas nas periferias dos centros urbanos, o que promoveu o deslocamento dessas famílias para essas áreas que na maioria das vezes são desprovidas de estruturas básicas mínimas, tais como saneamento, água potável, energia elétrica.

O Ministério das Cidades lançou em 2005 um conjunto de medidas destinadas à revitalização do patrimônio histórico e a requalificação de áreas urbanas centrais. Ao promover a reforma de parte desses imóveis centrais, o poder público pretendia, além de efetuar processos de qualificação e regularização, manter a população que já estava instalada naqueles locais.

A fundamentação do referido programa se embasa na existência de edificações ociosas em sítios históricos em zona urbana, e a necessidade de suprir o déficit habitacional que atinge principalmente famílias com renda inferior a 5 salários mínimos. A viabilização deste processo levou as políticas públicas a oferecer programas destinados a financiamentos de habitação de interesse social, como forma de incluir esta parcela da população na cidade formal¹, levando-os a habitar uma região consolidada, provida de infra-estrutura e próxima aos locais de trabalho.

A ocupação dos imóveis vagos ou subutilizados localizados em centros urbanos ou sítios históricos de áreas portuárias e ferroviárias tem atualmente motivado estudos e aplicação de programas que visam à requalificação destas áreas.

¹ Por cidade formal entendemos aquelas áreas dotadas de infra-estrutura básica e equipamentos urbanos.

São áreas com infra-estrutura urbana dotada de redes arteriais de saneamento, energia, comunicação e sistema viário, onde há amplo capital social investido. Além disso, sua localização no espaço urbano é privilegiada.

O processo de degradação ocorrido nestas áreas urbanas gera um desperdício que não interessa a sociedade, sendo que suas conseqüências não se resumem apenas aos aspectos econômicos. São áreas com importância simbólica: é onde se encontra grande parcela do patrimônio histórico, artístico e arquitetônico; os efeitos negativos de sua degradação se refletem sobre a identidade e a cultura da sociedade. A decadência dos sítios históricos brasileiros, com o esvaziamento econômico e populacional e a deterioração física dessas áreas, acarreta na grande maioria dos casos, a perda de parte da memória cultural do país (POLIS, 1994).

Segundo Maricato (2002) muitos dos processos de revitalização de frentes portuárias e áreas centrais em cidades norte-americanas constituíram programas para reposicionarem as cidades no ranking da “competição global entre as cidades”, onde o planejamento dito estratégico pode não ser mais do que um eufemismo para *gentrification* (FEATHERSTONE, 1995).

Áreas vazias foram eleitas para um processo de requalificação onde o espetáculo, a cultura, o resgate da história do lugar servem para oferecer a cidade ao turismo, ao Capital e colocá-la na competição entre cidades. Segundo Harvey, a estética estável da modernização fordista foi substituída pela instabilidade, pela efemeridade, pelo espetáculo, pela mercantilização cultural. Ganha importância inédita a marca, a imagem. (1992, apud MARICATO, 2002, p. 168).

Esta estratégia de conservação que se dá ao patrimônio histórico urbano, tendo em vista apenas seu consumo cultural, condena a malha urbana tradicional a perda de marcos e referenciais. Num outro sentido, o uso residencial e a implantação de serviços de apoio oferecem risco apenas de degradações superficiais e ainda promovem a sustentabilidade.

A importância da revitalização destas áreas, inseridas em áreas de patrimônio, além de cultural, é também econômica. Afora as infra-estruturas existentes, este patrimônio construído possui ainda enorme capital imobilizado, e longe de representar uma simples maquiagem, a intervenção em centros e bairros antigos demanda a consideração de importantes instrumentos econômicos e sociais.

Para Maricato (2002), a disseminação da informação e do conhecimento sobre a cidade real ou sobre a realidade urbana tem a importante função de afastar

a bruma que encobre a realidade e desvendar a dimensão da exclusão. Segundo a autora, “para reverter a tendência que empenha mais visibilidade às obras construídas na cidade do capital imobiliários é preciso, antes de mais nada, destruir a representação ideológica hegemônica da cidade, é preciso construir a consciência da cidade real com as demandas populares” (2002, p. 168).

O Programa de Apoio à Reabilitação de Áreas Centrais do governo federal se propõe a romper o paradigma de que requalificar seja sinônimo de excluir a presença dos mais pobres. Os investimentos vêm sendo viabilizados com recursos do Ministério das Cidades, através dos Programas Habitacionais e do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PHS, do Ministério da Cultura através do Programa MONUMENTA e de dois bancos públicos (Banco Nacional De Desenvolvimento Social - BNDES e Caixa Econômica Federal).

A implementação destes programas em algumas cidades brasileiras² mostrou que é possível para as camadas sociais populares permanecer nos sítios históricos, mas ainda com grandes dificuldades. Em Salvador, as obras de intervenção do Centro Histórico, inicialmente com a parceria entre o MONUMENTA e o Governo Estadual da Bahia (responsável pela aplicação local do programa) iniciada em 2000, promoveu a retirada de famílias de baixa renda para um conjunto habitacional na periferia da cidade. Era a costumeira prática de remoção dos moradores locais.

A criação de um movimento contra a política de desocupação resultou na criação da AMACH (Associação dos Moradores e Amigos do Centro Histórico) e na instauração de uma ação Civil Pública contra o Governo do Estado da Bahia e a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia (CONDER), junto ao Ministério Público. O resultado de todo esse processo foi um “Termo de Ajustamento de Conduta”, e na sétima etapa de revitalização do Centro Histórico de Salvador, o foco está sendo deslocado para a questão da habitação.

Outro exemplo é o projeto de *Requalificação Urbana do Pilar-Taboão* com coordenação de Esterzilda Berenstein de Azevedo desenvolvido pela Faculdade de

² As cidades brasileiras que tiveram alguma iniciativa de este tipo foram: Salvador de Bahia - Projeto Rememorar e Revitalização da Área do Comércio, São Luís do Maranhão, São Paulo - Movimento de Moradia no Centro, Reabilitação do Quadrilátero da Sé, Rio de Janeiro - Projeto Saúde, Programa Morando no Centro, Projeto Morro da Convenção, Porto Alegre. Há intenções de intervir nas cidades de Recife, Belém e algumas outras de Minas Gerais.

Arquitetura da UFBA através de convênio com a CONDER. Compreendendo dentre diversas ações, o projeto básico de adaptação do antigo edifício da EBAL (Empresa Baiana de Alimentos) em 107 unidades residenciais para famílias de baixa renda. Tal projeto foi desenvolvido no âmbito do Programa Pró-Moradia da Caixa Econômica Federal que, em parceria com o Governo do Estado da Bahia, teve como objetivo melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda.

Já em 2000, 101 cidades com Patrimônio Tombado em nível federal foram avaliadas e apenas 20 foram convidadas a participar do Programa MONUMENTA do Ministério da Cultura, entre estas, Pelotas, que pelo valor de seu patrimônio arquitetônico no entorno da praça Coronel Pedro Osório, participava do Programa através de uma área de projeto central e do zoneamento de uma área de influência (PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PELOTAS, 2006). Além disso, possui um importante acervo remanescente de edificações de interesse para a preservação num sítio histórico de área portuária e ferroviária que no ano de 2002 foi objeto de estudo do ateliê SIRCHAL³ realizado junto a FAURB – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade Federal de Pelotas-UFPel, reunindo participantes da Prefeitura Municipal de Pelotas, Governo Federal e Estadual, UFPel, a iniciativa privada, a comunidade de Pelotas e especialistas internacionais. Este evento teve por objetivo propor alternativas para a Revitalização da Zona do Porto (PROGRAMA SIRCHAL, 2006).

O bairro do Porto possui sua infra-estrutura subutilizada com vazios urbanos e edificações abandonadas que originalmente foram utilizadas para moradia, atividade industrial e serviços de apoio à atividade portuária. As áreas de ocupação irregular no bairro encontram-se situadas em áreas de risco, em terrenos situados na margem do canal São Gonçalo, em sítio privilegiado em termos de ligação da cidade com o Canal e como depositário da memória da cidade em sua relação com a água.

³ A partir do Programa SIRCHAL - de revitalização de centros históricos das cidades da América Latina e Caribe - criado em novembro de 1996, pela Direção de Arquitetura e Patrimônio do Ministério francês da Cultura e da Comunicação em conjunto com o Ministério de Relações Exteriores, foram realizados no Brasil, no período de 2000 a 2002, cinco oficinas participativas, denominadas Ateliês SIRCHAL, nas cidades de São Luís (MA), Pirenópolis (GO), Sabará (MH), Araçuaí (MG) e Pelotas (RS). A ampliação do conceito de revitalização de sítios históricos para reabilitação de áreas urbanas centrais, ao final de 2002 e início de 2003, promoveu a mudança de nomenclatura dessas oficinas para **Ateliês Participativos**, mantendo-se, entretanto os mesmos princípios básicos.

Pesquisas vêm sendo desenvolvidas pela FAURB/UFPel através de seus núcleos: NAURB – Núcleo de Arquitetura e Urbanismo e NEAB – Núcleo de Estudos Afro-brasileiros, com foco no tema da habitação de interesse social e patrimônio histórico. Recentemente foi concluída uma pesquisa financiada pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico-CNPq, na qual o NEAB verifica e identifica a ociosidade de edificações na cidade de Pelotas com vistas a possíveis revitalizações.

Contudo, os recursos disponíveis dos programas criados no intuito de compatibilizar a existência de edifícios vagos, abandonados ou em ruínas com a escassez de habitações de baixa renda não estão sendo usados na reabilitação dessas áreas. Segundo o projeto REABILITA⁴ as dificuldades que envolvem a questão são inúmeras: para a ocupação desses imóveis é necessária uma readaptação, reforma e muitas vezes, alteração do próprio uso (PROJETO REABILITA, 2006).

Neste sentido está a necessidade de gerar, através da observação crítica da realidade, instrumentos que apoiem a implementação de políticas públicas que unifiquem o tema da reabilitação de sítios históricos e do provimento prioritário da habitação de interesse social.

Diante disso, partimos da hipótese de que a *gentrificação* pode ser evitada com projetos que tenham a preocupação com a melhoria das condições de vida urbana para a população residente.

Este trabalho tem o objetivo de identificar, através da pesquisa sobre “ociosidade” desenvolvida pelo NEAB – FAURB, e mostrar o potencial existente para implantação de habitações de interesse social na área portuária de Pelotas, a partir da adequação e utilização da capacidade construtiva e de infra-estrutura de alguns dos prédios estudados na mesma pesquisa, analisando, para tanto, as políticas públicas disponíveis no momento, que possibilitem o financiamento destas adequações e reuso destes imóveis numa visão para além da simples especulação do capital imobiliário que tende a uma mercantilização cultural, de forma a evitar a prática recorrente da transferência da população mais pobre do entorno dos empreendimentos de requalificação dos imóveis de interesse histórico e cultural.

⁴ O projeto reabilita faz parte do Programa de Tecnologia de Habitação HABITARE/FINEP do Ministério da Ciência e Tecnologia (MCT).

Para alcançar este objetivo inicialmente deverão ser identificadas as políticas de promoção e financiamento de HIS para ocupação dos imóveis vagos ou subutilizados localizados em centros urbanos ou sítios históricos e identificadas as tipologias de edificações na área em estudo que possibilitem o provimento prioritário da habitação de interesse social. Tais identificações passam necessariamente pela análise das ações do Ministério das Cidades e do Ministério da Cultura que são as pastas responsáveis pelo desenvolvimento deste tema no Governo Federal.

Com o resultado das diversas etapas da pesquisa pretendemos apresentar o potencial construtivo das edificações, selecionadas nesta pesquisa, e a identificação de programas e/ou fontes de financiamento que possam viabilizar a implantação dessas construções, evidenciando a necessidade de adequação ou indicando recomendações que possam auxiliar na fundamentação dos Programas de Financiamentos para provisão de HIS. Tais recomendações poderão se constituir em mais um instrumento para apoiar Prefeituras e Programas na determinação dos usos das edificações ociosas em sítios históricos urbanos para habitação de interesse social.

Nosso objeto de estudo, a área portuária e ferroviária de Pelotas, localizada entre a linha férrea e o porto no canal São Gonçalo, está inserida dentro dos limites das zonas inventariadas de patrimônio arquitetônico e urbano, completando, portanto, o conjunto do centro histórico da cidade.

As margens alagadiças, constituídas de paisagem histórico-cultural e natural de grande beleza, têm quotidianamente sofrido impacto pelos mais pobres que procuram os terrenos inundáveis para nesse lugar colocarem suas moradas e, sobretudo, viverem do lixo que ali perto o centro rejeita, enquanto que, enormes estruturas fechadas sofrem a ação do tempo e de vandalismo. Imóveis estes, dotados de: infra-estrutura urbana; equipamentos e serviços públicos e muito próximos ao comércio; prestação de serviço e oportunidades de trabalho concentradas no centro urbano. Apesar de todo esse potencial eles permanecem subutilizados.

Esta condição de localização privilegiada dentro da atual estrutura urbana⁵ e subutilização desses imóveis ratificam e justificam a proposta do presente trabalho.

⁵ Caracterização da área através de estudos e pesquisas preliminares como A Revitalização da Zona do Porto de Pelotas pelo SIRCHAL, Áreas Especiais De Interesse Social, Áreas Especiais de

A metodologia adotada no desenvolvimento desse trabalho está dividida em quatro etapas: revisão da literatura sobre conceitos e sobre o tema, trabalho de campo, sistematização dos dados (aplicação do regime urbanístico de acordo com o III Plano Diretor de Pelotas que indicará o potencial construtivo das edificações em estudo) e análise crítica das informações (geração de recomendações que venham a contribuir com estudos de viabilidade para revitalização de sítios históricos através da reabilitação de imóveis vagos ou subutilizados tendo como âncora os programas de financiamentos do Governo Federal).

A pesquisa se desenvolve também a partir de uma reflexão teórica sobre patrimônio cultural edificado, memória social e identidade, contribuindo com a pesquisa, elencando seus parâmetros conceituais. Para tanto é de grande importância o entendimento das áreas urbanas de valor patrimonial enquanto suportes de memória que cumprem um papel em torno da construção de identidades coletivas.

O presente trabalho está estruturado buscando facilitar o desenvolvimento e o entendimento do tema: iniciando pela apresentação teórica do assunto; passando pela realidade prática das dificuldades; apresentação do estudo exploratório das atuações sobre a zona portuária e políticas públicas; finalizando com um estudo de caso para investigar a potencialidade construtiva do objeto de estudo, distribuídos da seguinte forma:

Introdução

Capítulo I – Zona Porto-Ferroviária de Pelotas – Patrimônio cultural e memória

Capítulo II– Políticas Públicas voltadas ao Patrimônio Cultural

Capítulo III – Análise do potencial do Patrimônio Cultural edificado para o tema da habitação de interesse social

Capítulo IV – Estudo de caso – o potencial construtivo das edificações ociosas

Considerações finais

Referências

A introdução da pesquisa, com uma breve contextualização do tema, apresenta o objetivo, justificativa, metodologia e estruturação do trabalho.

O primeiro capítulo apresenta um estudo multidisciplinar sobre os conceitos que envolvem as relações entre patrimônio cultural construído e memória social,

discutindo e contextualizando as intervenções sobre sítios históricos com a preocupação de manter uma memória coletiva da cidade, e também a não substituição da população residente destes locais por outra de maior poder aquisitivo.

O capítulo II constará de um estudo e análise das políticas públicas de habitação e cultura apresentando uma investigação dos processos e formatos dos programas de revitalização de sítios históricos apontando o que esses levantamentos de políticas públicas nos indicam.

Já no capítulo III uma análise do potencial das zonas portuárias e ferroviária de Pelotas onde serão apresentados os dados secundários da pesquisa e a identificação do que esses levantamentos e pesquisa contribuem para a revitalização através da HIS. Além do cruzamento desses dados e conseqüente análise do resultados.

O capítulo IV contém a definição do universo através da identificação da ociosidade de prédios de médios e grandes portes e das unidades domiciliares. Neste capítulo é realizada uma simulação da aplicação do regime urbanístico para identificação do potencial construtivo dessas unidades.

O trabalho é fechado com as considerações finais sobre as recomendações que venham a contribuir com os estudos de viabilidade para revitalização de sítios históricos através da reabilitação de imóveis vagos ou subutilizados tendo como âncora os programas de financiamentos do Governo Federal.

CAPÍTULO I

ZONA PORTO-FERROVIÁRIA DE PELOTAS – PATRIMÔNIO CULTURAL E MEMÓRIA

Lagoa dos Patos, Arroio Pelotas, Canal São Gonçalo, entre outros rios e arroios da região sul do Rio Grande do Sul, compõe um conjunto hídrico que historicamente contribuíram para a formação da cidade de Pelotas. Formação esta, relacionada à implantação do pólo charqueador escravista no fim do século XVIII, fruto dos interesses mercantilistas na região e ao processo de disputa do território platino.

Influenciado pelo interesses de estancieiros e pelo comércio do charque, o crescimento populacional, e urbano, é relativamente rápido; o povoado criado em 1812 já é cidade em 1835. Logo após o surgimento da vila, ocorreu a dragagem do canal, consolidando o porto no São Gonçalo. Por volta de 1832, o primeiro barco a vapor do Rio Grande do Sul começa a navegar por intermédio de uma sociedade de comerciantes.

Juntamente com Rio Grande, Pelotas é o centro da industrialização do Rio Grande do Sul, não só pelas atividades comerciais, mas também pelas indústrias, fomentadas pelo contingente imigrante estabelecido na região.

Posteriormente, o crescimento urbano é ampliado com a construção da ferrovia Rio Grande-Bagé, iniciada em 1881; a estação de Pelotas foi inaugurada em 1884. O ramal que levava da estação férrea ao porto ficou pronto em 1906.

Segundo Gutierrez:

Em 1917, na margem esquerda do arroio Pepino, a antiga salga deu origem ao primeiro frigorífico, de capital nacional, o frigorífico Rio-Grandense, encampado em 1924, pelo Anglo. As charqueadas situadas na margem do São Gonçalo transformaram-se em frigoríficos, fábricas de línguas, sabão e velas e engenhos de arroz, atualmente desativados. (Gutierrez, 2006, p. 7)



Figura 1 - Localização do Porto de Pelotas.

Fonte: GUTIERREZ, 2006, p. 7.

Esta zona porto-ferroviária tem importante papel, portanto na fundação e formação da cidade, como também no desenvolvimento dos setores comercial e de manufaturas do Estado do Rio Grande do Sul. A região concentrou empresas e amparou o crescimento populacional e urbano da cidade. No entanto, atualmente, a situação dessa região é de decadência, uma vez que muitas indústrias foram fechadas, as linhas férreas desativadas, e as atividades do porto pelotense foram fortemente diminuídas.

Situada às margens do São Gonçalo, junto ao porto, e nas terras adjacentes por onde corriam o arroio Santa Bárbara e os trilhos da estrada de ferro, quer dizer, acompanhando as primitivas vias fluvial e ferroviária, a antiga zona das manufaturas, repleta de volumosas edificações encontra-se ociosa, à espera de ser integrada ao planejamento urbano da cidade. (GUTIERREZ, 2006, p. 10).



Figura 2 – Vista aérea atual do porto de pelotas.

Fonte: Superintendência de Portos e Hidrovias. Disponível em:

http://www.sph.rs.gov.br/sph_2006/content/porto_pel/porto_pel_porto_organizado.php



Figura 3 – Zona Portuária.

Fonte: Superintendência de Portos e Hidrovias. Disponível em: http://www.sph.rs.gov.br/sph_2006/content/porto_pel/porto_pel_apresentacao.php

1.1. Caracterização da zona portuária – desenho urbano e tipologia

A área em estudo apresenta grande potencial, em termos simbólicos e materiais, como um dos elementos fundamentais na construção de identidades da cidade.

Possui importante acervo remanescente de edificações de interesse para preservação, possibilitando recuperações com múltiplos usos a serem definidos, pelo fato de ser uma zona de interface entre a cidade e o canal São Gonçalo, apresentando condições de valorizar lugares de memória importantes para a cidade e sua população.

Se para Argan (2006) a existência de uma série de construções que tenham entre si uma evidente analogia formal e funcional definem a criação de um “tipo”. A formação de tipologia não é estática, “é levado a cabo por propósitos formais bem definidos”, sendo que as séries tipológicas não se constituem a partir das funções físicas, mas da configuração de circunstâncias:

[...] é essencial reclamar o direito a conhecer toda a experiência acumulada do passado para sermos capazes de imaginar formas que se mantenham válidas no futuro. Por mais que um ‘tipo’ se preste a variações, o conteúdo ideológico das formas tem uma base constante, embora se possa assumir - ou melhor, devesse assumir – uma ênfase ou um caráter especial em determinada época. (ARGAN, 2006, p. 270)

Para VIDLER (2006), a cidade é pensada como um todo, seu passado e seu presente revelados em sua estrutura física:

A cidade é em si e por si uma nova tipologia. A tipologia não é construída de elementos isolados, nem da reunião de objetos classificados de acordo com o uso, a ideologia social ou as características tecnológicas: ela surge completa e pronta para ser decomposta em fragmentos. Esses fragmentos não reinventam formas típicas institucionais, nem repetem formas tipológicas do passado: são escolhidos e reagrupados de acordo com critérios obtidos em três níveis de significado – o primeiro é o dos significados atribuídos pela existência passada das formas; o segundo decorre da escolha do fragmento específico e de seus limites, os quais muitas vezes se cruzam entre tipos anteriores, o terceiro provem de uma recomposição desses fragmentos em um novo contexto. (VIDLER, 2006, p. 286-7)

A área portuária e ferroviária de Pelotas é portadora de significados para a cidade. Ao longo de sua história sempre apresentou uma característica de predominância do uso habitacional, característica essa que veio a ser reforçada ao longo das últimas décadas, devido à atividade portuária local ter sido abandonada pelo Poder Público Estadual, sendo, desta forma, subtraído o potencial desta atividade do contexto econômico da cidade.

Segundo VIDLER (2006, p.287-8) “quando uma série de formas típicas é selecionada no passado de uma cidade” o seu significado político e social original ainda permanece, pois este sentido original da forma, as camadas de implicações depositadas pelo tempo e pela experiência humana não podem ser simplesmente eliminados de forma rápida “os significados contidos nesses tipos podem ser usados para sugerir uma explicação para os novos significados de que foram investidos.” Não existem regras claras para as transformações, nem um conjunto de precedentes históricos controversamente definidos. A continuidade da vitalidade da prática arquitetônica “provém de um engajamento essencial na justas demandas do presente e não de uma mitificação holística do passado”. Também rejeita todas as definições de um significado social único da forma e reconhece o caráter enganoso de toda a atribuição de uma única ordem social a uma ordem arquitetônica:

Nesse sentido, é um movimento inteiramente moderno, que deposita toda a sua fé no caráter essencialmente público da arquitetura contra as idéias cada vez mais privadas dos indivíduos mais românticos da última década. Nesse movimento, a cidade e a tipologia se reafirmam como as únicas bases possíveis para a restituição de um papel crítico para a arquitetura que, de outra forma, acabaria sucumbindo ao ciclo aparentemente interminável de produção e consumo. (2006, p.289)

Há uma identificação marcante dos moradores do Porto em relação ao bairro, destacando-se certa unidade de vizinhança e relações sócio-culturais em épocas passadas. Esta relação da comunidade com o bairro serve como um estímulo para que se processe a recuperação e manutenção das habitações que se encontram degradadas.

1.2. O contexto local para revitalização

Em Pelotas, a utilização dos recursos do MONUMENTA para reabilitação de imóveis privados esteve muito abaixo do disponibilizado. Por outro lado, todo um patrimônio de imóveis localizado na área portuária aguarda sua viabilização para que esta área possa novamente se inserir como uma “área viva” da cidade.

Partimos do princípio de que há, portanto, uma lacuna por parte dos proprietários de imóveis, arquitetos e gestores públicos de quais seriam os caminhos para viabilizar a reabilitação de imóveis ociosos, vagos ou subutilizados. Ao examinarmos o leque de programas habitacionais em curso, promovidos pelos organismos públicos através de recursos nacionais ou em associação com financiamentos estrangeiros, verificamos que os programas habitacionais que abrangem a produção de moradias populares com enfoque patrimonial são adaptações de programas anteriores, voltados à produção de moradias através da construção de novos edifícios. O resultado desta prática é o não atendimento da demanda da produção de habitação, desconsiderando a reabilitação de imóveis existentes e degradados.

Por outro lado, a reutilização de imóveis ociosos e/ou degradados, com o intuito exclusivo de revalorização do espaço, principalmente no âmbito imobiliário, conduz a um processo de *gentrificação*. Nossa idéia, no entanto, é mostrar que podemos evitar a *gentrificação* privilegiando projetos que tenham a preocupação com a melhoria das condições de vida urbana para a população residente.

Vargas (2006) identifica, por meio de duas vertentes, as intervenções urbanas que vem sendo propostas: de um lado, direcionadas para o turismo com a clara intenção de inserir seus lugares na rota do turismo internacional; e de outro lado a preocupação com a melhoria das condições de vida urbana para a população residente, o reforço de identidade pelo viés cultural e a procura pela instalação de atividades econômicas que dinamizem a área.

A intervenção nessas áreas urbanas demanda a consideração de importantes instrumentos econômicos, sociais, jurídicos e institucionais. A execução desses processos de requalificação, recuperação e conservação de sítios históricos implicam em investimentos públicos e privados para os novos usos desse valioso patrimônio, dada a importância dessas áreas urbanas para a economia e para a formação cultural e social. Para Harvey:

é possível pensar, avaliar e realizar uma gama de possíveis sensações e práticas sociais através da aparência de uma cidade e o modo como os seus espaços se organizam. O ambiente construído constitui um elemento de um complexo de experiência urbana para a construção de novas sensibilidades culturais. (1992, p. 69)

Nesse sentido, Eclea Bosi complementa:

recuperar a dimensão humana do espaço é um problema político dos mais urgentes. A sobrevivência de um grupo se liga estreitamente à morfologia da cidade e esta ligação se desarticula quando a especulação urbana impõe um grau intolerável de desenraizamento. (2004, p. 79).

O desafio começa na solução do projeto a ser adotado. Intervir em áreas de patrimônio pressupõe uma avaliação da sua herança histórica, cultural e patrimonial, seu caráter funcional, sua posição relativa na estrutura urbana, mas, principalmente, precisar o porquê da necessidade de se fazer a intervenção.

A mudança do uso do imóvel resulta em intervenções arquitetônicas profundas, porém, nem todo imóvel é passível de adaptação. Muitas vezes essa intervenção pode ser tão extensa que acaba sendo inviabilizada economicamente. Os arquitetos devem atender a todas as exigências de iluminação, ventilação, legislação e também aos parâmetros dos programas habitacionais. Além disso, precisam atender aos critérios de intervenções da área enquanto patrimônio cultural; devem ser considerados no projeto as questões referentes à paisagem do sítio, como por exemplo, altura, fachada e telhados, tais condições podem limitar a área de projeto, e conseqüentemente inviabilizar o empreendimento. A utilização de subsídio é, muitas vezes, a alternativa para a solução deste impasse.

1.3. Patrimônio cultural edificado e memória social

A memória mantém no presente um arquivo das experiências e das vivências do passado, e também o conhecimento adquirido através das experiências de outras pessoas vivas e releitura das mortas. Ao mesmo tempo, a memória se condensa em muitos elementos da cultura material, que servem de suporte simbólico para a mesma. Podemos afirmar também que a ativação da memória pode, às vezes, formar mais memórias.

Bérgson (1990) procede a uma análise interna, diferencial da memória, de acordo com a distinção entre percepção pura e memória. O passado conserva-se e, além de conservar-se, atua no presente, mas não de forma homogênea. De um lado, o corpo guarda esquemas de comportamento de que se vale muitas vezes automaticamente na sua ação sobre as coisas; trata-se da memória-hábito, memória dos mecanismos motores. De outro lado, ocorrem lembranças independentes de quaisquer hábitos: lembranças isoladas, singulares, que constituiriam autênticas ressurreições do passado. A análise do cotidiano mostra que a relação entre essas duas formas de memória é, não raro, conflitiva. Quando a vida psicológica entra na bitola dos hábitos, movendo-se da ação para os conhecimentos úteis ao trabalho social, diminui a margem para o devaneio, para onde flui a evocação espontânea das imagens.

A representação da construção das memórias coletivas está imersa em um processo histórico, e nesse processo histórico as pessoas reconstroem seu passado para manter e criar sua própria identidade.

Segundo Candou (2002) a memória apresenta três modalidades variáveis conforme os indivíduos, os grupos e as sociedades. Podemos encontrar na literatura de valorização do patrimônio, numerosos exemplos de enunciados que evocam a “memória coletiva” de um povoado, de uma cidade, de uma região, de uma província, etc. Enunciados que acompanham geralmente a celebração de uma identidade local.

Traz de novo a presença dos Deuses, os feitos exemplares que forjam os Heróis e que perseguimos ainda hoje como modelos exemplares, nos coloca novamente em presença das tradições dos Antepassados que nos tornaram o que somos. Desta forma, o papel da memória não é apenas o de simples reconhecimento de conteúdos passados, mas um efetivo reviver que leva em si todo ou parte deste passado. É o de fazer aparecer novamente às coisas depois que desaparecem.

Se aplicarmos a metáfora “memória coletiva” a um determinado grupo será totalmente pertinente se todos os membros deste grupo forem capazes de compartilhar integralmente uma certa quantidade de representações relativas ao passado que lhes havia sido previamente comunicado segundo modalidades variáveis, porém socialmente determinadas e culturalmente regradas. Assim é freqüente definir a memória social como o conjunto de recordações reconhecidas por um determinado grupo ou a memória coletiva como um conjunto de recordações comum a um grupo. (CANDOU, 2002, p. 62)

O termo “recordar”, segundo Candou, no contexto mítico significa resgatar um momento originário e torná-lo eterno em contraposição à nossa experiência ordinária do tempo como algo que passa, que escoa e que se perde. A recordação, como resgate do tempo, confere desta forma imortalidade àquilo que ordinariamente estaria perdido de modo irrecuperável sem esta re-atualização.

A construção e também a invenção da identidade coletiva contribuem de alguma maneira aos historiadores e escritores locais, que prestam atenção a um ou outro período histórico. Portanto, dentro de uma cultura das circunstâncias e necessidades da época em que é escrita se convertem em parte da história, tanto como os episódios narrados e as pessoas descritas.

Este exercício de buscar aos tempos passados representa a expressão de uma cultura na qual muitas vezes o indivíduo se confunde com o grupo, e o passado representa um modelo moral e cultural. Esse passado atuaria como uma espécie de espelho social moral do presente. Outras vezes, o recurso do passado e a ativação da memória cria conflitos no interior dos mesmos grupos e entre diferentes grupos que defendem diferentes versões das identidades.

Mas estes conflitos e tensões podem ser produzidos dentro do mesmo indivíduo, que pode lutar contra sua própria memória. Desta maneira podemos entender a memória como um terreno de luta pela construção de identidades e identificações.

Como mostra Michael Pollak, a memória passa por um trabalho de enquadramento, uma vez que se alimenta do material fornecido pela história, esse material, por sua vez, pode ser interpretado e combinado a referenciais associados, para manter as fronteiras sociais entre grupos e indivíduos e também modificá-las. Assim “esse trabalho reinterpreta incessantemente o passado em função dos combates do presente e do futuro” (POLLAK, 1989, p 9-10).

Portanto, a memória é um suporte das identidades, e sem memória não teríamos identidade. Ela é utilizada para organizar e reorganizar o passado e suas

relações com o presente e o futuro. A presença da memória pode consolidar e fortalecer as identidades, e também o contrário, fragmentá-las e debilitá-las. A memória seja feliz, incômoda ou trágica, é usada para condicionar as identidades de um grupo humano.

A história é um recurso cultural e uma estratégia de construção de identidades, e em sua utilização como recurso, o passado se reatualiza, buscando um sentido social ao presente construído sobre as diferenças entre as pessoas. Para Maurice Halbwachs “a memória histórica seria a memória emprestada, aprendida, escrita, pragmática e unificada e a memória coletiva seria uma consciência do passado compartilhado por um conjunto de indivíduos, e também um conjunto de representações coletivas” (1950, p. 33).

Apesar das pessoas de um mesmo grupo poderem estabelecer interpretações diferentes de um mesmo evento, também é verdade que os grupos humanos criam uma memória comum compartilhada, expressada em mitos, lendas, crenças, religiões, etc (Candau, 2002). Para Halbwachs “a memória individual não é mais que um ponto de vista sobre a memória coletiva, já que o significado do que foi memorizado se mede através da cultura”. (1950, p. 33)

Para Halbwachs o caráter livre, espontâneo, quase onírico da memória é excepcional. Na maior parte das vezes, lembrar não é reviver, mas refazer, reconstruir, repensar, com imagens e idéias de hoje, as experiências do passado. A memória não é sonho, é trabalho. E se assim é, deve-se duvidar da sobrevivência do passado, “tal como foi”, e que se daria no inconsciente de cada sujeito. A lembrança é uma imagem construída pelas matérias que estão, agora, à nossa disposição, no conjunto de representações que povoam a nossa consciência atual.

Por mais nítida que nos pareça a lembrança de um fato antigo, ela não é a mesma imagem que experimentamos anteriormente, porque nós não somos os mesmos de então e porque nossa percepção alterou-se e, com ela, nossas idéias, nossos juízos de realidade e de valor. O simples fato de lembrar do passado, no presente, exclui a identificação entre as imagens de um e de outro, e propõe a sua diferença em termos de ponto de vista.

A linha de pesquisa de Halbwachs não estuda a memória com tal, mas os “quadros sociais da memória”, onde as relações a serem determinadas já não ficaram restritas ao mundo da pessoa (relações entre o corpo e o espírito), mas perseguem a realidade interpessoal das instituições sociais. A memória do indivíduo

depende do seu relacionamento com a família, com a classe social, com a escola, com a Igreja, com a profissão, enfim, com os grupos de convívio e os grupos de referência peculiares a esse indivíduo.

Para ele não existe memória puramente individual, posto que todo indivíduo está interagindo e sofrendo a ação da sociedade, através de suas diversas agências e instituições sociais. A forte influência de Emile Durkheim pode ser sentida na concepção da memória coletiva como aquela que é referendada pelo(s) grupo(s) com o qual se convive e do qual extraímos nossas lembranças. É preciso não esquecer que a lembrança, ao contrário das referências históricas, pertence e está no indivíduo, mas isso não a torna única e individual. Mesmo a lembrança aparentemente mais particular remete a um grupo, a um contexto de interação.

Assim, Halbwachs empreende uma dupla apropriação: de um lado, utiliza a noção tão cara em Durkheim de que os fatos sociais (e a memória seria um deles) ao mesmo tempo, que podem ser encontrados na consciência individual, dela independem e se originam de uma consciência coletiva, que ao estar em todos não está em lugar nenhum, portanto ao estudar a parte estuda-se também o todo; de outro, percebe que na interação e no significado comum que a lembrança tem para o grupo é que se forma a memória coletiva, em uma referência direta aos preceitos weberianos.

Como Ecléia Bosi demonstra, as colocações de Halbwachs são uma contraposição à visão de Bergson acerca da memória, onde esta é concebida como pertencente à esfera individual, em uma abordagem mais psicologizante. Para Halbwachs, uma questão fundamental da memória coletiva, enquanto fato social, seria a sua ancoragem para cada indivíduo. Para se ter uma memória coletiva, é preciso interligar as diversas memórias dos indivíduos que fazem parte do grupo identificado como proprietário daquela memória.

Ao redor do patrimônio cultural são geradas uma diversidade de memórias. Neste ponto temos que destacar como um elemento fundamental o chamado turismo cultural que é o consumo de lugares de recordações e memórias (Nora, 1984). Estes são lugares onde ocorreram acontecimentos históricos importantes, e também lugares que recordam a vida de artistas ou intelectuais.

Estes lugares de memórias atraem turistas por seu valor histórico, artístico ou cotidiano, constituindo uma prática social que Candau havia chamado como “turismo da memória” (2002, p. 68).

Podemos afirmar que o patrimônio cultural é produto da ativação da memória, que selecionando elementos herdados do passado, os inclui na categoria de patrimônio cultural seguindo critérios de antiguidade, afeto, sentimento, política, etc (Candau, 2002, p. 89-90).

O sentido da preservação não é pela materialidade existente, mas pela representação, evocação ou memória que lhe é inerente, ou seja, preserva-se porque o patrimônio cultural tem um valor – é portador de referências para a sociedade. A preservação se relaciona à destruição, assim como a memória está indissociavelmente ligada ao esquecimento, para que a construção da sociedade não se cristalice.

Para Nora, a memória “se enraíza no concreto, no espaço, no gesto, na imagem, no objeto” (1984). A memória se concretiza, muitas vezes, em artefatos que vão desde um documento escrito até os grandes monumentos arquitetônicos. Esses bens patrimoniais tornam próximo o que é distante no tempo e no espaço. “As imagens construídas no passado não pertencem apenas a uma época já vivida; elas podem e se tornam legíveis num outro tempo, quando se estabelece a sincronia e a recognoscibilidade” (PESAVENTO, 1989).

Na linha durkheiminiana através da *memória coletiva* estudada por Maurice Halbwachs, a memória é um trabalho sobre o tempo, mas sobre o tempo vivido, conotado pela cultura e pelo indivíduo. Para Halbwachs, as relações a serem determinadas não ficam restritas ao mundo da pessoa, mas perseguirão a realidade interpessoal das instituições sociais.

Quando um grupo está inserido numa parte do espaço, ele a transforma a sua imagem, ao mesmo tempo em que se sujeita e se adapta às coisas materiais que a ele resistem. Ele se fecha no quadro que construiu. A imagem do meio exterior e das relações estáveis que mantém consigo passa ao primeiro plano da idéia que faz de si mesmo. [...] Não é o indivíduo isolado, é o indivíduo como membro do grupo, é o próprio grupo que, dessa maneira, permanece submetido a influência da natureza material e participa de seu equilíbrio. Mesmo que pudéssemos pensar que é diferente, quando os membros de um grupo estão dispersos e não encontram nada, em seu novo ambiente material, que lhes lembra a casa e os quartos que deixaram [...]. Assim se explica como as imagens espaciais desempenham um papel na memória coletiva.” (HALWBACHS, 1990, p. 133)

O patrimônio cultural edificado possibilita um contato coletivo da multidão anônima das cidades com referências da memória social. Os lugares patrimoniais ativam o sentido de história no cotidiano.

Segundo Halbwachs, para bem compreender a influência que exercem os diversos lugares de uma cidade sobre os grupos que a ela se adaptaram lentamente, seria necessário, numa grande cidade moderna, observar, sobretudo os quarteirões antigos, ou as regiões relativamente isoladas de onde seus habitantes não se afastam, a não ser para ir ao trabalho, e que se transformam como pequenos mundos fechados; ou ainda, mesmo nas partes novas da cidade, as ruas e as avenidas povoadas, principalmente por operários, que se encontram em casa, porque entre a casa e a rua há trocas permanentes e porque as relações de vizinhança ali se multiplicam.

As áreas urbanas de valor patrimonial, enquanto suportes de memória, cumprem um papel em torno da construção de identidades coletivas. É nas cidades menores onde a vida é ainda regulada e ritmada, como o era quando as tradições locais eram melhor visualizadas, que o grupo urbano aparece melhor. O corpo social, em suas divisões e suas estruturas, reproduz a configuração material da cidade na qual está inserido.

Quando um grupo humano vive muito tempo num lugar, adaptado a seus hábitos, os seus movimentos e os seus pensamentos se regulam pela sucessão de imagens que lhe representam os objetos exteriores.

A preservação de áreas urbanas do patrimônio cultural envolve a manifestação imaterial, os produtos da cultura popular, o próprio traçado do sítio e as características arquitetônicas dos imóveis. Evocam, portanto, as estruturas sociais como um todo. O contato com este tipo de suporte da memória poderá servir de apoio na construção da cidadania por constituir um estímulo ao processo de aprendizagem social.

Segundo Mesentier⁶:

As áreas urbanas de valor patrimonial são suportes de memória social que possibilitam a construção de identidades coletivas/sociais numa perspectiva

⁶ Arquiteto do IPHAN/Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Doutor em Planejamento Urbano e regional/PPUR-UFRJ, Prof. Dra Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto Metodista Bennett .

democrática, porque contribuem para a construção e difusão do sentido de história na sociedade, remetendo a uma história onde o cotidiano das multidões anônimas conquista o status de valor histórico da identidade maior de uma formação sócio-territorial. (MESENTIER, 2004)

Para Bosi, tempo não flui uniformemente, o homem tornou o tempo humano, desta forma cada classe o vive diferentemente, assim como cada pessoa. Existe a noite serena da criança, a noite profunda e breve do trabalhador, a noite infinita do doente, a noite pontilhada do perseguido. É verdade, porém, que nossos ritmos temporais foram subjugados pela sociedade industrial, que dobrou o tempo a seu ritmo, racionalizando as horas de vida. É o tempo da mercadoria na consciência humana, esmagando o tempo da amizade, o familiar, o religioso. A memória os reconquista na medida em que é um trabalho sobre o tempo, abarcando também esses tempos marginais e perdidos na vertigem mercantil (BOSI, 2004).

1.3.1. A importância da conservação

No que tange a parâmetros oficiais na definição de preservação do tecido histórico urbano, destaca-se a Recomendação de Nairóbi – cunhada pela Unesco (Organização das Nações Unidas para a educação, a ciência e a cultura) em 1976. Esta foi a primeira carta patrimonial a falar claramente da preservação de “conjuntos” (o que inclui os centros históricos) e a buscar compartilhar a preservação e as exigências contemporâneas, apoiada pela administração local e municipal, associações de moradores e de bairros e de órgãos técnicos. A Recomendação afirma que:

os conjuntos históricos ou tradicionais [...] constituem a presença viva do passado que lhes deu forma, asseguram ao quadro da vida a variedade necessária para responder à diversidade da sociedade e [...] constituem através das idades os testemunhos mais tangíveis da riqueza e da diversidade das criações culturais [...] diante dos perigos da uniformização e da despersonalização que se manifestam constantemente em nossa época. (Cf. Recomendação de Nairóbi, 1976).

Tais conjuntos, segundo a Recomendação, podem ser sítios pré-históricos, cidades históricas, bairros urbanos antigos, aldeias e lugarejos, assim como

conjuntos monumentais homogêneos. A “ambiência” é definida como o “quadro natural ou construído que influi na percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou a eles se vincula de maneira imediata no espaço, ou por laços sociais, econômicos ou culturais” (Ibidem), ou seja, cada conjunto histórico ou tradicional e sua ambiência deveria ser considerada em sua globalidade, como um todo coerente cujo equilíbrio e caráter específico dependem da síntese dos elementos que o compõem e que compreendem tanto as atividades humanas como as construções, a estrutura espacial e as zonas circundantes. Dessa maneira, todos os elementos válidos, incluídas as atividades humanas, desde as mais modestas, têm, em relação ao conjunto, uma significação que é preciso respeitar.

Segundo a *Carta de Petrópolis*⁷:

o espaço que concentra testemunhos do fazer cultural da cidade em suas manifestações [...] [deve ser entendido] em seu sentido operacional de área crítica, e não por oposição a espaços não históricos da cidade, já que toda cidade é um organismo histórico. [...] Sendo a polifuncionalidade uma característica do Sítio Histórico Urbano, a sua preservação não deve dar-se à custa de exclusividade de usos, nem mesmo daqueles ditos culturais, devendo, necessariamente, abrigar os universos de trabalho e do cotidiano, onde se manifestam as verdadeiras expressões de uma sociedade heterogenia e plural. (CARTA DE PETRÓPOLIS, 1995)

Sob a diversidade da vida de uma rua densamente povoada há uma ordem e um ritmo cuja seqüência é portadora de um sentimento de identificação (BOSI, 2004, p. 13). Em termos visuais, Bosi define a cidade como um mapa sonoro compartilhado, e vital para seus habitantes que, decodificando sons familiares, alcançam equilíbrio e segurança:

[...] As histórias de vida muitas vezes decorrem em sobrados da pequena classe média, que não merecem tombamento, porque lá não morou barão algum, mas foram adquiridos com prestações custosas, privações sem fim, [...]. Existem correspondências corticais entre o espaço percorrido habitualmente e o sistema nervoso central, que conferem significados aos marcos de orientação do espaço. O bairro é uma totalidade estruturada, comum a todos, que se vai percebendo pouco a pouco, e que nos traz um sentido de identidade. É um lugar nosso, e um lugar nosso deve ter [...]

⁷ A Carta de Petrópolis foi cunhada durante o evento do 1º. Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos, ocorrido em Petrópolis no ano de 1987.

fechamento e proximidade de elementos, deve ser mais denso que seu entorno e permitir a dialética da partida e do retorno. Permitir também peregrinações que são percursos sagrados a lugares mais densos de significação na cidade e, as vezes, o sentimento de estar perdido num mundo vazio, monótono e violento. E o reencontro do caminho familiar, se ele ainda existe. (BOSI, 2004, p. 14)

A imagem da deterioração e degradação e seus efeitos afetam os diferentes atores envolvidos de forma distinta, de acordo com os respectivos interesses e segundo a conjuntura local, cada vez mais internacionalizada. As intervenções urbanas propostas e executadas de modo a conter esse processo têm apresentado como resultados, algumas vezes inesperados. Recuperar estas áreas nos dias atuais significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento. Para Bosi:

os urbanistas devem escutar os moradores, estar abertos à sua memória, que é a memória de cada rua e de cada bairro. Recuperar a dimensão humana do espaço é um problema político dos mais urgentes. A sobrevivência de um grupo liga-se estreitamente à morfologia da cidade e esta ligação se desarticula quando a especulação urbana causa um grau intolerável de desenraizamento. (BOSI, 2004, p. 15)

1.3.2. O reuso do Patrimônio cultural edificado

Mesmo que não se articulem como tecidos homogêneos, os bairros históricos apresentam numerosas qualidades urbanas e morfológicas que permitem observar certa harmonia na ambiência. Os alinhamentos e os ritmos do parcelamento da terra, com terrenos estreitos e compridos, volumetrias de gabaritos médios e baixos, materiais de revestimentos similares e sistemas construtivos análogos, com algumas raras exceções, conformam a fisionomia da paisagem edificada. Entretanto, para não banalizar os instrumentos de proteção do patrimônio cultural é necessário ter em mente que a experiência estética é o resultado de um percurso, e a experiência do patrimônio arquitetônico não foge à regra e comporta dificuldades próprias.

A adoção de uma política que vise a melhoria das condições de habitabilidade nas áreas e intervenção, preservando a morfologia e o valor cultural

das edificações, buscando dinamizar a vida econômica social e cultural através dos valores do próprio bairro, poderá evitar a desertificação dessas áreas. Tal como nos modelos português e francês de reabilitação do patrimônio, destaca-se o valor do espaço público, onde os usuários dos bairros podem emergir *numa cidade densa de memórias* onde existe o convívio e a troca de sociabilidades. Mas é claro que as leis devem ser flexíveis o suficiente para atender às evoluções ao longo do tempo, criando cumplicidade entre criação e preservação que mantenham os bairros vivos e não uma cidade “engessada”, como se desejava na década de 1980.

A reabilitação de áreas degradadas pode não trazer resultados imediatos, mas o importante é manter o binômio patrimônio cultural e habitação para termos uma chance real de, simultaneamente, reabilitar um bairro para seus próprios moradores e para a história da cidade. Devemos buscar diretrizes para a reintegração deste patrimônio edificado junto aos tecidos antigos, evitando cenários e “curetagens” para impedir que aconteçam apenas transformações para produto de consumo e espetáculo de imóveis “sem miolo” que perdem muito do seu significado.

Segundo Huyssen (2000), o uso da emergência da memória é um dos fenômenos culturais e políticos mais característicos de fins do século XX. Isso é justificado pela transformação ocorrida na sociedade quanto à experiência e sensibilidade temporal; acontece um deslocamento em relação à percepção do tempo de futuro-presente para passado-presente. É nesse sentido que ocorre a sensação que o mundo está ficando “musealizado”. Em parte, esta sensação é criada pela indústria cultural, pois os homens estão sendo conduzidos a procurar a recordação total e induzidos a alimentar um desejo constante de puxar o passado para o presente.

Em síntese, a reabilitação, não deve retirar o significado das edificações com o reuso apenas para solucionar questões da indústria patrimonial, o que leva a cidade a estabelecer um distanciamento dos antigos habitantes de seu bairro, onde todo o corpus do patrimônio urbano perderia por completo qualquer valor memorial afetivo.

1.4. Intervenções urbanas: mercantilização das cidades x Habitação, direito a moradia e direito a cidade

Ao longo da história do urbanismo, os centros urbanos passaram por movimentos de destruição e reconstrução. No século XX, esses movimentos transitaram do conceito de renovação modernista, ao conceito pós-moderno de revitalização.

Após a II Guerra Mundial e até o último quartel do século XX, as metrópoles do mundo inteiro viveram um intenso crescimento econômico de matriz fordista – produção e consumo massificado – onde o ideal positivista e a lógica racional-tecnista do modernismo orientavam políticas urbanas equivocadas, numa renovação indiscriminada da cidade existente. Os procedimentos aplicados na medicina urbana⁸ serviram como instrumentos para as intervenções nas cidades desse tempo. Surgem os primeiros planos de *renovação urbana* com o aumento da população e estes tem o sentido de “*higienização*”.

Nestes projetos ocorria a substituição da riqueza físico-espacial e a pluralidade sócio-cultural de áreas centrais tradicionais, já desvalorizadas e esvaziadas de suas funções originais, por ambientes frios, monofuncionais e simplistas, e uma arquitetura distanciada de lastros históricos e dos valores da população como é o caso do exemplo clássico da reforma de Paris realizada por Haussmann (1851-1870). Como declara Vargas:

Segundo Choay e Merlin (1988, p. 580) a crítica desse modelo, *renovação urbana*, coloca-se no plano social, uma vez que desfaz o laço dos habitantes da área ‘renovada’ quando são removidos para outros lugares. Quanto a morfologia, rompe brutalmente as características do tecido urbano anterior e a relação com a vizinhança. Essa atitude foi própria das idéias modernistas, como estão implícitas na Carta de Atenas e reforçadas por Le Corbusier dez anos depois, influenciando várias gerações de urbanistas, os quais justificavam a seleção de conjuntos arquitetônicos a ser conservados ou demolidos. (VARGAS, 2006, p. 57)

A “era das demolições” começava a chegar a o fim quando o *continuum* do tecido urbano passara a ser considerado como espaço merecedor de valorização. Com a Carta de Veneza (1964) o conceito de monumento histórico não seria mais restrito a exemplos isolados, seria estendido a todo conjunto representativo, mesmo modesto, de testemunho de evoluções, civilizações ou acontecimentos históricos.

⁸ Conforme Foucault (apud Vargas) as terminologias adotadas para os urbanistas no período eram constituídas de um conjunto de metáforas advindas das ciências médicas, tais como *intervenções*, *cirurgias urbanas*, etc. Os procedimentos aplicados na medicina urbana serviram com instrumentos para as intervenções nas cidades desse tempo, consolidando-se no século XIX.

De acordo com Vargas (2006, p. 58) surgiram ações integradas e simultâneas, nem sempre bem sucedidas, visando à retomada das atividades econômicas, como a recuperação física dos imóveis e a fixação da população de origem no seu *habitat*. A partir do reconhecimento das preexistências surge um novo conceito, amplamente adotado nos dias de hoje, e conseqüentemente, um elenco de termos com significados semelhantes: *valorização, revitalização, reabilitação*.

Segundo Choay e Merlin, a *reabilitação* significa o restabelecimento dos direitos, sendo na Jurisprudência a “ação de recuperar a estima e a consideração” (1988, p. 573 apud Vargas, 2006, p. 58).

A carta de Lisboa (1995) surgiu com a intenção de nomear tipos de intervenção, mas também possui confusões semelhantes às outras cartas ao conceituar esses tipos. A carta define o conceito de *renovação* para ser aplicado em tecidos urbanos degradados, demolindo estruturas morfológicas e tipológicas, substituindo-as por tipologias arquitetônicas contemporâneas. Uma das confusões encontradas é justamente a inclusão desta definição como uma das técnicas utilizadas para a *reabilitação urbana*. Segundo a Carta:

Reabilitação urbana é uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais, a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes, isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infra-estruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.

Revitalização urbana engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas. (apud Vargas, 2006, p.59)

O termo *regeneração*⁹, começa a ser usado na virada do século XX, que relaciona o tecido da pele ao tecido urbano, tem sido entendido no Brasil com o sentido de demolição de tecidos antigos e substituição por novos. A ação da regeneração traria nova vida e saúde para o tecido urbano; se faz presente a ideologia da recuperação. Conforme Vargas:

⁹ Conforme Vargas (2006, p.60) este termo está ligado a uma metáfora que compara a trama de um tecido da pele ao tecido urbano. A regeneração seria um processo de recuperação do tecido da pele, sem, no entanto, rompê-lo.

Este termo foi utilizado em vários planos, como na reconstrução das docas de Londres, onde grandes complexos arquitetônicos foram edificados ao longo da década de 1980, sem qualquer preocupação de continuidade com o tecido urbano remanescente. (VARGAS, 2006, p. 60)

Estas terminologias apontam para uma relação temporal. O prefixo *RE* é usado para considerar a inclusão do tempo, mas aparecem em muitos casos associados apenas a elementos promocionais de *marketing urbano*.

Neste trabalho adotamos o conceito de revitalização, pois este se contrapõe ao de renovação urbana, e tem como pressuposto, preservar o passado incorporando tanto a renovação seletiva de conjuntos deteriorados, como a preservação de interesse histórico e cultural, a reciclagem de imóveis históricos para novas atividades e o desenvolvimento de áreas desocupadas ou subutilizadas.

A área porto-ferroviária já se encontra em processo de reabilitação. Alguns dos prédios indicados pela pesquisa sobre a *ociosidade* (GUTIERREZ, 2006) se encontram em processo de adaptação a novos usos e outros estão em fase de projeto. É necessária uma definição clara das políticas públicas para a área e também a aceitação da participação dos moradores nos projetos que irão definir os novos usos. Desse modo, é importante ter consciência da carência habitacional e da precariedade de muitas habitações que estão presentes no mapeamento da área.

1.4.1. Mercantilização das cidades

As intervenções sobre sítios e áreas centrais tem tido preocupação de manter uma memória coletiva da cidade, mas elas não se importam de substituir uma população por outra, a *gentrificação*, ocasionando a perda da memória cotidiana. A substituição da população residente por outra de classe mais alta, transforma a memória coletiva, que é quase sempre traduzida para um cenário.

Para vários autores (HUYSEN, 2000; SAMUEL, 2000 E REICHL, 1999 apud VARGAS, 2006) a criação de sonhos e fantasias incorporadas às intervenções urbanas, considerando estações ferroviárias, mercados municipais, armazéns portuários e fábricas, como potenciais construções à um cenário para os novos usos

urbanos de lazer, entretenimento, cultura e consumo, ou seja, é um processo de *disneyfication*¹⁰.

Para Vargas, “enquanto a imagem da cidade pode ser um elemento importante para atrair capital e pessoas, em um período de intensa competição urbana, lugares espetaculares e festivais públicos servem, também, para ofuscar fortes conflitos sociais e desigualdades”. (2006, p. 45) Na mesma linha, Harwey afirma que “a sociedade Pós-moderna provê sua população, como os antigos imperadores romanos provinham, de *panem et circencus*, ou pão e circo, para sustentar a ordem capitalista”. (2000 apud Vargas, 2006, p. 45)

Segundo Sánchez (2001, p. 33) através da análise de alguns processos de reestruturação urbana da década de 90, relacionados com os respectivos governos das cidades e suas políticas urbanas, é possível identificar interessantes convergências, que dizem respeito às estratégias utilizadas pelo poder político para “vender” as cidades. De fato, a partir de um determinado momento histórico, aqui identificado com os anos 90, as cidades passaram a ser “vendidas”, o que sugere que o espaço das cidades passa a ser tratado como mercadoria.

A produção global do espaço tem inspiração na conquista capitalista, que compreende a compra e venda deste espaço na escala mundial. Como afirma Lefebvre (1998), essa orientação estratégica, tem muito mais importância que a simples venda de parcelas do espaço, pois procura realizar uma reorganização abrangente da produção subordinada às cidades e aos centros de decisão.

Para Sánchez essa estratégia global encontra uma nova dinâmica para a reprodução do capitalismo:

A construção da cidade-mercadoria que, sob a égide do poder político dos governos locais, perfila-se através dos processos de reestruturação urbana (como exigência da economia competitiva) e através da construção de imagem para vendê-la, para inseri-la no mercado. Como mercadoria especial, envolve estratégias especiais de promoção: são produzidas representações que obedecem a uma determinada visão de mundo, são construídas imagens-síntese sobre a cidade e são criados discursos referentes à cidade, encontrando na mídia e nas políticas de *city marketing* importantes instrumentos de difusão e afirmação. As representações do espaço e, baseadas nelas, as imagens-síntese e os discursos sobre as

¹⁰ *World show Case* é uma amostra de 11 países construída no interior da *Disney World*. Cada lugar é uma espécie de imitação, coisas icônicas e cópias de características arquitetônicas, comidas, roupas, etc. Em pouco tempo o turista visita o mundo. As novas revitalizações são, na maioria das vezes, cenários que mostram apenas uma proposta ao turismo.

idades, fazem parte, pela mediação do político, dos processos de intervenção espacial para renovação urbana. (SÁNCHEZ, 2001, p. 33)

Em *Cidade do Pensamento Único*, Arantes (2000) destaca a mercantilização e a centralidade da cultura, num processo comandado pelo capital, que caracteriza os modelos europeu e americano de cidade-empresa-cultural importados pelo Brasil. Ainda segundo Ermínia Maricato (2002), as cidades de países periféricos e semi-periféricos acabam, constituindo ilhas em determinados locais que mimetizam o Primeiro Mundo, onde residem os detentores do capital, cercados de "cidades ocultas" ignoradas pelo Estado.

Para Carlos Vainer os debates sobre revitalização de áreas urbanas, centros urbanos ou áreas históricas das cidades incorrem num grande equívoco:

A discussão está fundada na idéia de que estas áreas não possuem vitalidade. Na verdade, essas áreas têm uma extraordinária vitalidade, mas foram, em muitos casos, ocupadas por grupos sociais de baixa renda. O que está sendo feito é renegar um tipo de vitalidade e recuperar essas áreas para determinados grupos sociais. (VAINER, 2000)

Vainer defende que o problema dessas áreas não é a de falta de vitalidade, mas a falta de investimento público, justamente porque são locais ocupados pelas camadas menos favorecidas. Ele contradiz a afirmação de que as classes de baixa renda não valorizam áreas históricas ou as áreas urbanas em que vivem, pois "a sobrevivência da riqueza patrimonial dessas regiões se deu graças aos grupos de baixa renda e não a outros" (VAINER, 2000).

Com a promoção de investimentos ou intervenções culturais, cria-se um consenso em torno da necessidade de se fazer essas intervenções, mobilizando iniciativa privada e governos locais, através de uma série de interesses, para reativar o "turismo de negócio" ou outros negócios ligados a cultura. Como consequência das intervenções a população local que vivia naquelas regiões antes degradadas, vai sendo direta ou indiretamente expulsa, muitas vezes sem indenização.

A esfera da cultura também é encarada nesse processo como uma esfera econômica. A cidade passa a ser um espaço relevante onde determinado conjunto de eventos e atividades do mercado cultural são atualizadas e oferecidas como espetáculo.

Para Otilia Arantes (2000) “rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, no processo de revalorização urbana”. A construção de imagens atrativas que possam produzir vantagens competitivas é buscada por muitas cidades contemporâneas. Forma-se um consenso em torno de que a economia local deve adaptar-se às forças externas do mercado e que as políticas públicas devem facilitar estas mudanças; de tal modo que suas ações devem ressaltar as vantagens comparativas, construindo imagens de bons locais para os negócios; levando a valorização da coalizão das forças públicas e privadas para guiar e promover o desenvolvimento econômico local.

Essa busca leva a elaboração de planos estratégicos nos quais se mesclam formas de elevar a alto estima da população, construção de uma imagem vendável do local, promoção de territórios de oportunidades, exploração das potencialidades locais como negócios, maximização das infra-estruturas pela dinamização e revitalização urbanas e promoção de eventos efêmeros de grande apelo comercial. Nesse contexto o desenvolvimento urbano aproxima cultura e economia, patrimônio e turismo.

A dinâmica social mudou de forma significativa, assim como também os interesses que justificam a preservação de determinados bens, que estão cada vez mais atrelados aos interesses econômicos relacionados ao universo do turismo. Os espaços urbanos, principalmente em seus núcleos antigos, repletos de memória, são convertidos em paisagens urbanas estilizadas, sendo o uso turístico, dos mesmos, estimulado. Essa conversão dos espaços de memória em territórios de oportunidades, por seu potencial latente, se dá em complexos processos de valorização induzidos por políticas de revitalização.

Para Santos (1998) o território urbanizado está envolvido por uma teia complexa de implicações científicas, sócio-econômicas, políticas e culturais. Este também se coloca entre as escalas espaciais, local e global. O trânsito por entre essas escalas é o que permite perceber que a nível local se produz uma contra ordem, pois são nos lugares que ocorrem as resistências e solidariedades, capazes de inverter os processos de dominação do global.

Sobre esta hegemonia e a perda do valor simbólico do patrimônio cultural Pelegrini alertou:

Talvez o maior perigo enfrentado pelo patrimônio mundial na atualidade, não se restrinja ao descaso público ou às ações do tempo, mas à depauperação do valor simbólico e histórico dos bens culturais e à gestação de espaços globais, pois estes constituem atos de depredação irreversíveis. (2006, p. 22)

Conhecer essas relações e compreender o território é um desafio urgente, segundo Santos:

O território não é apenas o resultado da superposição de um conjunto de sistemas naturais e um conjunto de sistemas de coisas criadas pelo homem. O território é o chão e mais a população. Isto é uma identidade, o fato e o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é a base do trabalho, a resistência, das trocas materiais e espirituais da vida, sobre as quais ele influi. Quando se fala em território deve-se, pois logo, entender que se está falando em território usado, utilizado por uma dada população. (1998, p.101)

No entanto, aliados à degradação da qualidade de vida, à desestruturação do tecido social das cidades e aos notáveis desequilíbrios contemporâneos, temos a necessidade de construir uma outra visão. Para tal, algumas possibilidades existem, onde atores políticos já pensam em planos de governos como algo mais substantivo, em condições de gerar propostas que estimulem ou resgatem a criação de identidades, desenvolvendo grupos culturais, mapeando culturas e buscando suas raízes dentro do território. Além disso, para uma boa gestão das cidades, os processos urbanos precisam estar articulados com valores democráticos e com os direitos da população aos bens culturais, territoriais, à cidadania e à vida. Mas é preciso além da preocupação com o controle urbanístico, a integração dos diferentes setores do governo e deste com a sociedade.

1.4.2. Habitação, direito a moradia e direito a cidade

A requalificação dos espaços públicos, como ruas, avenidas e praças, valoriza a área onde essa população está inserida. Entretanto, o perigo ocorre justamente quando essa valorização causa o aumento imediato dos aluguéis e impostos, expulsando a população residente, muitas vezes constituída de moradores

antigos e tradicionais. Eles acabam buscando abrigo na periferia da cidade, pois não tem como arcar com o novo custo.

Exemplos ocorreram nas áreas portuárias em todo o mundo entre a décadas de 1960 e 1970. O progresso tecnológico e a adoção de containers para armazenagem e transporte de cargas abriram a possibilidade de navios cada vez maiores, o que por sua vez, exigia canais e áreas de cais compatíveis, condições que os antigos portos não podiam atender. Com isso ocorreu um processo de esvaziamento e abandono dessas áreas, muitas vezes localizadas próximas aos centros das cidades e com razoável infra-estrutura instalada.

Da mesma maneira, o fenômeno da revitalização de áreas portuárias é um sintoma contemporâneo da reestruturação do espaço geográfico de muitas cidades em todo o mundo. Seguindo o exemplo de cidades como Boston, Londres e Nova York, a prefeitura da cidade do Rio de Janeiro lançou em outubro de 2001 o Plano de Revitalização da Região Portuária, entretanto, as residências aproveitadas no processo de requalificação destinaram-se às classes média e alta.

Cidades como Lisboa e Paris adotaram políticas habitacionais fundadas na locação dos imóveis, onde os proprietários recebem subvenção do governo para manterem os prédios preservados, alugados por um valor social, o que não exclui a população de baixa renda dos locais revitalizados.

Entre a cidade antiga e a cidade futura há uma alteração nas necessidades da população que geram pressões e deslocam o campo das permanências para próximo das mudanças, estas mudanças tanto podem ser observadas nos processos sociais como também nos bens materiais. Dos espaços da cidade que são convertidos em patrimônio espera-se a permanência de traços que remetam ao passado. Porém, a dinâmica das cidades contemporânea suscita pressões nem sempre existentes à época de consolidação das estruturas urbanas que agora são bens patrimoniais.

As revitalizações que removem as camadas anteriores do tecido urbano produzem o que podemos chamar de uma continuidade aparente. Estão mais próximas de uma superação dialética que deixam após grandes mudanças uma negação das áreas degradadas e sua conversão em centros antigos com uma vida social nova.

Analisando essas revitalizações em seu conjunto veremos que as materialidades foram recompostas seguindo princípios estéticos variados e que

muitas vezes a dinâmica social da localidade foi profundamente alterada com a retirada de esferas sociais indesejáveis, como exemplo podemos citar os casos do Pelourinho em Salvador, do Recife Antigo, de Barcelona, das Docas em Londres, em São Paulo as ações do Movimento Viva São Paulo e da região da Estação da Luz, dentre outros. Há nestas revitalizações de bens patrimoniais uma tensão entre uma permanência material estilizada e uma profunda ruptura social.

No Brasil, de acordo com o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, através da garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

Os programas habitacionais concebidos na esfera da Política Nacional de Habitação, lançada pelo Governo Federal em 2004, têm como princípios, entre outros, o direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988.

O conceito apresentado de moradia é indissociável do conceito de acesso à cidade e tem como foco a inclusão social e a garantia de um padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais.

Devemos destacar os instrumentos que garantem espaço de participação e do direito a moradia. Este direito esta sendo entendido de forma mais ampla que o simples acesso a casa, e sim como todas as condições urbanas.

O Estatuto da cidade trouxe novos poderes para as Administrações Municipais no sentido de atender mais plenamente a função social das cidades. O primeiro deles é a possibilidade de utilização do 4º parágrafo do artigo 182 da Constituição de 1988 que prevê a aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos no imóvel que não cumprir a função social definida pelo Plano Diretor: parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, IPTU progressivo no tempo e, finalmente, desapropriação com títulos da dívida pública¹¹.

¹¹ Para a aplicação desses instrumentos, serão necessários, além da definição no Plano Diretor das propriedades urbanas e sua respectiva função social, que serão sujeitas à aplicação desses instrumentos, a definição, através de lei municipal específica, das exigências concretas para a

Além disso, a possibilidade de transferir o direito de construir constitui-se num mecanismo de garantia de preservação de áreas históricas. A separação do *Direito de Superfície* do *Direito de Construir* é um mecanismo eficiente de recuperação da valorização imobiliária, produzida socialmente e, historicamente, apropriada por poucos. Também o *Direito de Preempção* permite ao Poder Público municipal a prerrogativa da obtenção de áreas estratégicas ao desenvolvimento da cidade, bem como a manutenção do preço do imóvel livre de processos especulativos de valorização fundiária e imobiliária.

No caso de Projetos Urbanos que envolvam mais de um município, a articulação regional de municípios conurbados¹² permitirá a gestão compartilhada de serviços e infra-estrutura, além de prever desenvolvimento sustentável. Já a operação urbana consorciada é definida como conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Podem ser também definida nas operações urbanas consorciadas: não só a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e alterações das normas edilícias e a regularização de construções. Os recursos obtidos devem ser aplicados dentro do perímetro estabelecido da operação urbana. Para que haja um efeito redistributivo é importante que parte significativa desses recursos sejam investidos em Programas Habitacionais de alto impacto social, isto deve ser garantido na própria lei e defendido no Conselho Gestor da Operação.

O Estatuto prevê o controle das Operações Urbanas, ou seja, execução de medidas que evitem operações somente para “liberações” de índices construtivos para atender interesses particulares, ou valorização imobiliária que expulse atividades de menor renda.

O objetivo das operações urbanas é viabilizar intervenções de maior escala, em atuação coordenada entre o poder público e os diversos atores da iniciativa privada.

propriedade urbana atender a sua função social, bem como os procedimentos e prazos para o cumprimento das exigências.

¹² Aglomeração formada por uma cidade e pelos seus satélites, ou, melhor, por diversas cidades vizinhas de importância mais ou menos igual.

Quando se fala de Operações urbanas entendemos que se trata de um conjunto de ações que envolvem grandes obras de infra-estrutura, no caso brasileiro que prevêm o financiamento de obras públicas através da venda do direito de construir. Estes projetos podem assumir uma tipologia que envolve a recuperação ou regeneração de áreas industriais, portuárias, ferroviárias, de centros históricos ou centralidades vinculadas a modos de produção ou transporte a serem atualizados.

Entendemos que os instrumentos do Estatuto da Cidade, se bem utilizados e articulados nos Planos Diretores e nas operações urbanas, poderão constituir avanços consideráveis, garantindo espaços democráticos, participativos e ecologicamente equilibrados nas cidades brasileiras.

O Plano Diretor de Pelotas se baseia no Sistema de Idéias que identifica potencialidades para o desenvolvimento adequado e sustentável da cidade. O modelo urbano proposto compreende, entre outros, os seguintes conceitos:

OTIMIZAÇÃO DO SOLO URBANO: Ocupação diferenciada dos vazios urbanos, garantindo o direito à cidade por meio do aumento controlado da densidade média e da otimização do uso do solo e da infra-estrutura urbana disponível;

CIDADE MULTIPOLAR: Atividades direcionais descentralizadas, com reforço **da identidade dos Bairros**, distribuindo oportunidades de urbanidade e trabalho, criando novas centralidades adequadamente distribuídas, com a valorização da memória e presença histórica que a cidade dispõe;

CENTRO URBANO AMPLIADO: Ampliação da urbanidade do Centro Histórico para o Centro Urbano, através da canalização positiva da tendência de crescimento do citado Centro Histórico no sentido Norte da cidade, bem como incentivar a **expansão da centralidade até o Canal São Gonçalo**, produzindo atrativos fora destes limites de maneira a aliviar a **pressão sobre o cenário de valor histórico existente;**

A CIDADE HISTÓRICA: Manejo do patrimônio urbano, **oferecendo dimensões urbanas e não exclusivamente arquitetônicas ao patrimônio construído**, com vistas a aportar a conservação e preservação das edificações com valor histórico; (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS art. 15, 2008, p. 7 - grifos nossos)

Conforme o Art. 6 do III Plano Diretor de Pelotas (2009) a política de ordenamento e desenvolvimento territorial do município deve se pautar pelos seguintes princípios:

I - **Função social da cidade;**

II - **Função social da propriedade;**

III - Desenvolvimento sustentável da cidade para as presentes e futuras gerações, utilizando adequadamente as potencialidades naturais, culturais, sociais e econômicas da região e do Município reconhecendo a multidimensionalidade deste processo.

IV - Gestão democrática e participativa na execução das políticas territoriais;
V - Compatibilização entre a ocupação e o desenvolvimento do território urbano e do rural.

VI - A cidade de Pelotas como Patrimônio Histórico Nacional.

VII - **Garantia do direito à cidade, entendido como direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental**, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer. (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2008, p. 2 - grifos nossos)

Para cumprir a sua função social, ainda de acordo com o III Plano Diretor de Pelotas, a propriedade deve atender às exigências de uso adequado e à disponibilidade da infra-estrutura urbana e de equipamentos e serviços, uso compatível com as condições de preservação da qualidade do ambiente natural e cultural e aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança, a saúde e o sossego público.

Também a ocupação de vazios urbanos e prédios ociosos são considerados como diretrizes sobre as quais deve se pautar a política de ordenamento e desenvolvimento territorial do município:

Estimular o adensamento populacional da cidade em áreas denominadas de **vazios urbanos e prédios ociosos**, dotados de infra-estrutura e condições favoráveis, visando a diminuição do impacto ambiental que a urbanização de áreas desfavoráveis causa, estimulando a distribuição espacial da população e atividades econômicas em áreas dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzindo os custos e deslocamentos. (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2008, Art. 7 § XIV. p. 2-3 - grifos nossos)

Para o atendimento das diretrizes do Plano Diretor devem ser implementadas políticas públicas integradas de forma a ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo o crescimento urbano organizado e planejado.

Nos termos dispostos no Plano Diretor e instrumentos para a realização da política urbana, o cumprimento da função social da propriedade imobiliária se caracteriza pela adequação da mesma à função social da cidade, com a destinação da propriedade imobiliária para o uso habitacional, atividades que gerem emprego e renda, a proteção e a preservação do ambiente natural, a proteção e a preservação do patrimônio cultural, e a realização de atividades culturais ou educacionais.

O não atendimento da função social da propriedade ocorre com a não utilização, não edificação ou subutilização de imóvel, podendo ser caracterizado o

mesmo como reserva imobiliária, em consonância com o art. 5.º, § 1.º, inciso I do Estatuto da Cidade¹³.

De acordo com o III Plano Diretor de Pelotas o reuso da ociosidade da área porto-ferroviária de Pelotas é prioridade para o município, bem como o atendimento a provisão da habitação, cumprindo com o direito a cidade assegurado no Plano. O direito a centralidade pode ser atendido se o reuso de parte da ociosidade existente for destinada a esta parcela da população residente no local.

Segundo Maricato (2000), não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Seu crescimento segue planos aprovados por Câmaras Municipais com interesses da política local e grupos específicos ligados ao governo, no capital imobiliário, e empreiteiros que não seguem planos. Onde as leis urbanas são aplicadas de acordo com as circunstâncias é mais freqüente só parte do plano ser cumprida ou então ele ser aplicado apenas a parte da cidade. Sua aplicação segue a lógica da cidadania restrita. O chamado Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana, com boas intenções, mas distante da prática. O resultado é o planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, modernidade e cidadania para alguns... Lefèbvre identifica o planejamento como o pior inimigo do urbano ao destruir a vida cotidiana. (apud Maricato, 2000)

A formação de quadros para a reforma e a gestão urbana implica compromisso com a ação real e concreta. Ainda mais importante que salientar os direitos sociais, vagos como o direito à habitação, é perpassar os obstáculos que impedem o acesso a estes direitos. Nesse caso, a questão central é a fundiária e imobiliária. Finalmente, cabe salientar o compromisso de qualquer plano urbano de situar no centro de sua construção a questão da moradia social.

¹³ Conforme o Art. 5º do Estatuto da Cidade: Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente. (BRASIL, 2001)

CAPÍTULO II

POLÍTICAS PÚBLICAS VOLTADAS PARA O PATRIMÔNIO CULTURAL

De acordo com a previsão da ONU (2007), pela primeira vez na História, o mundo possui mais gente vivendo nas cidades do que no campo. Ao romper-se a barreira dos 50% de habitantes nas cidades, a demanda por recursos e serviços aumentará consideravelmente. O Brasil já possui mais de 80% da população residindo em cidades, segundo o IBGE.

A utilização de imóveis tombados como Patrimônio Histórico-cultural para fins habitacionais e/ou comerciais, entre outros que não estão protegidos pelos órgãos responsáveis pela preservação de bens históricos, é algo relativamente recente, originado pelas políticas dos governos atuais e por uma nova concepção sobre estes bens patrimoniais. As instituições responsáveis pela proteção ao patrimônio no Brasil remontam ao final dos anos 30, com o IPHAN, que foi confiada a intelectuais e artistas brasileiros ligados ao movimento modernista.

A criação da Instituição obedece a um princípio normativo, atualmente contemplado pelo artigo 216 da Constituição da República Federativa do Brasil, que define patrimônio cultural a partir de suas formas de expressão; de seus modos de criar, fazer e viver; das criações científicas, artísticas e tecnológicas; das obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; e dos conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

A Constituição também estabelece que cabe ao poder público, com o apoio da comunidade, a proteção, preservação e gestão do patrimônio histórico e artístico do país.

A política urbana que privilegia a reabilitação de áreas centrais é adotada em países europeus, há várias décadas, como estratégia de desenvolvimento urbano que provoca uma nova dinâmica urbana, social, econômica, imobiliária, ambiental e cultural, possibilitando, ao mesmo tempo, uma mudança da prática de expansão das cidades para o aproveitamento e a transformação dessas áreas, a recuperação de

um estoque habitacional subutilizado, a melhoria da qualidade de vida da população e a conservação do patrimônio cultural.

Desde 2003, com a criação do Ministério das Cidades, o Governo Federal vem aplicando o Estatuto da Cidade em busca de soluções para o crescimento desordenado das cidades. Nossa política neste sentido tem sustentação no incentivo à elaboração de Planos Diretores, na Regularização Fundiária e na Reabilitação de Centros Urbanos. É hora de planejar o futuro dos municípios. O objetivo do Plano Diretor é encontrar soluções para cidades em crescimento ou que cresceram de maneira desordenada e excludente, penalizando principalmente pessoas de menor renda.

Neste sentido, a criação do IPHAN, representou um grande passo para a preservação do patrimônio cultural brasileiro, no entanto, a inexistência de políticas públicas efetivas e a escassez de recursos financeiros para o setor cultural não garantiram a conservação de muitos bens de valor histórico, ao longo desse tempo.

As intervenções de reabilitação urbana realizadas no Brasil nas últimas décadas foram resultado de iniciativas de governos estaduais e municipais. No âmbito federal só na segunda metade dos anos 90 foi reiniciado um processo nesse sentido.

Ainda nos anos 80 algumas idéias, programas e projetos estavam em discussão no país, através do, extinto, Ministério do Desenvolvimento Urbano que, juntamente com o Ministério da Cultura - MinC, órgãos federais como o IPHAN e o Banco Nacional da Habitação - BNH, se uniram num acordo de cooperação técnica, objetivando a realização de um programa que promovesse a preservação e revitalização dos núcleos históricos do país.

A crise enfrentada pelo BNH, no período próximo a sua extinção, indicava a necessidade de mudanças na sua política de produção de grandes conjuntos habitacionais, geralmente localizados em áreas periféricas das cidades. O enfoque do patrimônio histórico como parte integrante das políticas de desenvolvimento urbano era uma das possibilidades de atuação.

O Programa de Recuperação e Revitalização de Sítios Históricos, que estava sendo estudado, previa empréstimos do BNH para o setor público - estados e municípios - e deveria abranger todos os itens necessários para uma reabilitação urbana “completa” (melhorias na infra-estrutura urbana, equipamentos comunitários, trabalho social etc.).

Mais de 20 anos depois, o governo federal retomou essa questão, criando o Programa MONUMENTA, que dispõe hoje do maior volume de recursos financeiros para o setor, provenientes de empréstimo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para o país, contrapartidas da União e do poder público local. O contrato internacional foi firmado em 1999, tendo a Caixa Econômica Federal como Agente Financeiro.

O MONUMENTA é descrito como um programa de recuperação sustentável do patrimônio histórico urbano brasileiro sob tutela federal. Foram selecionadas sete cidades para a primeira fase do programa - Recife, Olinda, São Luís, Salvador, Ouro Preto, Rio de Janeiro e São Paulo - posteriormente acrescidas de mais vinte cidades candidatas, entre elas a cidade de Pelotas.

Consta do seu objetivo a criação de bases para o desenvolvimento de uma nova política pública para o patrimônio, centrada no princípio da sustentabilidade. No entanto, as críticas proferidas, até de representantes recentemente empossados no MinC, apontam o destaque excessivo à sustentabilidade financeira e a ênfase à recuperação de prédios e monumentos, em prejuízo das reais necessidades das áreas selecionadas.

Em 2000, foram lançados outros dois programas federais: o Urbis - Programa de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos e o PRSH – Programa de Reabilitação de Sítios Históricos. O Urbis, também do MinC (órgão gestor) - com o IPHAN no papel de órgão técnico e executor - tem como objetivo contribuir para a preservação do patrimônio cultural brasileiro, como fator de desenvolvimento das cidades; *recuperar as condições de habitabilidade* dos sítios históricos e estimular a sua revitalização socio-econômica e cultural; proporcionar melhorias da qualidade de vida; e valorizar o patrimônio cultural enquanto fator de cidadania e recurso efetivo para o desenvolvimento sustentável desses sítios.

A Reabilitação de Centros Urbanos, junto com os programas habitacionais, é fator determinante para a mudança do quadro preocupante que enfrentamos com um déficit habitacional de 7,2 milhões de moradias. Ainda mais sabendo que nos centros das cidades, existem 4,5 milhões de moradias ociosas.

2.1. O Programa Cidade Brasil

O Programa Cidade Brasil de Cooperação Franco-brasileira em Desenvolvimento Urbano teve origem na parceria firmada entre a Caixa Econômica Federal e a Embaixada da França no Brasil em março de 2001, através de um Protocolo de Intenções com duração de 5 anos. Foi então constituída uma equipe francesa dedicada ao Programa, localizada no Rio de Janeiro, formada por um arquiteto coordenador geral e por uma assistente; sendo assessorada por consultores franceses e brasileiros na realização de missões técnicas, junto aos governos locais, envolvendo, ainda, outros parceiros brasileiros, franceses e internacionais.

O Programa Cidade Brasil organiza suas ações em torno de três componentes, com objetivos específicos: a reabilitação dos centros urbanos, preservando o patrimônio, *mantendo no local as comunidades residentes e estimulando a diversidade social*; os serviços urbanos para todos, através da experimentação e divulgação de modelos alternativos de gestão dos serviços urbanos (em especial água e lixo) nos bairros carentes; o financiamento do desenvolvimento urbano, otimizando o financiamento dos investimentos em prol do desenvolvimento sustentável da cidade, com novas parcerias e montagens financeiras inovadoras, entre atores públicos, privados e multilaterais.

A Caixa Econômica Federal iniciou uma atuação abrangente a partir de 1997, através de experiências no tema da reabilitação urbana, com destaque para o projeto de reabilitação do Morro da Conceição, uma parceria entre o município do Rio de Janeiro e o Ministério Francês de Obras Públicas.

A partir dos dados estatísticos apurados no ano de 2000, que evidenciaram o alto déficit habitacional no país, mostrando o longo processo de esvaziamento e desvalorização dos centros urbanos, o que levou a CAIXA a priorizar a questão da habitação no âmbito da *reabilitação de áreas centrais*.

Ainda em 2000, a CAIXA lançou o PRSH que prioriza a integração da política de desenvolvimento urbano com a de preservação do patrimônio edificado e urbanístico. O banco, desde então, assumiu o papel de indutor do processo, articulando as instituições públicas nos três níveis de governo, o setor privado e as entidades da sociedade civil, na busca de soluções para a reabilitação urbana de áreas centrais, agregando esforços às iniciativas locais.

Neste contexto, são conhecidas as práticas adotadas na França em relação aos temas voltados para o desenvolvimento urbano: a habitação social; a renovação urbana; os serviços urbanos essenciais; os financiamentos; as ferramentas e os procedimentos operacionais, entre outros.

Em março de 2001, com base nos Acordos de Cooperação assinados entre o Governo da França e a República Federativa do Brasil sucessivamente em 1967¹⁴ e 1996, firmou-se um Protocolo de Intenções, entre o Ministério francês de Assuntos Exteriores e a CAIXA, é esta parceria que originou o Programa CIDADE BRASIL de cooperação franco-brasileira em desenvolvimento urbano.

Os objetivos do Programa Cidade Brasil na área de reabilitação são:

1 - a redução do déficit habitacional no Brasil através do reaproveitamento do estoque dos edifícios existentes vazios ou subutilizados para sua reciclagem em residências;

2 - a melhoria das condições de vida e a manutenção da população de baixa renda residente;

3 - a promoção da diversidade social e funcional do bairro;

4 - a requalificação do patrimônio histórico e cultural em degradação nos centros.

Para atingir esses objetivos, o Programa Cidade Brasil atua em dois níveis complementares: *federal*, envolvendo principalmente as equipes da CAIXA, na prestação de apoio da difusão da política nacional de reabilitação das áreas centrais, na troca de experiências com instituições francesas e na consolidação das experiências locais brasileiras; *local*, através de parcerias com os governos locais, municipais ou estaduais, a quem o Programa aporta apoio técnico na elaboração de estratégias globais de reconquista das áreas centrais. As cidades participantes do programa são definidas em conjunto pela Caixa e a Cooperação Francesa, a partir de critérios de interesse patrimonial da área, do interesse político demonstrado pelo poder local, do potencial habitacional possível da área selecionada, bem como da exeqüibilidade dessas ações.

¹⁴ A cooperação bilateral entre a França e o Brasil no âmbito científico e técnico vem de longa data. O acordo de 16 de janeiro de 1967 e os acordos complementares assinados a partir de 1976 consolidam e organizam essa cooperação. Em outubro de 1985, o lançamento do projeto Brasil-França abriu novas perspectivas, reforçadas com o acordo-quadro de cooperação de 28 de maio de 1996

O início da cooperação franco-brasileira foi pautado pelo esforço comum no sentido de estabelecer e/ou fortalecer, aos diversos níveis de governo, uma cultura diferenciada e ampliada sobre a reabilitação de áreas urbanas centrais.

Diversos instrumentos metodológicos procedentes da experiência francesa foram então adaptados ao contexto local, como o Ateliê Participativo, resultante do Ateliê Sirchal¹⁵, primando por uma metodologia que levava em conta as características da cidade, os projetos eventualmente complexos e/ou inovadores, e a especificidade dos atores implicados; o Estudo de Viabilidade de imóveis com destinação habitacional e o Perímetro de Reabilitação Integrada.

Esta transferência de *know-how* foi completada pela organização de seminários de sensibilização às empresas do setor da construção civil e oficinas sobre as técnicas de restauração e capacitação para locação social.

Em função das demandas locais e de acordo com a CAIXA, foram implementadas ações de consultoria francesa em 9 capitais (Recife, São Paulo, São Luís e Belém a partir de 2001, Porto Alegre, Salvador, João Pessoa, Rio de Janeiro e Natal a partir de 2002) e em mais três outras cidades (Sabará e Araçuaí-MG no ano de 2001, Pelotas-RS no ano de 2002). Além das cidades iniciais, outras tantas manifestaram o interesse em se integrar ao Programa, tendo sido beneficiadas no ano de 2005, as cidades de Fortaleza, Aracaju e Vitória.

Durante o primeiro período e objetivando conhecer a demanda potencial dessas áreas centrais, a CAIXA realizou em algumas cidades pesquisas de demanda habitacional. Com a criação do Ministério das Cidades a reabilitação de áreas urbanas centrais passou a integrar a política de desenvolvimento urbano do Governo Federal. Várias cidades obtiveram subsídios para o desenvolvimento de Planos de Reabilitação, com recursos oriundos do Orçamento Geral da União.

¹⁵ O Ateliê Sirchal realizado em Pelotas foi uma ferramenta desenvolvida no âmbito das cooperações locais do Programa Cidade Brasil.

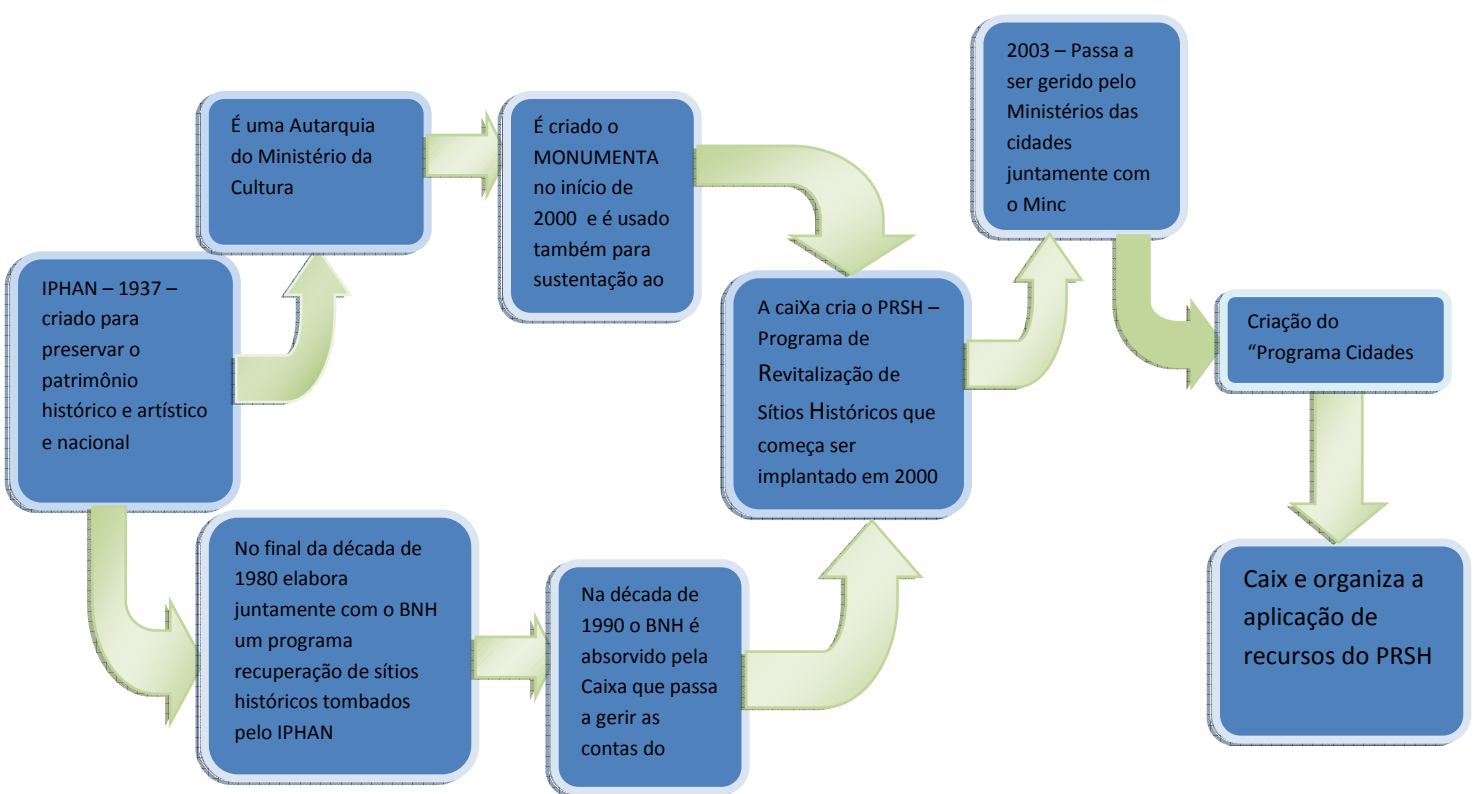


Figura 4 - Organograma da estruturação das políticas de recuperação dos sítios históricos até 2008.

Fonte: Elaborado pela autora a partir da análise das políticas públicas.

2.2. Políticas Públicas – Ministério das Cidades

O Programa de Reabilitação do Ministério das Cidades funciona como um fórum para articular as ações deste com outros ministérios e empresas, além de órgãos federais detentores de patrimônio imobiliário em áreas centrais, buscando assim integrar e potencializar os investimentos nesses territórios. Isto envolve política fundiária, de habitação, de mobilidade urbana e políticas culturais, de turismo, de geração de emprego e renda, entre outras. Este fórum é composto pelo Ministério da Cultura que opera o Programa MONUMENTA e pelo IPHAN, que elabora planos de preservação de sítios históricos; além do Ministério do Turismo, que entra através do PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo estimulando atividades para ampliar o potencial turístico; do Ministério do Planejamento que atua por meio da Secretaria de Patrimônio da União, responsável pela gestão das áreas pertencentes ao Patrimônio Federal; e do Ministério dos Transportes que atua nas grandes infra-estruturas rodoviárias, ferroviárias e portuárias.

O Ministério do Planejamento é também o responsável pelo acompanhamento do processo de liquidação de empresas federais como é o caso da Rede Ferroviária Federal. A CAIXA é o agente operador de parte dos recursos orçamentários e o MCidades participa também através da cooperação estabelecida com o Governo Francês para a definição de Perímetros de Intervenção Integrados. Toda esta ação é realizada por intermédio de um planejamento conjunto com municípios e/ou estados visando à elaboração de planos de reabilitação que integrem todos os programas, ações e financiamentos tanto locais e estaduais, quanto federais.

O BNH, órgão absorvido pela CAIXA em 1986, vinha realizando intervenções pioneiras de reabilitação de centros antigos. Nos anos 80, financiou, em Salvador, as obras de infra-estrutura urbana no Pelourinho e, em Olinda, patrocinou a execução de projeto piloto, que tinha, como principal componente, a recuperação de imóveis de uso habitacional, com grande participação da comunidade local. Esta experiência, citada como exemplar pelos estudiosos do assunto, era a base para o programa de revitalização de sítios históricos que se encontrava em formulação no BNH até sua extinção e que não chegou a ser lançado.

A decisão política da CAIXA em criar o PRSH - embora suas possibilidades concretas ainda não atendam completamente às necessidades existentes - surgiu com base no fato da mesma poder atuar como o agente catalisador de novas parcerias e como o elemento indutor de ações em áreas onde já existe algum tipo de iniciativa local, fomentando novas atuações e dando suporte técnico aos potenciais parceiros. Além disso, também são abordadas no programa ações de geração de trabalho e renda, infra-estrutura urbana e educação patrimonial, esta como forma de conscientização do valor cultural do imóvel e do bairro.

As intervenções nos sítios históricos devem atender, prioritariamente, aos seguintes requisitos:

- existência de legislação de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural em qualquer dos três níveis de governo;
- *reunião de acervo arquitetônico expressivo no contexto da cidade, principalmente para fins habitacionais;*
- existência de uma parte significativa de moradias em condições precárias, habitadas por famílias de baixa renda.

Além da recuperação física das áreas, torna-se imprescindível que sejam realizadas mudanças sociais que garantam a sustentabilidade das ações. Algumas premissas do Programa de Revitalização de Sítios Históricos:

- envidar esforços para que as famílias moradoras na área, geralmente de baixa renda, sejam mantidas, preservando vínculos, raízes, relações sociais e econômicas e identificação que têm com o local;
- atrair novas famílias para os imóveis desocupados, após sua recuperação, promovendo diversidade sócio-econômica na área;
- contemplar imóveis de uso misto, por serem fundamentais à subsistência e preservação dos costumes da comunidade;
- preservar as características dos imóveis conforme normas dos órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio arquitetônico;
- conscientizar a comunidade do valor cultural do imóvel e do bairro - educação patrimonial;
- buscar parcerias para projetos de geração de trabalho e renda, como forma de manter os moradores de baixo poder aquisitivo na área e de possibilitar a manutenção dos imóveis recuperados.

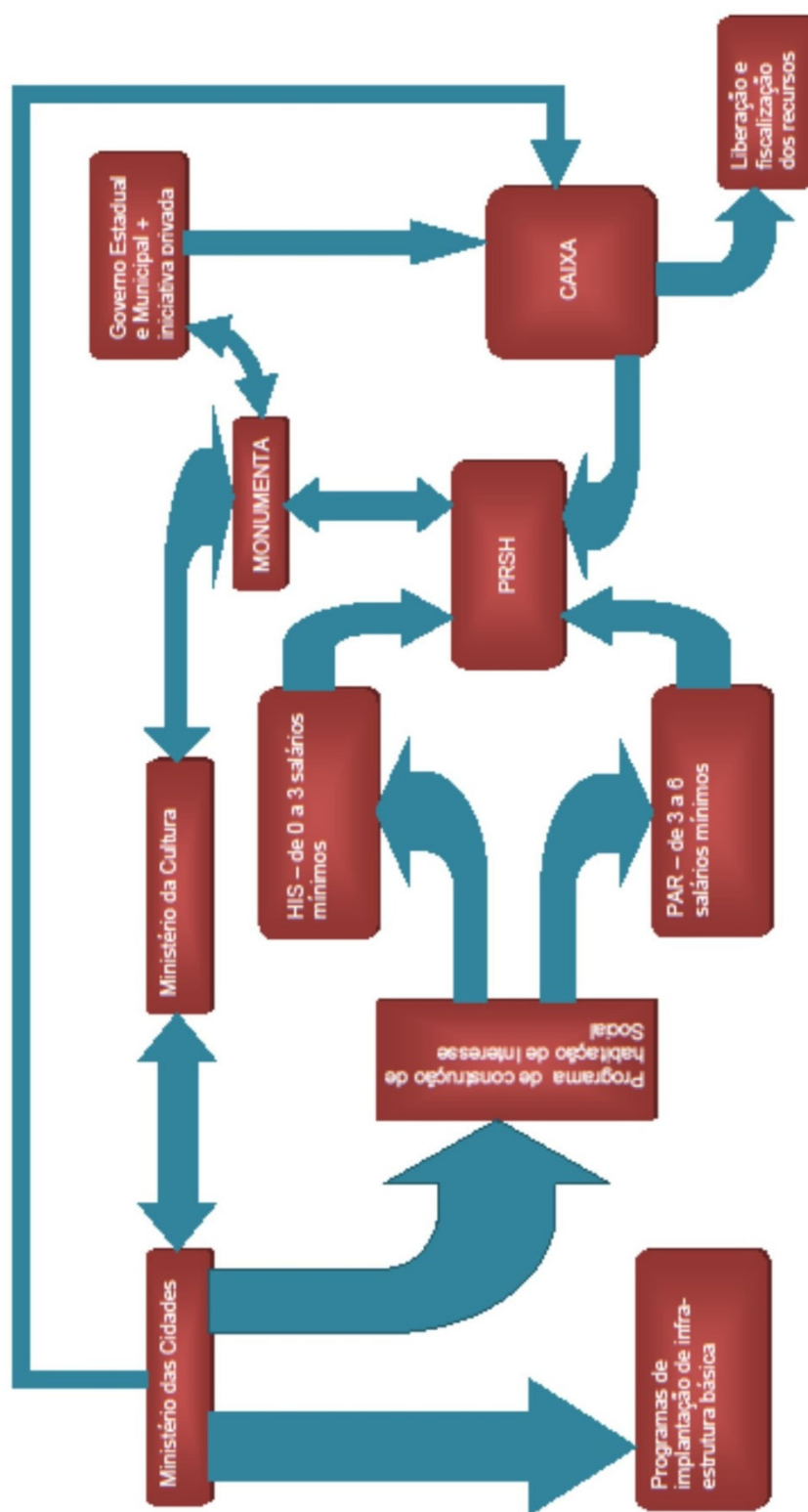


Figura 5 - Organograma dos programas para habitação de interesse social do Governo Federal até 2008.

Fonte: Elaborado pela autora a partir da análise dos programas

2.3. Políticas Públicas - Ministério da Cultura

O Programa MONUMENTA coordenado pelo Ministério da Cultura com apoio do BID, que se propõe a promover a revitalização de centros históricos urbanos, a partir da recuperação de seu patrimônio histórico e cultural, compreendeu, na primeira fase: São Luís, Recife, Olinda, Salvador, Ouro Preto, Rio de Janeiro e São Paulo. A segunda fase prevê a implantação em mais vinte cidades: Icó, Oeiras, Alcântara, Lençóis, Cachoeira, Natividade, Penedo, Tiradentes, Diamantina, Goiás, Congonhas, Corumbá, São Francisco do Sul, João Pessoa, Carapicuíba, Pelotas, Antônio Prado, Belém, Brasília, Porto Alegre. Além do papel de agente financeiro do Programa, a CAIXA ampliará o universo de abrangência das intervenções, viabilizando operações habitacionais. As normas do MONUMENTA restringem a aplicação dos recursos financeiros à recuperação da fachada, cobertura, estrutura e instalações elétricas do edifício. A CAIXA pode complementar a operação, financiando a parte interna dos imóveis.

Existem exemplos concretos, nos centros históricos de Salvador de diversos empreendimentos habitacionais recuperados para a habitação de interesse social. Foi possível através de parcerias público-privadas. A CAIXA tem atuação tanto no MONUMENTA quanto no URBIS, que são hoje os principais programas de revitalização em desenvolvimento no país.

2.4. Programas de revitalização

Serão apresentados programas para identificar o objetivo e as regras de aplicação de cada programa de financiamento e ou subsídios.

2.4.1. Programa URBIS

No âmbito do PRSH, a CAIXA é parceira na implantação do Programa URBIS, coordenado pelo MinC/IPHAN, que tem como premissa básica promover e fomentar o desenvolvimento de um conjunto de ações estratégicas de gestão urbana voltadas para sítios históricos tombados em nível federal, em que a preservação do patrimônio cultural é o elemento propulsor ao desenvolvimento das comunidades. A intenção é criar estrutura de gestão compartilhada dos espaços a serem

preservados. Na primeira etapa, o Programa será implantado nas cidades de Laguna, Pirenópolis, Mariana e Sobral.

2.4.2. Programa de Arrendamento Residencial (PAR)

Destina-se ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, sob a forma de arrendamento residencial, com opção de compra ao final do prazo contratado. A aquisição de empreendimentos a recuperar visa revitalizar centros urbanos que disponham de imóveis que possam ser transformados em unidades residenciais. Para o atendimento pelo PAR, consideram-se áreas de atuação aquelas inseridas nas regiões metropolitanas e nos centros urbanos de grande porte - municípios com população urbana com mais de 100 mil habitantes - incluindo todas as capitais estaduais. Nos projetos de aquisição de empreendimentos a recuperar/reformar, integrantes do PRSH, parte das unidades habitacionais do empreendimento, pode apresentar valor unitário de aquisição até o limite de R\$ 35.000,00, que deve ser inferior ao valor de mercado da unidade.

Aquisição de empreendimentos residenciais em sítios históricos, a serem recuperados com recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, nos quais o poder público obtenha, no processo de desapropriação, a imissão provisória da posse, passível de registro no RGI – Registro Geral de Imóveis. Em tais casos, deverá ser assegurado dispositivo expresso no contrato de cessão de uso, a ser firmado entre a CAIXA e o Poder Público, atribuindo ao *Poder Expropriante* a responsabilidade por eventuais acréscimos no valor da desapropriação em decorrência de contraditório que venha a ser instalado no processo, eximindo a CAIXA e o FAR de tal responsabilidade.

Nas demais hipóteses de aquisição de empreendimento, através do FAR, no âmbito do PRSH, os imóveis deverão atender às exigências, previstas no programa, relativas à regularidade da documentação que comprove a sua titularidade, a qual deverá estar revestida de todas as formalidades legais pertinentes.

2.4.3. MONUMENTA

A cidade de Pelotas participa do Programa MONUMENTA através do Projeto de Requalificação do Centro Histórico de Pelotas - Convênio nº 392/2002 entre a Prefeitura Municipal de Pelotas e o Ministério da Cultura.

O MONUMENTA¹⁶ é um programa de recuperação do patrimônio cultural urbano brasileiro, executado pelo Ministério da Cultura e financiado pelo BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento.

Em 04 de dezembro de 1999, nas comemorações dos 50 anos do BID, em Petrópolis (RJ), é assinado o Contrato de Empréstimo com Governo Brasileiro, mas o início efetivo do Programa ocorre em 2000. O Minc institui um Comitê de Especialistas para a elaboração da Lista de Prioridades do MONUMENTA, organizando um ranking dos 101 sítios e conjuntos urbanos sob proteção federal.

Com a intenção de ampliar a atuação do Programa e viabilizar a recuperação de edificações nas áreas de projeto, são oferecidos financiamentos para reformas em imóveis privados em condições especiais. A taxa de juro é zero e os prazos variam de 10 a 20 anos para obras de recuperação de fachadas e coberturas, estabilização e consolidação da estrutura do imóvel e para embutir a fiação elétrica. Reparos no interior dos imóveis são admitidos somente para proprietários com renda de até três salários mínimos.

Os imóveis são selecionados através de edital público lançado pelo município ou pelo estado. Os interessados elaboram propostas de intervenção que, uma vez selecionadas, são analisados pelas equipes da UEP, IPHAN e CAIXA. Os proprietários, cujos projetos são aprovados, podem assinar o contrato de financiamento e receber os recursos para executar as obras de recuperação do imóvel.

As parcelas do financiamento começam a ser pagas seis meses após a conclusão das obras e são depositadas na conta do Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico. Vale salientar que os recursos do Programa aplicados na recuperação de imóveis privados reverterão, obrigatoriamente, ao Fundo Municipal de Preservação, devendo, dessa forma, atender aos objetivos da conservação permanente a partir dos investimentos iniciais.

¹⁶ Informação extraída da pagina do Programa Monumenta na Internet - <http://www.monumenta.gov.br/site/> Acesso em: 10 mar. 2008.

Podem ser financiadas, independente da renda do interessado ou de seu representante, obras referentes à: Recuperação de fachadas e coberturas, incluindo, sempre que necessário, a demolição de acréscimos que tenham descaracterizado a edificação; Estabilização ou consolidação da estrutura de imóvel; Embutimento da fiação elétrica em condutos e adequação dos quadros de distribuição e medição de luz.

As pessoas que possuem renda familiar mensal de até três salários mínimos poderão financiar ainda: a reforma interna do imóvel, para atender à legislação sanitária brasileira quanto à iluminação natural, ventilação e instalações sanitárias e a reforma e adequação do imóvel para fins de geração de renda.

Para ter acesso ao financiamento, cada município será responsável por lançar e divulgar seu Edital de Seleção de Imóveis Privados. O proprietário de imóvel localizado no centro histórico da cidade, na área de projeto do Programa MONUMENTA, ao tomar conhecimento do edital, deverá enviar uma proposta de financiamento, indicando os itens da obra que pretende financiar e seu respectivo valor para o endereço indicado na publicação do edital.

2.5. PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

Para o governo, o PAC é mais que um programa de expansão do crescimento. Ele é um novo conceito de investimento em infra-estrutura que, aliado a medidas econômicas, vai estimular os setores produtivos e, ao mesmo tempo, levar benefícios sociais para todas as regiões do país.

Segundo o ministro da Cultura, Juca Ferreira, *o PAC das Cidades Históricas* não é um programa do seu ministério, “*é uma iniciativa a cargo dos ministérios das Cidades, do Turismo e da Educação, além do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), da Eletrobrás, do BNDES, da Petrobras, da CAIXA e do Banco do Nordeste*” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

O MCidades vai atuar no PAC Cidades Históricas na requalificação urbana; na infra-estrutura urbana e social; e na recuperação de monumentos e imóveis públicos, com o Programa de Reabilitação de Áreas Centrais, da Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU).

2.5.1. PAC Cidades históricas

Em março de 2009 a Associação Brasileira de cidades Históricas – ABCH, com aval do Ministério da Cultura e do IPHAN, encaminhou solicitação para lançamento de um PAC das Cidades Históricas¹⁷.

As cidades através de Planos de Ação definem suas prioridades na aplicação dos recursos para requalificação urbanística, infra-estrutura urbana e social, recuperação e uso do patrimônio cultural como espaços de interesse comunitário, financiamento para a recuperação de imóveis privados e fomento às atividades produtivas locais. Para o governo o objetivo é:

Ampliar a abrangência dessa estratégia de desenvolvimento, para posicionar o patrimônio cultural como eixo indutor e estruturante, é o objetivo do PAC Cidades Históricas que abrange 173 municípios, de todos os estados da federação, com uma meta de investimentos iniciais de cerca de R\$ 250 milhões por ano. (PAC CIDADES HISTÓRICAS, 2009)

O *PAC Cidades Históricas* faz parte das prioridades articuladas pela Casa Civil da Presidência da República, e é coordenado pelo Ministério da Cultura, por meio do IPHAN. **Conforme informação divulgada no portal do IPHAN, o PAC Cidades Históricas tem seis objetivos:**

1. Promover a requalificação urbanística dos sítios históricos e estimular usos que promovam o desenvolvimento econômico, social e cultural – que inclui ações de embutimento de fiação elétrica aérea, recuperação de espaços públicos com acessibilidade universal, instalação de mobiliário urbano e sinalização, iluminação de destaque e instalação de internet sem fio.
2. Investir na infra-estrutura urbana e social – o que vai permitir a inclusão das cidades históricas e seu entorno nas ações da Agenda Social do governo federal.
- 3. Financiamento para recuperação de imóveis privados subutilizados ou degradados.**
4. Recuperação de monumentos e imóveis públicos – que inclui a readequação de uso para abrigar universidades, escolas, bibliotecas, museus e outros espaços públicos.
5. Fomento às cadeias produtivas locais – que prevê apoio à estruturação de atividades produtivas, especialmente as atividades tradicionais.

¹⁷ Cerca de 100 Municípios nos quais se registra tombamento praticado pelo IPHAN estão reunidos nesta entidade visando a valorização das políticas públicas em defesa do patrimônio cultural. Pelotas esta inserida entre estas cidades.

6. Promoção nacional e internacional do patrimônio cultural representado pelas cidades históricas a partir do viés do turismo. (IPHAN, 2009 – grifos nossos)

Conforme informação extraída da página da Prefeitura Municipal de Pelotas os recursos do programa serão usados em obras semelhantes as já executadas na cidade:

Os recursos do novo PAC serão destinados a obras de requalificação urbanística, a exemplo da executada pela prefeitura de Pelotas na quadra do Theatro Guarany, infraestrutura urbana, financiamento para recuperação de imóveis privados, restauro de monumentos e promoções do patrimônio cultural. (PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS, 2009)

Entendemos, dessa forma, que ainda pode-se fazer uso dos prédios ociosos para habitação através dos financiamentos para privados. É importante identificarmos este potencial para que desperte o interesse dos proprietários destes imóveis.

O Programa começou a ser implementado em 2009, envolvendo agentes intergovernamentais¹⁸, com o investimento de R\$ 140 milhões destinados a projetos que serão realizados em 32 cidades históricas.

Como resultado são esperadas uma maior integração das ações, programas e investimentos do Governo Federal para a preservação e salvaguarda do patrimônio cultural brasileiro; construção da política e do Sistema Nacional de Patrimônio Cultural e instituição do Fórum Nacional sobre o tema, de periodicidade bianual; o intercâmbio das experiências de gestão e resultados obtidos pelo Programa MONUMENTA; a dinamização das cadeias produtivas da construção civil, do turismo e das atividades tradicionais, com a geração de mais de 45.000 ocupações e empregos diretos; a ampliação dos recursos investidos com o envolvimento e contrapartida dos gestores municipais, estaduais, sociedade civil, empresas estatais e da iniciativa privada; o reposicionamento da imagem do Brasil no cenário internacional, com destaque para a Copa do Mundo em 2014 e as

¹⁸ Cooperação inter-setorial: Ministério da Cultura, Ministério da Educação, Ministério das Cidades, Ministério do Turismo, Petrobras, Eletrobrás, Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, Caixa Econômica Federal, Banco do Nordeste do Brasil – BNB, Ministério Público, Governos Estaduais, Prefeituras, Universidades federais, estaduais e municipais, Fórum Nacional de Secretários e Dirigentes Estaduais de Cultura, Associação Brasileira das Cidades Históricas – ABCH, UNESCO

Olimpíadas em 2016; a capacitação de gestores, técnicos e agentes para o aperfeiçoamento da gestão do patrimônio cultural; uma maior interlocução com a sociedade, por meio de ações educativas e de promoção e divulgação do patrimônio.

Tabela 1 - Recursos do Programa que começa a ser implementado em 2009

Ação	2009 mil R\$	2010 mil R\$	2011 mil R\$	2012 mil R\$	total
Requalificação urbanística	66.000	75.000	75.000	75.000	291.000
Infraestrutura urbana e social	22.000	60.000	60.000	60.000	202.000
Financiamento para recuperação de imóveis privados	-	50.000	50.000	50.000	150.000
Recuperação de monumentos e imóveis públicos	40.000	50.000	50.000	50.000	190.000
Fomento às cadeias produtivas locais	2.000	10.000	10.000	10.000	32.000
Promoção do patrimônio cultural	10.000	5.000	5.000	5.000	25.000
total	140.000	250.000	250.000	250.000	890.000

Fonte: Manual PAC Cidades Históricas

Os editais até então do MONUMENTA previam a possibilidade de usar o financiamento para fachadas e telhados e para rede elétrica e hidrossanitária.

Hoje é percebida uma mudança na concepção das políticas habitacionais e também da cultura. Inicialmente precediam da presença de acervo arquitetônico expressivo no contexto da cidade, principalmente para fins habitacionais e também da existência de uma parte significativa de moradias em condições precárias, habitadas por famílias de baixa renda. Atualmente a proposta tem base na geração de emprego e renda e na produção de um grande número de habitações.

A integração entre os Ministérios parece ocorrer no momento em que o déficit habitacional é pensado sem qualquer vínculo com a memória e a cultura. Isto quer dizer que a proposta para resolver a habitação não é mais através da ociosidade, do estoque das edificações abandonadas em centros e sítios históricos.

O momento parece indicar uma mudança na concepção das políticas públicas. As propostas de revitalização com a permanência da população residente, o forte apelo de esforços para que as famílias moradoras na área, geralmente de

baixa renda, sejam mantidas, preservando vínculos, raízes, relações sociais e econômicas e identificação que têm com o local, não é mais identificado no texto das promoções dos programas lançados no final de 2009.

Entre eles o Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, que tem como meta construir um milhão de habitações, priorizando famílias com renda de até 3 salários mínimos, mas que também abrange famílias com renda de até 10 salários. Ele possui três suportes: moradia para as famílias, renda para os trabalhadores e desenvolvimento para o Brasil.

Esta estratégia com base no lançamento de um grande programa com R\$ 1 bilhão acaba não priorizando questões relativas à identidade, memória, reuso e aproveitamento de edificações ociosas, nem a Reabilitação de Centros Urbanos faz parte deste programa.

CAPÍTULO III

ANÁLISE DE POTENCIAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL CONSTRUÍDO PARA O TEMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A área porto-ferroviária de Pelotas tem sido motivo de diversos estudos e pesquisas. Neste capítulo vamos verificar o que estes levantamentos e pesquisas apontam para a zona porto-ferroviária e quais as contribuições destas para requalificar/revitalizar através da HIS – Habitação de Interesse Social. Assim, através do cruzamento dos dados contidos nestas pesquisas elaboramos uma análise das suas informações.

Entre as pesquisas adotadas como dados secundários estão: *Áreas Especiais de Interesse Social - A Universidade Como Parceira e Áreas de Especial Interesse Cultural: Pelotas, 1812-2006; A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos. O caso de Pelotas (RS)*, ambas realizadas por núcleos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo no ano de 2006, e o trabalho realizado pelo *Atelier SIRCHAL - Revitalização da Zona do Porto* realizado em 2002.

Também serão analisados os dados do III Plano Diretor para caracterização da área e identificação das mudanças ocorridas em relação ao II Plano diretor. Faz parte deste ainda, a apresentação do mapeamento do inventário de Pelotas.

3.1. O Atelier SIRCHAL

A análise dos estudos da *Revitalização da Zona do Porto* realizado de 18 a 23 de junho de 2002, pelo *Ateliê SIRCHAL* embasa a importância da pesquisa para responder a lacuna que existe hoje entre os estudos já realizados e a implementação destes.

Segundo o *SIRCHAL* esta implementação implica em assumir princípios de desenvolvimento urbano que destacam, entre outros aspectos, a mudança na prática de expansão da cidade para o aproveitamento e transformação de áreas

consolidadas, como a zona do Porto, já dotada de infra-estrutura urbana e de serviços; uma nova dinâmica urbana nas dimensões social, econômica, imobiliária, natural e cultural; a promoção da conciliação entre a valorização do patrimônio cultural e o desenvolvimento econômico e a importância da reabilitação de estoque edificado degradado e disponível.

No desenvolvimento do trabalho foram observados os princípios básicos do *Estatuto da Cidade*, especialmente aqueles em que a construção da cidade deve respeitar o direito de todo cidadão à terra urbana, moradia, trabalho, infra-estrutura, lazer e serviços públicos para a atual geração e para as futuras. O Atelier foi realizado enquanto ainda estava vigente o II Plano Diretor e tinha como *expectativa a contemplação destes aspectos na elaboração do III Plano Diretor*.

Os participantes do Ateliê SIRCHAL foram divididos em três grupos que, a partir do diagnóstico inicial elaborado pela Prefeitura Municipal de Pelotas e de orientações do Governo Municipal, e considerando as propostas anteriormente existentes e em processo de estudo, indicaram os principais problemas e potencialidades referentes aos três temas: *Patrimônio, Zona do Porto e Habitação*.

Segundo o estudo do Atelier:

A Zona Portuária de Pelotas, ao longo de sua história sempre apresentou uma característica de predominância do uso habitacional, característica essa que veio a ser reforçada ao longo das últimas décadas, devido à atividade portuária local ter sido abandonada pelo Poder Público Estadual, sendo, desta forma, subtraído o potencial desta atividade do contexto econômico da cidade.

Além desse uso, constata-se a presença de outros que funcionam concomitantemente, tais como: comerciais, institucionais e de serviços, que dão suporte ao uso habitacional. [...]

Há uma identificação marcante dos moradores do Porto em relação ao bairro, destacando-se certa unidade de vizinhança e relações sócio-culturais em épocas passadas. Esta relação da comunidade com o bairro serve como um estímulo para que se processe a recuperação e manutenção das habitações que se encontram degradadas. Tais relações sociais poderiam ser estimuladas, associando aos vetores de desenvolvimento econômico e social, que a atividade portuária pode gerar, a iniciativa de investimentos pelo Poder Público e de linhas de crédito (disponibilizadas pelas instituições financeiras), que compoitem e viabilizem o processo de recuperação dessas habitações. (CONCLUSÕES DO ATELIER SIRCHAL, 2002)

Para o Atelier “os prédios industriais, que foram um espaço de trabalho e desenvolvimento no passado, poderiam ser agentes da nova transformação, funcionando como elementos de transição entre o Porto e cidade” (Idem). Foi

constatada a “*necessidade de levantamento físico espacial, sócio-econômico e jurídico, visando quantificar as disponibilidades de imóveis ociosos, áreas destinadas à construção de novas moradias, bem como de ampliações de unidades para uso habitacional ou misto*” (Idem, grifos nossos).

As propostas na área do patrimônio objetivam a reapropriação do bairro pelos habitantes da cidade como um todo, nas suas dimensões materiais e imateriais, como a reabilitação do patrimônio arquitetônico e urbano da área, o restabelecimento das ligações afetivas da cidade com o canal São Gonçalo, a valorização dos lugares de memória do espaço urbano, considerando a compatibilização entre as políticas de preservação, a valorização do patrimônio e o desenvolvimento almejado. A reativação da área portuária dependia de implementações do Governo do Estado, mas esta não ocorreu, sendo assim não foram definidas as possibilidades da sua futura ampliação.

Para atendimento da demanda por melhoria das condições de habitação na área foram propostas:

Alternativas que objetivam a manutenção e/ou ampliação de moradias existentes, construção de novas habitações em lotes vazios, reabilitação de imóveis ociosos, produção de imóveis de uso misto, habitacional e comercial, e a realocação total ou parcial de moradias localizadas em áreas impróprias para o uso habitacional. (idem)

A identificação dos imóveis ociosos é realizada em 2006 através da pesquisa a *Inclusão da Ociosidade* e a expectativa de contemplação dos aspectos identificados no III Plano Diretor também são atendidas, a zona porto-ferroviária é considerada AEIC – Área Especial de Interesse Cultural.

3.2. A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos - O caso de Pelotas (RS)

Na pesquisa *A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos - O caso de Pelotas (RS)* são identificados 35 imóveis ociosos apresentados pela pesquisa, delimitados conforme mostra a figura 6.

A área definida pela pesquisa está localizada no encontro das vias férreas e das instalações portuárias. Segundo a pesquisa através do trabalho de campo,

quando o percurso pelo sítio permitiu o apontamento das estruturas ociosas, o perímetro trabalhado foi definitivamente demarcado. (Figura 6)

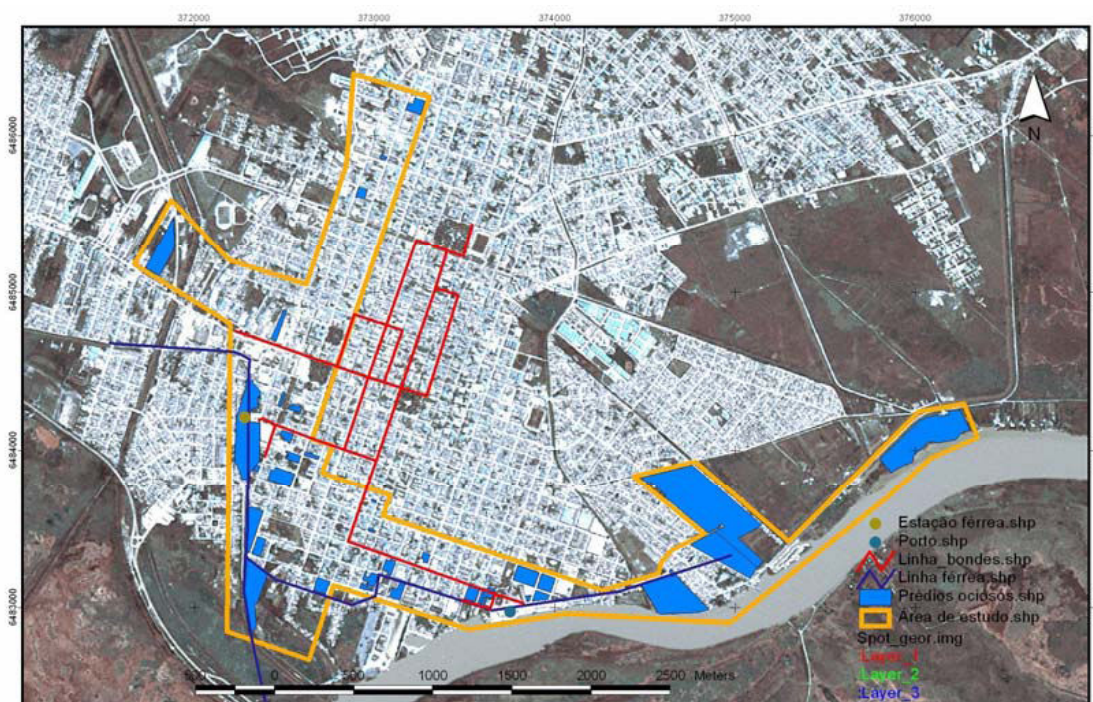


Figura 6 - "recorte estudado" na pesquisa *A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos - O caso de Pelotas (RS)*.

Fonte: NEAB/UFPel

Para apontar a área a ser estudada a investigação valeu-se da história. Identificou que nos anos setenta do século passado, quando o Brasil optou pelo transporte rodoviário em detrimento do portuário e do ferroviário, as instalações de produção deslocaram-se para os distritos industriais construídos perto das vias de rodagem e as antigas zonas fabris foram desprezadas.

A relevância da temática, de acordo com a pesquisa, estava associada a quatro fatores principais:

Primeiro, o reconhecido mérito da densificação das áreas já urbanizadas, porque, por um lado, aproveita investimentos públicos, reduz custos; por outro, poupa tempo e gasto com deslocamentos intra-urbanos, quase sempre, fator de exclusão social e, de dificuldade de mobilidade por parte dos moradores mais pobres; segundo, o conhecido déficit habitacional brasileiro estimado em 6.539.528, em contraposição aos 5.030.000 de imóveis vazios ou fechados⁷, dado que indicou o potencial de zonas infra-estruturadas para provisão de habitação de interesse social, as quais facilitariam a democratização do acesso ao solo urbano e à própria cidade; terceiro, o fato de edifícios de grande porte desocupados encontram-se

dentro de áreas urbanas consolidadas em cidades carentes de espaços que possam atender às crescentes demandas sobre os serviços públicos urbanos tais como escolas, atendimentos de saúde, etc, bem como, desprovidas de estruturas que atendam ao estabelecimento de pequenos comércios, serviços e indústrias pelos mais pobres, esses bens poderiam suprir essas funções; quarto, os prédios vagos tendem a concentrar-se em centros de valor, sobretudo, artístico ou contíguo a estes. Pelo exposto, essas zonas com suas edificações podem ser alvo de considerações dentro do que o Ministério das Cidades denomina de reabilitação urbana. (Gutierrez, 2006, p.4-5).

No final dos levantamentos foi comprovada a hipótese que no encontro do canal São Gonçalo, onde está situado o porto da cidade, com os desativados trilhos da estrada de trem, o município possui 35 prédios ociosos, sobretudo, antigos estabelecimentos fabris, localizados em áreas privilegiadas em relação à estrutura e distribuição de facilidades urbanas. A pesquisa sobre a ociosidade apresenta como resultado:

Os edifícios ociosos incluídos na investigação estão localizados em áreas privilegiadas em relação à estrutura e distribuição de facilidades urbanas, o que comprova a hipótese inicial da pesquisa; os imóveis vazios ocupam, principalmente, estratos qualitativos intermediários na estrutura e distribuição de facilidades urbanas; as construções que possuem os maiores estratos estão próximas da área central urbana, enquanto que os imóveis que têm os menores estratos estão próximos do Canal de São Gonçalo e áreas baixas aderentes; os resultados sugerem que o aproveitamento dos edifícios ociosos incluídos na pesquisa pode ser considerado adequado e importante para a estrutura urbana, podendo ser assumido como uma potencialidade a aproveitar, como referência para políticas públicas e como meta para planejamento integrado do município e da região. (Gutierrez, 2006, p.99)

De acordo com Gutierrez, um dos prédios, a estação ferroviária, foi tombada; catorze edifícios foram inventariados pelo município, dezessete teve localização próxima a prédio inventariado, e quatro não guardaram relação com o patrimônio cultural construído:

Portanto, trinta e uma edificações conservam afinidades com patrimônio construído do lugar. Esses números revelaram um sítio de valor histórico e, portanto, da necessidade de sua preservação, quer pela manutenção da memória, quer pelas opções de usos que o conjunto oferece. (Gutierrez, 2006, p.96)

3.3. Áreas Especiais de Interesse Social - A Universidade Como Parceira

A inserção dos artigos 182 e 183 referentes à política urbana na Constituição Federal de 1988 foram regulamentados em 2001 com a aprovação do Estatuto da Cidade - Lei 10.257. Esta Lei traz o princípio básico da “cidade para todos”, garantindo, entre outros, a recuperação dos direitos urbanos, a definição da gestão democrática, a definição da função social da propriedade, assegura a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização, e fortalece o planejamento do Município através do Plano Diretor.

Amparados pela Constituição de 1988, os Planos Diretores de diversas cidades do país instituíram as Áreas de Interesse Social, apresentando em comum o reconhecimento dessas áreas no tecido urbano, bem como a necessidade da definição de parâmetros urbanísticos específicos para elas, elaborados e implantados sob a responsabilidade e orientação do Poder Executivo Municipal, a quem também cabe contemplar as formas de gestão e de participação da população.

No Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) as AEIS- Área Especial de Interesse Social estão previstas como um dos instrumentos de regularização fundiária. Segundo Rolnik (2001), são áreas destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social, visando incorporar os espaços urbanos da cidade clandestina à cidade legal.

Para a promoção da regularização fundiária nos termos do Estatuto da Cidade nas áreas ocupadas por população de baixa renda o instrumento mais adequado é a Área Especial De Interesse Social, que significa uma categoria específica de zoneamento da cidade, permitindo a aplicação de normas especiais de uso e ocupação do solo para fins de regularização fundiária dos assentamentos.

A área especial de interesse social é uma área urbana específica, que pode conter áreas públicas ou particulares ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse público de promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra, para garantir o direito à moradia.

As áreas especiais de interesse social são destinadas prioritariamente para a produção e manutenção de habitação de interesse social a fim de promover a regularização jurídica da área, instauração de infra-estrutura urbana e ou equipamentos comunitários e programas habitacionais e incorporar os espaços urbanos da cidade informal à cidade legal.

Através destas pesquisas foi possível a identificação dos mapas das áreas especiais de interesse social¹⁹ e suas características quanto a espaço e propriedade e o zoneamento de 10 Áreas Especiais de interesse do ambiente cultural urbano (centro e bairros) de Pelotas. (Cf. figuras 7 e tabela 2).

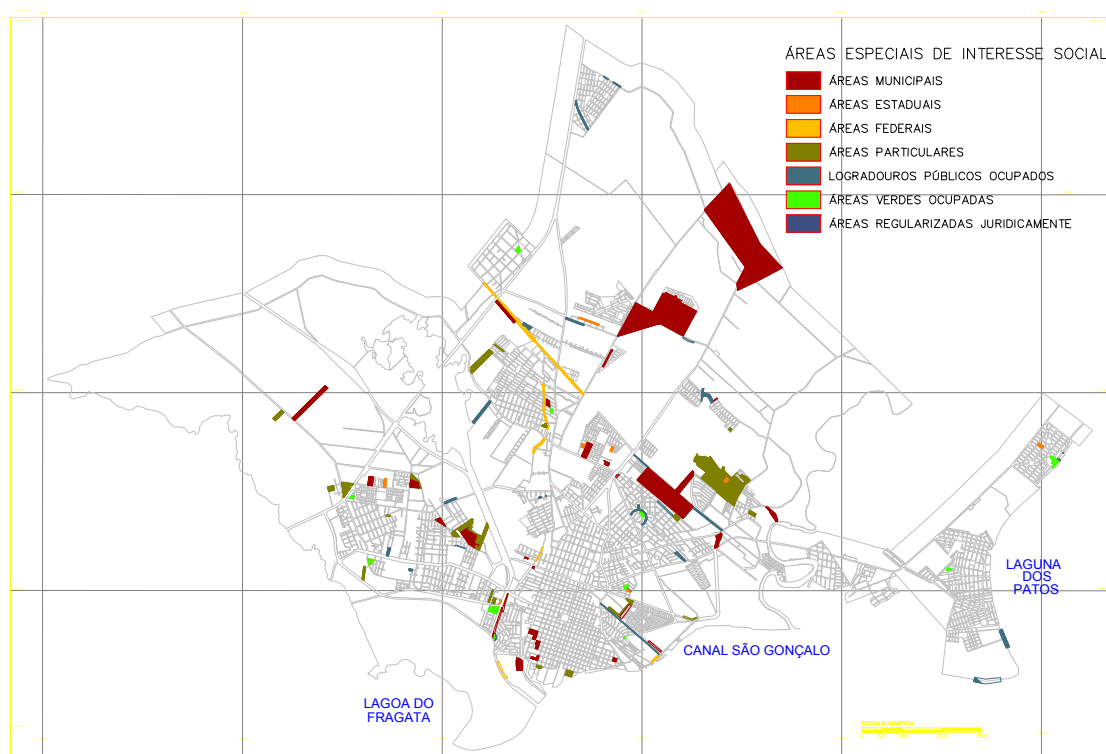


Figura 7 - Levantamento das áreas especiais de interesse social para o III Plano Diretor de Pelotas

Através dos mapas de levantamento foram classificadas de acordo com as características e algumas indicadas para remoção. Estas áreas de remoção aguardam um novo local e esta pesquisa identifica como potencialidade para novas habitações a ociosidade identificada na zona porto-ferroviária.

A apresentação dos estudos do NEAB com prédios ociosos aponta o potencial que estes têm para através de um processo de revitalização, se tornarem habitações de interesse social. O que indica a necessidade de estudos específicos das edificações para que isto se torne possível mediante custos e propostas que

¹⁹ Art. 49 - São definidas Áreas Especiais de Interesse, em face de suas características e interesses públicos delas decorrentes, para serem objeto de tratamento especial, através de definição de normas de ocupação diferenciada, e criação de mecanismos de gestão para desenvolvimento das ações necessárias. (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2008)

atendam a recursos provenientes de políticas públicas e estejam inseridos nos programas de preservação do patrimônio e identidade cultural da cidade de pelotas.

Tabela 2 – levantamento das AEIS

DIVISÃO INTRA-URBANA				CLASSIFICAÇÃO		
macro-regiões	meso-regiões	micro-regiões	nome da micro região	TIPO	NOME DA AEIS	NOME DA OCUPAÇÃO
CE	CE.2	CE.2.1	Pedro Moacir	II	REDE NOVO MUNDO	REDE NOVO MUNDO (F)
CE	CE.2	CE.2.1	Pedro Moacir	IRREGULAR		PEDRO MOACIR (L.P.)
CE	CE.2	CE.2.4	Castilho	II	REDE ALBUQUERQUE DE BARROS	ALBUQUERQUE DE BARROS - RFFSA (F)
CE	CE.2	CE.2.4	Castilho	IRREGULAR		RONDON HORTO (M)
CE	CE.2	CE.2.5	Cerquinha	IRREGULAR		HEMOCENTRO (M)
CE	CE.2	CE.2.5	Cerquinha	I	CANAL STA. BÁRBARA-DUQUE	CANAL STA.BÁRBARA DUQUE
CE	CE.2	CE.2.5	Cerquinha	II	REDE ALBUQUERQUE DE BARROS	REDE PARQUE TRABALHADOR (F) RFFSA
CE	CE.2	CE.2.5	Cerquinha	REMOÇÃO		TV. NOSSA SRA DE LURDES (M)
CE	CE.2	CE.2.5	Cerquinha	IRREGULAR		SENADOR MENDONÇA (LP)
CE	CE.3	CE.3.2	Estação	II	SANTA TECLA	MANDUCA RODRIGUES (M)
CE	CE.3	CE.3.2	Estação	II	SANTA TECLA	BARÃO DE SANTA TECLA (M)
CE	CE.4	CE.4.1	Baixada	IRREGULAR		GENERAL TELES (M)

CE	CE.4	CE.4.2	Caieira	II	URUGUAI	OCUPAÇÃO URUGUAI (M)
CE	CE.4	CE.4.2	Caieira	II	URUGUAI	TRAVESSA 04 (M)
CE	CE.4	CE.4.2	Caieira	II	URUGUAI	OSÓRIO BENJAMIM (AV)
CE	CE.4	CE.4.2	Caieira	II	URUGUAI	OSÓRIO JOÃO MANUEL (M)
CE	CE.4	CE.4.2	Caieira	II	URUGUAI	JOÃO MANOEL (M)
CE	CE.4	CE.4.3	Porto	II	QUARTEIRÃO 545	QUARTEIRÃO 545 (M)
CE	CE.4	CE.4.3	Porto	III	LOTEAMENTO OSÓRIO	LOTEAMENTO OSÓRIO
CE	CE.4	CE.4.3	Porto	IRREGULAR		TRÊS MAIO - PEPINO
CE	CE.5	CE.4.4	Porto	IRREGULAR		SALDANHA DA GAMA VELEIROS(F)
CE	CE.4	CE.4.4	Doquinhas	I	CAIEIRA	TRAVESSA N. SRA DA LUZ (M)
CE	CE.4	CE.4.4	Doquinhas	I	CAIEIRA	BARÃO DE MAUÁ (P e M)
CE	CE.4	CE.4.4	Doquinhas	REMOÇÃO		INÍCIO OSÓRIO (LP)
CE	CE.4	CE.4.4	Doquinhas	I	CAIEIRA	ANDRADE NEVES (M)
CE	CE.4	CE.4.4	Doquinhas	I	CAIEIRA	OSÓRIO PANTANO (M)
CE	CE.4	CE.4.4	Doquinhas	I	CAIEIRA	ANCHIETA (M)
CE	CE.4	CE.4.4	Doquinhas	II	DOQUINHAS	DOQUINHAS (P)

Fonte: NAUrb/FAUrb/UFPel.

2.4. Áreas de Especial Interesse Cultural

A partir do ano 2000, com a instituição de uma nova legislação mais integrada com a sociedade e com apoio político-administrativo efetivo, e o processo de preservação patrimonial é, definitivamente, estabelecido na cidade. O reconhecimento de áreas urbanas como zonas de preservação e a proteção aos imóveis inventariados transformam gradativamente o modo de percepção do espaço urbano.

O terceiro Plano Diretor de Pelotas (2008) define Áreas Especiais de Interesse, em face de suas características e interesses públicos delas decorrentes, para serem objeto de tratamento especial, através de definição de normas de ocupação diferenciada, e criação de mecanismos de gestão para desenvolvimento das ações necessárias.

As áreas especiais de Interesse do Ambiente Cultural – AEIAC são áreas especiais de interesse do ambiente cultural, aquelas que apresentam patrimônio de peculiar natureza cultural e histórica, que deva ser preservado, a fim de evitar perda, perecimento, deterioração ou desaparecimento das características, das substâncias ou das ambiências culturais e históricas que lhe determinem a especialidade, visando a recuperação dos marcos representativos da memória da cidade e dos aspectos culturais de sua população. (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2009, Art. 64, p. 19)

A zona Porto-ferroviária de Pelotas é considerada Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC-ZPPC cuja caracterização compreende:

as quatro zonas de preservação do Patrimônio Cultural : (Primeiro Loteamento, Segundo Loteamento, Porto e Caieira), área já reconhecida por lei – 4.568/2000²⁰, e onde se encontra a maioria dos prédios históricos tombados e inventariados, denotando um caráter arquitetônico e urbanístico de interesse. Apresenta uma importância histórico-cultural que está relacionada com a formação urbana da cidade. (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2009, Art. 70, p. 22)

Esta Área Especial de Interesse Cultural, compreende dois Focos Especiais de Interesse Cultural – FEICs: A Zona Portuária e a Estação Férrea.

A FEIC - Zona Portuária possui as seguintes delimitações: a oeste, pela Rua Bento Martins, do Canal São Gonçalo à Rua Conde de Porto Alegre; ao norte, pela Rua Conde de Porto Alegre, da Rua Bento Martins à Rua João Pessoa; a oeste, pela Rua João Pessoa, da Rua Conde de Porto Alegre à Rua Benjamin Constant; ao norte, pela Rua Benjamin Constant, da Rua João Pessoa à Rua Dona Mariana; a oeste, pela Rua Dona Mariana, da Rua Benjamin Constant à Rua Uruguai; ao norte, pela Rua Uruguai, da Rua Dona Mariana à Rua Visconde de Jaguarí; a oeste, pela Rua Visconde de Jaguarí, da Rua Uruguai à Rua Gomes Carneiro; ao norte, pela Rua Gomes Carneiro, da Rua Visconde de Jaguarí à Avenida Juscelino Kubistcheck de Oliveira; a leste, pela Avenida Juscelino Kubistcheck de Oliveira, Da Rua Gomes

²⁰ Inventário de Pelotas.

Carneiro ao Canal São Gonçalo; ao sul, pelo Canal São Gonçalo; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.

A FEIC - Estação Férrea possui as seguintes delimitações: ao norte, pela Rua Tiradentes, da Avenida Brasil ao leito da via férrea (limite do pátio de manobras da estação férrea); a leste, pelo leito da via férrea, da Rua Tiradentes à Praça Rio Branco e desta à Rua Saturnino de Brito, incluindo-se as áreas do Largo de Portugal e Praça Rio Branco e lotes voltados para as referidas áreas; ao sul, pela Rua Saturnino de Brito, do leito da via férrea à Avenida Brasil; a oeste, pela Avenida Brasil, da Rua Uruguai à Travessa Um (Rua Dr. Augusto Simões Lopes), excetuando-se os lotes com frente para a referida avenida; ao sul, pela Travessa Um (Rua Dr. Augusto Simões Lopes), da Avenida Brasil à Rua Clóvis Bevilácqua; a oeste, pela Rua Clóvis Bevilácqua, da Travessa Um (Rua Dr. Augusto Simões Lopes) à Rua Sete de Abril; ao norte, pela Rua Sete de Abril, da Rua Clóvis Bevilácqua à Avenida Brasil; por fim, a oeste, pela Avenida Brasil, da Rua Sete de Abril à Rua Tiradentes, excetuando-se os lotes com frente para a referida avenida, incluem-se na área todos os lotes voltados para a Praça Rio Branco e Largo de Portugal.

Conforme o III Plano diretor a FEIC Zona Portuária é considerada foco de interesse da ZPPC²¹ por ser referência histórico-cultural devido à presença do Porto, por sua singularidade na relação entre espaços construídos e abertos, percebida através do conjunto de edificações industriais, vias e cais do porto, pela possibilidade de visualização da paisagem aberta em direção ao Canal e pelo conjunto de unidades arquitetônicas com potencial de reciclagem.

Quanto às diretrizes para a FEIC Zona portuárias, o artigo 71 do III Plano Diretor prevê “qualificação da área através da viabilização de acesso ao canal São Gonçalo e **incentivo à reciclagem de prédios** que estão em desuso e valorização do patrimônio arquitetônico da área” (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2008, Art. 71, p. 26, grifos nossos).

A FEIC - Estação Férrea é considerada foco de interesse da ZPPC por apresentar uma estrutura passível de readequação funcional, sendo referência histórica para a população, devido à existência do prédio sede da antiga estação férrea, protegido através de tombamento municipal. Possui significado social devido

²¹ ZPPC inclui a área do centro da cidade.

ao atual uso da área como passarela para evento do Carnaval e constitui cenário peculiar formado pelo Largo de Portugal, espaço aberto com visual ao fundo do prédio da estação como elemento referencial e existência de trilhos do trem como um marco urbano.

As diretrizes para esta área previam a qualificação desta através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Também estava prevista a aquisição da área do antigo leito da Estação Férrea para execução de Parque Urbano e qualificação da área para o evento do Carnaval, prevendo a revitalização do Largo de Portugal com a retirada do terminal de ônibus e reabilitação do prédio da Estação como centro cultural. Manutenção da passagem elevada para pedestres como acesso ao bairro Simões Lopes e revitalização das vilas operárias localizadas no lote da rede ferroviária e na Travessa Dr. Simões Lopes.

Segundo informações da Prefeitura Municipal de Pelotas, este imóvel foi permutado neste mês de dezembro com a Universidade Federal de Pelotas, “numa transação em que a prefeitura cedeu a antiga cervejaria Brahma, localizada no Porto. O projeto prevê a instalação, na edificação principal do complexo da via férrea, do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador Macrorregião Sul (Cerest) e do PROCON de Pelotas” (Prefeitura Municipal de Pelotas, 2009).

3.5. Áreas Especiais de Interesse Social x Áreas Especiais de Interesse Cultural

Os mapas com a identificação das Áreas Especiais de Interesse social foi sobreposto ao mapa das Áreas Especiais de Interesse Cultural para verificarmos a relação entre estas. Estas áreas precárias de infra-estrutura estão inseridas num contexto com significado especial para a cidade. Ao longo de sua história sempre apresentou uma característica de predominância do uso habitacional, característica essa que veio a ser reforçada ao longo das últimas décadas, devido à atividade portuária local ter sido abandonada pelo Poder Público Estadual.

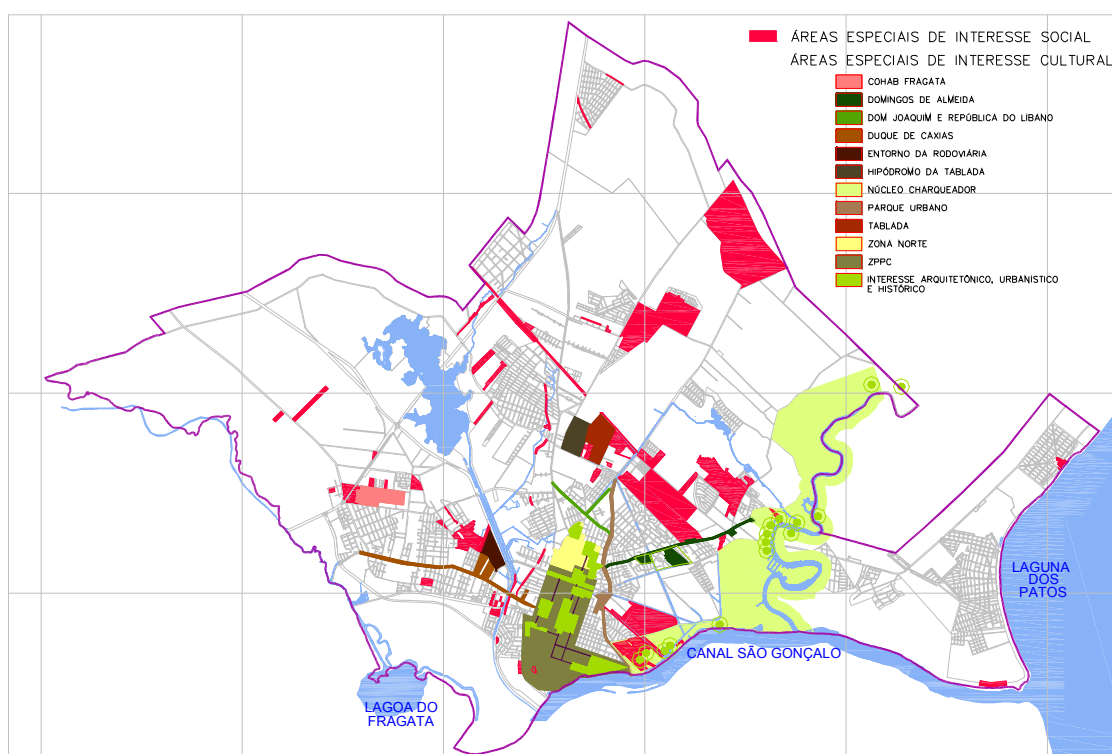


Figura 8 - Levantamento das áreas especiais de interesse cultural para o III Plano Diretor de Pelotas

Fonte: NAUrb/UFPel.

Conforme podemos observar na figura 8 a presença das AEIS na zona porto-ferroviária é expressiva. Da mesma forma também observamos o mapeamento do interesse cultural sobre a mesma área. Convivem no porto não somente as edificações ociosas, mas todo o sítio que está representado como área de interesse, com a precariedade das áreas de grande carência habitacional. Neste mapa podemos observar a relevância do tema deste trabalho ao colocar os temas da ociosidade e da carência habitacional como fundamentação para estudar a potencialidade habitacional que estes prédios podem oferecer.

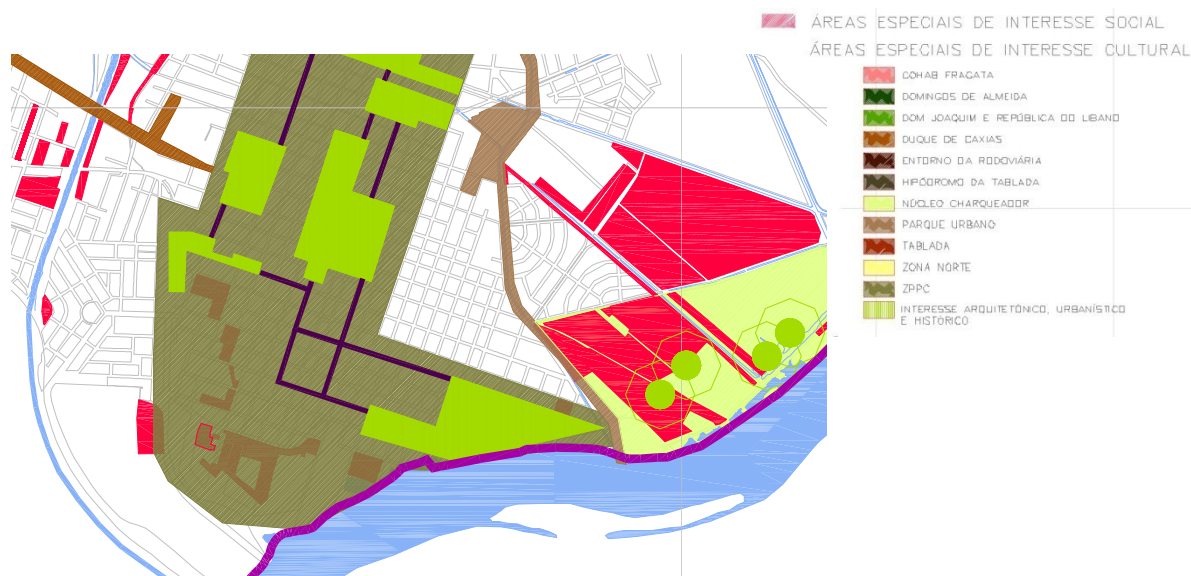


Figura 9 – detalhe área do porto - levantamento das áreas especiais de interesse cultural para o III Plano Diretor de Pelotas.

3.6. Áreas Especiais de Interesse Social x Prédios Ociosos

A identificação dos prédios ociosos e também das AEIS pressupõe uma importante questão: qual a relação da localização destes prédios em relação a estas áreas precárias e deficientes de infra-estrutura urbana e habitações?

Na figura 10 observamos a sobreposição destes imóveis ociosos e das áreas de especial interesse social na cidade de Pelotas, onde identificamos a proximidade entre estas na zona porto-ferroviárias de Pelotas.

Esta relação contraditória entre o número de imóveis vagos e a precariedade habitacional é um dos dados significativos que indicam a necessidade de se adotar uma política de reabilitação urbana desta ociosidade.

Através da análise deste mapa reforçamos o indicativo do reuso destes imóveis como local de moradia de forma a garantir um processo sustentável da região. É importante ressaltar que morar não se restringe à questão da habitação, da reforma de residências, mas também da presença de serviços cotidianos básicos, como padarias, supermercados, farmácias, escolas, para habitação de interesse social, e que estes estão presentes na zona e através da reciclagem também podem ser ampliados.

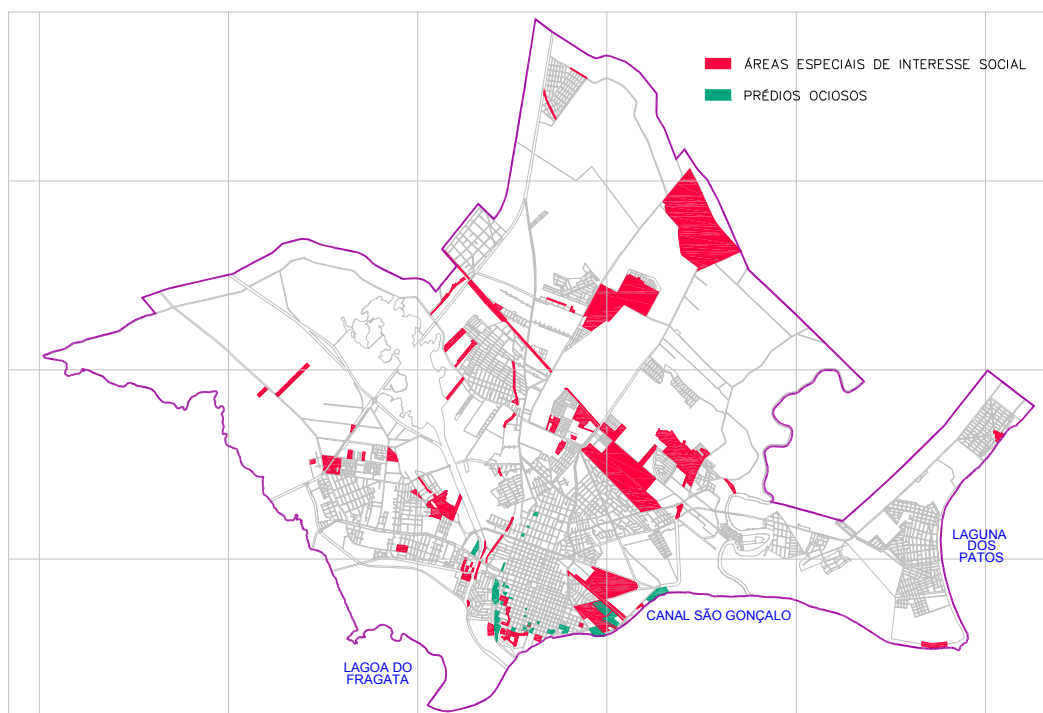


Figura 10 – Sobreposição das áreas especiais de interesse social e os prédios ociosos.

Fonte: Elaborado pela autora com base no mapa das AEIS e das edificações ociosas.



Figura 11 – Recorte ampliado da sobreposição das áreas especiais de interesse social e os prédios ociosos.

Fonte: Elaborado pela autora com base no mapa das AEIS e das edificações ociosas.

3.7. Aplicações do III Plano Diretor de Pelotas sobre a área

De acordo com o Art. 22 do III Plano diretor que entrou em vigor a partir de 01 de janeiro de 2009, o Plano de Preservação deveria contemplar uma revisão do inventário incluindo as AEIAC – Zona Norte e sítio charqueador, assim como os exemplares da arquitetura pré-moderna existentes na AEIAC –ZPPC.

Esta revisão foi realizada ainda em 2009 e encaminhada a o IPHAN para a “Expansão do Projeto MONUMENTA para a cidade de Pelotas” contemplando as ampliações do Programa para outras zonas do Município denominadas de “Expansão Oeste, Expansão Sul e Expansão Leste”.

A expansão leste contempla o percurso a partir do centro histórico, passando pelo Museu da Baronesa e pelo Obelisco Republicano em direção ao núcleo charqueador da cidade.

A expansão Oeste corresponde a um trajeto que parte da área atual do Programa MONUMENTA, a partir do antigo prédio do Banco do Brasil e abrange elementos arquitetônicos com significativo potencial para revitalização. Prevê a integração do espaço aberto existente no entorno da antiga Estação Férrea com a Av. Saldanha Marinho e as praças Cipriano Barcelos e Piratinino de Almeida.

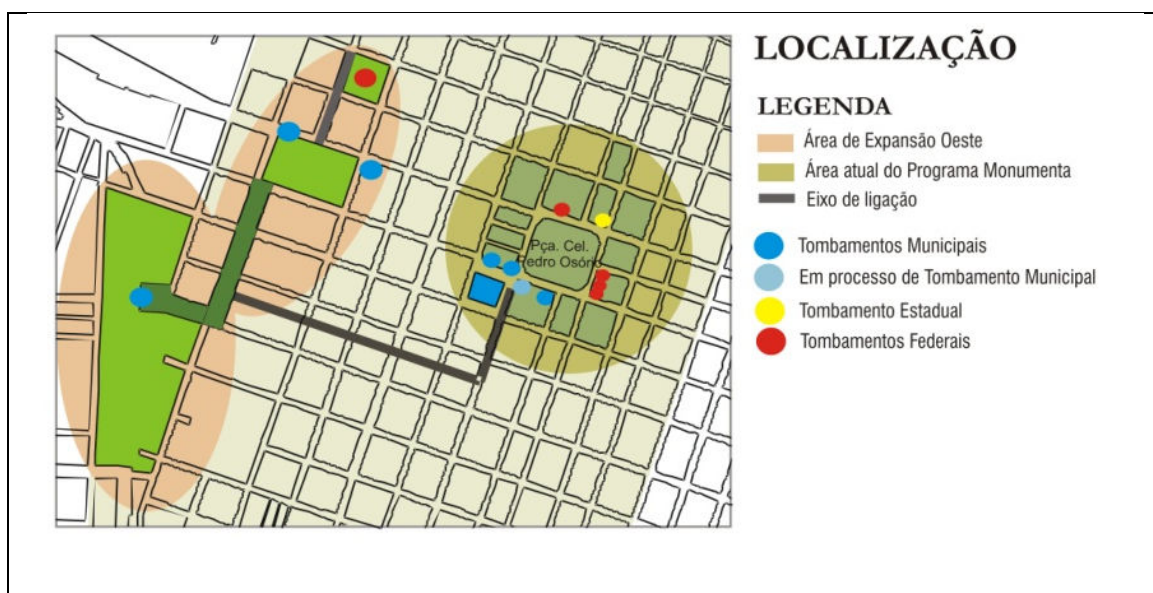


Figura 12 - Área proposta de Expansão oeste do Programa MONUMENTA.

Fonte: Secretaria de Cultura de Pelotas.

A área da expansão sul foi descrita da seguinte forma:

Área de grande potencial para ser reapropriada em termos simbólicos e materiais como um dos elementos fundamentais de identidade da cidade. Possui importante acervo remanescente de edificações de interesse para preservação, possibilitando recuperação com múltiplos usos a serem definidos, pelo fato de ser uma zona de interface com a cidade e o canal São Gonçalo, apresentando condições de valorizar lugares de memória importante para a cidade e sua população. (MONUMENTA PELOTAS, 2009).

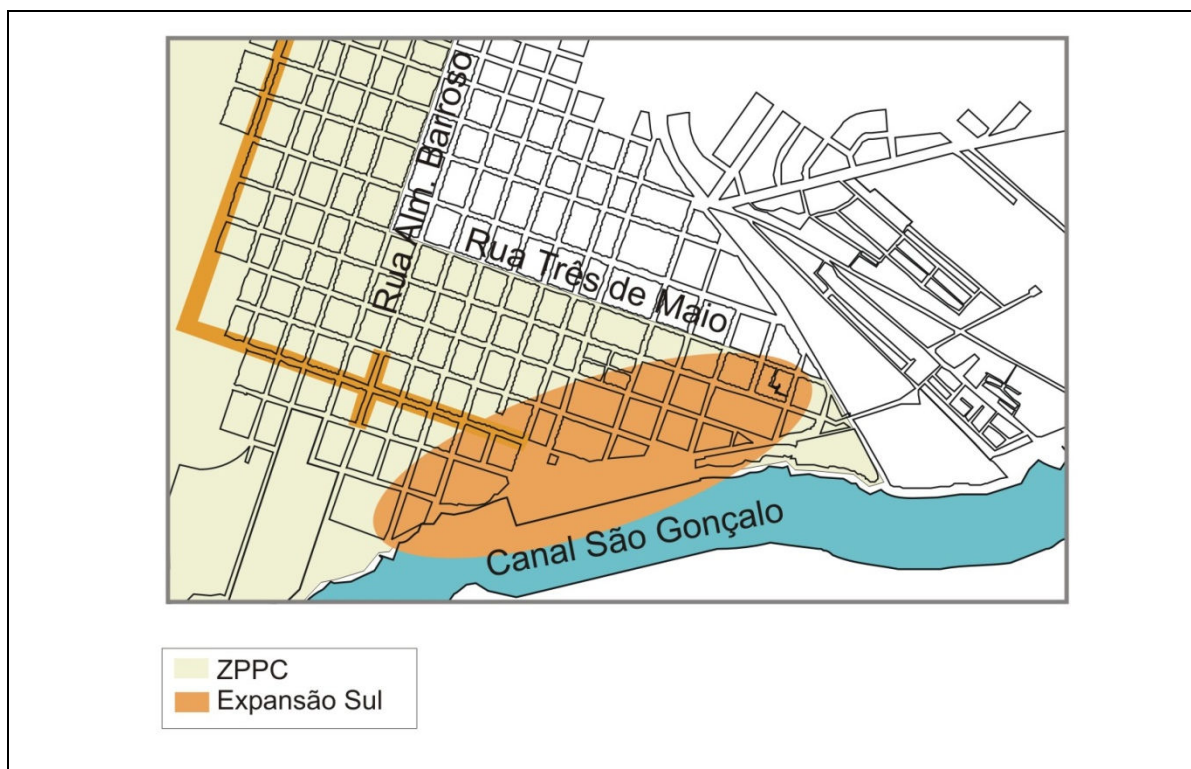


Figura 13 - Área proposta de Expansão sul do Programa MONUMENTA.

Fonte: Secretaria de Cultura de Pelotas

A aprovação da ampliação das zonas para o Programa MONUMENTA é importante por representar uma possibilidade de viabilização da revitalização deste estoque de edificações ociosas, além de considerar todo o histórico e caráter residencial que a zona apresenta.

CAPÍTULO IV

ESTUDO DE CASO – O POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES OCIOSAS

O estudo de caso pretende apresentar um estudo sobre alguns desses imóveis desocupados que podem ser percebidos também através de um simples passeio. Área de grande valor cultural que ainda não conseguiu implantar os estudos e projetos voltados para a habitação em seu potencial ocioso.

Esses números evidenciam a importância do acervo com potencial a provisão de HIS disponível na área Portuária e Ferroviária de Pelotas e que podem ser reintegrados com o reuso, atendendo, dessa forma, a uma parte da demanda habitacional deste bairro.

De acordo com o Art. 98 e 99 do III Plano diretor os terrenos localizados nos vazios urbanos, e também os prédios ociosos com capacidade de receberem novos usos são Áreas de Ocupação Prioritária. E devido a sua localização e condições urbanísticas, deverão ser objeto de utilização, mediante políticas de indução para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

Dos 35 imóveis identificados na pesquisa da ociosidade foram selecionados para estudo de caso 3 prédios de origem fabril, 1 de origem comercial, 1 de serviços, e os 2 de origem habitacional. Através de jornais, internet e pesquisa de campo foi possível identificar que alguns dos prédios levantados na pesquisa da “ociosidade” já estão com viabilidade de uso definida e alguns já implantados ou em fase de implantação, como é o caso da Estação Férrea. Também os prédios da Brahma, Frigorífico Anglo e Cotada já foram adquiridos pela Universidade Federal e possuem projetos específicos para seu uso. A Fiação e Tecidos entendemos que tem um indicativo de uso já constituído para eventos, e também devido ao nível de proteção que esta possui. Para HIS seriam necessárias intervenções e estas descaracterizariam muito o imóvel.

Além disso, a Feic Estação Férrea possui diretrizes, definidas pelo III Plano diretor para qualificação da área através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas e também a aquisição da área do antigo leito da Estação Férrea para execução de Parque Urbano e qualificação da área para o evento do Carnaval, prevendo a revitalização do Largo de Portugal com a retirada do terminal de ônibus e reabilitação do prédio da Estação como centro cultural.

Segundo Gutierrez quanto aos usos originais, foi possível identificar que vinte prédios foram construídos para uso fabril, representando 57% do total. Os demais provavelmente apontados pela pesquisa são sete comércios, cinco de serviços, duas habitações e um único edifício institucional (estação ferroviária).

4.1. O Regime Urbanístico para a Zona Porto-ferroviária

Para testar o potencial dos prédios para reuso com destinação a provisão da habitação de interesse social foram aplicados os índices de uso e ocupação do solo de acordo com o Regime Urbanístico do III Plano diretor de Pelotas a seguir descritas²²:

- 1) Área edificável do terreno com a aplicação dos dispositivos do Regime Urbanístico estabelecido, a partir dos limites de altura máxima das edificações, da configuração e tamanho do lote, dos recuos e taxa de ocupação
- 2) À área de reciclagem do prédio existente com a aplicação dos dispositivos do Regime Urbanístico estabelecido, a partir dos limites de altura máxima das edificações, da configuração e tamanho do lote, dos recuos e taxa de ocupação

O Regime Urbanístico²³ é estabelecido, a partir dos limites de altura máxima das edificações, da configuração e tamanho do lote, dos recuos e taxa de ocupação.

²² Para este estudo foram adotados as diretrizes do III Plano diretor aprovado em 2009. Sabemos que o III Plano diretor passa por uma revisão, mas esta ainda não foi publicada.

²³ Conforme o III Plano Diretor de Pelotas o Regime Urbanístico compreende as Regras Gerais, as Alturas Diferenciadas, a utilização dos instrumentos de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir, aplicados aos projetos de edificação, bem como o Regime para Áreas Especiais de

A área edificável dos terrenos será determinada através da aplicação destes dispositivos.

De acordo com o art. 152 do III Plano Diretor de Pelotas o Regime Urbanístico na Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural da ZPPC observa os seguintes dispositivos:

- I - Altura máxima de 10,00m (dez metros);
 - II - Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento);
 - III - Isenção de recuos de ajardinamento e laterais;
 - IV - Recuo de fundos de no mínimo 3,00m (três metros).
- § 1º. Dentro da AEIAC – ZPPC, para a área correspondente ao Primeiro e Segundo Loteamentos, será permitida a ocupação de 100% (cem por cento) até a altura de 4,00m (quatro metros), mantendo-se a taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) a partir dessa altura.
- § 2º. As edificações em lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros) poderão alcançar a altura de 13,00m (treze metros) desde que:
- a) Não estejam localizadas nos focos de interesse da AEIAC ou em seus eixos de ligação;
 - b) Não sejam inventariadas ou lindeiras a imóveis inventariados;
 - c) Haja apresentação, pelo interessado, de Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, contendo levantamento do entorno, análise e parecer conclusivo, que demonstre a possibilidade da edificação alcançar 13,00m (treze metros) de altura, sem prejuízo ao interesse especial protegido pela Área Especial, cujo exame será procedido pela CTPD, que indicará as diretrizes a que se sujeitará o projeto do empreendimento.
- § 3º. O levantamento do entorno deverá conter o perfil das fachadas num raio de 100,00 (cem metros), a partir do centro da testada do lote da proposta em questão, incluindo o outro lado da via. (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2008)

Para estes imóveis situados na AEIAC-ZPPC, deverão ser apresentados estudo preliminar com o lançamento das propostas de volumetria e fachadas para a área em questão, expressas em desenho tridimensional, previamente à etapa de aprovação do projeto arquitetônico. No entanto o enfoque dessa pesquisa não contempla tal detalhamento, sendo este indicado para uma continuidade deste estudo.

Para o parcelamento do solo em áreas especiais de interesse social os parâmetros adotados consideraram a Lei 5603/2009²⁴ que institui o Programa Habitacional de Interesse Social Pelotas Habitação Digna com o objetivo de viabilizar a construção, no âmbito do Município de Pelotas, do maior número

Interesse, Região Administrativa do Laranjal, Área Rururbana, Núcleos de Urbanização Específica e Áreas Industriais.

²⁴ A presente Lei trata de Programa Habitacional vinculado ao Plano Diretor, conforme preceitua o Art. 119 do referido ordenamento, caracterizando-se, no que couber, como Projeto Especial e entrou em vigor em 03 de agosto de 2009 e terá vigência até o dia 31 de dezembro do ano de 2013.

possível de habitações populares dentro do Programa “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal, os empreendimentos serão classificados em quatro estratos:

- Estrato 01 – Empreendimentos para famílias com renda até 03 salários mínimos;
- Estrato 02 – Empreendimentos para famílias com renda de 03 a 06 salários mínimos;
- Estrato 03 – Empreendimentos para famílias com renda de 06 a 10 salários mínimos.
- Estrato 04 – Empreendimentos para moradias estudantis. (PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, 2009).

A seleção dos beneficiários dos empreendimentos do Estrato 01 é realizada pelo Município, através da Secretaria de Habitação, estabelecendo como preferência a implantação dos empreendimentos para Habitações de Interesse Social – HIS, ou seja, para famílias residentes em áreas de risco e áreas em que a remoção seja condição necessária para a implantação de Obras e/ou Equipamentos Públicos e, ainda, para o atendimento de acordos ou decisões judiciais.

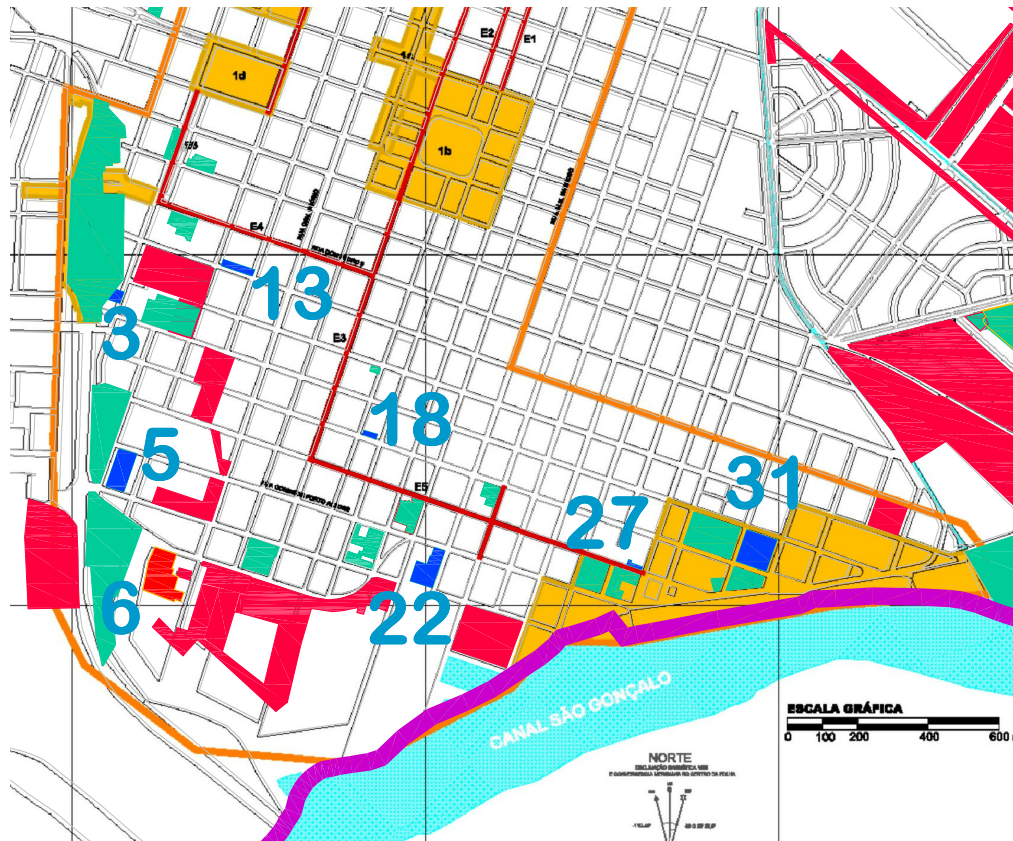
A reserva de área para uso público, prevista em Lei, poderá ter seu percentual reduzido ou até ser dispensada, desde que já existam equipamentos que atendam a nova demanda, conforme parecer do órgão de planejamento e gestão territorial, a critério da Administração Pública.

Os empreendimentos destinados aos Estratos 01 e 02, no âmbito do Programa “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal, poderão ser implantados em terrenos com área de até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), para conjuntos habitacionais horizontais, exceto para loteamentos, onde a área será livre.

Nos empreendimentos classificados como conjuntos habitacionais na modalidade vertical serão estes implantados em áreas de até 20.000m² (vinte mil metros quadrados). Nestes casos o desnível máximo da soleira principal de entrada até o nível do piso do pavimento mais elevado, não poderá ser superior a 10,60 (dez metros e sessenta centímetros), sendo obrigatório o uso de elevador atendendo a todos os pavimentos quando o desnível da soleira principal de entrada até o nível do pavimento mais elevado tiver altura superior a 10,60m (dez metros e sessenta centímetros). Os blocos deverão ter, entre si, um afastamento mínimo de 8,00m (oito metros). Em todas as divisas, deverá manter-se um afastamento perimetral livre de, pelo menos, 4,00m (quatro metros).

4.2. Uma simulação do potencial construtivo

Para o estudo de casos, primeiramente definimos a localização dos prédios quanto a sua inserção na malha urbana.



LEGENDA

■ ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL
■ PRÉDIOS OCIOSOS

ZONA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

— LIMITE DA ZPPC
— EIXOS DE INTERESSE
■ FOCOS DE INTERESSE

Figura 14 – Elaborado pela autora a partir dos mapas da Ociosidade, das AEIS e do mapa U-10 do III Plano Diretor.

Esta análise é importante devido à aplicação de políticas públicas que recaem sobre as áreas de abrangência do programa MONUMENTA e sobre as suas áreas de Expansão.

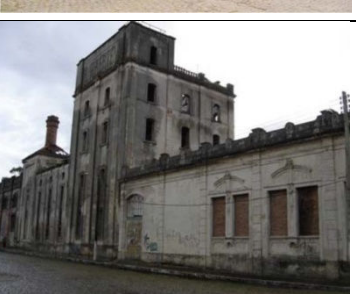
A seguir quadro com um resumo dos 35 prédios ociosos integrantes deste estudo:

Tabela 3 – Quadro de prédios ociosos de Pelotas.

Uso de referência/endereço	Características
1. Laneira - Avenida Duque de Caxias, 104	 Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 104,00 m, área de terreno de 59.300,00m ² e área construída de 18.560m ² . Nível de Preservação: Nenhum
2. Estação Ferroviária - Avenida Saldanha Marinho, 52	 Edificação de uso Institucional de implantação mononucleada com testada de 65,00 m, área de terreno de 72.486,86m ² e área construída de 923,25m ² Nível de Preservação: Tombamento municipal
3. Edifício Habitacional - Rua Manduca Rodrigues, 565	 Edificação de uso habitacional de implantação mononucleada de 1 pavimento com testada de 35,00 m, área de terreno de 1.037,24m ² e área construída de 923,25m ² Nível de Preservação: Inventariada pelo Município
4. Fábrica de Óleo - Santos Dummond, 03	 Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 309,50 m, área de terreno de 19.974,73m ² e área construída de 11.818,00m ² . Nível de Preservação: Nenhum
5. Inservíveis - Rua Conde de Porto Alegre, 873	 Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 54,51 m, área de terreno de 6.267,67m ² e área construída de 5.636,16m ² . Nível de Preservação: Nenhum
6. Industria -Rua Barão de Mauá, 351	 Edificação de uso Industrial de implantação mononucleada com testada de 169,15 m, área de terreno de 41.205,82m ² e área construída de 2.421,20m ² . Nível de Preservação: Nenhum

7. Venda de Peças -Praça Vinte de Setembro, 300		Edificação de uso Comercial de implantação polinucleada com testada de 37,60 m, área de terreno de 5.910,00m² e área construída de 3.069,24m². Nível de Preservação: Próximo de prédio inventariado.
8. Montezuma -Avenida Saldanha Marinho, 65		Edificação de uso Industrial de implantação mononucleada com testada de 93 m, área de terreno de 3.906,00m² e área construída de 2.461,68m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
9. Distribuidora -Avenida Saldanha Marinho, 52		Edificação de uso Comercial de implantação polinucleada com testada de 39,80 m, área de terreno de 3.308,57m² e área construída de 697,10m². Nível de Preservação: Nenhum
10. Engenho -Rua Dom Pedro II, 1.063		Edificação de uso Industrial de implantação mononucleada com testada de 51,60m, área de terreno de 4.009,24m² e área construída de 964,50m². Inventariado pelo município.
11. Não verificado - Barão de Santa Tecla, 193		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 65,50 m, área de terreno de 4.070,60m² e área construída de 3.133,35m². Nível de Preservação: Nenhum
12. Fábrica de Papel - Rua Uruguai, 2.070		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 44,00 m, área de terreno de 12.852,70 m² e área construída de 7.796,48m². Nível de Preservação: Nenhum

13. Não verificado - Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 403		Edificação de uso de Serviço de implantação mononucleada com testada de 23,30 m, área de terreno de 2.288,06m² e área construída de 1.857,55m². Nível de Preservação: Próximo a prédio inventariado.
14. Engenho - Rua Andrade neves, 300		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 87,40 m, área de terreno de 7.153,39m² e área construída de 6.823,70m². Nível de Preservação: Nenhum
15. Engenho - Rua D. Amarante, 733		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 58.60 m, área de terreno de 4.806,00m² e área construída de 4.374,00m². Nível de Preservação: Nenhum
16. Comércio de Couros - Rua Santos Dumont, 601		Edificação de uso Comercial de implantação mononucleada com testada de 22,00 m, área de terreno de 888,80 m² e área construída de 1.777,60m². Nível de Preservação: Nenhum
17. Clinrad - Padre Anchieta, 1063		Edificação de uso Habitacional de implantação mononucleada com testada de 16,55 m, área de terreno de 452,10 m² e área construída de 334,39m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
18. Residência - Rua Padre Anchieta, 880		Edificação de uso Habitacional de implantação mononucleada com testada de 13,10 m, área de terreno de 490,00 m² e área construída de 344,50m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.

19. Depósito da Cinco Construções - Rua Felix da Cunha, 118		Edificação de uso Comercial de implantação mononucleada com testada de 88,83 m, área de terreno de 7.181,50m² e área construída de 376,00m². Nível de Preservação: Nenhum
20. Engenho - Rua Rafael Pinto Bandeira, 2317		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 114 m, área de terreno de 10.952,00m² e área construída de 9.491,00m². Nível de Preservação: Nenhum
21. Laboratório - Rua Benjamim Constant, 1.637		Edificação de uso de Serviço de implantação polinucleada com testada de 35,90 m, área de terreno de 4.995,22 m² e área construída de 4.523,22m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
22. Depósito de cimento - Rua Conde de Porto Alegre, 307		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 87,70 m, área de terreno de 5.899,76m² e área construída de 2.959,39m². Próximo a prédio Inventariado.
23. Moinho Santista - Rua Almirante Barroso, 850		Edificação de uso Industrial de implantação mononucleada com testada de 50,30 m, área de terreno de 5.680,00m² e área construída de 4.270,00m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
24. Cervejaria Brahma - Rua Benjamin Constant, 1.071		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 72,20 m, área de terreno de 6.134,98m² e área construída de 6.245,32m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município

25. Depósito de comércio -Rua Benjamin Constant, 1.007		Edificação de uso Comercial de implantação mononucleada com testada de 16,90 m, área de terreno de 1.459,10 m² e área construída de 1.459,10m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
26. COTADA - Rua Benjamin Constant, 989Z		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 58,05 m, área de terreno de 2.771,07m² e área construída de 5.824,04m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
27. MAFUÁ - Rua Dona Mariana, 53		Edificação de uso Comercial de implantação mononucleada com testada de 8,25 m, área de terreno de 445,71 m² e área construída de 445,71m². Nível de Preservação: Próximo a prédio inventariado
28. Fiação e Tecidos Pelotense - Rua Almirante Tamandaré, 50		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 141,20 m, área de terreno de 13.343,40 m² e área construída de 9.249,90m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
29. BRONBERG S. A. - Rua Conde de Porto Alegre, 728		Edificação de uso Comercial de implantação mononucleada com testada de 13,40 m, área de terreno de 941,34 m² e área construída de 594,05m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
30. Fonseca Júnior - Rua Benjamin Constant, 650		Edificação de uso de Serviço de implantação mononucleada com testada de 96,90 m, área de terreno de 4.651,23 m² e área construída de 4.651,23m². Nível de Preservação: Inventariado pelo município.

31. Embaixador - Rua Giuseppe Garibaldi, 150		Edificação de uso de serviço de implantação mononucleada com testada de 95,86 m, área de terreno de 8.761,09 m ² e área construída de 2.755,45m ² . Nível de Preservação: Próximo a prédio inventariado
32. Frigorífico - Rua Cel. Gomes Carneira, 01		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 206,34 m, área de terreno de 65.994,29 m ² e área construída de 33.548,82m ² . Nível de Preservação: Inventariado pelo município.
33. Laboratório - Rua João Thomás Munhoz, 220		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 174,50 m, área de terreno de 47.430,76 m ² e área construída de 3.709,32m ² . Nível de Preservação: Nenhum
34. Frigorífico - Rua João Thomás, 260		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 329,05 m, área de terreno de 174.988,15 m ² e área construída de 9.420,38m ² . Nível de Preservação: Nenhum
35. Engenho - Estrada do Engenho, 1.600		Edificação de uso Industrial de implantação polinucleada com testada de 616,17m, área de terreno de 88.026,14 m ² e área construída de 17.456,59m ² . Nível de Preservação: Nenhum

Fonte: Elaborado pela autora a partir das fichas do trabalho sobre a ociosidade. (GUTIERREZ, 2006)

Para chegarmos ao número de unidades de cada um dos quadros prédios estudados realizamos um cálculo conforme dados apresentados na tabela 4. Estes parâmetros foram determinados a partir da análise de empreendimentos adotados no PAR (Programa de Arrendamento Residencial). Foram analisados 6 conjuntos considerando em 5 deles a altura de 3 pavimentos e 1 de tipologia de sobrado. A adoção de 3 pavimentos é devido ao Plano Diretor permitir nas áreas de interesse cultural a edificação de até 3 pavimentos.

Para a unidade habitacional foi adotada a área de 40,00 metros quadrados, conforme parâmetros adotado pela CAIXA nos financiamento de HIS do Programa PAR e também no Programa Minha Casa Minha Vida²⁵. Ainda conforme a tabela observamos os índices das unidades considerando parede, circulações e acesso.

Entendemos que é um estudo prévio sendo necessário o desenho e também estudos de fachada para obter dados precisos, mas para um calculo prévio de potencialidades acreditamos estar adequado.

Tabela 4 – indicadores para realização do estudo de casos

Conjunto	Nº unid.	Area do terreno	Area do Bloco- 3 pav.	Unid/ bloco	Area da unid.+ Circ+ acesso	Area total com 3 pav	% construído	m ² /Unid.	s.festas
Solar das Palmeiras	300	17.682,50	2040	48	42,50	7.841,93	44,34	58,94	150,05
Paraíso	240	12.353,30	501,57	12	41,79	5207,71	43%	51,47	120,00
Estrela Gaúcha	300	15.986,88	501,57	12	41,79	7.809,59	49%	63,97	276,28
Regente	124	7.315,10	569,89	12	47,49	4736,56	64,75	58,99	177,40
Jardins da Baronesa	96	5.646,54	599,84	12	49,98	3.672,79	65,04	58,81	122,40
Querência 1 ²⁶	74	6.750,50			43,56	3.248,44	48,10	91,22	-

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da pesquisa Inqualhis da Rede Finep Habitare e do Banco de dados cadastral de Empreendimentos PAR em Pelotas

A partir dos dados da tabela será realizada uma análise de possível tipologia a ser utilizada e aplicado o indicador conforme o caso.

²⁵ O Programa Minha Casa Minha vida lançado pelo Governo Federal em 2009. Conforme informações de agentes da CAIXA a partir deste programa o PAR acabou praticamente desativado.

²⁶ O Residencial Querência é de tipologia de sobrado. Possui área de condomínio com muito espaço aberto e possibilidade de ampliação.

Estudo aplicado sobre amostra, baseado em parâmetros calculados procurando uma similaridade como se estivesse sendo realizado ao nível de mercado para mostrar a efetiva potencialidade das edificações

Além da aplicação dos parâmetros a partir dos dados da CAIXA sobre área das unidades, circulação, acesso, estacionamentos, salão de festas, arruamento conforme a tipologia adotada para cada um dos estudos apresentados também levamos em conta os recuos conforme o contexto da localização destes.

Foi possível simular com uma previsão do domínio e prática devido a atividade profissional da autora estar ligada a área de projetos.

4.3. Como viabilizar este potencial construtivo para Habitação de Interesse Social

Na reflexão apresentada no capítulo I discutimos a importância de manter a população nestas áreas. No Estatuto da Cidade, o direito à moradia é garantido com o cumprimento da função social da propriedade.

Para cumprir a sua função social de acordo com o III Plano Diretor de Pelotas, a propriedade deve atender às exigências de uso adequado à disponibilidade da infra-estrutura urbana e de equipamentos e serviços, uso compatível com as condições de preservação da qualidade do ambiente natural e cultural e aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança, a saúde e o sossego público.

Também a ocupação de vazios urbanos e prédios ociosos são considerados como diretrizes sobre as quais deve se pautar a política de ordenamento e desenvolvimento territorial do município:

Nesta etapa do trabalho vamos realizar um estudo sobre o PAC Cidades Históricas, pois é programa que estará disponível a partir da divulgação de edital a ser publicado pela Secretaria cultura da Prefeitura Municipal de Pelotas a em 2010.

A perspectiva metodológica do PAC Cidades Históricas aborda o âmbito de todo o Sistema Nacional e de Patrimônio apresentando as estratégias e ações conforme tabela 6.

Tabela 6 – Objetivos, estratégias e ações do PAC Cidades Históricas.

Objetivos	Estratégia	Ações
Promover a requalificação urbanística dos sítios históricos e estimular usos que garantam seu desenvolvimento econômico, social e cultural.	Execução direta de obras de requalificação pelo Governo Federal e em parceria com os governos municipais, estaduais e concessionárias de serviços públicos.	Embutimento de fiação elétrica nas cidades. • Recuperação de espaços públicos com acessibilidade universal. • Destinação de uso prioritário para equipamentos sociais e comunitários. • Instalação de mobiliário urbano e sinalização turística. • Iluminação de destaque para valorização de monumentos e áreas públicas. • Ampliação da capacidade de comunicação com instalação de internet sem fio.
Investir na infraestrutura urbana e social	Inclusão das cidades históricas e seu entorno nas ações da agenda social do Governo Federal, viabilizando as condições necessárias de infraestrutura urbana e social.	Saneamento ambiental. • Melhoria do transporte e da mobilidade urbana. • Habitação de interesse social e regularização fundiária. • Segurança Cidadã. • Territórios da Cidadania.
Ampliar o financiamento para a recuperação de imóveis privados.	Ampliação da linha de crédito especial para imóveis privados localizados em áreas protegidas, visando à recuperação de imóveis subutilizados e degradados.	Juro zero e correção anual da dívida com base no INPC. • Contratação não obrigatória de seguro e inexistência de limite de idade. • Prazo de carência de seis meses, contados a partir da conclusão das obras. • Condições diferenciadas para famílias com renda até três salários mínimos. • Pagamento da dívida em 10, 15 ou 20 anos. • Retorno do financiamento para o Fundo de Preservação do Patrimônio.
Recuperar monumentos e imóveis públicos com destinação de uso de interesse social.	Execução direta e em parceria com os governos municipais e estaduais, com a recuperação condicionada à garantia de uso, que promova atividades	Recuperação de monumentos e imóveis públicos para a instalação de universidades, escolas, albergues, bibliotecas, <i>habitação social</i> , museus, centros culturais, cinemas,

	econômicas, sociais e culturais em sintonia com os demais programas da agenda social. • Ações de fomento com a mobilização de recursos pelo Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac) - Lei Federal de incentivo à cultura (Lei 8.913/91) - para ação de preservação e salvaguarda do patrimônio.	pontos de difusão digital e pontos de cultura. • Parcerias locais para integração dos espaços no circuito cultural de escolas e universidades e outras intuições de interesse social. • Aperfeiçoamento do processo de análise técnica, monitoramento, fiscalização e avaliação dos projetos via Pronac e pleno funcionamento do Sistema Salic Web. • Identificação e divulgação nos locais e monumento com ações de recuperação informações para o público sobre a importância das obras em curso e o valor histórico do bem.
Fomentar o desenvolvimento das cadeias produtivas locais.	Apoio às atividades tradicionais para incrementar a capacidade local de geração de emprego, trabalho e renda, favorecendo a melhoria da qualidade de vida da população local.	Qualificação dos espaços destinados à produção e venda do artesanato no país. • Realização de oficinas de capacitação. • Desenvolvimento e aperfeiçoamento dos processos de produção e circulação de produtos, possibilitando maior inserção no mercado. • Parcerias com as universidades e secretarias de governo para fomento à ação de formação da força de trabalho.
Promover o patrimônio cultural, o intercâmbio, a formação e a capacitação de agentes, técnicos e gestores.	Articulação interinstitucional para o desenvolvimento de ações integradas visando à preservação e valorização do patrimônio. • Implantação das Casas do Patrimônio como pólos de referência local e regional e como espaços de diálogo, promoção e intercâmbio do patrimônio cultural brasileiro. • Fortalecimento das ações do Centro Regional de Formação para Gestão do Patrimônio, de	Capacitação de agentes para o desenvolvimento do turismo cultural. • Formação de multiplicadores para ampliar a capacidade de promoção do patrimônio nas escolas, universidades e centros comunitários. • Formação e intercâmbio de gestores do patrimônio cultural; • Produção e disseminação de informações sobre as cidades históricas. • Desenvolvimento de uma rede de Casas do Patrimônio com espaços de exposições,

	responsabilidade do Iphan em parceria com a UNESCO, Comunidades dos Países de Língua Portuguesa e Mercosul.	arquivos e bibliotecas para atendimento ao público. • Edição de obras de referência sobre o patrimônio cultural com uma política de distribuição em âmbito nacional; • Comunicação e maior interlocução com a sociedade. • Organização da biblioteca virtual da área de patrimônio cultural e maior acesso à informação e ao conhecimento de interesse do setor.
--	---	---

Fonte: Elaborado pela autora com base no Manual do PAC Cidades Históricas.

Na tabela acima identificamos na cor verde as estratégias do PAC Cidades Históricas que possuem uma possibilidade de financiamento para inclusão da potencialidade identificada na zona Porto-ferroviária de Pelotas.

Entendemos que as políticas ligadas à promoção de revitalização mantém uma linha para habitação através dos financiamentos para imóveis privados. Mas está claro que este não é mais o foco das políticas habitacionais. E a prova disto é o lançamento do Programa MCMV lançando a construção em grande escala, lembrando muito as políticas habitacionais que provocaram o processo de esvaziamento de áreas portuárias e ferroviárias e também das áreas centrais. Políticas habitacionais que sempre privilegiaram o financiamento para novas moradias, esquecendo-se da solução de reformar e da moradia de segunda mão, provocado a procura por terras de menores custos, que nem sempre estão em áreas urbanizadas e com equipamentos urbanos.

A revitalização através do PRSH é realizada por intermédio de um planejamento conjunto com municípios e/ou estados visando a elaboração de planos de reabilitação que integrem todos os programas, ações e financiamentos tanto locais e estaduais, quanto federais. A reabilitação de prédios ociosos para fins de HIS poderão ocorrer apenas através do PAC Cidades Históricas com financiamentos a imóveis privados, ou ainda através da destinação imóveis públicos com destinação de uso de interesse social. Os financiamentos para reforma não são atrativos por questões de condições de pagamento geralmente acompanhados de subsídios.

Na tabela 7 apresentamos uma análise que leva em conta a localização das edificações e a relação com o zoneamento da expansão do Programa MONUMENTA para identificação da existência de possibilidade de atendimento destes através dos financiamentos subsidiados destinados a preservação do Patrimônio cultural.

Tabela 7 - identificação de existência financiamentos destinados a Sítios Históricos.

Uso de referência/endereço	Possibilidade de financiamento	Modalidade
1. Laneira - Avenida Duque de Caxias, 104		
2. Estação Ferroviária - Avenida Saldanha Marinho, 52	PMPel	
3. Edifício Habitacional - Rua Manduca Rodrigues, 565		
4. Fábrica de Óleo - Santos Dummond, 03		
5. Inservíveis - Conde de Porto Alegre, 873		
6. Indústria -Rua Barão de Mauá, 351		
7. Venda de Peças -Praça Vinte de Setembro, 300		
8. Montezuma -Avenida Saldanha Marinho, 65		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
9. Distribuidora -Avenida Saldanha Marinho, 52		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
10. Engenho -Rua Dom Pedro II, 1.063		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
11. Não verificado - Barão de Santa Tecla, 193		
12. Fábrica de Papel - Rua Uruguai, 2.070		
13. Não verificado - Rua Mal.Deodoro , 403		
14. Engenho - Rua Andrade neves, 300		
15. Engenho - Rua D. Amarante, 733		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas

16. Comércio de Couros - Rua Santos Dumont, 601		
17. Clinrad - Padre Anchieta, 1063		
18. Residência - Rua Padre Anchieta, 880		
19. Depósito da Cinco onstruções - Rua Felix da Cunha, 118		
20. Engenho - Rafael Pinto Bandeira, 2317		
21. Laboratório - Rua Benjamin Constant, 1.637		
22. Depósito de cimento - Conde de Porto Alegre, 307		
23. Moinho Santista - Rua Almirante Barroso, 850		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
24. Cervejaria Brahma - Rua Benjamin Constant, 1.071	UFPel	
25. Depósito de comércio -Rua Benjamin Constant, 1.007		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
26. COTADA - Rua Benjamin Constant, 989Z	UFPel	
27. MAFUÁ - Rua Dona Mariana, 53		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
28. Fiação e Tecidos Pelotense - Rua Almirante Tamandaré, 50		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
29. BRONBERG S. A. - Conde de Porto Alegre, 728		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
30. Fonseca Júnior - Rua Benjamin Constant, 650		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
31. Embaixador - Rua Giuseppe Garibaldi, 150		Financiamento para a recuperação de imóveis privados – PAC Cidades Históricas
32. Frigorífico - Rua Cel. Gomes Carneiro, 01	UFPel	
33. Laboratório - Rua João Thomás Munhoz, 220		
34. Frigorífico - Rua João Thomás, 260		
35. Engenho - Estrada do Engenho, 1.600		

Legenda

	Ausência de financiamento para Reabilitação de imóvel em sítio histórico
	Identificação de financiamento para Reabilitação de imóvel em sítio histórico

Fonte: Elaborada pela autora a partir do levantamento dos prédios ociosos e dados do Manual do PAC Cidades Históricas.

A tabela 7 identifica a possibilidade de atendimento dos prédios pelo pertencimento ou não da área delimitada como área que podem receber o financiamento (área de expansão do Programa MONUMENTA).

Dos 31 prédios que ainda se mantêm ociosos apenas para 35% é possível adquirir financiamento através de políticas públicas que visam a preservação do Patrimônio cultural. Os outros 65% apesar da localização em área considerada de interesse para os vários estudos realizados na região não podem se candidatar a estas políticas.

Através desta análise podemos apontar a necessidade de uma abrangência maior do zoneamento das áreas do Programa Monumenta. O antigo Bairro Porto possui um acervo de interesse maior do que o elencado no inventário de Pelotas. Não fazem parte deste, por exemplo, inúmeros prédios destinados a locação para habitação, denominados de “casas de renda” (Almeida, 2009), e que são importantes para o sítio histórico como um espaço e não como fragmentos isolados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema objeto dessa pesquisa tem, como uma de suas bases, a preservação da memória social da cidade, mas também da memória cotidiana. E, nesse aspecto, considerar as experiências passadas na problemática habitacional em áreas de interesse cultural significa praticar, de fato, a essência do estudo.

Foi com essa visão que estudamos a questão da promoção da Habitação de Interesse Social através das políticas públicas buscando identificar a real possibilidade que estas apresentam em relação ao tema e, ao mesmo tempo, uma reflexão sobre a importância de um processo de humanização destas políticas.

Também identificamos que o direito a moradia e a cidade é reconhecido e garantido pela Constituição, Estatutos, Planos, etc, que ao definir a adequada habitação para todos, o reconhecem como um direito humano, de modo que os Estados se obrigam a realizar progressivamente, mediante planos e programas habitacionais, ações que permitam a todos o acesso a esse, bem como estabeleçam sistemas eficazes de proteção do direito à moradia.

A Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, impôs ao Poder Público (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) uma "competência-dever" de satisfazer esse "direito-necessidade" humano, conferindo assim à União a competência para instituir diretrizes para a habitação. Ao Município a coube a competência para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. Como a contrapartida dessa competência é precisamente o direito de todos à moradia, incumbe àquelas entidades do poder público criar as providências para a satisfação desse direito à população que, por deficiência econômica, não pode provê-lo por seus próprios meios.

O direito humano à moradia é um dos direitos sociais assegurado no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil, mas ele começa a ser regulamentado efetivamente somente no final do século passado. Resultado dessa

demora é que atualmente 6,5 milhões de brasileiros não têm acesso a uma moradia digna.

No Estatuto da Cidade, o direito à moradia é garantido com o cumprimento da função social da propriedade. O reconhecimento da função social da propriedade, contido no Estatuto da Cidade, e o direito social à moradia, regulamentado na Constituição Federal em 2000, juntamente com os novos instrumentos de regularização fundiária, como as AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, favorecem a incorporação dos espaços urbanos da cidade clandestina à cidade legal. É um instrumento inovador no contexto do planejamento urbano brasileiro na medida em que rompe com a dinâmica segregatória do zoneamento de usos tradicionais, que diante da favela demonstrava toda sua impotência. A instituição de uma área especial de interesse social pressupõe ainda uma nova postura do planejador urbano já que está implícito um reconhecimento do poder público de que a produção da baixa renda é, também, produtora e construtora da cidade.

Dar aos territórios de moradia de baixa renda um tratamento e um regime urbanístico especial é reconhecer o direito à diferença. Aqui, esse direito se baseia em um direito humano fundamental: o direito à moradia. A área selecionada como AEIS se torna uma zona liberada de regras formais de uso e ocupação do solo, a não ser a macro-diretriz que lhe estabelece como destinada à moradia de interesse social.

Os limites estruturais do mercado de moradia para oferta de habitações em número suficiente, com qualidade e localização adequada sob os aspectos ambiental e social, combinados com a ausência de políticas públicas que tenham como objetivo ampliar o acesso à terra urbanizada e moradia para a população de baixa renda, levaram um contingente expressivo da população brasileira a viver em assentamentos precários marcados pela inadequação de suas habitações e pela irregularidade no acesso à terra, comprometendo a qualidade de vida da população e provocando a degradação ambiental e territorial de parte substantiva das cidades. O efeito produzido sobre a forma das cidades brasileiras foi uma paisagem dividida: a cidade formal, legal e urbanizada, e a cidade informal, ilegal e desprovida de infraestrutura.

A partir da década de 80, ocorreram mudanças no padrão de urbanização, verificado pela diminuição do ritmo de crescimento das metrópoles, ao mesmo tempo em que se verifica o crescimento das cidades de porte médio. Constata-se

que as periferias das metrópoles cresceram mais que os núcleos centrais, implicando em um aumento relativo das regiões pobres. O processo de urbanização se apresenta como uma máquina de produzir favelas e agredir o meio ambiente. Admite-se o direito à invasão, mas não o direito à cidade. (Maricato, 2000).

A maior parte desse assentamento urbano é informal, produzido ao largo da legislação urbanística e ambiental existente. É marcante a presença de um tecido urbano precário evidenciado pela sua implantação à falta de infra-estrutura e equipamentos e à qualidade das edificações. A situação é de extensas áreas de moradia, com insuficiência de transportes, de oferta de emprego, em condições precárias, irregulares e, em grande parte das vezes, em locais que comprometem mananciais urbanos de água potável e áreas ambientalmente frágeis.

A relação contraditória entre o número de imóveis vagos e o déficit habitacional brasileiro foi considerado um dos dados significativos que indicaram necessidade do Governo Federal adotar uma política de reabilitação urbana de áreas centrais, portuárias e ferroviárias das nossas cidades, onde, devido a mudanças de processos produtivos e econômicos, resultaram em números significativos de imóveis abandonados, integrando cultura e desenvolvimento urbano, de acordo com os conceitos *da conservação urbana integrada*.

Esse processo de esvaziamento das áreas portuárias e ferroviárias ou centrais está relacionado à política habitacional do País que sempre privilegiou o financiamento para novas moradias, esquecendo-se da solução da reforma, do reuso e reciclagem. A racionalidade urbana (econômica, paisagística, de qualidade de vida) recomenda o melhor aproveitamento do patrimônio construído e, em especial, da infra-estrutura pública já instalada.

A experiência da aplicação do Programa de Reabilitação de Centros Históricos no Brasil nem sempre esteve associado à provisão de habitação de interesse social.

A análise retrospectiva destas políticas de reabilitação realizadas pelo governo federal revela uma contínua priorização de ações de preservação de edificações isoladas em detrimento da manutenção da vitalidade das atividades urbanas e do caráter simbólico dos lugares, no sentido de reforçar a questão da memória e identidade da população local.

Com a fundação do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, em 1937, tiveram início as primeiras ações de salvaguarda do patrimônio histórico e artístico nacional - ações específicas de restauro. No fim da década de 70, a criação de órgãos estaduais de preservação aconteceu como resposta à grande ocorrência de demolições diante das grandes transformações causadas pelo processo de expansão urbana das cidades.

Estas primeiras ações, de revitalização se restringiam a salvar estruturas de relevante valor artístico e histórico, geralmente protegidas por processos de Tombamento, em sítios urbanos reconhecidos historicamente pela sua autenticidade, na maioria dos casos representantes da tradição arquitetônica colonial

Apenas a partir do ano 2000, o Governo Federal, vem procurando introduzir a dimensão da reabilitação urbana em programas federais. Foi nesta direção que a Caixa Econômica Federal iniciou a implantação do “Programa de Revitalização de Sítios Históricos” – PRSH, e o Ministério da Cultura o Programa MONUMENTA.

No Programa MONUMENTA a população local participa do processo através da possibilidade de financiamentos de imóveis privados, utilizados para o uso habitacional. Sem dúvida, é um avanço, mas para um programa que busca mais que restaurar os imóveis de maior relevância integrantes de sítios históricos tombados pelo IPHAN, sua intervenção ainda é bastante restrita a setores específicos de centros históricos que foram objeto de tombamento federal e, sobretudo, a imóveis públicos, já que as estratégias de financiamento de imóveis privados prevêem apenas o restauro de fachadas e coberturas.

Já o PRSH, da Caixa, tendo como foco as áreas protegidas como patrimônio cultural, não apenas as tombadas por lei federal, para tanto, procurou disponibilizar financiamento e arregimentar parceiros para reabilitar imóveis vazios, destinando-os para o uso habitacional de interesse social.

A metodologia do PRSH contou com a parceria do governo francês, procurando adaptar às condições locais às experiências que acumularam em reabilitação urbana através da delimitação de *Perímetros de Reabilitação Integrados* identificados com a realização de *Ateliês* em diversas cidades, inclusive em Pelotas como vimos no capítulo III. Esta a metodologia prevê a ação pública integrada, com

melhoria da infra-estrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos sem, entretanto, contar com recursos do próprio programa para esta finalidade.

Enquanto a Caixa partia para a experimentação do PRSH, o IPHAN apresentava a formatação do “Programa URBIS”, como uma resposta, de certa forma complementar, ao MONUMENTA, mas sem orçamento nem padrões de financiamento específicos. O URBIS contribuiria, conceitualmente, com um exemplar modelo de gestão, sem necessariamente convergir ao PRSH da Caixa, pelo menos quanto aos critérios de elegibilidade. Estes programas embora estivessem presentes muitas vezes nos mesmos sítios históricos não estabeleceram relações de complementaridade ao MONUMENTA.

Além das restrições decorrentes da inexistência de fundos específicos, o que reduz sobremaneira a escala de atuação desses programas, o foco nas áreas e imóveis protegidos diminui as possibilidades do alcance dos mesmos, já que as questões do reuso dos imóveis ociosos dos centros e sítios vai muito além das questões do patrimônio histórico reconhecidos historicamente pela sua autenticidade.

A discussão do passado da zona porto-ferroviária de Pelotas aborda as questões do cotidiano, da memória coletiva, da história e da representação tipológica e característica do patrimônio cultural edificado. Os conceitos discutidos reforçam a necessidade da adoção de políticas públicas que levem em conta a preocupação da melhoria das condições de vida urbana para a população residente, o reforço de identidade pelo viés cultural e a procura pela instalação de atividades econômicas que dinamizem a área.

Para o cumprimento dos objetivos estabelecidos através desta diretriz é fundamental a provisão de recursos que viabilizem e incentivem os projetos da habitação de interesse social.

A provisão de HIS não deve estar associada apenas a geração de emprego e renda. A cidade é um organismo vivo que precisa ser planejada e pensada para além da possibilidade de se tornar palco de um *show* para turistas e alguns poucos privilegiados. É preciso pensar na permanência da população local para não causar o desenraizamento desta população.

A *gentrificação* amplamente discutida parece ganhar uma nova forma de implantação, não importa onde será a nova moradia, não existe a preocupação com a permanência no bairro. Novamente o aumento do preço da terra, causado pelo

mercado imobiliário interessado no turismo de áreas patrimoniadas, onde a revitalização esteja ocorrendo ganha nova força. A revitalização entendida como um processo higienista produziu a repetição de soluções que há muito foram identificadas no urbanismo: a remoção da população para a periferia sem infraestrutura e longe de serviços.

A ausência de políticas públicas integradas entre o ministério da Cultura e o ministério das Cidades causa uma lacuna que impede o atendimento das diretrizes do plano diretor quanto ao uso de prédios ociosos da cidade. A área portuária e ferroviária de Pelotas, conforme identificação nos mapas possui áreas irregulares com habitações precárias que compartilham o mesmo bairro com disponibilidade de prédios ociosos a espera de reabilitação.

A questão legal destes prédios é sempre ressaltada como uma impossibilidade na execução de empreendimentos, mas existem alternativas legais que devem ser utilizadas na desapropriação destes, e isto é evidenciado no Plano Diretor da cidade de Pelotas.

É importante ressaltar que é preciso trabalhar um conjunto de procedimentos até a realização da efetivação da obra. A demora nestes processos é justificada pela importância destas áreas à população. Neste momento, é percebida uma pressa e urgência nas Políticas em realização a provisão da habitação, estabelecendo-se para tanto um prazo extremamente curto para sanar esta mesma carência que foi gerada e mantida durante um longo tempo. A falta de tempo para este planejamento impõe restrições à execução de projetos para ocupação da ociosidade.

A utilização destes prédios apesar dos custos que sabidamente são muitas vezes mais altos em relação a unidades novas e também do tempo necessário para a solução das questões legais de propriedade é justificada. A identidade, a memória do bairro, e a lembrança ativada na memória podem transpor questões desta ordem se considerada a dimensão humana e a multidisciplinariedade na urbanização da cidade.

A retomada de áreas históricas como local de moradia é imprescindível para se consolidar uma vida cotidiana nesses centros ou bairros, e para se garantir um processo sustentável. É importante ressaltar que o entendimento de morar não se restringe à questão da habitação, da reforma de residências, mas também da presença de serviços básicos, como padarias, supermercados, farmácias, escolas.

Dessa forma, diante da necessidade de elaboração de um Plano de Habitação até o final de 2010, de acordo com o Estatuto das Cidades, e da inexistência de uma política habitacional e de desenvolvimento urbano que incentive a reabilitação de forma integrada estamos fazendo uma alerta: existe um potencial a ser considerado para a habitação de Interesse social na zona Porto-ferroviária de Pelotas .

A elaboração deste plano integrado (ou Plano Estratégico) precisa considerar separadamente as características, tendências e aspirações de cada local da cidade. Cada um com sua identidade própria devendo definir seu Objetivo Central e sua estratégia específica para alcançá-lo com a identificação de sua cultura e valores em suas próprias raízes. No que tange a questão de moradia para população de baixa renda, o plano Estratégico deverá obrigatoriamente levar em consideração estas questões de cunho social.

Esta análise vem afirmar, para uma cidade que tem o “status” de cidade histórica, a necessidade de que o Plano de Habitação considere esses fatores em suas propostas específicas de revitalização e readequação de seu sítio histórico. É importante que se unifiquem os dois temas: HIS e preservação deste patrimônio edificado.

Entendemos que o resultado deste pode contribuir para a elaboração das diretrizes de um plano de Habitação que tenha como objetivo desenvolver ações que favoreça à implantação de uma política habitacional que vise a recuperação das áreas degradadas, estimulando a concepção de projetos destinados à criação de unidades habitacionais nos espaços vazios, prédios abandonados e edificações ociosas ou subutilizadas.

A pesquisa no decorrer do seu desenvolvimento identifica a necessidade de novos estudos a serem realizados para o reuso destas edificações como é o caso da geração de desenho dos quarteirões onde os prédios precisam de uma análise prévia da volumetria e das fachadas. Também a elaboração do desenho de arquitetura destes é um desafio e precisa de maior atenção para a redefinição dos seus espaços e ambientes.

O reuso destes prédios evoca uma diversidade de memórias; esses bens patrimoniais tornam próximo o que é distante no tempo e no espaço. Devemos buscar diretrizes para a reintegração deste patrimônio edificado junto aos tecidos

antigos, evitando cenários e “curetagens”, de forma a impedir que aconteçam apenas transformações para produto de consumo e espetáculo e imóveis “sem miolo” que perdem muito do seu significado. Mas também devemos refletir sobre a imagem transformada; o que estes imóveis irão nos transmitir quando, enfim, estiverem reciclados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS

ABREU, Regina; CHAGAS, Mário (orgs.). **Memória e Patrimônio: ensaios contemporâneos**. Rio de Janeiro: DP&A, 2003.

AMORIM, Luiz; DUFAUX, François. **Lições das margens do Rio São Lourenço: aprendendo com a experiência de requalificação urbana de Montreal, Canadá**.

Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq067/arq067_03.as>

Acesso em 10 mai. 2006.

ARANTES, Otília. **Uma Estratégia Fatal. A Cultura na Gestão das Cidades**. In:

_____. A Cidade do Pensamento Único. Petrópolis: Vozes. 2000

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

ARGAN, Giulio Carlo. Sobre a tipologia em arquitetura. Tipologias e transformação.

In: NESBITT, Kate (org.). Uma nova agenda para a arquitetura. Antologia teórica 1965-1995. São Paulo: Cosac/Naify, 2006. p. 267-273

AZEVEDO, Esterzilda Berenstein de (org.). **Requalificação urbana e cultura da cidade**. Salvador: Faculdade de Arquitetura da UFBA, 2003.

BAHIA, Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador -

CANDAU, Joel. **Antropologia de la memória**. Buenos Aires: Nuova Visión, 2002.

CONDER. **Proposta de valorização do Centro Histórico de Salvador**. Salvador: CONDER, 1978.

BARBOSA, Antônio Agenor; OSSOWICKI, Tomas Martin. **Revitalização do Porto, IPHAN e Políticas Culturais no Morro da Conceição**. Disponível em:

<<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc267/mc267.asp>> Acesso em: 23 jul. 2009.

BERGSON, Henri. **Matéria e memória: ensaio sobre a relação do corpo com o espírito**. São Paulo: Martins Fontes, 1990.

BONDUKI, Nabil. **Habitar, São Paulo. Reflexões Sobre a Gestão Urbana**. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.

BORGES, Marana. **O projeto de revitalização do Centro de São Paulo e suas contradições**. In: USP Online. Disponível em:

<http://www.aomestre.com.br/mnd/centro_s.htm> Acesso em: 10 mai. 2006.

BOSENBECKER, Ângela Cristina ; MEDVEDOVSKI, Nire Saffer. **Uso, Operação e Manutenção no cotidiano de sítios históricos requalificados: o caso do Programa Rememorar em Salvador**. In: III PROJETAR, 2007, Porto Alegre. **Anais do III PROJETAR**. Porto Alegre: PROPAR UFRGS, 2007. p. 1-14.

BOSI, Eclea. **O tempo vivo da memória: ensaios de Psicologia social**. São Paulo. Ateliê, 2003.

BRASIL. Constituição Federal (1988). Página eletrônica da Presidência da República. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm> Acesso em: 13 dez. 2008.

BRASIL. Lei Federal nº 10257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em: 10 dez. 2009.

BRASIL. Medida Provisória nº 350, de 22 de janeiro de 2007. Altera a Lei 10.188/01 que criou o Programa de Arrendamento Residencial. Disponível em:

<<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/433287.pdf>> Acesso em: 10 dez. 2009.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Reabilitação de Centros Urbanos/Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

CANTARINO, Carolina. Monumenta muda pelos moradores dos centros. Disponível em: <http://www.revista.iphan.gov.br/materia.h?id=103> Acesso em: 10 mai. 2006.

CARTA DE PETRÓPOLIS. Petrópolis, 1987. 1º. Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos. In: **Caderno de Documentos** n. 3 – “Cartas Patrimoniais” – Ministério da Cultura; Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN: Brasília, 1995.

CARTA DE REABILITAÇÃO URBANA INTEGRADA - Carta de Lisboa (1995). In: Anais do I Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana - Centros Históricos, 1995. p. 3-7.

CONCLUSÕES DO ATELIE SIRCHAL **Revitalização da Zona do Porto/ATELIERS D'EXPERT SE DE PROJETS**. Pelotas, 18 a 23 de junho de 2002. Disponível em: <http://www.archi.fr/SIRCHAL/atelierdexpertise/pelotas/pel_accueil.html> Acesso em: 02 mar. 2006

CHOAI, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: Estação Liberdade: Editora UNESP, 2001. Tradução de Luciano Vieira Machado.

CONCURSO BAIRRO NOVO. Portal Vitruvius, São Paulo. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/institucional/inst92/inst92.asp>> Acesso em: 13 ago. 2007. FEATHERSTONE, Mike. **Cultura de consumo e pós-modernismo**. São Paulo, Studio Nobel, 1995.

FERNANDES, Ana; GOMES, Marco. **O Passado tem Futuro? Os (Des) Caminhos da Requalificação do Pelourinho, Salvador/Bahia**. In: Anais do V Encontro Nacional da ANPUR, v 1, 1995.

FONSECA, Maria Cecília Londres. **O patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil**. Rio de Janeiro: UFRJ, IPHAN: 1997.

FREITAS, Cristiane Motta. A reconquista do centro : uma reflexão sobre a gentrificação de áreas urbanas– 2006. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)–Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

FUNARI, Pedro Paulo A.; DOMÍNGUES, Lourdes. **As Cartas Internacionais sobre o Patrimônio**. Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2005.

FUNARI, Pedro Paulo; PELEGRINI, Sandra de Cássia Araújo. **Patrimônio Histórico e Cultural**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2006. Coleção Ciências Sociais Passo a Passo, 66.

GUTIERREZ, Ester (coord.) **A inclusão da ociosidade: uma metodologia para inventariar imóveis urbanos ociosos. O caso de Pelotas (RS)**. (Relatório Final de Pesquisa). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade Federal de Pelotas. Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico, 2006.

GUTIERREZ, Ester (coord.). **Áreas de Especial Interesse Cultural: Pelotas, 1812-2006**. (Projeto de Pesquisa) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade Federal de Pelotas; III Plano Diretor de Pelotas, 2006.

HALBWACHS, Maurice. **A memória coletiva**. São Paulo: Vértice Editora, 1990.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. 15ª ed. São Paulo: Loyola, 1992.

HUYSSSEN, Andréas. **Seduzidos pela memória: arquitetura, monumentos, mídia**. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2000.

IPHAN. PAC Cidades Históricas: governo federal lança programa diferenciado com investimento na área cultural. Disponível em:

<<http://portal.iphan.gov.br/portal/montarDetalheConteudo.do?id=14753&sigla=Noticia&retorno=detalheNoticia>> Acesso em: 01 dez. 2009.

KANASHIRO, Marta. Prós e contras da revitalização de centros urbanos. In: **Com Ciência**. Revista Eletrônica de Jornalismo Científico. Dossiê Cidades, n. 29, março de 2002. Disponível em: <<http://www.comciencia.br/reportagens/framereport.htm>> Acesso em: 05 out. 2008. ISSN 1519-7654

LIMA, Evelyn Furquim Werneck. **Cultura e habitação: revitalizando a área portuária do Rio de Janeiro**. Disponível em:

<<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/es113.asp>> Acesso em: 10 mai. 2006.

MARICATO, Ermínia. As Idéias fora do Lugar e o Lugar fora das Idéias. In:

_____, ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos. **A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192

MEIRA, Ana Lúcia Goelzer. **O passado no futuro da cidade: políticas públicas e participação dos cidadãos na preservação do patrimônio cultural de Porto Alegre**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2004.

MENDONÇA, Frederico. **Áreas de intervenção da Conder na área central de Salvador – Bahia**. In: 1º. Seminário Internacional de Reabilitação de Edifícios em Áreas Centrais, 1., 2006, São Paulo.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer; MOURA, Rosa Maria Garcia Rolim de; FERNANDES, Anne; BOSENBECKER, Ângela; Silva, Marta da Rosa; ROESLER, Sara; AGUIRRE, Noélia Moraes; SILVA, Francisco. **Relatório Projeto Extensão -Áreas Especiais De Interesse Social A Universidade Como Parceira**. Pelotas: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade Federal de Pelotas, 2007. (Produção Técnica).

MESENTIER, Leonardo Marques de. **Patrimônio, construção da memória e da cidadania**. In: 1º Painel de políticas públicas - PT Culutra/RJ, 2004, Rio de Janeiro. Secretaria Estadual do Partido dos trabalhadores, 2004, v. 1, p. 68-82. Disponível

em: <http://artigocientifico.uol.com.br/uploads/artc_1151514709_69.pdf> Acesso em: 10 out. 2008.

MINISTÉRIO DA CULTURA. Programa Monumenta, O que é o programa?

Disponível em: <<http://www.monumenta.gov.br/monumenta.php>> Acesso em: 10 mai. 2006.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Agenda de Lula e Fortes em Minas Gerais inclui assinatura de contratos do programa Minha Casa, Minha Vida. Reportagem

publicada em 21/10/2009 . Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/noticias/pac-cidades-historicas-tem-lancamento-em-ouro-preto-mg/>> Acesso em: 01 dez. 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Página eletrônica. Disponível em:

<<https://www.cidades.gov.br>> Acesso em 23 mai. 2006.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Programas em vigor. Disponível em:

<<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/publicacoes-institucionais/PublicacaoMinisteriodasCidadesReabilitacaodeCentros.pdf>> Acesso em: 12 dez. 2009.

MONUMENTA PELOTAS. Propostas de expansão. Prefeitura Municipal de Pelotas Secretaria da Cultura, 2009.

MONTEIRO, Circe Maria Gama – **Revitalização, habitação em áreas históricas e a questão da gentrificação** - Gestão do Patrimônio Cultural Integrado. In:

JOKILEHTO et AL, Jukka; ZANCHETI, Silvio. UFPE/ Centro de Conservação Integrada Urbana e Territorial - CECI, Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002.

MOREIRA, Ângela. O prazer do ambiente cotidiano. Disponível em:

<http://www.vitruvius.com.br/arquitetismo/arqtur_18/arqtur18_02.asp>. Acesso em: 13 de jul. 2009.

MOTTA, Lia. **A apropriação do patrimônio urbano: do estético-estilístico nacional ao consumo visual global**. In ARANTES, A. (org.) O espaço da diferença. Campinas: Papirus, 2000.

NOBRE, Ana Luiza. Mar Morto. A zona portuária e o fim da arquitetura carioca.

<<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc266/mc266.asp>> Acesso em: 23 jul.

OLIVEIRA, Euclides; CARVALHO, Carolina de; FURLAN Dante. Concurso Bairro Novo. Disponível em:

<http://www.vitruvius.com.br/institucional/inst92/inst92_01.asp> Acesso em: 13 ago. 2007.

PAC CIDADES HISTÓRICAS. Patrimônio, desenvolvimento e cidadania. Ministério da Cultura/IPHAN; 2009. (Manual do Programa). Disponível em:

<<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=1250>> Acesso em: 10 dez. 2009.

PELOTAS. Decreto nº 4.703, de 21 de dezembro de 2004. Dispõe sobre os bens integrantes do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas. Disponível em:

<http://www.pelotas.rs.gov.br/interesse_legislacao/decretos/2004/decreto_4703.pdf> Acesso em: 10 dez. 2009.

PELOTAS. Decreto nº 4.490, de 27 de fevereiro de 2003. Dispõe sobre os bens integrantes do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas. Disponível em:

http://www.pelotas.rs.gov.br/interesse_legislacao/decretos/2003/decreto_4490.pdf Acesso em: 10 dez. 2009.

PELOTAS. Lei nº 4.568, de 7 de julho de 2000. Declara área da cidade como zonas de preservação do Patrimônio Cultural de Pelotas - ZPPCs - lista seus bens integrantes e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/antigo/L2000/Lei_n_4568.pdf> Acesso 10 dez. 2009.

PELOTAS. Lei nº 5.603, 03 de agosto de 2009. Institui o Programa Habitacional de Interesse Social “Pelotas Habitação Digna”, e dá outras providências.

PESAVENTO, Sandra. O desfazer da ordem feitichizada: Walter Benjamin e o imaginário social. **Cultura Vozes**, São Paulo, v.89, n 5, 1989, p.34-44.

POLLAK, Michael. Memória, esquecimento, silêncio. In: **Estudos Históricos**, Rio de Janeiro, v. 2, n 3, 1989. p. 3-15.

POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO - Disponível em:

<<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/politica-nacional-de-habitacao/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>> Acesso em: 07 fev. 2009.

PROGRAMA CIDADE BRASIL DE COOPERAÇÃO FRANCO-BRASILEIRA.

Disponível em: <http://www.cidadebrasil.org.br/br/pg_inicial.htm> Acesso em 13 ago. 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS. Prédio restaurado da via férrea abrigará Procon e Cerest. Disponível em:

<http://www.pelotas.rs.gov.br/noticia/buscanoticia_palavra.htm#> Acesso em: 12 dez. 2009.

PROJETO INQUALHIS: Geração de Indicadores de Qualidade dos Espaços Coletivos em EHIS da Rede 01 do Edital Habitare 01/2006. Banco de dados cadastral de Empreendimentos PAR em Pelotas: instrumento desenvolvido pela equipe do NAUrb-UFPel entre os anos de 2005 e 2006, agrega dados de toda a produção do PAR em Pelotas.

PROJETO REABILITA - Programa de Tecnologia de Habitação HABITARE/FINEP. Disponível em:

<<https://web.caixa.gov.br/urbanizacao/Publicacao/Texto/programa/prsh.htm>> Acesso em: 10 mai. 2006.

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PELOTAS – Programa MONUMENTA – Convênio nº 392/2002 entre a Prefeitura Municipal de Pelotas e o Ministério da Cultura. Disponível em:

<<https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/Publicacao/Texto/programa/prsh.htm>>

Acesso em 10 mai. 2006 .

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR. Disponível em:

<<http://www.caixa.gov.br/Casa/Produtos/As/Par.asp>> Acesso em: 13 ago. 2007.

PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS - PRSH. Disponível em: <<http://web.caixa.gov.br/urbanizacao/Publicacao/Texto/programa/prsh.htm>>

Acesso em: 10 mai. 2006.

PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS CENTRAIS. Disponível

em: <http://web.caixa.gov.br/urbanizacao/publicacao/texto/programa/pro_reabilitacao.asp> Acesso em: 10 mai. 2006.

PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS - PRSH. Disponível em:

<http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/estadual/programas_desenvolvimento_urbano/infra-estrutura> Acesso em: 13 ago. 2007.

PROGRAMA SIRCHAL – Programa de revitalização de centros históricos das cidades da América Latina e Caribe. Disponível em:

<http://www.archi.fr/SIRCHAL/atelierdexpertise/pelotas/pel_accueil.html> Acesso em: 18 mai. 2006.

PROGRAMA MONUMENTA. Disponível em: <<http://www.monumenta.gov.br/site/>> Acesso em: 10 mar. 2008.

RECOMENDAÇÃO DE NAIRÓBI – 19ª. Sessão UNESCO, 1976. Recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=249>> Acesso em: 10 dez. 2009.

REQUALIFICAÇÃO URBANA DO PILAR-TABOÃO. Disponível em: <http://buscatextual.cnpq.br/buscatextual/visualizacv.jsp?id=K4794543P2#LP_PesquisaRequalifica%C3%A7aoUrbana%20naBahia:oPilareTabo%C3%A3o> Acesso em: 30 mai. 2006.

ROLNIK, Raquel e CYMBALISTA, Renato (org.). Instrumentos urbanísticos de exclusão social. In: **Revista Pólis**. n 29. São Paulo: Instituto Pólis, 1997

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada de século: agentes, estratégias e escalas de ação política. In: **Revista de Sociologia e Política**, nº 16, Jun. 2001. p. 31-49.

SANTOS, Milton. **Território, Globalização e Fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1998.

SIRCHAL. IV Encontro - Análise do caso Salvador frente aos três eixos temáticos. Disponível em: <<http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/diagVPT.htm>> Acesso em: 13 ago. 2007.

III PLANO DIRETOR DE PELOTAS. Prefeitura municipal de Pelotas. Secretaria Municipal de Urbanismo, 2008. Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_iii_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf> Acesso em: 10 mar. 2009.

THE LONDON DOCKLANDS DEVELOPMENT CORPORATION 1981-1998. Disponível em: <<http://www.lddc-history.org.uk>> Acesso em: 13 ago. 2007.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em Centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole, 2006.

VIDLER, Anthony. A terceira tipologia. Tipologias e transformação. In: NESBITT, Kate (org.). **Uma nova agenda para a arquitetura. Antologia teórica 1965-1995**. São Paulo: Cosac/Naify, 2006. p. 285-289.

ZANCHETI, S., MILET, V., MARINHO, G. **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife: MDU – UFPE, 1995.