

## PLANEJAMENTO?

*Andréa de Lacerda Pessôa Borde*

Os processos de esvaziamento que atingem os núcleos urbanos centrais nas cidades brasileiras, desde o século passado, ganham novos contornos no início do século XXI, colocando em questão conceitos e práticas no campo do urbanismo e do planejamento urbano. Esta sessão livre se propõe, tendo os vazios urbanos como fio condutor, repensar as articulações entre estes núcleos originais e seus contextos urbanos, considerados em suas múltiplas escalas, a partir da análise das questões apontadas acima, como centro histórico, vacância, inserção urbana, políticas públicas, produção habitacional, patrimônio cultural, práticas projetuais e de planejamento.

Diversos processos de esvaziamento contribuíram para promover, entre outros efeitos, a degradação dos espaços públicos e do acervo edificado; a expulsão de antigos moradores, majoritariamente dos segmentos socioeconômicos de mais baixa renda; a transferência de atividades mais dinâmicas para novas áreas de expansão da malha urbana e, conseqüentemente, o descolamento entre o continente e o conteúdo, ou seja, entre o patrimônio edificado e suas múltiplas funções. Os vazios do centro são, portanto, vazios produzidos aos níveis social, econômico, simbólico e físico.

A promulgação do Estatuto das Cidades viabilizou a criação de instrumentos urbanísticos capazes de atuar sobre os imóveis vazios bem como o Plano de Reabilitação dos Centros Urbanos (2003), que parte do reconhecimento da grande quantidade destes imóveis nos centros das maiores cidades brasileiras para enfrentar questões fundamentais da política urbana como: o déficit habitacional, o despovoamento dos centros infraestruturados, atração de população de diversas classes sociais, diversidade funcional, recuperação das atividades econômicas, e a preservação do patrimônio cultural e ambiental. A reabilitação urbana desses centros, tal como concebida neste Plano, contribuiria para minimizar a segregação social e espacial, facultando a todos o direito à cidade, à economia e à vida urbana. Em algumas cidades este Plano tornou possíveis parcerias de cooperação internacionais, em outras a formulação de Planos de Ação e levantamentos de dados atualizados. O espectro de ação decorrente, no entanto, mostrou-se mais reduzido do que se anunciava inicialmente para as grandes cidades brasileiras.

Analisando esses processos, esta sessão livre traz os resultados das reflexões sobre a análise da vacância urbana nas áreas centrais das cidades do Rio de Janeiro e Salvador e suas interfaces com as práticas projetuais e de planejamento urbano, despertadas na parceria estabelecida entre o PROURB/FAU/UFRJ e o PPGAU/FAUUFBA, ao longo deste ano e, mais tarde, estendida, ao PPGAU/EAU/UFF. Inicia-se assim, com o diálogo sobre essas duas cidades, perspectivas de incorporar a interlocução com outras cidades brasileiras sobre essa temática.

Nas últimas décadas, Rio e Salvador têm sido objeto de planos de intervenção nas suas áreas centrais, conceitualmente distintos à cada fase. Mais recentemente, ambas estão sendo preparadas para receber o megaevento esportivo da Copa do Mundo, em 2014, com projetos em curso nas áreas centrais. A pretexto do curto prazo legislações são flexibilizadas, entre elas as que atuam sobre o ordenamento do solo, do território e do ambiente construído. O planejamento do evento se sobrepõe ao planejamento da cidade e tem suscitado novas parcerias público-privada, com grandes impactos no uso, ocupação e gestão do solo. A expulsão da população mais pobre torna-se regra, apenas uma pequena parcela permanece e

não necessariamente, em suas próprias moradias. Junto com elas desaparecem também as atividades de economia de bairro.

No Rio, desde a última década novos investimentos, tanto públicos como privados, vem sendo realizados na cidade movidos por fatores políticos e econômicos. Além da Copa do Mundo, o Rio sediará outros megaeventos, entre eles, as Olimpíadas em 2016. O centro e, sobretudo, a área portuária, têm sido o foco de parte significativa destes investimentos. As intervenções urbanas, as reabilitações arquitetônicas do patrimônio edificado e as novas edificações destinadas, sobretudo, ao uso corporativo, dão novas feições à antiga área portuária e dos antigos vazios do centro. Antigos vazios são transformados, surgem novos vazios com novas características.

Em Salvador, a intervenção de caráter de consumo cultural realizada no Pelourinho, passados vinte anos, mostra sinais de esgotamento, evidenciando que a substituição maciça da função residencial pela comercial turística determinou um novo ciclo do processo de esvaziamento da área. Diagnóstico recente, viabilizado pelo Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador (2007-2010) demonstra, entre outras indicações de decadência e vulnerabilidades, a existência de mais de mil imóveis fechados ou em ruínas, acrescidos de um número ainda maior de imóveis semi-ociosos, além da grande incidência de imóveis em estado precário. Evidencia-se o potencial para intensificação de uso habitacional diversificado e de alocação de atividades complementares, com perspectivas mais duradouras para a recuperação, preservação e integração urbana dessa área central. Entretanto, as intervenções pontuais recentes e os indicativos da ação pública para reabilitação têm apontado para a implementação de formas mais privatistas de operação urbana, que acabam por intensificar processos de gentrificação e exclusão social.

Os vazios do centro permanecem, assim, como um dos elementos estruturadores dessas áreas desafiando concepções pré-estabelecidas, práticas projetuais e a possibilidade de um planejamento de cidade mais integrado. Políticas de patrimônio cultural não dialogam com políticas habitacionais, ou mesmo com as políticas urbanas; os projetos arquitetônicos, mesmo que atendam às normas, não atendem a um planejamento urbanístico, de fortalecimento dessas áreas nas suas multiplicidades de usos, por exemplo; os projetos urbanos, neste momento de realização de megaeventos, raramente respeitam as identidades culturais, as especificidades locais, as redes de sociabilidade e as formas de habitar existentes. Como consequência os núcleos originais reingressam em um novo ciclo de esvaziamento: vazios sociais - casas sem gente, gente sem casa; ruas sem gente, gente na rua; vazios da insustentabilidade - casas e terrenos ocupados por uma profusão de automóveis que deveriam ter sua circulação limitada nestes centros; e mesmo novos vazios sobre cheios.

Os vazios do centro apontam não apenas para questões relativas aos núcleos originais, à área central de negócios ou ao centro antigo, que lhes fazem limite, mas à cidade e à articulação entre eles; assim como a ausência de práticas de planejamento integradas às políticas públicas e projetos em curso. Eles evidenciam que alguma coisa está fora da ordem na maneira como estes centros têm sido enfocados e que é preciso reverter o quadro de esgotamento das formas de pensar, conceber, propor e planejar essas áreas. Os vazios do centro por se constituírem um dos elementos de dinamismo e inércia na paisagem desta área na qual as formas atuais da vida urbana convivem com o passado, como observou Milton Santo, em 1959, sobre o centro de Salvador, se constituem, portanto, em um ponto de partida instigante para pensar as cidades e a reinvenção dos seus centros a partir dos seus vazios.

Esta reinvenção passa, necessariamente, pela compreensão da centralidade exercida pelos núcleos originais e por suas cidades no contexto urbano atual; pela proposição de ações integradas fundamentadas sobre um amplo conhecimento da vida urbana dos núcleos originais; e, por fim, que estas ações contemplem as diferentes escalas de inserção destes centros, de suas cidades e metrópoles.

**Palavras-chave:** Vazios Urbanos; Planejamento Urbano; Projetos Urbanos

## ÁREA CENTRAL NA METRÓPOLE: VACÂNCIA E INTERVENÇÕES RECENTES EM SALVADOR

*Ângela Gordilho de Souza*

### **Resumo**

Nas cidades brasileiras, seguindo o escopo de parcerias público-privadas, num contexto de crescimento econômico e grandes investimentos urbanos, evidencia-se a vulnerabilidade das áreas centrais esvaziadas. Em Salvador, caso analisado, a intervenção realizada no Pelourinho voltada para o consumo cultural, com a substituição maciça da função residencial pela comercial turística, passados vinte anos, mostra sinais de esgotamento. O fechamento sucessivo dos pontos comerciais surgidos então, associado a outras questões de desintegração urbana desse núcleo central, somadas às fragilidades da gestão pública, contribuíram para determinar um novo ciclo do processo de esvaziamento da área. Diagnóstico recente, viabilizado pelo Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador (2007-2010) demonstra, entre outras indicações de decadência e vacância, a existência de um grande número de imóveis fechados, em ruínas, semi-ociosos, além da grande incidência de imóveis em estado precário. Avaliações propositivas recentes trazem uma perspectiva mais plural, considerando os potenciais de usos próprios às localidades, indicando a inserção habitacional diversificada como essencial para redenção da vida urbana em situações similares. Entretanto, o elenco de novas intervenções nessa área central e as propostas da ação pública têm apontado formas privatistas de operação urbana, que acabam por intensificar processos de gentrificação e exclusão social. Por outro lado, os grandes projetos urbanos recentes, motivados pelo evento da Copa 2014, demonstram a intensificação dos processos de gestão privatizada da cidade, que induzem à segmentação e exclusividade no consumo territorial, com impactos na integração urbana e inserção metropolitana desse centro antigo.

**Palavras-chave:** Áreas centrais; vazios; projetos urbanos

## SALVADOR E SEUS CENTROS: TERREMOTO IMOBILIÁRIO E URBANISMO CORPORATIVO

*Ana Fernandes*

### **Resumo**

Centros tradicionais no Brasil – não necessariamente “históricos” – trazem consigo um grande conjunto de vazios construídos. A intensificação e dispersão da produção de espaço aceleram, por sua vez, a produção da obsolescência urbana. Um binômio expansão-degradação, com seu corolário de demanda e déficit de infraestrutura, equipamentos, acessibilidade, entre outros. Ou seja, quanto mais espaço novo, mais rapidamente se deterioram os pré-existentes. Pode-se então supor que vem se produzindo um grande

estoque desvalorizado de terra urbana, potencialmente muito lucrativo, particularmente em conjuntura de crescimento.

Como entender então os processos de produção e de crise de centralidade nas cidades hoje? Por um lado, abandono e esvaziamento; por outro, investimentos vorazes; por outro ainda, economia popular pujante. Convivência, disputas, contradições, complexidade, onde os processos de transformação dos centros são pautados por novas e polêmicas formas de exploração do território.

Para examinar essa questão, buscaremos explorar 03 processos importantes da produção da metrópole brasileira hoje, sempre tendo como referência principal os processos em andamento na cidade de Salvador: os regimes de urbanização e dinâmica urbana; a obsolescência urbana e a produção de vazios centrais; o planejamento privado, o urbanismo corporativo e a ação pública sobre os centros.

**Palavras-chave:** crise de centralidade; urbanismo corporativo; Salvador

## O PORTO NO PAÍS DAS MARAVILHAS: CORRENDO ATRÁS DO RELÓGIO

*Denise Pinheiro Machado*

### **Resumo**

A área portuária do Rio de Janeiro vem sendo objeto de reflexão e preocupação de pesquisadores e dos poderes públicos há algumas décadas.

Enquanto a perplexidade com o processo de esvaziamento e degradação desta grande área contígua ao centro histórico e financeiro da metrópole ocupava o debate acadêmico e os gabinetes da administração municipal, a grande área central do Rio de Janeiro perdia força e o desenvolvimento dinâmico e moderno voltava-se para a Barra da Tijuca.

Esta tensão entre dois centros tão fortes quanto distintos caracteriza a metrópole do Rio de Janeiro.

O projeto Porto Maravilha, formulado no rastro das candidaturas esportivas da cidade, pretende reconfigurar a área portuária valorizando-a com investimentos públicos e privados de grande monta. O programa é vasto e o tempo é curto. O poder público em suas diversas instancias se mobiliza para concretizar este complexo projeto urbano.

Seria a oportunidade da conjuntura atual suficiente para amalgamar interesses tão distintos sobre esta área e sobre a cidade?

**Palavras-chave:** Área Portuária, Vazios Urbanos, Projetos Urbanos.

## FORMAÇÃO E REABILITAÇÃO DE VAZIOS URBANOS NA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO: UMA LEITURA A PARTIR DAS NORMAS URBANÍSTICAS E DOS PROJETOS URBANOS

*Andréa da Rosa Sampaio*

### **Resumo**

Propõe-se uma reflexão sobre os processos tanto de formação como de reabilitação de vazios urbanos, através de uma leitura sob a perspectiva das normas urbanísticas e projetos urbanos, aplicados ao caso da área urbana central da cidade do Rio de Janeiro. O percurso histórico dos instrumentos normativos tanto de reurbanização como de preservação, pontuará criticamente situações de entraves normativos geradores de vazios, bem como propostas de flexibilização em prol da reabilitação urbana. Observam-se sobreposições de entraves fundiários e normativos que praticamente cristalizaram alguns vazios urbanos dessa área e dificultam sua reabilitação, recentemente enfrentadas com dispositivos normativos que flexibilizam restrições, estimulando a ocupação tanto de imóveis privados quanto públicos.

A perspectiva de sediar os mega-eventos Copa do Mundo 2014 e Olimpíadas 2016, renovou as pressões especulativas sobre a Área Central de Negócios, sobrepujando demandas sociais para reabilitações arquitetônicas e urbanas. Nessa conjuntura se confrontam pressões de desenvolvimento versus de preservação, convivendo áreas revitalizadas, conforme um modelo globalizado de patrimonialização, com outras degradadas por processos de esvaziamentos e deterioração dos imóveis e do espaço público. Por um lado, tais pressões expõem as condições precarizadas da população residente no casario e a vulnerabilidade do patrimônio cultural, por outro, geram oportunidades de reabilitação advindas de novos investimentos, que merecem uma criteriosa avaliação.

Espera-se contribuir para a reflexão sobre a complexa dinâmica da área central da cidade, apontando os aspectos geradores de vazios urbanos e as perspectivas de reabilitação, sob uma ótica contemporânea de conservação urbana de centros históricos.

**Palavras-chave:** normas urbanísticas; reabilitação urbana; vazios urbanos

## UMA ANÁLISE DO PLANO DE REABILITAÇÃO DO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR A PARTIR DAS PROPOSTAS DE REUTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS VACANTES LEVANTADOS.

*Laila Nazem Moura, Thais de Miranda Rebouças*

### **Resumo**

A apresentação irá tratar do Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador e seus desdobramentos recentes, enfatizando os referências/instrumentos urbanísticos que vem sendo anunciados nessa etapa de implementação do plano. O modelo de gestão que vem se desenhando para o CAS prevê uma estrutura de gestão público-privada, através da estruturação de uma operação urbana para o Centro, com concessão urbanística, Esse mesmo modelo ressalta a criação de um Fundo de Investimento Imobiliário que deverá colocar no mercado os imóveis vacantes levantados, evidenciando contradições entre o conteúdo proposto no plano e as ações para sua implementação.

**Palavras-chave:** Plano de Reabilitação; instrumentos urbanísticos; imóveis vacantes.