

KEILA DE MATOS BLASCOVI

**REABILITAÇÃO URBANA: O FENÔMENO DA CENTRALIDADE E O USO
FUNCIONAL DE EDIFÍCIOS NÃO UTILIZADOS OU SUBUTILIZADOS NOS
CENTROS URBANOS – O CASO DE CURITIBA**

**Dissertação apresentada como requisito
parcial à obtenção do grau de Mestre em
Gestão Urbana, Programa de Pós-
Graduação em Gestão Urbana, Centro de
Ciências Exatas e de Tecnologia, Pontifícia
Universidade Católica do Paraná.**

Orientador: Prof. Dr. Carlos Hardt

**CURITIBA
2006**

TERMO DE APROVAÇÃO
KEILA DE MATOS BLASCOVI

REABILITAÇÃO URBANA: O FENÔMENO DA CENTRALIDADE E O USO
FUNCIONAL DE EDIFÍCIOS NÃO UTILIZADOS OU SUBUTILIZADOS NOS
CENTROS URBANOS – O CASO DE CURITIBA

Dissertação aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre do Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana, Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

Orientador: Prof. Dr. Carlos Hardt
Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, PUCPR

Curitiba, __ de _____ de 2006

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a Deus que é o maior responsável por cada um de meus êxitos,
e a todas as incríveis pessoas que Ele tem colocado no meu caminho...

AGRADECIMENTOS

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste trabalho.

E meu especial agradecimento

À minha querida família, pela vida, apoio e principalmente pelo amor incondicional;

Às minhas amigas Patrícia, Michelli e Simone, grandes companheiras de risos e lágrimas;

Ao meu orientador professor Dr. Carlos Hardt, pela maneira excepcional com a qual ajudou a conduzir minhas idéias nesta pesquisa,

Aos professores do Curso de Mestrado em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, pelos ensinamentos.

Particularmente ao professor Dr. Fábio Duarte pelo extraordinário apoio.

E a Deus,

por me proporcionar tão importante e maravilhoso convívio com cada uma destas formidáveis pessoas...

“A cidade vive dentro da história. Os passeios, os espaços públicos, os edifícios e as residências, todos têm um nascimento, um auge e um declínio. Existe a possibilidade de petrificá-los em museus ou a opção de dar-lhes a oportunidade de revigorar-se, revalorizar-se e integrar-se às exigências contemporâneas”.

(VILLANUEVA E GASTELO, 2002)

RESUMO

As cidades evoluem por meio da expansão de seu território e da transformação no uso do solo existente. Esta pesquisa tem por objetivo analisar a dinâmica das áreas centrais de modo a subsidiar diretrizes de fomento a utilização de edifícios abandonados ou subutilizados no Centro de Curitiba, contribuindo para a otimização e democratização do seu território urbano. Para tanto, apresenta uma investigação acerca do fenômeno da centralidade no contexto mundial; expõe a importância do uso funcional de edifícios subutilizados ou não utilizados como ferramenta do desenvolvimento sustentável, bem como a relevância do uso residencial em processos de reabilitação urbana, destacando, especialmente, a potencialidade deste espaço para a implementação de políticas de habitação social; investiga a dinâmica evolutiva do centro de Curitiba; indica a relação do mercado imobiliário no Centro de Curitiba com o fenômeno urbano do esvaziamento, desvalorização e os movimentos atuais de recuperação da região central da cidade; apresenta uma análise dos efeitos da legislação urbanística na dinâmica e gestão do Centro de Curitiba, demonstrando sua influência nas transformações do uso do solo nessa área; compõe o cenário atual do bairro e, a partir deste diagnóstico, são delineadas diretrizes para sua reabilitação urbana. A metodologia utilizada para a elaboração deste documento se constitui de: pesquisa bibliográfica; documental; e de campo, sendo metodologicamente estruturado em duas fases principais: Estruturação do embasamento teórico, e estudo do caso específico do Bairro Centro de Curitiba. Por meio desta pesquisa foi possível concluir que a utilização de edifícios abandonados ou subutilizados no Centro de Curitiba pode tornar-se importante ferramenta para uma política de reabilitação e desenvolvimento sustentável do seu território.

PALAVRAS CHAVE: Fenômeno da centralidade; Edifícios subutilizados; Desenvolvimento sustentável; Uso residencial; Habitação social; Mercado imobiliário; Legislação urbanística; Reabilitação urbana.

ABSTRACT

The cities evolve through the expansion of its territory and its land use transformations. This thesis analyzes the dynamics of central areas and how the use of abandoned or underutilized buildings in the downtown area of Curitiba, Brazil, contribute for the optimization and democratization of its territory. This renewal can become an instrument for rehabilitation and sustainable urban development politics. The research discuss the desertification process and renewal projects of central areas worldwide; presents the importance of bringing functions to underutilized or abandoned buildings aiming at an urban sustainable development - especially the implementation of housing politics; investigates the dynamics of the Curitiba's downtown over the year; indicates the relation between real estate market in the Curitiba's downtown with the central areas desertification and the current renewal movements to bring new life to the area; analyzes the effect of municipal laws to the dynamics and management of Curitiba's downtown; and shows the current status of the region and delineates proposals for its rehabilitation. Based on a bibliographical review on the subject, the methodology applied included interviews with real estate agents and with downtown residents, a real estate market research, and ground research

KEYWORDS: dynamics of central areas; underutilized buildings; sustainable urban development; housing politics; estate market; municipal laws; rehabilitation

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| FIGURA 1 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA E RURAL NO BRASIL – 1950 À 2000. | 29 |
| FIGURA 2 – ACRÓPOLE GREGA..... | 31 |
| FIGURA 3 – ÁGORA..... | 31 |
| FIGURA 4– CIDADE FEUDAL..... | 32 |
| FIGURA 5– PARIS DO SÉCULO XVI..... | 33 |
| FIGURA 6 – CIDADE INDUSTRIAL..... | 33 |
| FIGURA 7 – RUA LONDRINA EM 1872 – gravura de Gustave Doré..... | 34 |
| FIGURA 8 – RUA CORREDOR – Desenho de Le Corbusier..... | 35 |
| FIGURA 9 – CIDADE MODERNA..... | 37 |
| FIGURA 10 – CIDADE JARDIM – Desenho de Le Corbusier | 38 |
| FIGURA 11 – MAPA ESQUEMÁTICO DE LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO CENTRO EM RELAÇÃO À CURITIBA E AO PARANÁ..... | 86 |
| FIGURA 12 – BAIRROS LIMÍTROFES DO CENTRO..... | 87 |
| FIGURA 13 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO POPULACIONAL EM CURITIBA (1970 À 2000) | 89 |
| FIGURA 14 – VISTAS DE EDIFÍCIOS NÃO OCUPADOS OU SUBUTILIZADOS NO CENTRO DE CURITIBA - 2005..... | 90 |
| FIGURA 15 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DE HABITANTES DO CENTRO EM RELAÇÃO À CURITIBA | 90 |
| FIGURA 16 – GRÁFICO DO NÚMERO DE HABITANTES DO BAIRRO CENTRO E DO MUNICÍPIO DE CURITIBA – 1980 A 2000 | 91 |
| FIGURA 17 – VISTAS DE EDIFÍCIOS DESOCUPADOS NO BAIRRO CENTRO DE CURITIBA - 2005..... | 92 |
| FIGURA 18 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS PARTICULARES NÃO OCUPADOS (DPNO) NO CENTRO EM RELAÇÃO À EVOLUÇÃO DO NÚMERO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES TOTAL (DPT) DO BAIRRO – 1980 A 2000 | 92 |
| FIGURA 19 – GRÁFICO DA RELAÇÃO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS PARTICULARES NÃO OCUPADOS NO CENTRO EM RELAÇÃO AO PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS PARTICULARES NÃO OCUPADOS DE CURITIBA – 1980 A 2000..... | 93 |
| FIGURA 20 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS PARTICULARES POR CATEGORIA DE DOMICÍLIOS DESOCUPADOS – 1980 A 2000 | 94 |
| FIGURA 21 - VISTA GERAL DE CURITIBA EM 1855..... | 95 |
| FIGURA 22 – RUA XV DE NOVEMBRO EM 1919 – Trecho entre a Rua Barão do Rio Branco e a Rua Monsenhor Celso..... | 96 |
| FIGURA 23 - EXPRESSO EM CANALETA EXCLUSIVA – 1974..... | 97 |
| FIGURA 24 – COMÉRCIO POPULAR..... | 99 |

| | |
|---|-----|
| FIGURA 25 – FOTOS DO COMÉRCIO AMBULANTE NAS RUAS DO CENTRO DE CURITIBA..... | 100 |
| FIGURA 26 - FOTOS DE MORADORES DE RUA E MENDICÂNCIA NAS RUAS DO CENTRO DE CURITIBA..... | 100 |
| FIGURA 27 - ESCASSA VIDA NOTURNA – TRECHOS DAS RUAS BARÃO DO RIO BRANCO E XV DE NOVEMBRO (TERÇA-FEIRA 14/02/06 POR VOLTA DAS 22:40 HS – HORÁRIO DE BRASÍLIA)..... | 101 |
| FIGURA 28 – VISTA DE CASARÃO ESTILO COLONIAL SITUADO NA ZONA INTITULADA SETOR HISTÓRICO DO BAIRRO CENTRO DE CURITIBA..... | 102 |
| FIGURA 29 – VISTAS DE EDIFÍCIOS NA RUA BARÃO DO RIO BRANCO DE ESTILO ECLÉTICO AINDA INFLUENCIADOS PELO BARROCO E TRAÇOS NEOCLÁSSICOS | 103 |
| FIGURA 30 – VISTAS DE EDIFÍCIOS DE ESTILO CONSTRUTIVO INFLUENCIADO PELO ART DECO E ELEMENTOS PRÉ-MODERNISTAS (RUA XV DE NOVEMBRO E MONSENHOR CELSO..... | 104 |
| FIGURA 31 – VISTA DO EDIFÍCIO GEMINI LOCALIZADO NA AV. VISCODE DE NACAR ESQUINA COM A RUA VICENTE MACHADO..... | 105 |
| FIGURA 32 – MAPA TEMÁTICO DA TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA DE CURITIBA – Destaque para o Bairro Centro | 106 |
| FIGURA 33 – MAPA TEMÁTICO DA SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DOS LOTES DO BAIRRO CENTRO | 108 |
| FIGURA 34 MAPA TEMÁTICO DE LOCALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DESOCUPADAS DO BAIRRO CENTRO..... | 109 |
| FIGURA 35 - FOTO DE FACHADAS DE EDIFÍCIOS ABANDONADOS NA AV. SETE DE SETEMBRO E RUA BARÃO DO RIO BRANCO..... | 110 |
| FIGURA 36 – MAPA TEMÁTICO DE INFRA-ESTRUTURA – BAIRRO CENTRO | 111 |
| FIGURA 37 – MAPA TEMÁTICO DO SISTEMA DE TRANSPORTE – BAIRRO CENTRO | 112 |
| FIGURA 38 – MAPA TEMÁTICO DE ÁREAS VERDES – BAIRRO CENTRO..... | 113 |
| FIGURA 39 –MAPA TEMÁTICO DA ESTRUTURA VIÁRIA DO CENTRO..... | 114 |
| FIGURA 40 - FOTO DE TRECHOS MAU CONSERVADOS DA PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS NAS AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA E MARECHAL FLORIANO PEIXOTO NO BAIRRO CENTRO..... | 115 |
| FIGURA 41 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DA FROTA DE CURITIBA – 1997 A 2005. | 117 |
| FIGURA 42 – FOTOS NOTURNAS DAS RUAS XV DE NOVEMBRO E BARÃO DO RIO BRANCO..... | 118 |
| FIGURA 43 - PONTOS DE ILUMINAÇÃO DEFICIENTE | 119 |
| FIGURA 44 – GRÁFICO DO PERCENTUAL DA PARTICIPAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS DO CENTRO EM RELAÇÃO À CURITIBA - 2004 | 120 |
| FIGURA 45 – MAPA TEMÁTICO DE EQUIPAMENTOS URBANOS – BAIRRO CENTRO | 121 |
| FIGURA 46 - PIRÂMIDE ETÁRIA DO BAIRRO CENTRO - 2000 | 124 |
| FIGURA 47 – MAPA TEMÁTICO DE RENDA MÉDIA DO RESPONSÁVEL POR DOMICÍLIO DE CURITIBA – Destaque para o Bairro Centro | 126 |
| FIGURA 48 – GRÁFICO DAS PRINCIPAIS ELEMENTOS ASSOCIADAS AO CENTRO .. | 128 |

| | |
|--|-----|
| FIGURA 49 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS LOCAIS DE COMPRA DO RESIDENTE NO CENTRO | 129 |
| FIGURA 50 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS MOTIVOS DE SE MORAR NO CENTRO | 129 |
| FIGURA 51 – GRÁFICO DA AVALIAÇÃO DO BAIRRO COMO BOM PARA MORAR..... | 130 |
| FIGURA 52 - GRÁFICO DA AVALIAÇÃO DA PREFERÊNCIA DO BAIRRO | 130 |
| FIGURA 53 – GRÁFICO DO GRAU DE SATISFAÇÃO COM AS CARACTERÍSTICAS DO CENTRO | 131 |
| FIGURA 54– GRÁFICO DOS PRINCIPAIS LOCAIS QUE IDENTIFICAM O CENTRO..... | 132 |
| FIGURA 55 – GRÁFICO DAS PRINCIPAIS DEFICIÊNCIAS DO CENTRO..... | 133 |
| FIGURA 56 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS MOTIVOS PARA FREQUENTAR O CENTRO | 134 |
| FIGURA 57 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS MOTIVOS PARA NÃO FREQUENTAR O CENTRO | 134 |
| FIGURA 58 – GRÁFICO DO GRAU DE INTENÇÃO EM RESIDIR NO CENTRO..... | 135 |
| FIGURA 59 - GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO TIPO DE IMÓVEL QUE SE PRETENDE ADQUIRIR..... | 136 |
| FIGURA 60 – PANORÂMICA DO BAIRRO CENTRO – Destaque para a verticalização na paisagem do bairro | 137 |
| FIGURA 61 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO NO CONCEITO DO NÚMERO IDEAL DE VAGAS DE GARAGEM POR UNIDADE HABITACIONAL – 1994 - 2000 | 137 |
| FIGURA 62 – GRÁFICO DO GRAU DE PREFERÊNCIA E REJEIÇÃO DO CENTRO DE CURUTIBA - 2001 | 138 |
| FIGURA 63 – GRÁFICO DO VALOR DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS NOS BAIRROS ÁGUA VERDE, CABRAL, CENTRO E CRISTO REI - 2005..... | 141 |
| FIGURA 64 – GRÁFICO DA ÁREA MÉDIA DOS IMÓVEIS POR BAIRRO - 2005..... | 142 |
| FIGURA 65 – GRÁFICO DA PORCENTAGEM DE IMÓVEIS POR CLASSE DE TAMANHO E POR BAIRRO - 2005..... | 143 |
| FIGURA 66 – GRÁFICO DO PERCENTUAL DE APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS POR BAIRRO - 2005..... | 144 |
| FIGURA 67 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DA DEMANDA POR DORMITÓRIOS POR UNIDADE HABITACIONAL ENTRE 1994 E 2001..... | 144 |
| FIGURA 68 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DA DEMANDA POR SUÍTES POR UNIDADE HABITACIONAL ENTRE 1994 E 2001..... | 145 |
| FIGURA 69 – GRÁFICO DA PERCENTUAL DE IMÓVEIS COM SUÍTE POR BAIRRO - 2005. | 145 |
| FIGURA 70 – GRÁFICO DO PERCENTUAL DE IMÓVEIS QUE POSSUEM VAGA DE GARAGEM POR BAIRRO - 2005. | 146 |
| FIGURA 71 – GRÁFICO DO NÚMERO MÉDIO DE GARAGEM POR IMÓVEIS POR BAIRRO..... | 146 |
| FIGURA 72 – GRÁFICO DA IDADE MÉDIA DOS IMÓVEIS POR BAIRRO..... | 147 |
| FIGURA 73 - SISTEMA RADIAL DE CURITIBA | 151 |
| FIGURA 74 – ESQUEMA DE SETORIZAÇÃO DO PLANO AGACHE | 151 |
| FIGURA 75 – EVOLUÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DOS EIXOS ESTRUTURAIIS..... | 154 |

| | |
|---|-----|
| FIGURA 76 MAPA TEMÁTICO DA TIPOLOGIA DE PAVIMENTAÇÃO DE VIAS – BAIRRO CENTRO | 156 |
| FIGURA 77 – MAPA TEMÁTICO DE ZONEAMENTO DA LEI 9.800/2000 – BAIRRO CENTRO | 161 |
| FIGURA 78 – VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para o Passeio Público..... | 162 |
| FIGURA 79 – VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para a divisa do Centro com o Centro Cívico..... | 163 |
| FIGURA 80 – VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para a Praça Rui Barbosa | 163 |
| FIGURA 81 – VISTAS DA RUA XV DE NOVEMBRO – Trecho pedestrianizado | 165 |
| FIGURA 82 – VISTA DO SETOR HISTÓRICO – vista aérea de parte do Setor histórico situado próximo à Praça Tiradentes com destaque para a Catedral..... | 166 |
| FIGURA 83 – SETOR HISTÓRICO – Edifício da UFPR no Centro de Curitiba..... | 166 |
| FIGURA 84 – VISTA DO SETOR HISTÓRICO – Largo da Ordem | 167 |
| FIGURA 85 – SETOR ESPECIAL CENTRO CÍVICO..... | 169 |
| FIGURA 86 – VISTA DO SETOR INDUSTRIAL – AV. DAS INDÚSTRIAS | 170 |
| FIGURA 87 – SETOR ESTRUTURAL – Av. Sete de Setembro e Padre Anchieta..... | 171 |
| FIGURA 88 – DISTRIBUIÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS | 172 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|-----|
| TABELA 1 – COMPARAÇÃO DA TAXA DE MOTORIZAÇÃO DE CURITIBA, PORTO ALEGRE, RIO DE JANEIRO E SÃO PAULO..... | 116 |
| TABELA 2 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL CENTRAL - 1953..... | 152 |
| TABELA 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL SECUNDÁRIA - 1953..... | 152 |
| TABELA 4 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL I - 1966..... | 154 |
| TABELA 5 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL II - 1966..... | 155 |
| TABELA 6 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA RESIDENCIAL III - 1966..... | 155 |
| TABELA 7 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA CENTRAL - 1975..... | 158 |
| TABELA 8 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA CENTRAL..... | 159 |
| TABELA 9 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O SETOR ESPECIAL DA AV. MARECHAL FLORIANO..... | 159 |
| TABELA 10 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O SETOR ESPECIAL HISTÓRICO..... | 160 |

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ACP – Associação Comercial do Paraná

APPUC – Assessoria de Planejamento e Pesquisa Urbana de Curitiba

CMMAD – Comissão Mundial Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento

COSED – Comissão de Segurança de Edificações

DENATRAN – Departamento Nacional de Trânsito

EMURB - Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo.

FEANTSA – European Federation of National Organizations Working with the Homeless

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ONG – Organização Não Governamental

PMC – Prefeitura Municipal de Curitiba

PPGTU – Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana

SECOV – Sindicato de Habitação e Condomínios

SINDUSCON / PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná

UIEP – Unidade de Interesse Especial de Preservação

UIP – Unidade Interesse de Preservação

URBS – Urbanização de Curitiba S/A

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| RESUMO | 6 |
| ABSTRACT | 7 |
| LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS | 13 |
| 1 INTRODUÇÃO | 17 |
| 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA | 26 |
| 2.1 PROCESSOS DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS URBANAS DETERIORADAS | 26 |
| 2.2 O FENÔMENO DA CENTRALIDADE | 29 |
| 2.2.1 Áreas centrais: características e evolução | 30 |
| 2.2.2 Novos arranjos institucionais | 41 |
| 2.2.3 Efeitos das políticas públicas de planejamento urbano sobre as regiões centrais | 45 |
| 2.2.4 Valor do espaço urbano e o efeito de sua apropriação pelo mercado | 48 |
| 2.2.5 Particularidades e semelhanças das dinâmicas de centralização e descentralização urbanas em experiências nacionais e internacionais | 51 |
| 2.2.5.1 Análise das particularidades e semelhanças das experiências apresentadas | 60 |
| 2.3 IMPORTÂNCIA DA REDEFINIÇÃO FUNCIONAL E OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS CENTRAIS | 63 |
| 2.3.1 Custos socioeconômicos da deteriorização dos centros urbanos | 64 |
| 2.3.2 O uso funcional de edifícios subutilizados ou não utilizados como ferramenta do desenvolvimento sustentável | 67 |
| 2.3.2.1 Sustentabilidade | 67 |
| 2.3.2.2 A reabilitação de áreas centrais e as dimensões da sustentabilidade | 69 |
| 2.3.3 O uso residencial em processos de revitalização de centros urbanos | 73 |
| 2.3.4 Políticas habitacionais de interesse social em centros urbanos e o desenvolvimento sustentável | 75 |
| 2.3.4.1 Habitação social em centros urbanos e a legislação urbanística | 78 |
| 2.3.5 Evolução do conceito de propriedade e de sua função social | 80 |

| | | |
|---------|---|----|
| 2.3.5.1 | Habitação social nos centros urbanos como Política Habitacional de Democratização do Acesso à Cidade..... | 83 |
|---------|---|----|

3. O FENÔMENO DA CENTRALIDADE EM CURITIBA: ANÁLISE E DISCUSSÃO..... 86

3.1 CARACTERIZAÇÃO DO CENTRO DE CURITIBA..... 89

3.1.1 Problemática..... 89

3.1.2 Histórico do desenvolvimento urbano da região central de Curitiba..... 94

3.1.3 O Bairro Centro na atualidade..... 99

3.1.4 Tipologia arquitetônica..... 102

3.1.5 Infra-estrutura urbana e serviços públicos..... 110

3.1.6 Atividades e setores mais concentrados na região..... 120

3.1.7 Perfil sociológico do Bairro Centro de Curitiba..... 122

3.1.7.1 Perfil do morador do Centro de Curitiba..... 124

3.1.7.2 A percepção do morador com relação ao centro..... 127

3.1.7.3 A percepção do usuário com relação ao centro..... 133

3.1.8 As preferências do comprador curitibano..... 136

3.1.9 A dinâmica imobiliária no centro da cidade de Curitiba..... 138

3.1.9.1 O mercado mobiliário residencial..... 140

3.1.9.2 A percepção do mercado imobiliário no setor comercial:..... 148

3.1.10 Os efeitos da legislação urbanística na dinâmica e gestão do centro de Curitiba..... 150

3.1.10.1 Evolução da legislação de uso e ocupação do solo em Curitiba para o Bairro Centro..... 150

3.1.10.2 Pontos de consolidação..... 162

3.1.10.3 Pontos de desconstrução..... 168

3.2 FRAGILIDADES E POTENCIALIDADES..... 173

3.3 DIRETRIZES E RECOMENDAÇÕES..... 179

3.3.1 Princípios Gerais..... 179

3.3.2 Diretrizes de intervenção no Bairro Centro de Curitiba..... 181

3.3.2.1 Mobilização social..... 181

| | | |
|----------|---|------------|
| 3.3.2.2 | Readequação de edifícios, serviços, infra-estrutura e equipamentos públicos | 182 |
| 3.3.2.3 | Estímulo à diversidade social e das formas de ocupação e uso do solo | 185 |
| 3.3.2.4 | Reestruturação do tecido econômico e social..... | 186 |
| 3.3.2.5 | Implantação de instrumentos urbanísticos de controle, direcionamento e de incentivos de uso e ocupação do solo..... | 189 |
| 4 | CONCLUSÕES..... | 190 |
| | REFERÊNCIAS | 197 |

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo aborda a questão da reabilitação de centros urbanos. A questão dos centros tem ganhado importância cada vez maior. Trata-se de um tema bastante debatido entre diversos estudiosos da sociedade e do meio urbano como Almeida (2001), Rojas et al (2004), Correa (2003), Diogo (2004), Vainer(2000) e Villaça (1998). A temática interessa também aos planejadores, gestores, políticos, e ao investidor privado. Interessa ainda tanto aos habitantes e usuários destas localidades, quanto da cidade como um todo. As regiões centrais são o local onde, por excelência, investimentos públicos e privados devem complementar-se em benefício de um harmônico desenvolvimento urbano, social, cultural e econômico das cidades.

A seriedade com que vem sendo tratada a dinâmica das áreas centrais tem sua origem em dois fenômenos ocorridos no processo de urbanização do século XX. O primeiro diz respeito ao acelerado processo de crescimento enfrentado, nos últimos 50 anos, por diversas cidades, em especial nos países em desenvolvimento frente às migrações campo-cidade. O segundo fenômeno relaciona-se à dinâmica de descentralização, degradação e abandono sofridos pelas áreas urbanas centrais. Este último é resultado de diversos fatores dentre os quais se destacam: as transformações do mercado e dos modos de produção capitalista; e, ainda, as mudanças nos modos de vida da sociedade frente aos avanços tecnológicos.

A urbanização ao longo da história e a dinâmica das áreas centrais têm, pois, relação direta com os processos de produção capitalista. O aprofundamento da divisão do trabalho ocorrido no início do século XIX, com a Revolução Industrial, acarretou no adensamento e na multifuncionalidade dos centros urbanos. Além da função residencial, dos equipamentos do poder, da religião e do comércio, instalaram-se, nesta localidade, todos os tipos de atividades e de serviços que deveriam dispor de melhor acessibilidade e frequência.

Entretanto, no final do século XIX, novas formas de organização produtiva se impuseram no sentido de alcançar maior racionalidade e otimização, tanto de tempo quanto de recursos, que acabaram por se refletir também numa nova conformação das cidades. Estas foram setorizadas de acordo com quatro funções elementares (morar, trabalhar, circular e recrear). Neste período, a centralidade única foi

abandonada em razão do zoneamento, e das centralidades periféricas e especializadas. Mas, até a segunda metade do séc. XX este modelo entra progressivamente em crise e novos tipos de organização, mais flexíveis e integradas se apresentam e a separação de funções dá lugar ao renascimento das centralidades multifuncionais. Neste contexto, a crescente demanda por urbanização tem sido enfrentada, em termos gerais, pelo planejador e gestor de cidades de duas maneiras.

Uma delas é a ocupação extensiva do território. Este modo de ocupação acaba, muitas vezes, favorecendo o abandono e a subutilização de instalações e espaços urbanos consolidados. É o caso das áreas centrais. Tais espaços passam a ser caracterizados pela degradação do patrimônio construído e mudança do perfil socioeconômico. Esta forma de produção e ocupação do espaço urbano não favorece a coletividade. Serve, especialmente, aos interesses do mercado por meio da simples valorização imobiliária. Caracteriza-se por um crescimento segregatório e discriminante. Utiliza, de maneira irracional, os recursos públicos a medida em que, além de não utilizar o que já existe, exige a ampliação de infra-estrutura e serviços públicos para áreas antes não ocupadas. Assim, regiões da cidade já consolidadas, e que possuem infra-estrutura instalada, acabam por se tornar subutilizadas.

As conseqüências da degradação das áreas centrais das cidades não se resumem aos aspectos econômicos. O centro possui também importância simbólica: é onde se concentra normalmente grande parcela do patrimônio histórico, artístico e arquitetônico de uma cidade. A sua degradação produz efeitos negativos sobre a identidade e a cultura da sociedade. Além disso, trata-se de um problema político e social. A ocupação do espaço citadino, quando não otimizada, implica no não cumprimento da função social que a cidade deve promover. Neste sentido, o uso racional e democrático da cidade pressupõe a ampla utilização e acessibilidade ao centro.

A segunda forma de produzir o espaço urbano é, portanto, promover o desenvolvimento e a otimização das regiões consolidadas das cidades, em especial as áreas centrais. Como já mencionado, são áreas já infra-estruturadas e que perderam sua funcionalidade ou que se encontram deterioradas. Surgiu frente à necessidade de viabilizar um modo mais racional de atender às demandas de serviços urbanos. Com a reabilitação destes espaços, locais que estavam

subutilizados ou deteriorados são revalorizados, tanto do ponto de vista imobiliário quanto social.

Ações nesta direção relacionam-se também com os princípios da sustentabilidade. O desenvolvimento sustentável surge como uma proposta de reduzir os impactos antrópicos no meio ambiente. Propõe a otimização e o uso racional dos recursos existentes. A medida em que sugere a ocupação racional dos espaços urbanos, a reabilitação das áreas centrais é um importante aliado na busca por este modelo de desenvolvimento. A infra-estrutura urbana melhor utilizada elimina o desperdício e diminui a pressão da expansão horizontal sobre o meio natural.

Portanto, reabilitar esta região da cidade, envolvendo a população e os diversos setores interessados, além de ser importante economicamente, é também um instrumento de resgate da identidade da cultura local. Implica ainda, no combate às formas de segregação social e defesa da função social da propriedade, contra a mera valorização imobiliária. Favorece, desta maneira, a melhoria da qualidade de vida da população como um todo, fortalecendo sua identidade com este espaço da cidade, legitimando, ainda, as ações públicas para o cumprimento da função social deste ambiente.

Neste cenário, a refuncionalização das áreas centrais inclui-se hoje nos projetos de desenvolvimento de muitas nações. Assim, muitas cidades já vêm recuperando e modernizando seus centros como instrumento de inserção na ordem mundial. Daí a importância de se analisar o tema proposto por este estudo e colocar em debate os fundamentos do fenômeno da centralidade. Reexaminá-los à luz dos trabalhos mais recentes e submetê-los à prova da observação empírica e confronto de idéias. Deste modo, além do exercício intelectual e teórico, este trabalho procura introduzir a visão de uma área central que, ao invés de problema, começa a ser pensada como o território fértil da cidade.

Para melhor analisar o tema proposto, constatou-se a importância de se adotar um objeto de estudo. Este objeto configura-se no Bairro Centro de Curitiba. A delimitação da área de estudo deve-se ao fato, de, apesar de Curitiba entrar no século XXI como referência nacional e internacional de planejamento urbano, sua área central, que, para efeito de entendimento, neste documento compreende o Bairro Centro, não acompanhou as mudanças na base econômica, nos transportes

individuais, na demanda por infra-estrutura de alta tecnologia e em novas formas de morar – que, ao longo dos anos, foram implacáveis com esta área da cidade. Diante disto, vêm sofrendo o fenômeno do esvaziamento populacional e deteriorização, tanto física quanto socioeconômica, observado em metrópoles como São Paulo, Salvador, Recife, Quito, Santiago do Chile e Bilbao. A participação do bairro no crescimento da cidade diminuiu pela metade entre as décadas de 80 e 90. A perda de residentes, neste mesmo período, alcançou quase dez mil pessoas.

Além disso, Curitiba foi adotada como laboratório de estudos do PPGTU (Programa de Pós Graduação em Gestão Urbana da PUCPR) e tem sido objeto de importantes debates e projetos de revitalização. Um exemplo disso é o Projeto Centro Vivo. Promovido pela Associação Comercial do Paraná, em parceria com entidades públicas e privadas, vem desenvolvendo seminários e debates sobre a dinâmica do Centro de Curitiba, com a participação da comunidade.

Diante disso, o objetivo geral desta pesquisa é analisar o fenômeno da centralidade de modo a subsidiar diretrizes de fomento a utilização de edifícios abandonados ou subutilizados no Centro de Curitiba contribuindo para a otimização e democratização do seu território urbano. Para tanto, este documento, primeiramente, contempla uma fundamentação a cerca das teorias que abordam o tema e depois, apresenta a análise e discussão do caso do Bairro Centro de Curitiba à luz destas teorias.

Neste sentido, constituem-se como objetivos específicos analisar o fenômeno da centralidade no contexto mundial; demonstrar a importância do uso funcional de edifícios subutilizados ou não utilizados como ferramenta do desenvolvimento sustentável; investigar a dinâmica evolutiva do bairro Centro de Curitiba; descrevendo os efeitos dos movimentos do mercado e da legislação urbanística na dinâmica e gestão do bairro Centro a fim de compor o cenário atual do bairro; e delinear sugestões de diretrizes para a intervenção do neste espaço da cidade.

Esses objetivos estão voltados à interpretação da hipótese de que a utilização de edifícios abandonados ou subutilizados no Centro de Curitiba pode contribuir para a otimização e democratização do seu território urbano, tornando-se ferramenta para uma política de reabilitação e desenvolvimento urbano sustentável

Inicialmente, são delineados alguns pressupostos teóricos, bem como a diferenciação de diversas terminologias ligadas aos processos de intervenção em áreas urbanas deterioradas. Logo após, é analisado o fenômeno da centralidade no contexto mundial. É descrita também a dinâmica das áreas centrais, sua origem e evolução. Esta primeira parte contempla, além disso, as principais causas associadas a deteriorização das condições gerais destes espaços urbanos na atualidade. Investiga os efeitos das políticas públicas e do mercado sobre estas regiões. Apresentando, ainda, as particularidades e semelhanças das dinâmicas de centralização e descentralização urbanas por meio de diferentes experiências nacionais e internacionais, sendo evidenciado o caráter peculiar dos diferentes processos de reabilitação das áreas centrais das cidades escolhidas.

Em seguida é descrita a importância da redefinição funcional e otimização das áreas centrais. São apontados alguns custos sociais da deteriorização dos centros urbanos, demonstrando a importância do uso funcional de edifícios subutilizados ou não utilizados como ferramenta do desenvolvimento sustentável. É apresentada, neste sentido, a relevância do uso residencial em processos de reabilitação urbana. Destacando, especialmente, a potencialidade deste espaço para a implementação de políticas de habitação social.

Na segunda parte desta pesquisa, é feita uma investigação do caso específico de Curitiba. Para tanto, é descrito o cenário atual bem como a dinâmica evolutiva de sua área central (Bairro Centro). É estruturado um diagnóstico dos principais efeitos dos movimentos do mercado e da legislação urbanística na gestão deste bairro. São elencados os obstáculos ao revigoramento das condições de desenvolvimento econômico e social local e, em seguida, as oportunidades de ação.

Finalmente, com base nas análises apresentadas neste estudo, são esquematizadas sugestões de diretrizes para a intervenção do poder público, em parceria com o setor privado, para a reabilitação deste espaço urbano. Tais sugestões remetem à contribuição da utilização de edifícios abandonados ou subutilizados nos centros urbanos como ferramenta para o uso racional e democrático do território urbano visando seu desenvolvimento mais sustentável. Também apontam para a implementação de usos mistos, com especial destaque para o uso residencial, e o estímulo à diversidade social e econômica.

METODOLOGIA

As técnicas e procedimentos de coleta de dados para a elaboração deste documento se constituem de: pesquisa bibliográfica; documental; e de campo, sendo metodologicamente estruturado em duas fases principais:

- a) Estruturação do embasamento teórico e conceitos a cerca do fenômeno da centralidade, competências e responsabilidades institucionais, bem como sustentabilidade e seus princípios, e algumas questões legais ligadas ao tema;
- b) Caracterização e análise do caso específico do Bairro Centro de Curitiba com ênfase na sua dinâmica evolutiva, e efeitos dos movimentos de mercado e legislação urbanística na conformação e gestão de seu território.

A elaboração da primeira fase é subsidiada fundamentalmente por meio de pesquisa bibliográfica, sendo utilizados dados já catalogados em livros e artigos relacionados ao tema,. com base nos quais foram feitas coleta, sistematização e interpretação de informações que possibilitaram analisar o tema proposto à luz de enfoques integrados.

Nesta fase é feita, ainda, uma análise, também baseada em bibliografia existente, de experiências nacionais e internacionais de intervenção em áreas centrais no intuito de apresentar particularidades e semelhanças das dinâmicas de centralização e descentralização urbanas. Esta análise é realizada por meio da construção de um quadro comparativo, onde são selecionadas três experiências nacionais (São Paulo, Recife e Salvador) e três internacionais (Quito, Bilbao, Santiago do Chile).

A exposição destas experiências é feita de maneira sintética por meio de seis quadros resumo dos principais aspectos referentes a cada uma delas. Os quadros são compostos pelas características históricas da região central de cada cidade; pelos problemas sofridos por estas áreas ao longo da história; pelos fatores que contribuíram para o surgimento destes problemas; pelo programa de ações desenvolvidas por meio dos processos de reabilitação urbana pelos quais os centros destas cidades passaram; pelos atores envolvidos; e pelos resultados alcançados em cada uma das experiências. Com base nesta apresentação é montado um quadro geral das experiências onde são destacadas as semelhanças das dinâmicas de centralização e descentralização urbanas sofridas por estas cidades.

A segunda fase é subsidiada por pesquisa documental e de campo. Por meio da pesquisa documental são analisados materiais que não receberam tratamento analítico. Com base neste material, é analisada a questão do comportamento dos compradores curitibanos no que diz respeito ao mercado imobiliário residencial. O objetivo é avaliar as preferências deste comprador no que tange ao tipo de imóvel que pretende adquirir, número ideal de vagas de garagem, número de quarto, suítes, e a relação dos bairros quanto à predileção ou rejeição. Isto, a fim de apontar a direção que ações que visem atrair moradores ao centro devem seguir. Esta análise é feita com base em pesquisa elaborada pelo SINDUSCON - Pr¹ entre os anos de 1994 e 2001. Além disso, a pesquisa documental subsidia a construção do perfil do morador do Bairro Centro por meio de dados estatísticos do IBGE, IPARDES e IPPUC.

Já, a pesquisa de campo é estruturada por meio de levantamento fotográfico, aplicação de questionários e entrevistas, bem como estudo do mercado imobiliário da região e participação em reuniões de associação de moradores, projetos e eventos ligados ao tema ocorridos no decorrer do desenvolvimento da pesquisa.

O levantamento fotográfico foi feito no Bairro Centro de Curitiba durante todo o decorrer da elaboração da pesquisa no intuito de ilustrar e exemplificar as discussões e constatações da pesquisa. O Bairro foi retratado em diversas ruas para apresentar a diversidade de cenários que coexistem neste espaço da cidade e, ainda, em diversos períodos do dia e da semana para avaliar sua frequência de uso.

A aplicação de questionários se deu por meio da participação no Projeto Centro Vivo desenvolvido pela Associação Comercial do Paraná em parceria com a Pontifícia Universidade Católica do Paraná e a empresa Data Censo. Foi elaborado pela equipe de Pesquisa Sociológica do referido Projeto sob a coordenação do Professor e Doutor Fabio Duarte e vice-coordenação da presente autora. A aplicação do questionário teve por objetivo identificar a percepção dos moradores e usuários, freqüentes ou não, do centro, a fim de descobrir os pontos fracos, que constituem os motivos de evasão da população residente e a rejeição dos

¹ Sindicato da Indústria da Construção Civil

freqüentadores como local de morada, bem como revelar os pontos fortes, que podem vir a constituir estratégias de atração ao bairro.

Tratou-se de uma pesquisa exploratória, em suas versões qualitativa e quantitativa. A pesquisa qualitativa foi aplicada a cinco imobiliárias que se destacam no centro da capital paranaense. Neste momento foram feitas entrevistas de profundidade via telefone no período de julho de 2005. Esta pesquisa teve por base um questionário contendo três perguntas referentes ao motivo de evasão do setor comercial na região central, bem como, quais seriam as possíveis formas de atrair novos investidores. Foi elaborada e analisada pela equipe Pesquisa Sociológica e aplicada pelo Datacenso.

A pesquisa quantitativa foi aplicada em dois momentos. No primeiro, realizado entre maio e junho de 2005, foi feita uma amostragem teste com 116 moradores onde foi aplicado um questionário contendo 10 perguntas. Este questionário foi elaborado pela equipe Pesquisa Sociológica e aplicado pelos alunos de Arquitetura e Urbanismo da PUCPR. O resultado desta amostragem teste foi analisado pela equipe e serviu de base para a formatação da amostragem estatística com 95% de confiabilidade.

A segunda parte da pesquisa foi novamente dividida em residentes e usuários e feita num segundo momento em julho de 2005. Foram dois os questionários elaborados para esta etapa. O referente aos moradores contemplou nove perguntas e foi aplicado em 400 pessoas divididas igualmente em residentes a menos de um ano e a mais de cinco anos, com uma margem de erro de 5%. O segundo contemplou cinco perguntas que foram aplicadas com 200 usuários do bairro divididos igualmente em freqüentes e não-freqüentes. Esta parte da pesquisa foi feita com margem de 10% de erro.

A última instância, da pesquisa de campo realizada na elaboração deste documento, tem por escopo identificar a dinâmica do mercado imobiliário no setor residencial. Esta foi alcançada em uma pesquisa ilustrativa feita por meio de uma amostragem aleatória sobre a divulgação dos imóveis residenciais à venda nas principais imobiliárias de Curitiba no mês dezembro de 2005. Nesta parte da pesquisa são comparados alguns dos elementos tipológicos das plantas residenciais levantados no Bairro Centro de Curitiba com relação outros bairros do Município.

Para o início desta pesquisa, partiu-se do pressuposto de que a análise seria válida se fossem comparadas regiões da cidade que apresentassem semelhantes perfis socioeconômicos dos moradores e também bairros cujos valores do m² dos imóveis à venda, com mesma metragem quadrada, fossem próximos aos encontrados no Centro para que a diferença de renda familiar não fosse uma justificativa de preterimento ou escolha do Centro em relação a outro bairro. Com isto, são definidos, para comparação com o Centro, os bairros Água Verde, Cristo Rei, e Cabral.

A pesquisa compara as tipologias e condições de venda dos imóveis entre esses quatro bairros e viabilizam uma projeção das tendências do mercado imobiliário nestes espaços da cidade. Foi selecionado e analisado um total de 120 imóveis, o equivalente a 16% do somatório de todos os imóveis ofertados nessas localidades na época da pesquisa. Foram comparados dados como: número de vagas de garagem, quartos, suítes, banheiros, área e valor do metro quadrado por imóvel. Ainda, para homogeneizar a amostra pesquisada, focou-se em imóveis com valores de m² entre R\$ 800,00 e R\$ 950,00.

Com base nos dados e informações levantados são apresentados, também gráficos que contribuem para uma melhor ilustração das análises, proporcionando assim uma visão ampla e detalhada sobre a temática abordada. Todas estas análises objetivam revelar a dinâmica relacionada ao comportamento de oferta e demanda, variação de preços, e perfil de compradores e locatários, para elaboração do diagnóstico do estudo de caso e compor as razões de evasão populacional e comercial do centro, bem como as estratégias para atrair novos investidores e moradores.

ORGANOGRAMA METODOLÓGICO

TEMA

REABILITAÇÃO URBANA: O fenômeno da centralidade e o uso funcional de edifícios não utilizados ou subutilizados nos centros urbanos – o caso de Curitiba

OBJETIVO GERAL

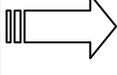
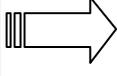
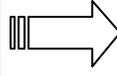
Analisar o fenômeno da centralidade de modo a subsidiar diretrizes de fomento a utilização de edifícios abandonados ou subutilizados no Centro de Curitiba contribuindo para a otimização e democratização do seu território urbano

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

ANALISAR O FENÔMENO DA CENTRALIDADE NO CONTEXTO MUNDIAL

DESCREVER A IMPORTÂNCIA DA REDEFINIÇÃO FUNCIONAL E OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS CENTRAIS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

INVESTIGAR O CASO DO CENTRO DE CURITIBA



MATERIAIS E MÉTODOS

- PESQUISA BIBLIOGRÁFICA
- ESTUDO DE CASO
 - Três experiências internacionais
 - Três experiências nacionais

MATERIAIS E MÉTODOS

- PESQUISA BIBLIOGRÁFICA

MATERIAIS E MÉTODOS

- PESQUISA DOCUMENTAL
- PESQUISA DE CAMPO
 - Aplicação de questionário com a população
 - Entrevista com atores imobiliários e do setor público
 - Levantamento fotográfico
- PESQUISA BIBLIOGRÁFICA

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

“O tecido urbano é um sistema de volumes com espaços intersticiais, uma soma de vazios organizados entre sólidos. É um organismo vivo, mutante e sistêmico.”

(VILLANUEVA & GASTELO, 2002)

2.1 PROCESSOS DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS URBANAS DETERIORADAS

A dinâmica do complexo processo de metamorfose urbana é responsável por uma contínua reconfiguração territorial dos espaços da cidade, especialmente das áreas centrais. Estas mudanças decorreram, fortemente, da expansão horizontal da malha urbana e dos correspondentes processos de descentralização das atividades citadinas.

No que diz respeito aos processos de descentralização, são bastante conhecidos e estudados os impactos sobre a antiga área central, quando afetada pela transição de uma estrutura intra-urbana unicêntrica para uma policêntrica. Tais estudos são abordados no decorrer deste trabalho. Dentre suas conseqüências, destacam-se a deterioração funcional e física das áreas centrais. O resultado foi a formação da chamada “*Zona de Obsolescência*”².

Entretanto, esse cenário sofreu intensas transformações nas últimas décadas. As alterações na economia mundial, e a constituição de uma economia crescentemente globalizada trouxeram, entre seus muitos impactos, uma maior preocupação com a preservação da memória arquitetônica e a otimização do uso do território urbano. A partir desse momento tem-se o fundamento para compreensão de todo um arcabouço de processos de recuperação de áreas urbanas degradadas, conhecidos como revitalização, renovação, requalificação, refuncionalização, e reabilitação urbana.

É comum verificar uma certa confusão quanto ao emprego dessas terminologias, entretanto, há distinções a fazer entre elas. O primeiro termo, revitalização, tem sido mais associado à restauração das formas arquitetônicas de

² Territórios desprezados tanto como local de residência pelas camadas de médio e alto status social, quanto como opção locacional pela maioria das atividades econômicas. (DUARTE G., 2005)

um determinado território urbano. Entretanto, Duarte (2005), descreve que é relativamente pouco empregado no universo dos especialistas ligados aos assuntos urbanos, uma vez que sua etimologia sugere uma visão preconceituosa e equivocada da área de intervenção. Não é o caso de voltar a dar vida a uma área que não estava morta, ainda que seja compreensível que não seja essa a perspectiva de muitos que empregam essa palavra ao se referirem a processos de recuperação de áreas urbanas degradadas.

Esse mesmo autor afirma que a renovação urbana denomina o processo de substituição das formas urbanas existentes por outras modernas. Ela pode ser pontual, geralmente fruto da iniciativa privada, ou difusa, comumente empregada pela ação planejada do Estado, quando abrange uma área ampla e totalmente alterada, inclusive no tocante à sua malha urbana.

A requalificação ou refuncionalização urbana engloba processos de alteração de uma área urbana com o fim de conferir a esta área novas funções, diferentes daquelas pré-existentes. Fica evidente que uma ação de gestão territorial pode, ao mesmo tempo, ter um caráter de renovação e de requalificação.

Já a reabilitação constitui um processo integrado de recuperação de uma área urbana que se pretende salvaguardar, implicando o restauro de edifícios e a reestruturação do tecido econômico e social, no sentido de tornar a área atrativa e dinâmica, com boas condições de habitabilidade. Para efeito de entendimento, o termo reabilitação nesta pesquisa assumirá, além destas características, o caráter de políticas públicas de investimento em áreas centrais urbanas com a finalidade de reverter processos de degradação do ambiente físico, econômico e social, evitando a “guetização” de determinados espaços.

Desse conjunto de intervenções possíveis em áreas degradadas, pode resultar ainda um outro processo, conhecido como gentrificação ou *gentrification*³. Ele pode ser definido, de forma muito resumida e simplificada, como um retorno da população de alto status social à área central, enquanto local de moradia. Para Smith (1996 e 2003), o processo inicialmente tinha algo de espontâneo e conduzido

³ O termo gentrificação foi utilizado pela primeira vez pela socióloga inglesa Ruth Glass, a partir de seus estudos sobre Londres descritos em seu livro *Introduction to London: aspects of change*, de 1963. A autora usou o vocábulo para denominar o processo de expulsão da população de baixa renda em certos bairros centrais da cidade, sua substituição por moradores de classe média e a renovação das moradias, transformando completamente a forma e o conteúdo social desses espaços urbanos.(DUARTE,2005)

pelo mercado imobiliário. Ao longo dos anos 1990, tornou-se uma política urbana, uma estratégia articulada e global que representa uma conquista classista da cidade

Neste contexto aparece também o termo refuncionalização que, de maneira geral, compreende todos os anteriormente citados, já que, em todos os processos ocorre uma refuncionalização das formas arquitetônicas, ou seja, a incorporação de novas funções e usos nas construções já existentes. (SANTOS, 1985) e (EVASO, 1999).

Feitas estas considerações terminológicas prévias e necessárias ao melhor entendimento do texto, é descrito, a seguir, o processo dinâmico das áreas centrais ao longo da história.

2.2 O FENÔMENO DA CENTRALIDADE

Vários estudos têm descrito o rápido aumento da população urbana na segunda metade do século XX. Diversos autores como o urbanista Eduardo Rojas et al⁴, e o geógrafo Milton Santos⁵ já abordaram esta temática. A evolução da taxa de urbanização no Brasil indica a importância e a velocidade deste processo. Entre 1950 e 2000 sua população urbana cresceu de 36% para 80%, sobre o total da população do País.⁶

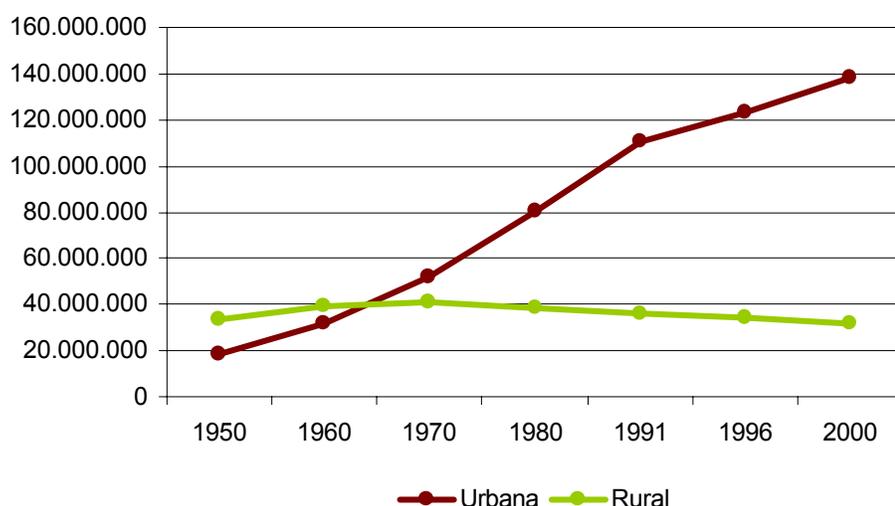


FIGURA 1 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA E RURAL NO BRASIL – 1950 À 2000.

NOTAS: Para 1950: População presente
 Para 1960 até 1980: População recenseada
 Para 1991 até 2000: População residente

FONTE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Este crescimento acelerado tem sido acompanhado por profundas transformações na economia das cidades e no modo de vida da sociedade. Tais fatores acabaram por gerar inegáveis oportunidades, mas também complexos problemas. Um deles é o acelerado crescimento em extensão das áreas

⁴ Arquiteto e urbanista principal especialista em desenvolvimento urbano do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID.

⁵ Geógrafo que escreveu mais de 40 livros. Sua obra é uma referência para aqueles que pretendem compreender de maneira crítica o mundo atual.

⁶ IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Indicadores Sociais Mínimos**. Disponível em: www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/condicaodevida/indicadoresminimos/notasindicadores.shtm. Acesso em 20 de junho de 2005.

urbanizadas. Tal modo de produção do espaço, além de impactar negativamente o meio ambiente, foi seguido de um crescente abandono das áreas centrais.

Neste cenário de descentralização, os usos e as funções dos espaços centrais se encontram em constante definição e redefinição, dentro da evolução urbana do mundo capitalista. O fenômeno da centralidade é, pois, a expressão desta dinâmica das áreas centrais e dos fluxos econômicos e sociais no interior das cidades. Para entender este fenômeno faz-se necessário o resgate histórico desta região.

2.2.1 Áreas centrais: características e evolução

A dinâmica das áreas centrais tem relação direta com os processos de produção e apropriação do espaço urbano ao longo da história. O centro urbano surgiu num determinado momento, teve seus períodos de apogeu, passou por outros de decadência e, atualmente encontra-se no momento da sua readequação funcional. Um autor que contribui para o entendimento do surgimento da área central é Villaça (2001, p. 34). Ele afirma que “o centro é produto da aglomeração territorial organizada”.

A origem do centro deu-se pelo impulso inato do homem em poupar desgaste físico e mental envolvido na produção e reprodução de sua vida material. Esta busca o remeteu à necessidade da cooperação, que, por sua vez, só se viu possível por meio da aglomeração. O adensamento numa determinada área acabou gerando um movimento contrário, de afastamento. Este crescimento radial foi, e ainda é, regulado pelo Estado ou pelo Mercado. Este fenômeno contraditório da necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de se afastar de um ponto no qual todos gostariam de se localizar faz surgir o centro da aglomeração. Nas palavras de Villaça (op. cit. p.53):

O centro surge então a partir da necessidade de afastamentos indesejados, mas obrigatórios. Ele, como todas as localizações da aglomeração, surge em função de uma disputa: a disputa pelo controle (não necessariamente minimização) do tempo e energia gastos nos deslocamentos humanos.

Neste sistema, o centro é a sede do poder, inicialmente religioso e posteriormente político. Trata-se de território carregado de significados funcionais e

simbólicos. É onde se formou a Acrópole⁷ e a Ágora grega⁸, centro dinâmico da cidade que combina importantes funções urbanas como o direito, o governo, o comércio, a religião e a sociabilidade. Posteriormente foi o local onde se instalaram os fóruns romanos. Os bairros residenciais ficaram relegados ao seu entorno. (MUMFORD, 1882 p.166 à 184). Estes elementos da cidade antiga podem ser observados as figuras a seguir.



FIGURA 2 – ACRÓPOLE GREGA

FONTE: WIKIPÉDIA, 2005

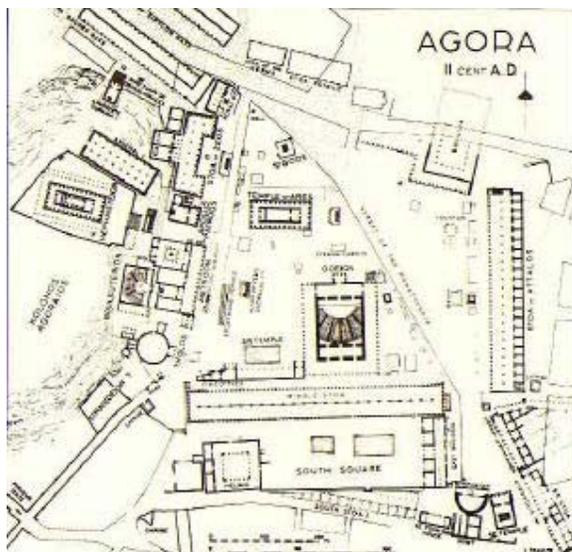


FIGURA 3 – ÁGORA

FONTE: PERGAMON LIBRARIE, 2005

⁷ Uma colina fortificada no centro da cidade. Na Grécia Antiga, a área urbana, freqüentemente, se estabelecia em torno dela. Era, pois, a essência da cidade grega. Morada dos deuses e onde se situava todas as funções sagradas derivadas da natureza e da história. (MUMFORD 1982 p. 179)

⁸ Ponto de encontro comunal, local de assembléia aonde a gente da cidade ia se reunir para deliberar a fim de restabelecer o equilíbrio social. Onde se localiza o Paço Municipal e a Praça de Mercado (MUMFORD 1982 p. 166)

Séculos mais tarde, uma crise político-econômica provocou a queda do império romano do ocidente, cujo efeito mais evidente foi a ruína das cidades e a dispersão dos habitantes pelos campos. Este período situa-se entre a antiguidade e o renascimento e divide-se em duas etapas bem distintas – a alta idade média, caracterizada pela consolidação do feudalismo, e a baixa idade média, caracterizada pela expansão territorial e florescimento do comércio. Na primeira etapa, a sociedade torna-se fundamentalmente rural e as áreas centrais urbanas perdem sua função de núcleos administrativos e de poder. A figura 4 ilustra este período.



FIGURA 4– CIDADE FEUDAL

FONTE: TRIPOD,2005

Entretanto, a partir do século X começa o movimento de renascimento econômico da Europa. Com o surgimento de inovações técnicas na agricultura uma parte da população que não encontra mais trabalho no campo acaba se refugiando nas cidades. Diante disso, a população urbana cresce, e com ela a importância das áreas centrais, que voltam a abrigar as funções religiosas, administrativas e de sociabilidade. Este crescimento se dá até a segunda metade do século XIV quando a expansão demográfica e a colonização do continente europeu estão exauridas. Alcança-se o denominado “equilíbrio entre gerações” onde cada nova geração

ocupa o lugar da anterior. (BENEVOLO 2005 p.252). A figura 5 ilustra esta nova conformação da cidade.

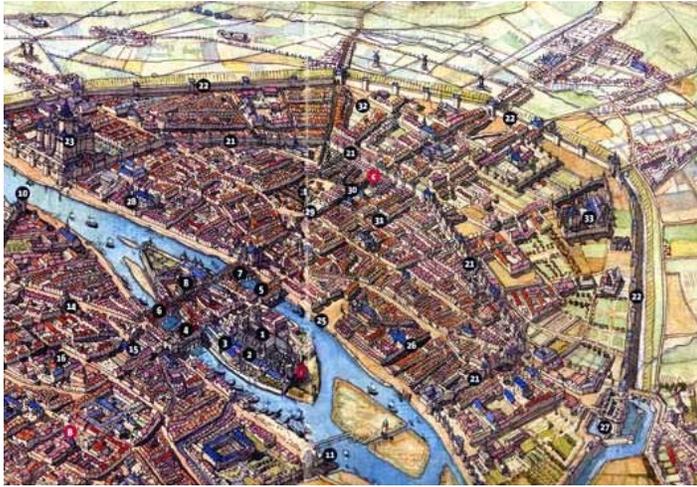


FIGURA 5– PARIS DO SÉCULO XVI

FONTE: VIVER CIDADES, 2005

Depois da metade do século XVIII, a revolução industrial muda novamente o curso dos acontecimentos e promove novamente o crescimento acelerado da população urbana, rompendo o secular equilíbrio entre gerações alcançado no século anterior. Neste período o núcleo citadino das cidades renascentistas transforma-se no centro da nova cidade capitalista e promove a formação da periferia em seu entorno. A figura 6 ilustra a cidade industrial.

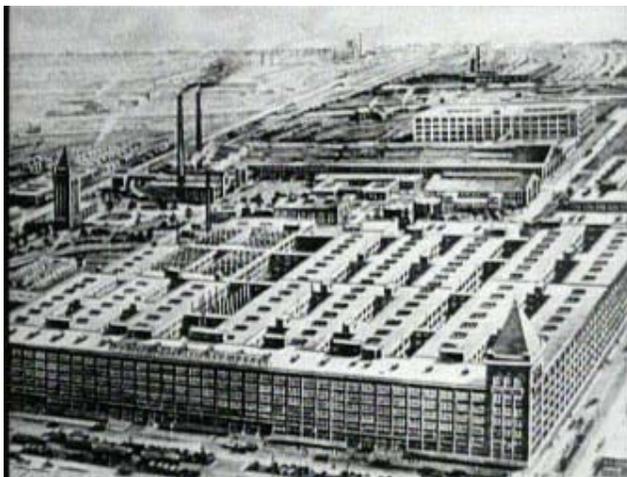


FIGURA 6 – CIDADE INDUSTRIAL

FONTE: ARTIFACTPRODUCTIONS - 2005

Neste contexto, o território central, que teve sua estrutura já formada na Idade Média, contém as principais igrejas e palácios, mas não atende à demanda do novo aglomerado urbano. Suas ruas demasiado estreitas não dão fluidez ao trânsito em aumento. As casas são demasiado pequenas e compactas para hospedar, sem inconvenientes, uma população mais densa. Assim, as classes mais abastadas abandonam gradualmente o centro e se estabelecem na periferia e as velhas casas se tornam casebres onde se amontoam os pobres e imigrantes. Os palácios e edifícios religiosos são divididos em pequenas moradias improvisadas e as antigas zonas verdes são ocupadas por novas construções, casas e barracões industriais caracterizando uma urbanização irracional e predadora.(BENEVOLO, 2005, p.565). Este cenário é ilustrado pela figura 7.



FIGURA 7 – RUA LONDRINA EM 1872 – gravura de Gustave Doré.

FONTE: BENEVOLO, 2005

Nestas áreas centrais predominavam as funções comerciais dispostas de modo a formarem as “ruas -corredores”, onde as lojas alinhadas no pavimento térreo formavam um canal para o tráfego. As funções, residencial e de serviços, situavam-se nos andares mais altos e sofriam com a falta de ar, luz e, com a poluição sonora. (figura 8).



FIGURA 8 – RUA CORREDOR – Desenho de Le Corbusier

FONTE: BENEVOLO, 2005

Sobre este período, Mumford (1982 p. 456) afirma que as cidades refletiam o novo espírito comercial. A especulação imobiliária e a expansão demográfica urbana transformaram a propriedade privada, o quarteirão, as ruas e avenidas, em “unidades abstratas para comprar e vender”, sem qualquer respeito pelos usos históricos, pelas condições topográficas ou pelas necessidades sociais. Em suas palavras: “A cidade comercial era um grande agente para fazer dinheiro e – no interesse do lucro – a decadência, a desordem, a ineficiência estrutural foram toleradas ou mesmo encorajadas, como meio de reduzir despesas”.

Diante do caos, o crescimento calamitoso da cidade liberal foi abandonado na segunda metade do século XIX em favor de um modelo de intervenção da administração pública que estabelecia os regulamentos e executava as obras públicas. A partir daí a administração pública e o setor privado entram em acordo e é fixado com exatidão o limite entre estes dois espaços. A esse respeito Mumford (1982) afirma que a cidade industrial ensinou aos urbanistas, o que deveria ser evitado no planejamento urbano. A reação dos reformadores do séc. XIX fez surgir uma concepção melhor das necessidades humanas e das possibilidades urbanas.

“No fim, a doença estimulou a formação dos anticorpos necessários para vencê-la”.
(MUMFORD 1982 p.483)

No início do séc XX as regiões centrais foram caracterizadas pelo amplo acesso e oferta de serviços privilegiados. Em razão de suas vantagens locacionais, acabaram por agregar elevado valor às suas terras e imóveis. Esta situação teve como consequência a apropriação do local por atividades capazes de transformar custos locacionais elevados, e ampla acessibilidade, em lucros maximizados. Neste período, verticalização, adensamento e a predominância do uso comercial, passaram a diferenciar este espaço urbano do restante da malha urbana. Um autor que retrata com propriedade esta fase é Ascher (2001 p.63):

É nesse meio [...] que se agrupavam as atividades que precisavam de maior acessibilidade. Com o aprofundamento da divisão do trabalho, o número das atividades que precisavam dessa maior acessibilidade aumentou, o que acarretou ao mesmo tempo o adensamento e a multifuncionalidade dos centros. Além dos equipamentos de poder, da religião e do comércio, instalaram-se todos os tipos de atividades e de serviços que deveriam dispor do melhor acesso possível e da frequência máxima. Com isso, foram atraídas as novas infra-estruturas de transporte, realimentando o adensamento e a centralização.

Entretanto, este novo espaço urbano também gerou novos problemas que se tornaram as tarefas a enfrentar no futuro próximo. O trânsito mais intenso e as novas tecnologias que se instalam no meio urbano também enfraqueceram as formas de gestão tradicionais e fizeram nascer a procura de uma renovação do ambiente construído. Gera-se, com isso, um constante processo de definição e redefinição do centro urbano, que decorre da disputa entre os diferentes interesses dos atores sociais. A esse respeito Corrêa (2003 p.40) afirma: “a área central é, em grande parte, um produto da ação dos proprietários dos meios de produção, ainda que o Estado fosse chamado a intervir”.

Deste modo, pouco a pouco novas formas de organização produtiva se impuseram. Surgem as teorias de Taylor⁹ e Ford¹⁰ relacionadas ao modo de produção capitalista. As concepções taylorianas¹¹ e fordianas¹², traduzidas na

⁹ Frederick Winslow Taylor, foi o primeiro a defender e a aplicar uma abordagem científica à administração. Sua preocupação centrou-se em detectar um método científico para aumentar a produtividade do trabalho, evitando a perda de tempo na produção.

¹⁰ Henry Ford é um dos responsáveis pelo grande salto qualitativo no desenvolvimento organizacional. Lançou alguns princípios para agilizar a produção, reduzir os custos e o tempo de produção.

¹¹ A concepção Tayloriana foi desenvolvida no século XIX e visa à racionalização do interior da empresa capitalista, objetivando o aumento da produção e da produtividade por meio do controle de tempo de execução de cada tarefa, da descrição minuciosa do trabalho e, economia de gestos e movimentos.

racionalidade, funcionalidade e setorização, acabaram por influenciar também o modo de produção do espaço urbano. Estas novas idéias, juntamente com as teses do arquiteto Le Corbusier, começam a ser amplamente implementadas no território citadino.

Todo este novo arcabouço conceitual está retratado num documento intitulado “A Carta de Atenas”, formulada em 1933, no Congresso Internacional de Arquitetos (CIAM). Inspirada no pensamento da corrente moderna do urbanismo, estimulava o zoneamento rígido e achava ter inventado uma forma ideal definitiva para a produção do espaço urbano. A partir deste período as cidades passariam a ser setorizadas em função do circular, habitar, trabalhar e recrear. A figura 9 ilustra o conceito da cidade ideal moderna.



FIGURA 9 – CIDADE MODERNA

FONTE: GOEBEL, 2005

Neste momento, as áreas centrais passaram a sofrer um efeito de crescimento espacialmente descentralizado e de uma redefinição funcional. A tendência dos centros foi se tornarem mais especializados e menos multifuncionais. As ruas-corredores, com as calçadas para pedestres e o asfalto onde se misturam todos os outros tipos de veículos, deveriam ser substituídas por um sistema de percursos separados para as bicicletas, pedestres, veículos lentos e velozes, traçados livremente no espaço contínuo de uma cidade-parque¹³.

¹² A concepção fordiana foi desenvolvida no século XIX e diz respeito à teoria da administração industrial pautada no conceito de divisão do trabalho e na produção em série por meio da setorização altamente especializada.

¹³ Edifícios espaçados no verde que formam a cidade moderna. Estrutura que tinha por finalidade superar a dualidade campo - cidade e a apropriação privada do espaço público, e ainda viabilizar o controle público sobre todo o espaço da cidade. (BENEVOLO 2005 p.631)

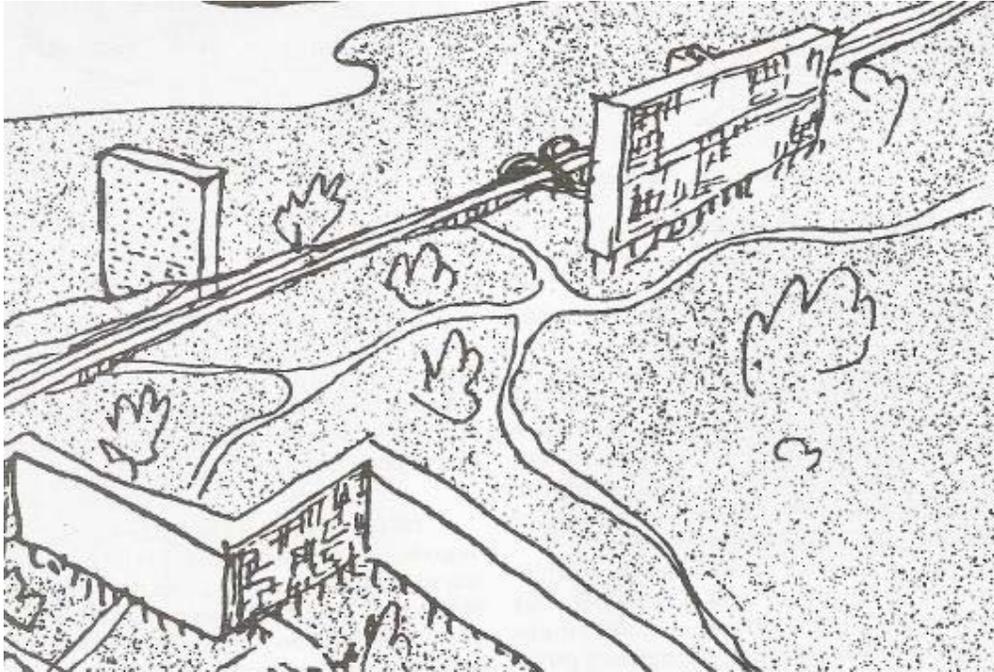


FIGURA 10 – CIDADE JARDIM – Desenho de Le Corbusier

FONTE: BENEVOLO, 2005

Em virtude da nova setorização esta nova estrutura urbana gerou um processo nocivo de esvaziamento dos núcleos centrais urbanos, especialmente da função residencial. Sua função ficou praticamente restrita as funções comerciais e de serviços. Esta restrição acabou por subutilizar a infra-estrutura existente uma vez que, por inviabilizarem o uso residencial do espaço, passou a ser utilizada apenas no período diurno. No período noturno estes locais passaram a serem marcados pela insegurança e degradação urbana.

Neste sentido um dos fatores que colaborou para o esvaziamento deste território foi o encaminhamento da própria administração pública por meio das legislações de uso e ocupação do solo urbano e políticas de habitação social direcionados à periferia das cidades. Ao abordar este tema Simões (1994 p.11), afirma que:

Conforme a expansão em direção a periferia vai acontecendo, vai provocando uma alteração nos padrões de uso e ocupação do solo daquelas áreas urbanas já consolidadas. Essa transformação se processa [...] aumentando de intensidade à medida que se aproxima das áreas mais centrais da cidade.

Neste novo modelo de desenvolvimento urbano capitalista, os solos urbanos, que antes compunham a periferia, ganham características de centralidade. São utilizados tanto para a instalação da população de baixa renda, como para

acomodar o desenvolvimento imobiliário e os campos de atividades ligados à classe de alto poder aquisitivo. Por um lado, as políticas públicas habitacionais disponibilizam para as famílias de baixa renda as zonas de menor valor imobiliário desta nova área de expansão urbana. Por outro, o mercado imobiliário se apropria das áreas de localização privilegiada e com melhor qualidade ambiental e aumenta o valor do solo destas áreas. A este respeito Torres (2004 p.17) comenta:

A dinâmica do mercado imobiliário – condicionado pelo aparato jurídico relacionado à regulação da propriedade da terra, pelas políticas urbanas e habitacionais – tornam proibitivo o acesso a terra em áreas urbanas mais consolidadas por parte de famílias de baixa renda.

A nova conjuntura econômica, somada ao crescimento populacional e seguida da expansão horizontal da malha urbana, acabou provocando o declínio de vários centros urbanos. Assim, as áreas centrais começam a ser substituídas por outras regiões da cidade que incorporam a função de centro de atração de investimentos e de consumo. Neste sentido Ascher (2001 P.63) complementa: “A centralidade única foi detonada em razão do zoneamento e da centralidade múltipla”.

Neste contexto, áreas centrais, já infra-estruturadas, passam a ser subutilizadas. O centro da cidade começa a ser caracterizado pela precariedade habitacional, redução do número de residentes, deterioração do patrimônio histórico, existência de imóveis abandonados e subutilizados, concentração de trabalhos informais, e alteração no perfil socioeconômico dos residentes e dos usuários, bem como das atividades de comércio e serviços. Torres, (2004 P.9), complementa esta afirmação:

A continuidade do crescimento horizontal da cidade implica a necessidade da contínua extensão da rede de serviços públicos (transportes, infra-estrutura viária, saúde, educação, cultura, etc.) para a fronteira, mesmo quando os equipamentos localizados nas áreas centrais encontram-se ociosos.

Este modo de produção do espaço urbano tornou-se prejudicial à sociedade. Produziu um processo de segregação social, além de ter provocado um mau aproveitamento dos recursos urbanos disponíveis. Com relação a isso, Rojas et al (2004 p.6) afirma que “o crescimento periférico e o desenvolvimento de novas centralidades nas aglomerações urbanas se estabelecem às custas do abandono e deterioração das áreas centrais originais”.

Como exposto anteriormente, foram vários os fatores de expulsão da área central. Um deles foi o aumento constante do valor da terra, impostos e aluguéis, afetando certas atividades comerciais e de serviços que perderam a capacidade de se manter localizadas nesta região. Por esse motivo ainda, a população de baixo poder aquisitivo acabou também inviabilizada de ocupar legalmente a área. Outro fator foi o congestionamento e falta de estacionamentos, estas condicionantes se somaram a questão da insegurança. Mais um elemento que colabora para a desocupação dos centros urbanos é a mudança tipológica arquitetônica e espacial das demandas populacionais, especialmente das classes mais abastadas. A esse respeito Rojas et al (op.cit. p.7) conclui que:

[...] as mudanças de uso, a obsolescência física dos edifícios, infra-estruturas e espaços públicos, e a obsolescência funcional de certas formas de edificação cujos programas arquitetônicos e níveis de serviço não respondem as necessidades contemporâneas, são fatores que colaboram no processo de abandono e deteriorização das áreas centrais.

Sendo assim, os avanços tecnológicos e as mudanças nos padrões de consumo complementam o quadro de atraso das áreas centrais. O automóvel desempenhou papel fundamental nesse processo, intensificando ainda mais o crescimento extensivo da malha urbana e o declínio das áreas centrais. Sua tipologia espacial não foi eficaz no acolhimento deste novo elemento urbano. As ruas estreitas inviabilizam a implantação de estacionamentos e perderam a fluidez. Ascher (2001 p.63) enfatiza que o surgimento do automóvel e sua rápida difusão “modificaram fundamentalmente as condições de acessibilidade às diversas funções urbanas”.

Neste panorama a incapacidade de coordenação do poder público, somada a do mercado imobiliário em recuperar os centros urbanos gerou um ciclo vicioso. Os consumidores perderam o interesse em comprar imóveis no centro devido ao estado de deteriorização dos edifícios e da região como um todo. Diante disso os investidores acabam por buscar novas áreas para instalar seus empreendimentos tanto comerciais como residenciais ou de lazer. Por sua vez a Administração local se vê impelida a converter seus recursos a essas novas áreas para suprir as necessidades de infra-estrutura e serviços da nova demanda. Conseqüentemente, a falta de investimentos nas áreas centrais acelera o processo de degradação dos espaços afetados, o que os deixa cada vez menos atrativos.

Sobre este fenômeno Torres (2004 p.17) é efusivo:

Uma vez que a infra-estrutura urbana e os equipamentos públicos não se movem espacialmente, é evidentemente um luxo muito caro para o Estado e para a sociedade conceber que as áreas centrais continuem a ter perdas populacionais tão significativas, enquanto todo crescimento metropolitano continue a se dar na fronteira urbana cada vez mais distante.

Diante deste cenário urbano e das contínuas transformações econômicas e políticas, tem se observado desde a segunda metade dos anos 70, com a crise do petróleo, que os modelos organizacionais inspirados por Taylor e Ford parecem ter se esgotado. Surge um novo paradigma onde o modo de produção capitalista passa a se desenvolver de maneira mais flexível, fundado na polivalência e integrado em complexas redes dependentes de centros poderosos. Esta tendência acaba por influenciar também o modo de produção e apropriação do solo urbano. Deste modo, “a estrita separação das funções deixa lugar para as novas misturas e para o renascimento das centralidades mais multifuncionais”. (ASCHER, 2001 p. 63)

Outra mudança possível de ser observada é que, enquanto no período moderno os projetos urbanos eram subsidiados diretamente pelo poder público sob o comando do modelo fordista, no período atual, caracterizado pela predominância da acumulação flexível, verifica-se a parceria entre o capital público e o privado para execução das obras urbanas. Os Estados se tornam enfraquecidos diante das forças do mercado, compartilhando com as grandes empresas e com as organizações civis uma nova forma de governabilidade do território.

2.2.2 Novos arranjos institucionais

A parceria público-privada passa a ser um importante instrumento que viabilizaria economicamente as intervenções em áreas centrais degradadas. Esta sociedade é explicada por Silva (2004). De acordo com este autor, as transformações econômicas e a crise financeira do Estado revelaram-se propícias à emergência deste novo arranjo político de âmbito local. Tais parcerias podem se dar de diversas maneiras. As principais formas adotadas por essas associações são descritas por Rojas et al (2004 p. 184 e 185). (Ver quadro 1)

QUADRO 1 – OPÇÕES DE ASSOCIAÇÕES PÚBLICO-PRIVADAS PARA O FINANCIAMENTO DE RECUPERAÇÃO URBANA

| TIPO | DESCRIÇÃO | VANTAGENS | LIMITAÇÕES | PERTINÊNCIA / EXEMPLOS |
|--------------------------------------|---|---|--|--|
| Contratação externa | Firmação de contrato entre a instância pública e a privada para que a última preste um serviço ou construa uma obra | Instância pública retem pleno controle e assume todos os riscos | Nenhuma mobilização de recursos privados diretos | Uso freqüente na execução de obras públicas |
| Concessão de uso e operação | A instância pública controla a construção da infra-estrutura e retem a propriedade do sistema mas subcontrata uma entidade privada para sua operação, manutenção e cobrança de serviços | Usa eficientemente a maior capacidade do setor privado para operar os serviços sem perder o controle público dos ativos | Termos e condições devem ser definidos previamente, sobretudo as normas de operação, manutenção e tarifas aplicadas ao público | Apropriado para serviços municipais como o abastecimento de água e a gestão de resíduos sólidos |
| Concessões | Um sócio privado assume a responsabilidade de obter financiamento para investimentos, operar um serviço por um período de tempo e cobrar por ele | A participação do setor privado é significativa assumindo boa parte dos riscos | A prestação privada de funções públicas implica que as obrigações e riscos assumidos por ambas as partes devem estar previamente definidos | Pertinente para a prestação de serviços públicos urbanos mas apresentam dificuldades para definir condições contratuais que unam os interesses de ambos atores |
| Incorporação de um sócio estratégico | Se incorpora a empresa privada com experiência em prestação de serviços como sócio minoritário de uma empresa controlada pelo setor público | Incorpora capacidade de gestão e recursos de investimentos privados retendo o controle público da empresa | Mobilização parcial de recursos privados. Geralmente útil para incorporar capacidade de gestão privada na administração de uma empresa pública | Serve para melhorar a gestão de serviços de utilidade pública sujeito a cobrança de tarifas onde se requer melhorar a gestão comercial, a operação e a manutenção |
| Privatização | A autoridade para a prestação de um serviço público ou para o desenvolvimento de uma área se vende para a iniciativa privada | Atrai capital privado à prestação de serviços | Termos e condições de venda, incluídas as obrigações na prestação de serviços devem ser especificados previamente com toda a transparência e devem ser postos em prática. Repassa o controle dos ativos ao setor privado | A privatização total raramente é um modelo operativo satisfatório dada a perda do controle por parte do setor público. Existem melhores modalidades para assegurar o cumprimento de obrigações nos serviços públicos |

| | | | | |
|------------------------------------|--|--|---|---|
| Contrato de administração | Um sócio privado assume a responsabilidade de administrar um serviço conforme normas específicas. Se emprega recursos humanos, organização e equipamento do setor público. | Reduz-se a carga da administração pública e, geralmente reforça a eficiência administrativa do serviço | Em geral constitui uma solução dispendiosa por não atrair recursos financeiros do setor privado | Procedimento aplicável apenas em casos que se conte com recursos consideráveis |
| Construir ter propriedade e operar | Autoriza-se ao sócio privado a construir, ser proprietário e operar o ativo ou serviço | Frente a privatização tem a vantagem de atrair capital privado para a construção de infra-estrutura que ficam retidos durante toda a vida do projeto | Procedimento relativamente inflexível. Poucas possibilidades de que o setor público possa introduzir mudanças que melhorem a proteção do interesse público uma vez firmado o contrato | Procedimento utilizado em grandes obras públicas como as de recursos hídricos e estradas pedagiadas |
| Construir, operar e transferir | Igual ao anterior mas com a diferença de que o serviço se transfere no futuro ao setor público | Neste caso o grau de controle do setor público é ligeiramente maior depende do término do contrato, termos e condições | Procedimento relativamente inflexível. Poucas possibilidades de que o setor público possa introduzir mudanças que melhorem a proteção do interesse público até o término do contrato | Procedimento utilizado em grandes obras públicas como as de recursos hídricos e estradas pedagiadas |
| Compra da administração | O recurso humano que administra uma empresa pública bem dirigida negocia a compra desta e passa a ser uma operação privada | Instrumento útil para a movimentação de capital privado. Os riscos são assumidos inteiramente pelo setor privado | Aplicável quando uma empresa tem viabilidade a longo prazo. Os termos e condições de venda devem defender o interesse público | Raras vezes se dão as condições para que um arranjo semelhante funcione satisfatoriamente |
| Cooperativas | Associações comunitárias que prestam serviços públicos ou semi-públicos a seus membros | Mobiliza recursos dos membros | Limitado a situação onde um grupo de indivíduos estão unidos por um mesmo interesse | Uso freqüente em políticas habitacionais, micro crédito e administração de serviços de água potável e eletricidade rural. |
| Empresa de capital misto | Uma entidade pública e uma privada criam uma empresa para um propósito específico, com uma estrutura em que ambas são acionistas | Acordo flexível, atrai recursos do setor privado e possibilita arranjos eficientes para compartilhar riscos | Se requer tempo para conquistar a confiança entre todos os sócios em relação a viabilidade da empresa | Forma comum de modalidade operativa em planos bem sucedidos de reabilitação urbana na Europa e América do Norte. |

Paralelamente, observa-se a maior participação de atores não governamentais dando origem à proposta da governança local, que, em termos gerais, se refere ao processo interativo e dinâmico da malha de instituições que asseguram a tomada de decisões coletivas.

A governança local envolve tanto o governo (como instituição formal do Estado), como os processos de negociação e colaboração entre os diversos setores (público, privado, voluntário, e sociedade civil em geral), para atingir metas comuns. Pode ser vista ainda, como a difusão da responsabilidade pela provisão da coletividade, reconhecendo a contribuição destes diferentes níveis e setores para o desenvolvimento local. (HAMBLETON; SAVITCH; STEWART; 2002, p.150-153)

Entretanto Rojas et al (2004, p.190) alerta que prever uma gestão de riscos do projeto é essencial para o êxito na execução das ações entre o setor público e o privado. Alguns dos requisitos, para a consolidação destes arranjos são apontados por este autor. É preciso que o programa opere dentro de um contexto macroeconômico e sociopolítico estável. Para tanto, devem ser feitas avaliações cuidadosas das condições de mercado e dos impactos provocados pelas possíveis mudanças que poderiam vir a ser geradas pelo projeto no contexto econômico local. Além disso, o programa deve oferecer rendimentos financeiros suficientes para motivar a participação do setor privado em seu financiamento e execução. Neste sentido, faz-se necessário um plano de recuperação que equilibre os objetivos de interesse público e social, com oportunidades de investimentos rentáveis, bem como um planejamento detalhado da sociedade mista e dedicação de tempo para o seu desenvolvimento e negociação.

É preciso também, que o projeto ofereça a possibilidade de estabelecer um acordo explícito e equilibrado de compartilhamento de riscos entre os interessados. Para tanto devem ser feitas análises e especificações cuidadosas de todos os riscos do projeto (financeiros, institucionais, jurídicos, ambientais e políticos). Uma avaliação da possibilidade de tornar o investimento seguro ante esses riscos e a distribuição de sua carga segundo a capacidade das partes em assumi-lo, reconhecendo as limitações de cada sócio.

O grau de participação do setor privado depende ainda da maturidade do setor econômico local. Exceder no intento de imitar modelos que funcionaram em

locais mais desenvolvidos e muito diferentes das condições reais em que funcionará o projeto incorrerá certamente no fracasso das ações. E, finalmente, é imprescindível a flexibilidade e a visão a longo prazo sobre os objetivos e metas da intervenção que se pretende fazer. Sendo assim, é prudente estudar prévia e cuidadosamente a possibilidade de atrasos e mudanças o contexto do projeto e certificar-se de que estes estejam previstos nos acordos contratuais. Além disso, é preciso assegurar-se da possibilidade de ajustar a estrutura da sociedade se assim obrigar possíveis mudanças no ambiente externo.

Assim, o novo desafio do gestor público é adaptar-se plenamente a esse novo arranjo estrutural e utilizá-lo nas propostas de intervenção para a recuperação das áreas urbanas centrais. São amplas áreas que perderam sua funcionalidade e encontram-se subutilizadas e deterioradas. É importante ressaltar que a recuperação destes espaços seria mais efetiva se implementada por meio de uma ação pública, integrada, participativa e em parceria com setor privado. Além disso, faz-se necessário reconhecer que o processo deve ser interativo pois nenhuma agência sozinha, seja ela pública ou privada, tem o conhecimento e recurso financeiro necessário para solucionar os problemas unilateralmente. (HAMBLETON; SAVITCH; STEWART, op.cit., p.150)

Este novo regime administrativo é baseado na ação coletiva da sociedade organizada sobre os recursos e tomadas de decisão. Com o aprofundamento destas externalidades negativas, as ações coletivas ganharam uma dimensão econômica ainda maior e tornaram-se estratégias para políticas públicas de reabilitação urbana de áreas centrais.

2.2.3 Efeitos das políticas públicas de planejamento urbano sobre as regiões centrais

O agigantamento das cidades em tamanho, problemas e complexidade, acarreta uma crescente necessidade de planejamento urbano. A urbanização desordenada mostra-se maléfica, criadora de situações nocivas, de difícil solução. A ineficácia no gerenciamento deste processo resultou em um fenômeno bastante comum em cidades que adquirem um porte grande ou mesmo médio: a degradação de áreas urbanas centrais.

Desta maneira, importa dizer que o ordenamento do uso do solo é aspecto essencial do planejamento urbanístico. Tal ordenação:

Preconiza uma estrutura mais orgânica para as cidades, mediante a aplicação de instrumentos legais de controle do uso e da ocupação do solo, com o que se procura obter uma desejável e adequada densidade populacional e das edificações nos aglomerados urbanos.(SILVA 1995 p. 214)

Sendo assim, em linhas gerais, os objetivos do regime urbanístico de uso e ocupação do solo são: assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das atividades urbanas; assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território municipal, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo e do estímulo e orientação do desenvolvimento urbano. (SILVA, 1995 p.215)

Deste modo, a administração pública que viola esta regra provoca evidentes danos ao meio ambiente urbano e natural. A ação negligente deste segmento pode se dar de diversas formas. Uma delas é a falta de planejamento de espaços necessários ao desenvolvimento urbano sustentável. Outra se verifica quando não assegura a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território municipal, gerando todo os problemas de infra-estrutura pertinentes. Ou, ainda, quando estimula e orienta o crescimento urbano baseado no interesse do mercado.

Neste cenário, as políticas públicas, por meio dos instrumentos de implementação do planejamento urbano, influenciam também a dinâmica dos centros urbanos. As ações ou omissões por parte da administração local quase sempre estão associadas aos fatores que explicam a perda dos atributos positivos destas áreas. As políticas viárias adotadas, o estímulo à expansão e adensamento em direção a novas áreas e a negligência com relação à segurança pública são alguns exemplos. Sobre este assunto Rojas et al (2004 p.12) complementa: “a prestação inadequada de serviços públicos ou de infra-estrutura torna pior a situação das áreas em processo de deteriorização”.

As áreas centrais começaram a ser substituídas por outras regiões da cidade que incorporam a função de centro de atração de investimentos e de consumo de setores mais abastados. Com a perda da importância relativa do centro, além dos investimentos privados diminuírem, um fator que torna mais crítica a situação destes espaços dentro da cidade é a diminuição dos investimentos públicos, que acabam sendo direcionados para outras áreas.

No que diz respeito às políticas viárias, o que se observa em diversas cidades, são operações que reduziram suas regiões centrais a um nó de articulação e passagem. Tornaram, ainda, esta área ponto de convergência de toda a malha de transporte público. Tais intervenções dificultaram a micro acessibilidade do automóvel e promoveram um fenômeno denominado “pedestrianização”. Este processo criou condições favoráveis ao comércio ambulante e, conseqüentemente, a todos os problemas a ele ligados.

Com relação ao estímulo ao crescimento horizontal e adensamento em direção a novas áreas, podem-se citar enormes investimentos na abertura e extensão de novas avenidas, túneis e viadutos. Tais aplicações de recursos criaram condições necessárias para o *boom* imobiliário descentralizado. Estas políticas foram viabilizadas, ainda, por mudanças nas legislações urbanísticas que tornaram outras áreas urbanas mais atrativas que as regiões centrais por meio de incentivos construtivos. Como conseqüência os centros urbanos apresentam hoje uma enorme taxa de imóveis ociosos.

Uma gestão pública equivocada se evidencia, também, na implantação de regulações urbanas negligentes ou não funcionais. Ou então, quando as próprias políticas e investimentos públicos impulsionam o desenvolvimento de certas áreas em detrimento de outras. Neste sentido, Rojas et al (2004 p.10) complementa: “As normas urbanísticas são determinantes no potencial de desenvolvimento das propriedades urbanas [...] determinam se é possível ou não desenvolver um empreendimento imobiliário rentável [...]”.

A administração pública ineficaz é, pois, um dos fatores que resulta na degradação destas áreas. Como bem mencionado por Rojas et al (op. Cit), cabe ao setor público a tarefa de estimular, promover e coordenar o desenvolvimento urbano. Quando o Poder Público deixa esta incumbência à dinâmica do mercado acaba por gerar perdas de eficiência no uso do espaço construído, o que resulta em maiores custos sociais e ambientais ao meio urbano.

A dinâmica das áreas centrais também é afetada pela falta de credibilidade por parte dos investidores privados com relação ao destino destas áreas urbanas. Isto se deve a inúmeros fatores. Um deles é a complexidade e a dificuldade de articular os interesses dos muitos atores envolvidos num plano de reabilitação urbana. Outro é a falta de apoio e incentivo público à revitalização de edifícios

antigos e abandonados. Pode-se citar, ainda, a falta de continuidade em políticas e planos de governo devido às constantes mudanças administrativas. Essas incertezas afetam gravemente o processo de recuperação das áreas centrais já que os investidores e proprietários não podem fazer previsões confiáveis sobre o possível retorno dos seus investimentos.

O Estatuto da Cidade, lei federal promulgada em 2001, trata destas temáticas e propõe alguns instrumentos de indução do desenvolvimento urbano para estas áreas subutilizadas, abandonadas e degradadas. Dentre estes instrumentos, lista-se o “parcelamento, edificação ou utilização compulsório”, por meio do qual pode-se estabelecer um prazo para a ocupação ou construção de áreas vazias ou subutilizadas. Também se destaca o “IPTU progressivo no tempo” e a “desapropriação para fins de reforma urbana”, como sanções ao proprietário que não destinou sua propriedade a uma função social. Existe ainda o “consórcio imobiliário” e as “operações urbanas consorciadas”, como formas de viabilização financeira para transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. (INSTITUTO POLIS, 2001)

Estes instrumentos, se bem aplicados, podem promover uma reforma urbana, estruturando uma política fundiária que garanta a função social destas áreas e das propriedades sobre elas implantadas.

2.2.4 Valor do espaço urbano e o efeito de sua apropriação pelo mercado

Para Villaça (1998 p. 70 - 72), é um engano pensar a terra urbana como dom gratuito da natureza, e que por isso não tem valor ou não é possível exercer o controle de sua oferta. Segundo o autor, o ambiente urbano é produzido, e esta produção agrega dois valores: o primeiro é do produto em si - os edifícios, as ruas, as praças, as infra-estruturas, etc; o outro valor é produzido pela aglomeração, ou seja, é definido pela localização dos edifícios, das ruas, das praças, das praias – valor que no mercado se exprime em preço de terra. Este valor também é conferido pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, bem como a cidade inteira da qual a localização faz parte.

O autor apresenta, pois, a questão do valor produzido pelo espaço urbano ser diferente do valor dos elementos que o constituem, ou seja, além da expressão monetária destes elementos, o ambiente urbano possui um valor de uso

denominado “capacidade de aglomerar, logo de combinar socialmente, meios de produção e meios de reprodução de uma formação social”. (VILLAÇA, 1998 p. 73)

Desta maneira, este valor de uso está na característica que tem o próprio espaço urbano de fazer com que os vários elementos da cidade se relacionem entre si. É o que o autor denomina de localização. Portanto, o solo urbano só importa enquanto “terra-localização”, enquanto canal de acesso a todo sistema urbano.

A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário despendido em sua produção. Assim, quanto mais central for o terreno, mais trabalho existe despendido na produção desta centralidade e, conseqüentemente, maior seu valor de uso. (VILLAÇA, 1998 p.76).

Outro autor que reconhece a importância da localização e o valor da acessibilidade é Milton Santos:

Cada homem vale pelo lugar em que está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende da sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, freqüência, preço) independentes de sua condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até o mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território em que está.(SANTOS, 1987, p.81)

Ou seja, os pontos do espaço intra-urbano determinam a participação de seu ocupante tanto na força produtiva social, representada pela cidade, como na absorção por meio do consumo, das vantagens e oportunidades da aglomeração.

Além da valorização pela localização, o espaço urbano agrega valor pelo “ponto”, uma espécie de adicional de localização. O valor do “ponto” é o que mais pesa no preço da terra urbana. Tal valor é demonstrado com nitidez pelas variações de preços entre dois terrenos vagos, um central e outro periférico. Assim, a valorização de um terreno vago é acréscimo de valor resultante da produção da cidade e na cidade. Seu preço é a expressão monetária do valor de “terra-localização”.

As mudanças de uso ou transformações urbanas não geram renda, mas reajustes ou atualizações de preços da terra. O preço oscila em torno do valor de uso. No mercado, várias condições podem fazer com que os preços dos terrenos oscile em torno do valor de uso. E, quando o mercado imobiliário se apropria desta relação entre valor da terra e acessibilidade, de maneira predatória e anti-social, gera a especulação imobiliária. Sobre esta dinâmica de mercado, tem-se o entendimento que “glebas vazias dentro da malha urbana são socialmente

prejudiciais, tendo em vista que são atendidos por infra-estrutura urbana implementada por investidores públicos para atender a população e não para garantir uma valorização particular”. (INSTITUTO POLIS, 2001 p. 63)

Diante do exposto, fica evidente que os movimentos do mercado também influenciam diretamente na dinâmica das áreas centrais. As falhas do mercado se revelam na retroalimentação do processo de degradação do tecido urbano central. O ciclo vicioso começa com a rejeição dos consumidores às áreas centrais devido ao estado de degradação tanto dos edifícios ali localizados como do próprio espaço público central. Este fato reduz o interesse dos investidores em localizar seus empreendimentos nestas áreas e os induz a buscar melhores oportunidades em outras zonas da cidade. Por sua vez, a falta de investimentos acelera o processo de deteriorização, deixando as áreas centrais cada vez menos atrativas.

Os investimentos individuais e pontuais não são capazes de reverter sozinhos o processo de degradação dos centros urbanos. Mesmo a ação individual de vários investidores nestes espaços não se mostra bem sucedida devido à incapacidade de articulação e convergência dos interesses e à natureza competitiva do mercado. Ainda que a recuperação das regiões centrais seja vantajosa para todos, a falta de informação e diálogo entre os atores envolvidos, direta ou indiretamente no processo, acaba por condenar as ações à pouca efetividade. A este respeito Rojas et al (2004 p.1) conclui:

O setor público é o ator social responsável por promover o bem comum [...] é o único com a capacidade de desenvolver uma visão a longo prazo e possui os instrumentos necessários para abordar o problema de coordenação que os atores privados enfrentam[...]

Sendo assim, fica evidente o papel do gestor público na regulação, planejamento e organização da produção espacial como promotor da intermediação dos interesses sociais e de mercado, impedindo, o quanto possível, a apropriação do espaço urbano de maneira segregatória e antidemocrática. Tudo isso para que o cidadão tenha sua dignidade humana assegurada por meio de instrumentos e políticas públicas de mediação socioeconômica.

2.2.5 Particularidades e semelhanças das dinâmicas de centralização e descentralização urbanas em experiências nacionais e internacionais

O fenômeno da centralidade pode ser observado em diversas cidades nacionais e internacionais. Como já mencionado, o abandono e deteriorização das áreas centrais é resultado de diversos fatores, dentre os quais pode-se citar: as mudanças progressivas nas atividades econômicas e residenciais, a gradual deteriorização e obsolescência física e funcional dos edifícios, e, ainda os movimentos do mercado e das políticas públicas no âmbito local, nacional e internacional.

Frente a esse fenômeno, os governos urbanos têm recorrido a programas de recuperação de áreas degradadas contando com a ampla participação da comunidade e dos investidores privados. Entre os exemplos mais significativos das intervenções que tratam desta dinâmica, serão descritos adiante, de maneira sucinta, os casos das cidades de Bilbao, na Espanha, Quito, no Equador, Santiago do Chile, Salvador, Recife e São Paulo.

Estas experiências foram selecionadas pela expressividade de seus projetos, metodologias, implementações e resultados, no âmbito mundial. Além da importância notadamente reconhecida de cada um dos casos, estes possuem semelhanças no que diz respeito aos contextos históricos e socioeconômicos também reconhecidos na dinâmica da área central de Curitiba. Estas semelhanças servirão de balizamento para o melhor entendimento do estudo de caso que será apresentado a seguir e subsidiarão, ainda, a formulação das diretrizes de intervenção neste espaço urbano do município.

Os casos serão apresentados à luz das observações de Rojas et al (2004 p.99 - 176), das discussões levantadas pela EMURB¹⁴(2004), nas análises de Medeiros (2001) e, a partir dos estudos de Zancheti (2001). A exposição destas experiências será feita de maneira sintética por meio de seis quadros resumo dos principais aspectos referentes a cada uma delas. Os quadros são compostos pelas características históricas da região central de cada cidade; pelos problemas sofridos por estas áreas ao longo da história; pelos fatores que contribuíram para o surgimento destes problemas; pelo programa de ações desenvolvidas por meio dos

¹⁴ EMURB - Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo..

processos de reabilitação urbana pelos quais os centros destas cidades passaram; pelos atores envolvidos; e pelos resultados alcançados em cada uma das experiências. Depois desta apresentação é montado um quadro geral das experiências onde são destacadas as semelhanças das dinâmicas de centralização e descentralização urbanas sofridas por estas cidades.

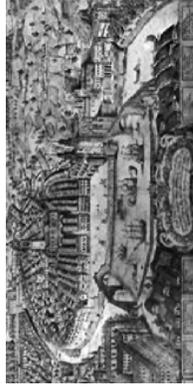
| CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS DA REGIÃO CENTRAL | PROBLEMAS | FATORES | PROGRAMA DE AÇÕES | ATORES ENVOLVIDOS | RESULTADOS ALCANÇADOS |
|--|--|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Surge ao nível médio, por volta de 1300dc Grande desenvolvimento marítimo-fiscal e mercantil, graças a navegabilidade do rio Nervion Centro da vida social, financeira e cultural de Bilbao Referência manufatureira do Estado Espanhol até o final da década de 70 Foi declarado Conjunto histórico Artístico em 1972, por ser o núcleo urbano mais antigo da cidade, com a maior coleção de edifícios civis de grande interesse histórico. | <ul style="list-style-type: none"> Deterioração da estrutura física da região central Conflitos de uso do solo entre atividades industriais e residenciais Tráfego congestionado Obsolescência de edifícios Espanta vazios contaminados por restos industriais Esvaziamento populacional Relativa taxa de imóveis ociosos | <ul style="list-style-type: none"> Transformações sociais, políticas e económicas de último quarto do séc. XX Inserção da Espanha na União Europeia Abertura económica Declínio da indústria e economia bitálica a partir da metade da década de 80 Obsolescência de edifícios Redução dos recursos e investimentos públicos | <ul style="list-style-type: none"> Reestruturação económica através de planeamento nos níveis global, regional e territorial Reabilitação urbana através de projetos urbanos pontuais Construção do metrô Ponte Campo Volantin Museu Guggenheim Palácio de congressos Desenvolvimento turístico com enfoque cultural Reversão da função residencial no centro | <ul style="list-style-type: none"> Poder público Local (condomínio geral) Central (Financiamento) Internacional-União Europeia (Financiamento) População civil organizada através dos conselhos de bairro Universidade de Deusto (consultoria técnica) Investidores privados | <ul style="list-style-type: none"> Melhoria da mobilidade e acessibilidade ao centro nesta parte da cidade Implantação de atividades culturais no centro Desenvolvimento da atividade turística Conversão da área em um centro cultural de escala europeia Geração de emprego e renda |



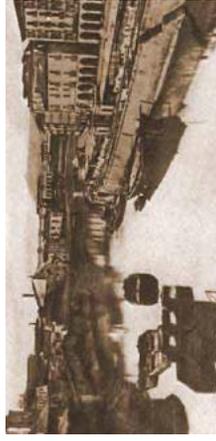
BILBAO SÉC. XV



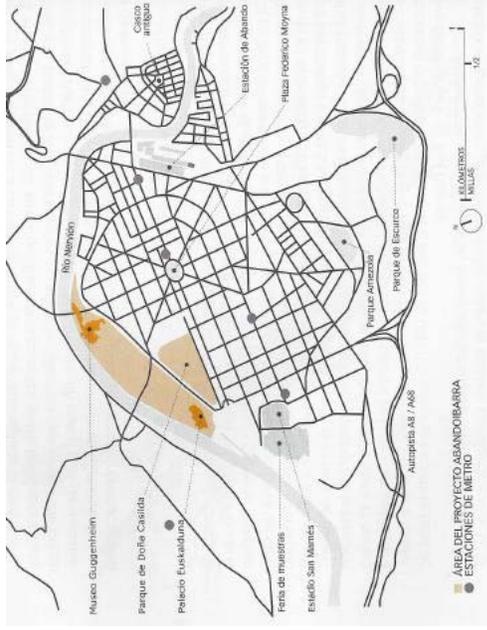
BILBAO SÉC. XVII



BILBAO SÉC. XIX



Área de Intervenção



BILBAO SÉC. XX



A EXPERIÊNCIA DE BILBAO

| CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS DA REGIÃO CENTRAL | PROBLEMAS | FATORES | PROGRAMA DE AÇÕES | ATORES ENVOLVIDOS | RESULTADOS ALCANÇADOS |
|---|--|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Local de culto e aposentos reais do povo inca Centro de evangelização e do governo espanhol no período da colonização Edifícios das séc. XVII e XVIII de construção republicana Localização de atividades governamentais, comerciais, econômicas, religiosas e residências | <ul style="list-style-type: none"> Deterioração da estrutura física da região central Êxodo da população de alta renda seguida do setor comercial e do comércio e serviço de abastecimento popular Proliferação de comércio ambulante Congestionamento e deterioração ambiental Grande taxa de imóveis ociosos Encorajamento | <ul style="list-style-type: none"> Transformações sociais, políticas e econômicas da segunda metade do séc. XX Rápido crescimento da população urbana Dinâmica de descentralização Mudança nas preferências residenciais de famílias de médio e alto poder aquisitivo Obscurecimento de edifícios | <ul style="list-style-type: none"> Criação de externalidades a fim de atrair investidores privados ao centro Promocção imobiliária Conservação de edifícios públicos Associação de investidores privados para reabilitação de edifícios estratégicos Estímulo à participação popular bem como seu comprometimento com o plano Desenvolvimento turístico através de capacitação humana | <ul style="list-style-type: none"> Administração pública local, através do órgão Município do Distrito Metropolitano de Quito e do Fundo de Salvamento do Patrimônio Cultural da Cidade de Quito (FONSAL) Sector privado, através da Empresa Mista de Desenvolvimento do Centro Histórico de Quito (ECH) População civil organizada | <ul style="list-style-type: none"> Melhora da mobilidade e acessibilidade ao centro Recuperação de edifícios abandonados e degradados Melhoramento do espaço público e de áreas verdes Desenvolvimento da atividade turística Geração de emprego e renda |

Convento de Santo Domingo



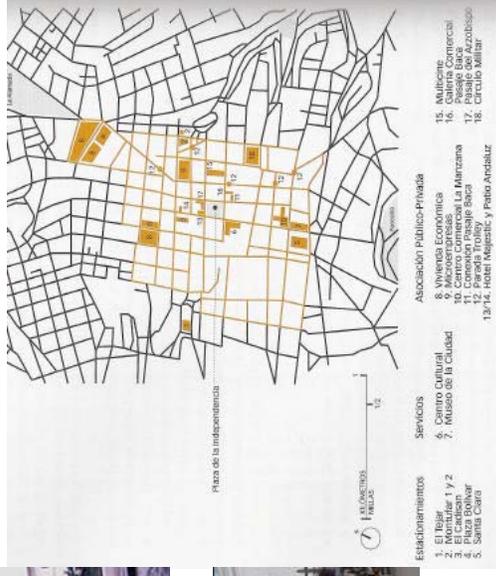
La Merced



Praça da Independência



Área de Intervenção



ANTES



DEPOIS



ANTES

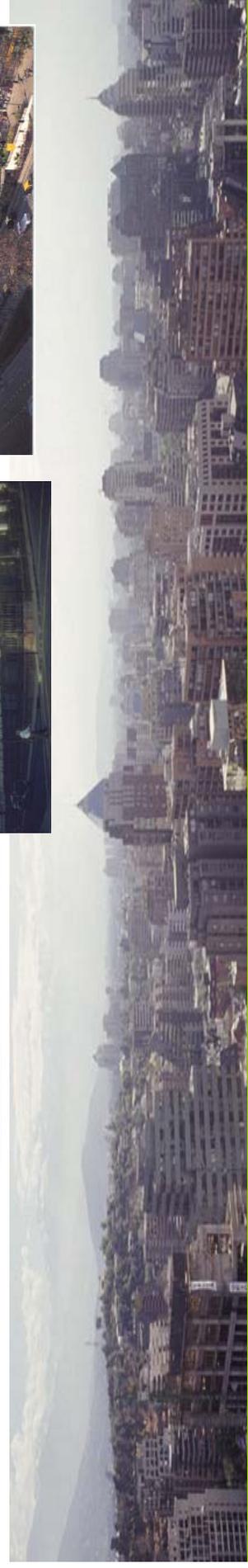
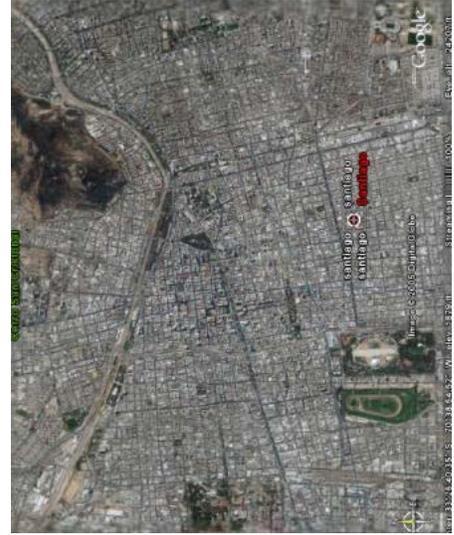


DEPOIS



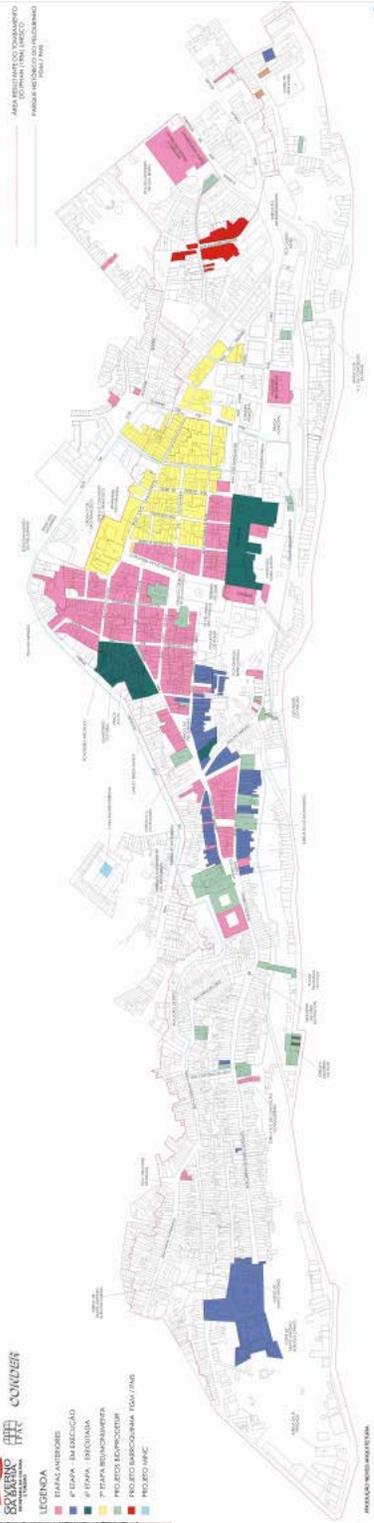
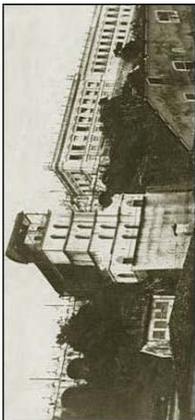
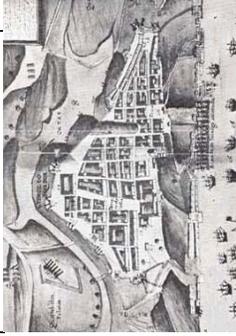
A EXPERIÊNCIA DE QUITO

| CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS DA REGIÃO CENTRAL | PROBLEMAS | FATORES | PROGRAMA DE AÇÕES | ATORES ENVOLVIDOS | RESULTADOS ALCANÇADOS |
|--|---|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Fundado no século XVI • Atende as necessidades da população durante três séculos • Rápido crescimento a partir de 1810 divide a cidade em setores ("foramente administrativo" e "periferia residencial") • Concentrava os poderes administrativos, políticos e religiosos • Até metade do século XX, multiplicava-se as atividades comerciais, de negócios, serviços, bem como equipamentos públicos. | <ul style="list-style-type: none"> • Deteriorização da estrutura física da região central • Evasão da população de alta renda seguida do setor comercial à ela correspondente • Perda de vigência da função residencial • Especialização do comércio e serviço de atendimento • Congestionamento e deterioração ambiental • Significativa taxa de inovação osceos | <ul style="list-style-type: none"> • Transformações sociais, políticas e econômicas da segunda metade do séc. XX • Crescimento predominantemente horizontal • Desprezo pelas áreas centrais • Mudança nas preferências residenciais de famílias de médio e alto poder aquisitivo • Obsolescência de edifícios • Políticas públicas habitacionais direcionadas aos setores públicos mais baratos • Grande atividade imobiliária do setor privado nas periferias | <ul style="list-style-type: none"> • Transformação do terminal ferroviário em centro cultural • Recuperação de edifícios, conservação de infraestrutura, de infra-estrutura, acessibilidade e serviços públicos • Reurbanização do antigo Calvete de Santiago em escritórios • Estímulo a recuperação do uso habitacional • Criação de mecanismos de atração de investidores privados e atividades econômicas ao centro | <ul style="list-style-type: none"> • Administração pública local, • Setor privado | <ul style="list-style-type: none"> • Retomada do processo de povoamento abertos • Remodelação dos espaços públicos fechados e abertos • Recuperação de edifícios históricos • Melhoria da acessibilidade • Ampliação de áreas de estacionamento • Melhorias na iluminação pública • Geração de emprego e renda |



A EXPERIÊNCIA DE SANTIAGO DO CHILE

| CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS DA REGIÃO CENTRAL | PROBLEMAS | FATORES | PROGRAMA DE AÇÕES | ATORES ENVOLVIDOS | RESULTADOS ALCANÇADOS |
|---|--|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Edifício no séc. XVI, foi a primeira sede do governo português no Brasil Usou conjunto de edifícios civis, governamentais religiosos e comerciais inspirados na arquitetura barroca portuguesa do período colonial Barro da aristocracia salvadoreense Concentração do poder político do período colonial Tombado como patrimônio histórico da humanidade em 1985 | <ul style="list-style-type: none"> Degradação política, social e econômica Deterioração da estrutura física da região central Esvaziamento da ocupação residencial Forte migração de atividades econômicas para novas áreas de expansão urbana Grande empobrecimento Surgimento de cortiços Presença de mendicância, prostituição e moradores de rua Atividades econômicas dirigidas apenas ao consumo local Espazo inseguro e sujo Enorme taxa de imóveis ociosos | <ul style="list-style-type: none"> Transformações sociais, políticas e econômicas da segunda metade do séc. XX Grande atividade imobiliária do setor privado nas novas áreas de expansão urbana Mudanças nos hábitos de vida e consumo especialmente das classes média e alta Obsolescência de edifícios | <ul style="list-style-type: none"> Criação de um pólo urbano de atração turística Recuperação e conservação de edifícios, e monumentos Melhoria da infra-estrutura, acessibilidade e serviços públicos Relocação de moradores Geração de mecanismos de atração de investidores privados e atividades turísticas ao centro | <ul style="list-style-type: none"> Administração pública local Instituto do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural da Bahia Companhia de desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador Governo do Estado da Bahia Proprietários de imóveis e negócios Organizações sociais e culturais | <ul style="list-style-type: none"> Remoderação dos espaços públicos Recuperação de 527 edifícios históricos Melhoria da acessibilidade Melhoria na iluminação pública Introdução de muitas atividades de comércio e serviço para turistas e população flutuante Mudança do perfil econômico da população Geração de emprego e renda |



A EXPERIÊNCIA DE SALVADOR

| CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS DA REGIÃO CENTRAL | PROBLEMAS | FATORES | PROGRAMA DE AÇÕES | ATORRES ENVOLVIDOS | RESULTADOS ALCANÇADOS |
|---|--|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Edificado e ocupado por holandeses no séc. XVI Centro econômico e de poder da região apicada no nordeste brasileiro Localização de atividades governamentais, comerciais, econômicas, religiosas e residenciais | <ul style="list-style-type: none"> Degradação política, social e econômica Deterioração da estrutura física da região central Ocupações irregulares Proliferação de comércio ambulante Presença de mendicância, prostituição e moradores de rua Zona de comércio descaída Esporo inseguro e sujo Enorme taxa de imóveis ociosos Desvalorização imobiliária Expansão de atividades de armazenagem | <ul style="list-style-type: none"> Transformações sociais, políticas e econômicas da segunda metade do séc. XX Metropolização dos espaços públicos Descentralização econômica Grande atividade imobiliária do setor privado nas novas áreas de expansão urbana Obsolescência de edifícios Restrições constitucionais Incompatibilidades de usos | <ul style="list-style-type: none"> Criação de um pólo urbano de atração turística Requalificação dos espaços públicos Modernização e ampliação de infra-estrutura específica para a área Reabilitação de moradores Implantação de projetos estruturadores de novas atividades Promoção anual de eventos culturais e turísticos | <ul style="list-style-type: none"> Administração pública local, através do escritório Técnico do Bairro do Recife Governo do Estado de Pernambuco Governo Federal Proprietários de imóveis Empresários da área | <ul style="list-style-type: none"> Revitalização imobiliária Remodelação dos espaços públicos Recuperação de edifícios históricos Melhora da infra-estrutura Cerou um centro regional de lazer, diversão e turismo Mudança da imagem do bairro Mudou a estrutura das atividades da área. |

Área de Intervenção



ANTES



DEPOIS



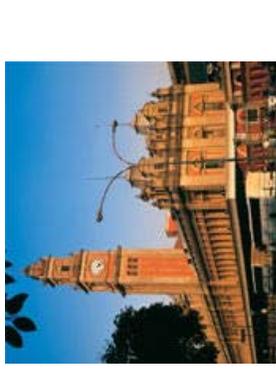
Pólo Bom Jesus

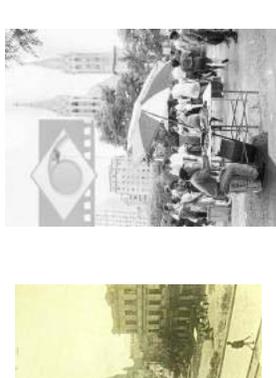
Praça Marco Zero



A EXPERIÊNCIA DO RECIFE

| CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS DA REGIÃO CENTRAL | PROBLEMAS | FATORES | PROGRAMA DE AÇÕES | ATORES ENVOLVIDOS | RESULTADOS ALCANÇADOS |
|---|--|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Símbolo de riqueza e civilização do ciclo cafeeiro • Núcleo histórico da industrialização paulista • Enorme heterogeneidade urbanística, econômica e social • Vasto conjunto de edifícios civis, governamentais e comerciais do séc. XIX • Localização de importantes espaços culturais (bibliotecas, teatros, centros culturais, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> - Deterioração da estrutura física da região central - Esvaziamento da ocupação residencial - Forte migração de atividades econômicas para novas áreas de expansão urbana - Relativo empobrecimento - Presença de mendicância e moradores de rua - Proliferação de comércio ambulante - Escassa vida noturna - Espaço inseguro e sujo - Enorme taxa de imóveis ociosos | <ul style="list-style-type: none"> - Transformações sociais, políticas e econômicas da segunda metade de séc. XX - Políticas públicas contraproducentes - Grande atividade imobiliária do setor privado nas novas áreas de expansão urbana - Mudanças nos hábitos de vida e consumo especialmente das classes média e alta - Obsolescência de edifícios | <ul style="list-style-type: none"> - Recuperação de edifícios, conservação de monumentos e melhoria de infra-estrutura, acessibilidade e serviços públicos - Investimento em pesquisa sobre a dinâmica das áreas centrais - Estimulo à recuperação do uso habitacional - Geração de mecanismos de atração de investidores privados e atividades econômicas ao centro - Otimização do potencial cultural - Incentivo ao comércio regular - Apoio às feiras, permanentes e articuladas com relação ao comércio ambulante | <ul style="list-style-type: none"> - Administração pública local, - Setor privado - População civil organizada – Associação Viva o Centro | <ul style="list-style-type: none"> - Articulação da sociedade civil organizada – Associação Viva o Centro - Remodelação dos espaços públicos fechados e abertos - Recuperação de edifícios históricos |





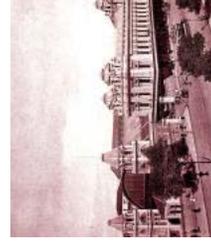
Área central de São Paulo e seu distritos

Nome do distrito
Limite da Regional da Sé
Áreas proibidas para ambulantes
Bolsões
Praça do Ouvidor - reciclagem
Píloto 25 de março





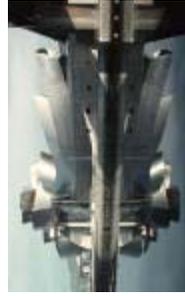





A EXPERIÊNCIA DE SÃO PAULO



| CARACTERÍSTICAS GERAIS | PROBLEMAS ENFRENTADOS | FATORES DE DESCENTRALIZAÇÃO | ATORES ENVOLVIDOS | RESULTADOS ALCANÇADOS | PROGRAMAS |
|--|---|--|--|--|-----------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Centro da vida social, financeira e cultural • Vasto conjunto de edifícios históricos | <ul style="list-style-type: none"> • Deteriorização física • Congestionamento • Esvaziamento populacional e comercial • Imóveis ociosos | <ul style="list-style-type: none"> • Transformações sociais, políticas e econômicas do início do séc. XX • Obsolescência dos edifícios | <ul style="list-style-type: none"> • Setor Público • Setor Privado • Sociedade civil organizada | <ul style="list-style-type: none"> • Melhoria da infra-estrutura e mobilidade • Recuperação de edifícios históricos • Revalorização imobiliária • Geração de emprego e renda • Potencialização do Turismo | |



BILBAO
(ESPANHA)

QUITO
(EQUADOR)

SANTIAGO DO CHILE
(CHILE)

SALVADOR
(BRASIL)

RECIFE
(BRASIL)

SÃO PAULO
(BRASIL)

QUADRO SÍNTESE DE SEMELHANÇAS DAS EXPERIÊNCIAS

2.2.5.1 Análise das particularidades e semelhanças das experiências apresentadas

As particularidades e semelhanças dos processos de centralização, descentralização, bem como de reestruturação das experiências apresentadas, dizem respeito aos diferentes contextos socioeconômicos e histórico-culturais pelo qual passou cada uma das cidades.

As semelhanças observadas referem-se às transformações sociais, políticas e econômicas ocorridas nas últimas décadas e à influência dos processos de globalização e redefinição econômica nas dinâmicas de urbanização sofridas por estas cidades. Referem-se, também, às influências das inovações tecnológicas e mudanças nos modos de vida e consumo da sociedade no processo civilizatório. Tal dinâmica caracterizou-se pela descentralização das atividades e criação de novas centralidades, mudança no perfil da ocupação central, redefinição funcional dos espaços urbanos, diminuição na qualidade de vida, relativo empobrecimento e significativas taxas de imóveis ociosos das áreas centrais.

Outra semelhança, compartilhada especialmente pelos exemplos latino-americanos, foi o acelerado processo de expansão urbana, produto da pressão exercida pelos fluxos migratórios externos e internos. A partir dos anos 50, o crescimento destas cidades tornou-se fundamentalmente periférico em detrimento do adensamento das áreas centrais. O conseqüente abandono das áreas centrais foi agravado pela predominância do comércio de produtos para populações de baixa renda e procedente proliferação de vendedores ambulantes.

As similaridades dizem respeito, ainda, às estratégias de ação adotadas. Tais estratégias traduzem-se na modernização da infra-estrutura local, requalificação dos espaços públicos, recuperação de imóveis, estruturação de novas atividades e usos, bem como a participação do setor privado e comunidade envolvida. Expressam-se, ainda, no reforço das funções centrais e na recuperação do uso residencial local.

No que tange as singularidades, em Bilbao se destaca a maneira pela qual foi implementado o projeto de ordenamento urbano da região central. Este se concentrou num plano estratégico de reestruturação econômica. Visava substituir a base econômica da cidade, já ultrapassada, baseada na industrialização de baixo nível tecnológico, pelo desenvolvimento econômico voltado ao turismo. Tal

reestruturação foi parte de um programa macro de estruturação da economia basca. As ações no âmbito local se concentraram em intervenções singulares e altamente simbólicas que visavam transformar Bilbao num centro cultural europeu.

O plano de revitalização do Pelourinho, na Bahia, também visava o desenvolvimento do turismo, mas apresenta especificidades no que se refere à implantação do projeto. Este teve por meta promover a recuperação e a restauração física de toda a área central, não apenas intervenções pontuais como ocorreu em Bilbao. Outra singularidade da proposta foi a relocação dos moradores locais. Ambos projetos alcançaram seus objetivos e, apesar de terem já recebido críticas por provocar o fenômeno da gentrificação¹⁵, estas experiências correspondem à idéia que a cultura pode contribuir para com o desenvolvimento econômico de uma cidade.

A experiência de recuperação do centro histórico de Quito apresenta como particularidade uma forte tendência social. Visava aumentar a participação popular e o compromisso da população por meio da apropriação cultural e desenvolvimento do “sentimento de pertença”¹⁶ e identidade social. Tais intervenções concretizaram-se em quatro componentes: sustentabilidade social; ordenamento do comércio informal; promoção de microempresas; e habitação social. Outros destaques da experiência de Quito foram a ênfase dada a parceria público-privada, a administração descentralizada, e a variedade de projetos abarcados.

O projeto de reabilitação do centro de Santiago do Chile propunha promover o reforço das funções centrais e a recuperação do uso residencial do local. Apresenta como especificidade a forte liderança política da autoridade local. O êxito deste projeto deveu-se, em grande parte, a esta liderança que acabou por promover a estabilidade dos subsídios, e a continuidade das normas que regiam o programa, permitindo aos atores investir com segurança seus recursos, desencadeando um círculo virtuoso de investimentos nestas áreas.

No caso de Recife, o grande diferencial encontrado foi o pequeno aporte de capital público no projeto, (Município: US\$ 2,7 milhões; Estado: US\$ 3 milhões;

¹⁵ As avaliações têm se concentrado no impacto social causado pela transferência da área da população tradicional, e na descaracterização e perda de autenticidade do patrimônio urbanístico e arquitetônico. Sobre este tema consultar ZANCHETTI (1995).

¹⁶ O **sentimento de pertença** está relacionado à aproximação e à ligação com o local de origem. É uma idéia de enraizamento, em **que o** indivíduo constrói e é construído, planeja e se sente parte de um projeto, modifica e é por ele modificado.

Privado: US\$ 2,8 milhões)¹⁷, em relação às demais experiências apresentadas. Em São Paulo foram previstos investimentos na ordem de US\$ 168 milhões na região central, ou seja, mais de R\$ 380 milhões. Destes, US\$ 100,4 mi (mais de R\$ 230 mi) foram financiados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, (BID)¹⁸. Já em Salvador, até o ano 2000, foram gastos R\$ 135,3 milhões¹⁹. Em Quito, a somatória dos investimentos públicos e privados entre os anos de 1996 até 2000 chegou à US\$ 125,4 milhões, dos quais US\$ 10 milhões foram provenientes do poder público em contrapartida ao empréstimo do BID de US\$ 40 milhões²⁰. Já em Bilbao, os investimentos entre instituições públicas e privadas chegaram a totalizar bilhões de dólares.²¹

O interessante foi observar que este baixo investimento público no centro de Recife teve um efeito multiplicador substancial e significativa resposta do setor privado. Por esse motivo, a experiência de revitalização do Bairro do Recife é uma iniciativa importante para a compreensão do relacionamento entre o poder público local e a iniciativa privada. Reforça a idéia de que é viável promover a reabilitação urbana por meio da parceria entre poder público municipal e atores econômicos locais, de maneira a otimizar os recursos públicos.

Com relação ao processo de reabilitação do centro de São Paulo, este diferencia-se pelos investimentos em estudos e pesquisas que foram realizadas sobre o tema. Este tipo de investimento (em pesquisa), viabiliza a melhor fundamentação de um diagnóstico do centro e orienta as bases para uma ação mais efetiva, tanto da administração pública, quanto da iniciativa privada.

¹⁷ Conservação urbana: experiências. Disponível em: <http://www.urbanconservation.org/experiencias/recife/exprecife.htm>. Acesso em março de 2005

¹⁸ São Paulo: Revitalização do Centro. Disponível em: <http://www.midiaindependente.org/pt/blue/2005/10/331959.shtml>. Acesso em novembro de 2005

¹⁹ Conservação urbana: experiências. Disponível em : <http://www.urbanconservation.org/experiencias/salvador/expсалvador.htm>. Acesso em março de 2005

²⁰ Conservação urbana: experiências. Disponível em: <http://www.urbanconservation.org/experiencias/quito/expquito.htm>. Acesso em março de 2005

²¹ ROJAS ET AL., (2004 p. 203)

2.3 IMPORTÂNCIA DA REDEFINIÇÃO FUNCIONAL E OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS CENTRAIS

“A melhor forma de preservar edifícios é mantê-los em uso.”

(VILLANUEVA & GASTELO 2002)

A conformação dos núcleos urbanos é revestida de funções. Tais funções são definidas pelas estruturas sociais que se alteram ao longo do tempo, tornando dinâmica a própria constituição espacial cidadina. São, pois, as mudanças nas estruturas sociais que alteram os valores e as funções dos espaços, promovendo a refuncionalização de determinadas obsolescências ambientais conforme as necessidades do presente. Entretanto, seria muito dispendioso e insustentável, destruir completamente todas as formas e infra-estruturas pré-existentes a cada mudança social. Por isso, as *rugosidades*²² devem ser levadas em conta quando uma sociedade procura impor novas funções (SANTOS, 1985. p. 55).

Todavia, este é apenas um dos fatores que fazem da redefinição funcional dos centros citadinos, um importante instrumento de reabilitação urbana. Outro argumento defendido é o de que “a subutilização de áreas centrais resulta em maiores custos sociais e privados requeridos para acomodar na periferia as atividades que poderiam ter sido localizadas no centro”. (ROJAS ET AL, 2004 p.10)

Carlos Vainer²³ defende esta idéia, de como os custos da expansão da malha urbana (implantar sistema de transporte, energia elétrica, água e esgoto, escolas etc.) estão cada vez mais altos, a racionalidade econômica determina então reconfigurar o uso de regiões já estruturadas. Então as atenções se voltam para os centros antigos. Neste sentido, Villanueva e Gastelo (2002) complementam:

O período contemporâneo obriga a aproveitar o espaço urbano o melhor possível. É necessário evitar o crescimento em extensão. Vale a pena, pelo contrário, utilizar plenamente os edifícios subutilizados ou não utilizados. A reciclagem de antigas estruturas para introduzi-lhes nova função é uma opção legítima e conveniente.

²² As *rugosidades* são “formas herdadas do passado (...) [que] tiveram uma gênese vinculada a outros propósitos e permaneceram no presente” (Corrêa, 1995b, p.71).

²³ Carlos Vainer é professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Sua obra trata da questão urbana e algumas de suas idéias estão apresentadas no livro *A cidade do pensamento único : desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. 192 p

Dentro desta nova tendência do planejamento urbano contemporâneo, a refuncionalização das áreas centrais tem se revestido de importância estratégica para a captação de recursos e a inserção das cidades na rede da economia global.

2.3.1 Custos socioeconômicos da deteriorização dos centros urbanos

Os núcleos citadinos são locais estratégicos. Possuem condições estruturais vantajosas, que são frutos de investimentos urbanos acumulados ao longo do tempo. Esses investimentos marcados no espaço registram uma estrutura ímpar no espaço urbano. Sua importância econômica, cultural, social e urbanística, se reflete diretamente no papel de atração que exerce sobre a população no que tange às múltiplas atividades e serviços que oferece.

Sendo assim, a negligência frente ao abandono e deteriorização das áreas centrais resulta em diversos custos sociais. O mais visível é a subutilização de equipamentos, infra-estrutura, e serviços públicos urbanos. Destacam-se, ainda, o desperdício e desvalorização do patrimônio edificado. Além disso, o crescimento descentralizado, do qual é resultado, pode provocar impactos negativos ao meio ambiente que também se refletem na perda de qualidade de vida. A esse respeito o Estatuto da Cidade enfatiza que, desta forma, vai se configurando uma expansão horizontal e ilimitada avançando vorazmente sobre as áreas frágeis, ou de preservação ambiental que caracteriza a urbanização de alto risco.

O valor econômico destes custos é dividido pela coletividade. Cabe destacar os custos impostos à população residente nestas áreas subutilizadas. Este diz respeito à baixa qualidade dos serviços prestados pela administração e a crescente incidência de delitos geralmente observados nestas áreas da cidade. A esse respeito Rojas et al (2004 p. 14) afirma que “nas áreas deterioradas ou subutilizadas das cidades se observa geralmente uma incidência maior de patologias sociais, como a violência de rua e o tráfico de drogas, do que no resto da cidade”.

A crescente criminalidade observada nestes locais é resultado da impunidade, real ou percebida, em razão do escasso controle social exercido pelos moradores ou a presença insuficiente do governo. Esta situação acaba por condenar tais áreas a enfrentar dois tipos de segregação: a espacial, porque são áreas que, muitas vezes, não oferecem segurança ao transeunte, e temporal, porque são áreas onde não há segurança em certos períodos. Sobre a questão da segurança urbana,

Jacobs (2000) alerta para a importância do movimento ininterrupto das ruas e calçadas e dos edifícios voltados para estas vias. Segundo esta autora, são três os requisitos básicos: nítida separação entre o público e o privado; devem existir olhos para a rua, olhos dos “proprietários naturais da rua”; e trânsito ininterrupto nas calçadas para aumentar o número de olhos atentos.

Toda esta dinâmica acaba gerando efeitos negativos para a cidade como um todo, constituindo um modo insustentável de desenvolvimento. Trata-se de uma interação perversa entre os processos socioeconômicos, opções de planejamento e de políticas urbanas que acabam promovendo a reprodução de um modelo excludente em que muitos perdem e pouquíssimos ganham. A esse respeito, o Estatuto da Cidade alerta para um cenário que não é fruto apenas do comportamento dos agentes de mercado. A própria ação do poder público, muitas vezes, tem reforçado a tendência da descentralização, a medida que procura os terrenos mais baratos e periféricos para a construção de grandes e desoladores conjuntos habitacionais. (INSTITUTO POLIS, 2001)

Se por um lado, são claros os custos da subutilização das áreas centrais urbanas, por outro, os benefícios socioeconômicos de sua recuperação têm se mostrado de difícil medição e comparação. Isto porque abordam quase sempre realidades distintas e metodologias diferentes de análise. Neste contexto, a melhor utilização dos recursos existentes constituem um elemento primordial do argumento sócio-econômico em favor da execução de programas de recuperação urbana.

O aumento do valor do solo, o surgimento de novas atividades econômicas, bem como a geração de emprego e renda nas áreas recuperadas, podem ser considerados indicadores dos benefícios econômicos produzidos por estes programas. Já os benefícios sociais são ainda mais difíceis de quantificar com precisão. A redução da incidência de delitos e outras patologias sociais, bem como a inclusão dos residentes locais, de baixa renda, no processo de recuperação ao invés de sua relocação podem ser apresentados como indicadores sociais, entretanto estes fatos podem estar relacionados a externalidades ocorridas fora da área de intervenção e independentes desta, o que dificulta o balanço efetivo do custo/benefício dos programas. O Quadro 2, elaborado por Rojas et al (2004 p.242 e 243) ilustra a complexidade de se mensurar estes benefícios.

QUADRO 2 - RESUMO DOS BENEFÍCIOS ECONÔMICOS DA RECUPERAÇÃO URBANA

| BENEFÍCIOS | PARÂMETRO | MÉTODO DE ESTIMAÇÃO | COMENTÁRIOS |
|--------------------------|--|--|---|
| BENEFÍCIOS DIRETOS | Espaço adicional para venda e locação na zona do projeto | Valor de mercado da propriedade | Dependem da demanda e do poder aquisitivo da população urbana |
| | Valorização das propriedades recuperadas na zona do projeto | Aumentos no valor da propriedade atribuídos ao projeto | Tais critérios são necessários para separar os impactos do projeto de influências externas nos valores da propriedade. |
| | Redução dos custos de infraestrutura pelo uso dos recursos existentes com características de bem público | Minimização da construção e do desenvolvimento de novos espaços públicos | Reduz o investimento de projeto e custos imputados de operação e manutenção |
| BENEFÍCIOS INDIRETOS | O valor da propriedade aumenta em áreas vizinhas à zona de intervenção | Aumentos no valor da propriedade atribuídos ao projeto | Tais critérios são necessários para separar os impactos do projeto por influências externas nos valores da propriedade. |
| | Externalidades sociais 1 | Redução nos custos de provisão de serviços públicos | Tais critérios são necessários para separar os impactos do projeto, de influências externas nos níveis de provisão |
| | Externalidades sociais 2 | Aumento do valor de uso ou consumo dos bens de serviço públicos gerados pelo projeto | Deve-se considerar apenas o valor atribuído a utilização dos bens públicos |
| IMPACTOS MACROECONÔMICOS | Geração de emprego e renda | Quantificação do emprego e renda gerados pelo projeto | O emprego informal gerado tende a ser importante, além de duplicar a contabilidade de benefícios deve-se avaliar se contam mais por seu significado social ou por seu valor econômico |
| | Utilização ou geração de divisas | Valor líquido de fluxo de entrada e saída de divisas que resulta do projeto | Existe o risco de contabilizar benefícios duplamente com relação a geração de emprego e renda. Isto é importante no caso de existir uma recompensa de escassez sobre divisas estrangeiras |

2.3.2 O uso funcional de edifícios subutilizados ou não utilizados como ferramenta do desenvolvimento sustentável

Haja visto os custos da subutilização dos centros urbanos apresentados, são inegáveis os benefícios e a importância da otimização dos recursos existentes para que se alcance o desenvolvimento de maneira racional e sustentável.

2.3.2.1 Sustentabilidade

O desenvolvimento da sociedade urbana e industrial ocorreu, em linhas gerais, sem um planejamento adequado e às custas de altos índices de degradação ambiental e social. Esta degradação provocou grandes impactos negativos que comprometeram e continuam comprometendo a qualidade de vida e a convivência equilibrada entre o progresso e o meio ambiente. A solução deste entrave está na integração entre planejamento e tecnologia, e, principalmente, na otimização dos recursos existentes.

A conscientização dos gestores urbanos na elaboração de estratégias que dêem prioridade às ações preventivas, e no controle da degradação ambiental otimizam a aplicação de recursos financeiros, tanto públicos como privados, tendo em vista sua limitada disponibilidade para atender as necessidades da sociedade. Foi diante da ameaça representada pela excessiva degradação ambiental e da complexidade de intervir nas cidades que surgiu o conceito de desenvolvimento urbano sustentável. Estes princípios de desenvolvimento, quando aplicados, significam um processo de mudança capaz de garantir que os esforços de desenvolvimento gerem condições de maior equidade social, em consonância com a preservação da qualidade dos recursos naturais e ambientais e com o respeito às identidades socioculturais.

O desenvolvimento sustentável é, pois, uma proposta de reduzir os impactos negativos do processo de urbanização e garantir o atendimento “às necessidades do presente, sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades”. (CMMAD, 1988, p.46). Esta temática vem sendo discutida de maneira crescente, principalmente na última década. Relaciona-se com a reformulação das bases e metas de crescimento econômico e sua interação com as características, potencialidades e dinâmica dos sistemas ambientais e sociais. O

sucesso da implantação de programas e projetos que visem a sustentabilidade depende da integração de conhecimentos multidisciplinares, que vão desde o próprio conhecimento das dinâmicas ambientais, até o conhecimento e entendimento dos fenômenos urbanos e seus modos de interação.

Os conceitos de sustentabilidade, desenvolvimento sustentável, cidade sustentável e outros, surgiram nas últimas décadas para traduzir várias idéias e preocupações relativas aos rumos das sociedades humanas. Isto aconteceu devido à gravidade dos problemas que passaram a colocar em risco as condições de vida no planeta. A necessidade de uma estratégia de crescimento econômico, aliada a práticas ambientais sustentáveis, tem, pois, se tornado cada vez mais importante. Este conceito foi introduzido como um meio de corrigir a crença no desenvolvimento a qualquer preço, às custas do esgotamento dos recursos naturais. A este respeito, Franco (2001) afirma que o desenvolvimento sustentável tem como finalidade a integração de preocupações ambientais às das políticas socioeconômicas, fazendo estas políticas responsáveis por seus impactos ambientais. Desta maneira, contabilizar tanto a degradação e a exaustão ambientais como o desempenho econômico é um primeiro passo no sentido desta integração.

A sociedade humana tem alterado a Terra desde seu início, mas o ritmo e a magnitude de degradação observados desde a metade do século XX são novos. A questão central do desenvolvimento sustentável trata da população e da economia que crescem exponencialmente, enquanto os recursos que as suportam, não. Este desenvolvimento, aliado à ocupação de áreas de mananciais provoca o esgotamento das reservas naturais. A escassez desses recursos é resultado do seu consumo intensivo e, muitas vezes, predatório, da poluição, do desperdício, e da falta de políticas públicas que estimulem e promovam o uso racional do território urbano.

A capacidade de suporte do planeta está próxima de seu limite como resultado do crescimento populacional urbano, padrões de consumo e escolhas tecnológicas adotadas. Neste cenário, entrou-se numa era em que a prosperidade global depende cada vez mais do uso eficiente e otimizado dos recursos, da sua distribuição eqüitativa, e da redução geral do nível de consumo. Desta maneira, o desenvolvimento sustentável pode ser definido como o desejo de manter a realização de tais aspirações de desenvolvimento de maneira contínua. Busca

conciliar o desenvolvimento sócio-econômico com a preservação ambiental de maneira harmônica. Considera as limitações ecológicas, por meio do equilíbrio entre os níveis de desenvolvimento e os estoques de recursos, entre tecnologia e ambiente, tendo em conta os diversos grupos sociais visando à equidade e justiça social.

Neste sentido, a Agenda 21²⁴ propõe mudar, de forma significativa, as modalidades de consumo urbano. Assim, o documento estabelece uma relação de atividades sobre as quais se começa a atuar: fomento do uso ecologicamente racional e sustentável dos recursos naturais renováveis; fomento de maior eficiência no uso da energia dos recursos; redução ao mínimo da geração de dejetos; e fortalecimento dos valores que apóiem o consumo sustentável. É importante dizer, ainda, que o desenvolvimento sustentável é uma busca. Não é possível afirmar que possa ser alcançado a qualquer tempo, nem que se tenha um referencial preciso para avaliar o "grau" atingido por um país. É, pois, um conceito em construção, que se manifesta como um processo multidimensional.

Sendo assim, os planejadores e gestores urbanos têm entendido a importância de procurar fontes alternativas para complementar a disponibilidade dos recursos existentes. Isto, visando promover o desenvolvimento econômico, bem como a qualidade de vida urbanos de maneira sustentável. Neste sentido, a revitalização de centros urbanos é uma das formas de se alcançar a sustentabilidade. Isto porque áreas que estão subutilizadas ou deterioradas serão revalorizadas, tanto do ponto de vista imobiliário quanto social. A infra-estrutura urbana também é melhor utilizada, eliminando-se o desperdício e dispensando investimentos de expansão em outras áreas, gerando um desenvolvimento efetivo e mais racional.

2.3.2.2 A reabilitação de áreas centrais e as dimensões da sustentabilidade

Em termos de macroeconomia, fica evidente haver ativos que não têm sido devidamente contabilizados no cotidiano do planejamento municipal. Há riquezas que muitas vezes não são levadas em conta pelo pensamento econômico

²⁴ Agenda 21 é um documento consensual para o qual contribuíram governos e instituições da sociedade civil de 179 países num processo preparatório que culminou com a realização da Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD), em 1992, no Rio de Janeiro. A Agenda 21 traduz em ações o conceito de desenvolvimento sustentável. É um processo e instrumento de planejamento participativo para o desenvolvimento que tem como eixo central a sustentabilidade, compatibilizando a conservação ambiental, a justiça social e o crescimento econômico.

dominante. Um exemplo é a utilização dos edifícios subutilizados construídos em áreas dotadas de completa infra-estrutura nos centros urbanos. Os espaços centrais possuem uma grande vantagem em relação às periferias urbanas. Normalmente contam com melhor oferta de transporte coletivo e de vias para transporte individual.

Desta maneira, a busca pela sustentabilidade, tem nas políticas de otimização de áreas centrais, importante aliado. São ações que procuram garantir o futuro com uma boa qualidade de vida para todos, respeitando as pessoas e conservando o meio ambiente. Neste sentido é importante salientar que tudo o que existe no planeta está interligado como em uma rede. Por isso se deve levar em conta que a sustentabilidade de um lugar deve ser pensada nas dimensões ambiental, econômica, social, política, e cultural. (HARDT; GARCIAS; AISSE; GOERINGER; BLASCOVI, 2005).

A sustentabilidade ambiental refere-se à manutenção da capacidade de sustentação dos ecossistemas. Estes são compostos pelas comunidades bióticas, seu ambiente e os fluxos de energia trocados por eles. Cada um destes componentes exerce influência sobre os demais, e cada um é necessário para a manutenção da vida. Esta dimensão da sustentabilidade implica, pois, na capacidade de absorção e recomposição destes elementos em face das interferências antrópicas. Para que se alcance soluções holísticas para os problemas contemporâneos é necessário que se considere este nível de organização.

As políticas de reestruturação de centros urbanos possuem uma dimensão ambiental dentro da sustentabilidade. Dimensão esta que consiste em garantir que a utilização dos recursos naturais não comprometa a qualidade ambiental. Para se buscar a sustentabilidade ambiental é preciso compreender e respeitar as dinâmicas do meio ambiente e entender que o ser humano é apenas um dos componentes deste ambiente. Deste modo, as políticas públicas devem objetivar a melhora e o controle do uso dos recursos naturais, respeitando sua capacidade de renovação, e ainda, otimizar os recursos existentes. Neste sentido, a reutilização de edifícios subutilizados das áreas centrais urbanas funciona como uma forma alternativa de produção do espaço urbano. É, pois, uma opção para a minimização do problema da pressão exercida pelo crescimento horizontal urbano em direção às áreas periféricas de manancial, fundos de vale, encostas, entre outros.

A dimensão econômica da sustentabilidade busca favorecer uma distribuição mais equilibrada dos benefícios econômicos. Esta sustentabilidade implica numa gestão eficiente dos recursos em geral e caracteriza-se pela regularidade de fluxos de investimento público e privado. Seus objetivos seriam a contabilização dos ativos ambientais nacionais, valoração econômica dos recursos naturais, disseminação de práticas de substituição de materiais, de eficiência energética, de aproveitamento dos resíduos, otimização de infra-estruturas existentes, etc.

Os benefícios econômicos do aproveitamento de edifícios subutilizados ou não utilizados das áreas centrais é evidente. Tais áreas contam com infra-estrutura, serviços de transporte, e setor imobiliário consolidados, e sua melhor utilização proporcionaria uma diminuição considerável dos gastos públicos com a ampliação de equipamentos e serviços em áreas ainda não urbanizadas. Além disso, a utilização destes edifícios, proporcionaria uma preservação de recursos naturais considerados não monetários tendo em vista os limites de resiliência²⁵ em que se encontram. Olhados por este prisma, os benefícios resultantes desta prática incluem novos parâmetros e conseqüentemente alterariam as variáveis para as análises de custo/benefício, como elemento de decisão para a sua implementação. Esta prática favoreceria principalmente países em desenvolvimento ou em rápido estágio de industrialização, como é o caso do Brasil. Em resumo, o objetivo destas políticas seria atender as demandas da sociedade, utilizando a menor quantidade possível dos bens que já são escassos, por meio da reciclagem e otimização de recursos existentes.

A sustentabilidade social expressa o princípio de que o desenvolvimento sustentável depende de uma sociedade também sustentável, menos desigual e com pluralismo político. Tem, pois, como referência, o desenvolvimento, e como objeto, a melhoria da qualidade de vida da população. Neste sentido é notório e reconhecido que o Brasil apresenta um estado de extrema desigualdade social. Essas desigualdades assumem várias dimensões, desde a mais conhecida e reconhecida – a da renda – até outras menos explícitas, como a cor, a etnia e o gênero. Porém, um outro aspecto, extremamente relevante, dessas desigualdades é o que se refere aos problemas provocados pelas diferenças nas formas de produção e apropriação

²⁵ A palavra tem origem no Latim, *resílio*, que significa voltar ao estado natural, ou voltar ao estado anterior. A resiliência ambiental portanto é a capacidade do meio ambiente se restabelecer dos impactos antrópicos.

do solo urbano. Assim, os princípios da revitalização de centros urbanos podem proporcionar formidáveis benefícios sociais. O uso democrático deste espaço, garantindo sua ampla acessibilidade, combate às formas de segregação social e defende a função social da propriedade, contra a simples valorização imobiliária. Favorece, desta maneira, a melhoria da qualidade de vida da população, fortalece a identidade cultural local e pode promover a redução da criminalidade.

Mais que um problema arquitetônico, a revitalização dos centros urbanos deve, pois, ser entendido e considerado como um problema social. Mais importante que ter edifícios recuperados é dar-lhes vida. E dar-lhes vida é dar-lhes condições para que as pessoas aí possam viver com comodidade, segurança e facilidade de acesso aos bens e serviços públicos combatendo as formas de segregação social e defendendo a função social da propriedade, em detrimento da simples valorização econômica. Neste sentido, Vainer (2000) defende que o problema dos centros históricos não é a de falta de vitalidade, mas a falta de investimento e direcionamento funcional público.

O desenvolvimento sustentável apresenta, além da questão ambiental, econômica, e social, uma dimensão cultural. A sustentabilidade cultural relaciona-se com a capacidade de manter a diversidade de culturas, valores e práticas no planeta, no país e/ou numa região, que compõem ao longo do tempo a identidade dos povos. Sua dimensão encontra-se na promoção, preservação e divulgação da história, tradições e valores regionais, acompanhando suas transformações. Para se buscar a sustentabilidade cultural é fundamental valorizar culturas tradicionais, divulgar a história da cidade, garantir, a todos, oportunidades de acesso à informação e ao conhecimento. É preciso investir também na construção, reforma e restauração de equipamentos culturais.

Além disso, devem-se reconhecer, como necessárias, algumas mudanças de hábitos de consumo e de comportamentos. Tais mudanças são viabilizadas por meio da educação e quebra de paradigmas negativos no que se refere ao modo de produção do solo urbano. Sendo assim, mudanças da sociedade para outras formas de valores são essenciais para se alcançar um desenvolvimento sustentável.

Finalmente, a sustentabilidade política refere-se ao processo de construção da cidadania, em seus vários ângulos e visa garantir a plena incorporação dos indivíduos ao processo de desenvolvimento. Sua relevância está em possibilitar a

participação ativa, efetiva, e organizada da população nos processos de planejamento, execução e controle de projetos. O processo participativo educa a população e fortalece a democracia, preparando a primeira para o pleno exercício da cidadania responsável, evitando a demagogia das falsas promessas. Esta nova forma de inclusão induz as lideranças da comunidade a produzir mais com menos, isto é, a aproveitar melhor os escassos recursos disponíveis, garantindo, assim, o desenvolvimento sustentável do município e da cidade. Desta maneira, “garantir a sustentação política, a democracia é um dos principais objetivos do desenvolvimento sustentável” (VERGARA e CORRÊA, 2003, p. 123).

Desta forma, a sustentabilidade política das práticas de reutilização de edifícios abandonados ou subutilizados nas áreas centrais está na viabilização do envolvimento dos cidadãos no processo, tanto de elaboração, como de implantação e fiscalização destes projetos. Este envolvimento deve ser iniciado com o processo de educação, esclarecimento e informação. Deve fazer com que a população se sinta parte do processo. Desta maneira, revitalizar o centro das cidades, envolvendo a população e os diversos setores interessados é uma forma de estimular a prática da cidadania ativa e legitimar as decisões do governo com relação a esta política.

Esta integração entre poder público e sociedade civil pode permitir que as intervenções nas áreas centrais considerem os interesses dos cidadãos. Possibilita que o governo municipal desenvolva sua capacidade de articulação com a sociedade civil organizada e a iniciativa privada, a partir do estabelecimento de uma prática mais democrática.

2.3.3 O uso residencial em processos de revitalização de centros urbanos

Um princípio defendido por diversos autores, dentre os quais Jacobs (2000), Diogo (2004) e Vainer (2000), é que a vitalidade de um sítio urbano é proporcional à diversidade de usos combinados nele contidos. Experiências exemplares²⁶ mostram que a revitalização de centros históricos só acontece, de fato, quando existe diversidade de uso dos imóveis, em especial o uso habitacional.

²⁶ As intervenções urbanas nas áreas centrais das cidades de Quito e Santiago do Chile são consideradas bons exemplos.

Para Jacobs (op.cit., p.167):

O distrito, e sem dúvida o maior número de segmentos que o compõem, deve atender a mais de uma função principal; de preferência, a mais de duas. Estas devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, mas que sejam capazes de utilizar boa parte da infra-estrutura.

A movimentação de pessoas seja qual for seu propósito, constitui em si um atrativo para mais pessoas. O prazer das pessoas em ver o movimento de outras pessoas é evidente em todos os lugares.

A fórmula urbana de usos mistos garante às regiões centrais, predominantemente comerciais, uma vitalidade durante todo o tempo e, conseqüentemente, vigor urbano e arquitetural que estimula a maior freqüência destas regiões. Tal fórmula é assegurada por meio de ações integradas que promovam e sustentem a diversidade funcional e social desses espaços, sua identidade cultural e sua vitalidade econômica. Neste sentido, o componente habitacional tem se destacado de maneira especial, sendo um grande fator de estímulo à revitalização de centros urbanos degradados.

Discussões avançadas sobre o tema apontam ser fundamental que as famílias moradoras nessas áreas degradadas, geralmente de baixa renda, sejam mantidas, preservando vínculos, raízes, relações sociais e econômicas e identificação que têm com o local. Acreditam ser importante também, atrair novas famílias para os imóveis desocupados, após sua recuperação, promovendo diversidade socioeconômica na área. Essas são premissas básicas para intervenções de reabilitação urbanas.

O próprio Ministério das Cidades tem incentivado esta prática. O Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, desenvolvido pelo Governo Federal, é um exemplo concreto desta tendência. É um programa que busca reverter o processo de esvaziamento e degradação das áreas centrais a partir do estímulo à utilização residencial de imóveis ociosos. Criado em 2003, tem por objetivo aproveitar parte dos 4,5 milhões de imóveis urbanos subutilizados ou em desuso, localizados nas áreas centrais de muitas cidades brasileiras, para reverter o modelo de urbanização baseado na contínua expansão das fronteiras urbanas, propiciando a moradia nas áreas consolidadas e com acesso à urbanidade garantido. É parte integrante de uma nova política urbana que se apóia na utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade e na pactuação e articulação entre os mais diversos agentes públicos e privados implicados em ações de urbanização nessas áreas.

Desta maneira, a implementação de programas habitacionais nas áreas centrais produz importantes efeitos. Um deles é a ampliação do acesso da população à cidade, ou seja, a garantia de que uma parcela cada vez maior da população poderá usufruir as áreas melhores equipadas e estruturadas. Outro resultado é o fortalecimento dos vínculos da população com o bairro onde moram.

Além disso, viabiliza a otimização do uso da infra-estrutura urbana já disponível e a ampliação da oferta de moradia com a redução dos investimentos públicos. Promove, ainda, a melhoria das áreas centrais, contribuindo para reverter os processos de esvaziamento e decadência. (DIOGO, 2004)

2.3.4 Políticas habitacionais de interesse social em centros urbanos e o desenvolvimento sustentável

A falta de habitação tornou-se um dos maiores problemas humanos em todo o mundo. No Brasil, os mais atingidos pela carência habitacional são as famílias com renda de até três salários mínimos correspondendo a 83,2% do déficit habitacional urbano. O estudo oficial disponível sobre o tema “Déficit Habitacional Brasil 2000”, realizado pela Fundação João Pinheiro (2001, p.169), revela que a deficiência do estoque de moradias no Brasil cresceu de 5,4 milhões de unidades em 1991 para 6,5 milhões em 2000. Deste modo, o imenso débito com os brasileiros carentes de moradia é um dos principais itens da dívida social brasileira e vem se acumulando principalmente entre as famílias mais pobres, residentes em áreas urbanas (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, op. cit.).

É importante, pois, que se tenha em conta que a sobrevivência na cidade depende fundamentalmente do acesso à moradia. Além da saúde, da renda e da educação, a habitação é também um elemento básico que capacita os indivíduos e os grupos sociais a arranjar alternativas ou a ampliar suas potencialidades. Sendo assim, “o acesso à habitação é a chave principal da inclusão social”. (FEANTSA, 2001)

Visto desta maneira, a habitação é um direito básico e fundamental à cidadania. Neste cenário, a política de habitação social em centros urbanos aparece como ferramenta de reaproveitamento e otimização de recursos subutilizados. Permite promover não apenas o bem estar do homem, mas, também, a conservação

do meio físico e biótipo. Deste modo, enfatiza-se sua contribuição na promoção de um desenvolvimento sustentável e democrático.

A ausência de políticas habitacionais mais eficientes é vista também como uma das principais responsáveis pela devastação ambiental. Seus custos sociais podem ser muito elevados, na medida em que estas ocupações irregulares afetam as matas ciliares e, portanto, a quantidade e a qualidade da água que abastece as cidades, além de provocar deslizamentos nos terrenos erodidos das encostas. Desta maneira, a falta de habitação torna-se um dos maiores problemas humanos em todo o mundo. Surge, neste cenário, a necessidade de a propriedade urbana exercer sua função social. A partir de então, a habitação passa a ser encarada como um direito do cidadão.

Ao tratar do direito à habitação a organização não governamental (ONG) European Federation of National Organizations Working with the Homeless (FEANTSA) diz que a habitação digna e a qualidade das condições existenciais são as necessidades fundamentais de todo sujeito. Para esta organização, conseguir o acesso seguro à habitação adequada é muitas vezes uma condição prévia ao exercício de muitos dos direitos fundamentais que são os pilares de todas as sociedades e cujo usufruto devia ser de todos. (FEANTSA, 2001)

Diante disso, um dos instrumentos que auxilia no tratamento da questão habitacional é a utilização racional do território urbano. Esta utilização racional implica na ocupação dos espaços urbanos já consolidados ao invés do crescimento horizontal ilimitado. Uma das áreas já consolidadas da malha urbana é a região central. Este espaço urbano encontra-se subutilizado em diversas cidades do mundo, devido ao fenômeno de descentralização vivenciado nas últimas décadas resultado de diversos fatores. Estas áreas, portanto, possuem um grande potencial de refuncionalização que poderia ser aproveitado por políticas de habitação social.

Neste sentido, a habitação social nas áreas centrais, que são as áreas melhor atendidas por infra-estrutura e serviços urbanos da cidade, é uma adequada alternativa de otimização e democratização do espaço urbano. Favorece a melhoria da qualidade de vida da população, diminui o déficit habitacional e constitui um dos meios de garantir o cumprimento da função social deste território dentro da cidade. Além disso, desacelera o processo de degradação do patrimônio edificado, bem

como o gradual abandono e desertificação do seu centro, problema enfrentado por diversas cidades tanto no Brasil como no Mundo.

O adensamento populacional de baixa renda em áreas não servidas de infraestrutura e distantes dos locais de trabalho é agravado pela subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais. Este processo contribui, ainda, para a concentração de atividades econômicas em áreas de especulação imobiliária. Ou seja, é uma forma de crescimento urbano que se caracteriza pela separação das diferentes classes sociais e pelo desperdício dos recursos públicos. Por este motivo, é preciso se atentar para que as iniciativas de revitalização dos centros urbanos não reproduzam um processo de enobrecimento do território urbano também conhecido como *gentrification*. Neste sentido, Vainer contradiz a afirmação de que as classes de baixa renda não valorizam áreas históricas ou as áreas urbanas em que vivem. Segundo ele;

A sobrevivência da riqueza patrimonial das regiões centrais se deu graças aos grupos de baixa renda e não a outros. É como expulsar os índios da floresta para preservá-la, sendo que, graças a eles, ela ainda está preservada. Mesmo assim, retiram os índios e fazem reservas indígenas. (VAINER in KANASHIRO, 2002)

A aceitação pública é um elemento fundamental na determinação do sucesso ou do insucesso destas políticas. O cidadão brasileiro tem pouco ou nenhum conhecimento sobre processo de reabilitação urbana que contemple o uso habitacional de interesse social. Isso provoca uma reação de desconfiança generalizada quanto aos benefícios de intervenções desta natureza. Deste modo a opinião pública influencia negativamente políticas de implantação de habitação social nos centros urbanos.

A população residente normalmente desaprova a implantação de políticas habitacionais de interesse social em áreas centrais por temerem uma maior desvalorização de seus imóveis. Acreditam, equivocadamente que ao se induzir o adensamento populacional de baixa renda nestas áreas, as tornarão muito mais inseguras e violentas do que se encontram atualmente, o que agravaria ainda mais o processo de degradação normalmente encontrados nestas regiões. Frente a isso, muitos gestores urbanos não consideram esta alternativa por receio da opinião pública.

É importante, pois, conscientizar a sociedade do grande benefício destas políticas para o desenvolvimento sustentável e democrático do espaço urbano. Ao

contrário do que muitos temem, um processo de revitalização do centro de uma cidade prevendo habitação social pode justamente reverter o processo de degradação vivenciado atualmente por estas regiões. Esta política produz uma sensação de pertencimento por parte da população que normalmente se encontra socialmente e economicamente excluída do processo de urbanização. Este sentimento de pertencimento faz com que esta população contribua para com o desenvolvimento e a manutenção local. É, pois, uma alternativa para combater a segregação territorial e social que condena a moradia da população de baixa renda apenas às áreas periféricas, distantes e sem infra-estrutura ou equipamentos públicos.

2.3.4.1 Habitação social em centros urbanos e a legislação urbanística

Muitos países relutam em considerar o direito à habitação como um dos direitos humanos fundamentais, não o contemplando em suas legislações, talvez por receio de que nunca poderão cumprir a obrigação legal de garanti-lo. Analisando, ainda que superficialmente, a estrutura social de culturas antigas como as dos indígenas, constata-se que o direito à habitação ou moradia existia, bastando observar que todos os seus integrantes residissem em casas individuais ou choupanas coletivas. Neste sentido, Santos (1999) defende que a moradia é um direito natural do homem e portanto deve ser considerado nas legislações de todos os países.

Analisando a história jurídica e social brasileira do tratamento atribuído à propriedade urbana, constata-se que estão diretamente conectadas, de um lado, com o processo de organização e desenvolvimento das forças produtivas, e de outro, com o modelo do Estado que faz mediação dessa organização e desenvolvimento. É possível observar que o estágio alcançado pela evolução histórica do direito de propriedade deixa de estar impregnado das características de exclusividade e particularismo, e também de ser contemplado pelo ordenamento jurídico constitucional como direito absoluto, para ser assegurada em função do interesse social e em favor do bem-estar da coletividade.

Este avanço jurídico em direção a justiça social e democratização do acesso à cidade, consta na Constituição Brasileira de 1988 e é complementada pelo Estatuto da Cidade. Deste modo, a conformação social do espaço urbano e

mesmo da propriedade mostram-se, fundamentalmente, atrelados ao papel do Poder Público enquanto agente regulador e ordenador deste espaço instituir políticas públicas que dêem efetividade ao que o ordenamento jurídico já dispõe.

A Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), inicialmente ignorou o direito à habitação, pois não o reconhecia entre os direitos fundamentais da pessoa e da sociedade. Porém, com a publicação da Emenda Constitucional nº26, de 14 de fevereiro de 2.000, o direito a moradia foi finalmente incluído no contexto jurídico brasileiro, o que representa além de um enorme avanço social, um passo pioneiro dos direitos do cidadão no contexto mundial. O Estatuto da Cidade, reconhecendo este direito, cede ao Município, a competência de estabelecer o Plano Diretor como instrumento de intervenção do Município visando executar a política urbana como meio de garantir que a propriedade urbana tenha função social.

O Plano Diretor é incumbido da tarefa de estabelecer como normas imperativas aos particulares e agentes privados as metas e diretrizes da política urbana, os critérios para verificar se a propriedade atende sua função social, as normas condicionadoras do exercício desse direito, a fim de alcançar os objetivos da política urbana: garantir as condições dignas de vida urbana, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o cumprimento da função social da propriedade. (INSTITUTO POLIS, 2001 p.43).

O Plano Diretor tem, pois, a atribuição de definir as áreas urbanas consideradas subutilizadas ou não utilizadas, e aplicar os instrumentos cabíveis em cada caso, para que a propriedade urbana situada nesta área tenha sua função social efetiva. Segundo esta lei, “enquanto a população carente não tiver acesso à moradia, [...] não haverá como postular a defesa de que a cidade esteja atendendo à sua função social” (INSTITUTO POLIS, 2001 p.45).

A responsabilidade do poder público na efetivação da função social da propriedade urbana e do direito à moradia diz respeito a dois aspectos. Um, de caráter imediato, que visa a impedir o retrocesso desse direito, bem como medidas e ações que igualmente dificultem ou impossibilitem seu exercício. E outro, de promover e proteger esse direito por meio da intervenção e regulamentação das atividades do setor privado sobre a política habitacional.

São exemplos do papel da Administração Pública Municipal: a regulamentação do uso e acesso à propriedade imobiliária urbana, de modo a atender à sua função social, regular o mercado de terra; dispor sobre sistemas de financiamento de habitação de interesse social; e promover a integração social e

democratização do espaço urbano. Para assegurar e tornar efetivo esse direito o Estado Brasileiro deve adotar políticas, ações e demais medidas compreendidas e extraídas do texto constitucional. (INSTITUTO POLIS, 2001).

Outro documento que trata desta questão é a Agenda 21. Nas propostas enunciadas em seu texto, também fica clara a preocupação com a questão habitacional como prioritária para o desenvolvimento sustentável das cidades. Uma delas diz respeito às políticas e ações de redução do déficit habitacional mediante linhas de financiamento para locação social, aproveitamento dos estoques de terras e habitações existentes e recuperação de áreas centrais para ampliar o acesso à moradia. Prevê a promoção de mudanças nos procedimentos utilizados para lidar com projetos habitacionais, que passam a levar em consideração o conforto, a qualidade ambiental e a ecoeficiência, com o máximo aproveitamento de recursos e infra-estruturas existentes (AGENDA 21, 1992).

Entretanto não há dúvidas que os instrumentos constantes nestas legislações e tratados, por si só, não garantem a efetivação da função social da propriedade e da cidade, eis que os fatores políticos, econômicos e sociais incidem diretamente sobre o tema. É certo também que não cabe tão somente ao Estado a responsabilidade por pensar e estruturar melhor a apropriação da propriedade urbana e da cidade.

Todos os atores sociais devem contribuir para pensar e agir sobre o tema. Portanto, a sociedade civil, consciente de suas prerrogativas e, enquanto partícipes do próprio processo de constituição do político, deve buscar a implementação de políticas públicas competentes para garantir esses direitos, não mais como uma prática de favores clientelistas e assistenciais frente ao Estado, mas como uma efetiva conquista de voz e vez na definição de sua própria história e na construção de uma cidade para todo o cidadão.

2.3.5 Evolução do conceito de propriedade e de sua função social

Muito se discute acerca da propriedade, analisada sobre as mais diversas formas que ela possa se apresentar. Sob o ponto de vista jurídico, a propriedade pode referir-se a bens móveis ou imóveis sendo o último, em sua forma de propriedade imobiliária urbana, o objeto de estudo deste texto.

Modernamente, o urbanismo é entendido como um "conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade" (MEIRELLES, 2001 p. 482.). Como atividade estatal que é, a atividade urbanística está diretamente condicionada à extensão do direito de propriedade, reconhecido pelo ordenamento jurídico, aos particulares. Isso já deixa clara a importância do direito de propriedade - e as consequências dele no ordenamento jurídico vigente em um determinado Estado. (PETRUCCI, 2004).

Para Leal (1998, p. 37), a abordagem do Estado, pois, enquanto elemento mediador da organização social e patrimonial da sociedade capitalista, vai remeter sempre a uma realidade histórica em profunda mutação. Entretanto, segundo este autor, apesar dessas transformações, permanece sempre válida para se compreender quais os pressupostos e elementos constitutivos que informam a concepção da propriedade vigente na formação de espaços públicos e privados. Em suas palavras "o Estado, principalmente em sua concepção mais moderna, sempre esteve ligado à noção de propriedade vigente nos mesmos períodos".

Esta declaração é ilustrada por Petrucci,(2004.) quando descreve que a propriedade, principalmente após a influência das idéias iluministas, que tiveram seu clímax com a Revolução Francesa, era apresentada como um "direito absoluto", diante do qual todos os outros deveriam submeter-se. O direito de propriedade, ainda que continuamente restrito, teve, nessa época, uma tendência determinadamente individualista, determinada pela mínima intervenção do Estado.

No entanto, este autor observa que ao longo da história o liberalismo não teve eficácia suficiente para oferecer à humanidade o paraíso anunciado pela economia de mercado, ocasionando, especialmente após a Revolução Industrial e os problemas dela advindos, uma crescente ação interventiva do Estado, com o objetivo de impedir - ou pelo menos minorar - a dominação do indivíduo por outros indivíduos. Neste contexto a demanda por limites mais estreitos ao direito de propriedade foi um desdobramento natural. Assim, a concepção da função social da propriedade, como princípio jurídico, foi a resposta do mundo do direito às intensas modificações sociais então havidas por força da Revolução Industrial.

Neste contexto, tanto os direitos à habitação, como a função social da cidade e propriedade, são submetidos a um objetivo expresso: assegurar a todos

uma vida digna, conforme os pareceres da Constituição Brasileira a respeito da justiça social. (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, artigo 170, caput e incisos II e III, 1988).

Na mesma sintonia estão as conclusões expostas por estudiosos do tema:

Como princípio da ordem econômica, a função social da propriedade assume formas diversas cujas características sujeitam-se à destinação do bem objeto da propriedade. Por conseqüência, a propriedade só se justifica enquanto instrumento para se atingir a finalidade da ordem econômica, ou seja, existência digna para todos, conforme os ditames da justiça social (art. 170). (SOUZA, 1991, p. 153.)

[...] a propriedade, como elemento fundamental da ordem econômica, há de servir à conquista de um desenvolvimento que realize a justiça social. Conseqüentemente, o regime jurídico que lhe for traçado deve ensejar o desenvolvimento e favorecer um modelo social que seja o da justa distribuição da riqueza. (SUNDFELD, 1992, p. 13.)

Sobre o tema, Blanc (2004, p. 1) ainda afirma que o desenvolvimento da sociedade não admite mais o emprego da propriedade somente de modo a atender os interesses particulares de seu proprietário. A propriedade contemporânea passa a exprimir um sentido de funcionamento a serviço de toda a coletividade a fim de favorecer também os mal-afortunados e não somente os detentores do domínio econômico que, comumente, se mostram como os grandes beneficiados pela especulação imobiliária.

Neste contexto, o processo de consolidação da Constituição Federal de 1988 foi acompanhado de um movimento multissetorial e de alcance nacional que se empenhou para abarcar na inscrição constitucional instrumentos que induzissem o estabelecimento da função social da cidade e da propriedade no processo de construção das cidades.

Como resultado dessa luta, pela primeira vez na história brasileira, a constituição incluiu um capítulo específico à política urbana, que previa uma série de instrumentos que garantissem, no âmbito de cada Município, o direito à cidade, a defesa da função social da cidade e da propriedade, e a democratização da gestão urbana (artigos 182 e 183). Este capítulo acabou suscitando a necessidade de uma legislação complementar que, após uma década de elaboração e negociações, traduziu-se no Estatuto da Cidade (lei nº 10257 de 10 de julho de 2001). Cujo objetivo é a transformação da cidade rumo a superação de uma ordem urbanística excludente, patrimonialista e predatória. (INSTITUTO POLIS, 2001)

A evolução da sociedade conduziu, pois, a um aumento da interdependência social. Desta maneira, alguns interesses, até então considerados individuais,

passam a condição de interesse coletivo, como é o caso da propriedade, que perde seu caráter individualístico e toma caráter publicístico. A função social da propriedade surge neste princípio da prevalência do interesse público sobre o interesse privado. (BLANC, 2004. p.21).

O solo urbano precisa, pois, ser entendido como um benefício de cunho social, e, da mesma forma como a habitação, uma condição fundamental e imperativa para a sobrevivência. Assim, “a função social da propriedade ocorre no equilíbrio entre o interesse público e o privado, no qual este se submete àquele, pois o uso que se faz de cada propriedade possibilitará a realização plena do urbanismo e do equilíbrio das relações da cidade”. (DI SARNO, 2004. p. 48).

2.3.5.1 Habitação social nos centros urbanos como Política Habitacional de Democratização do Acesso à Cidade

O modelo de urbanização brasileiro gerou, nas últimas décadas, cidades marcadas pela fragmentação do território e pela exclusão social. A falta de um planejamento adequado do crescimento periférico agrava essas características. A profunda desigualdade entre áreas pobres, desprovidas de toda a urbanidade, e áreas privilegiadas, nas quais os equipamentos urbanos e infra-estruturas se concentram, acabam reforçando também a injustiça social nas áreas urbanas e inviabilizando a cidade para todos.

Uma parcela considerável das cidades brasileiras apresenta algum tipo de assentamento precário, normalmente distante, sem acesso, desprovido de infra-estruturas e equipamentos mínimos. Nas grandes cidades, essa é a realidade de milhares de brasileiros, entre eles os excluídos dos sistemas financeiros formais da habitação e do acesso à terra regularizada e urbanizada. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2002).

Esta população acaba ocupando as chamadas áreas de risco, como encostas e locais inundáveis. Paralelamente a isso, em muitas cidades, principalmente em suas áreas centrais, uma massa enorme de imóveis se encontra ociosa ou subutilizada, reforçando a exclusão e a criação de guetos – tanto de pobres que não dispõem de meios para se deslocar, quanto de ricos que temem os espaços públicos, realidade que contribui para a violência, e para a impossibilidade de surgimento da cidadania.

As políticas habitacionais até a pouco tempo praticadas no Brasil, partiam do pressuposto que a construção em grande escala, racionalizada, industrializada, e em terrenos distantes, geraria o barateamento da edificação e, conseqüentemente, maiores oportunidades de acesso à habitação. O que se verificou, no entanto, é que nem mesmo no período onde houve maior intensidade em intervenções deste tipo, estas políticas conseguiram minimizar o problema da exclusão territorial e do déficit habitacional das populações de menor renda. (DIOGO, 2004)

Este não atendimento teve como implicação, soluções informais, tomadas por parte destas populações, à margem de programas oficiais e da legalidade institucional, suscitando o aumento da favelização e o agrupamento de glebas nas periferias, parceladas clandestinamente como opção de loteamentos populares, vendidas ou ocupadas sem infra-estrutura e, na maioria das vezes, localizadas em zonas de legislação limitativas à ocupação e de pouco interesse do mercado.

Esse processo é um dos fatores que acabam por estender horizontalmente e indefinidamente a cidade. A população empobrecida não tem condições de pagar pelo acesso a toda infra-estrutura e acaba por ocupar áreas frágeis ou de preservação ambiental, gerando, por exemplo, um grande risco de contaminação dos mananciais. Assim, a cidade pouco cresce para dentro, aproveitando locais que podem ser adensados. Esse processo de concentrar as oportunidades de emprego em um fragmento da cidade e estender as ocupações a periferias precárias e cada vez mais distantes gera ainda outros problemas, como a necessidade crescente de transportar multidões, gerando o caos no sistema viário urbano e a reprodução das desigualdades, injustiças e segregação social.

A política habitacional precisa, pois, imprimir contínua melhoria da qualidade de vida dos cidadãos adotando o conceito de sustentabilidade demográfica. Para tanto, deve fundamentar suas ações na promoção de uma melhor ocupação urbana das áreas existentes e dotadas de infra-estrutura, na minimização da especulação imobiliária destas áreas, no aprimoramento da gestão administrativa, na descentralização das ações, e na articulação da política habitacional com as demais políticas setoriais.

Neste sentido, uma alternativa complementar para orientar a intervenção do poder público é implementar programas habitacionais de interesse social nas áreas centrais da cidade. Desta maneira, se pode induzir uma maior diversidade social e

funcional nessas áreas, promovendo a inclusão social e democratização do acesso à cidade, otimizando o uso de infra-estrutura e serviços públicos já instalados e melhorando a qualidade de vida da população.

Assim, a reversão desse quadro exige, antes, a implementação dos instrumentos de desenvolvimento urbano, que permitam melhor articular as políticas habitacional, fundiária e ambiental com o objetivo de garantir o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território. Contudo, a implementação de programas para que tal objetivo seja atingido dependerá, fundamentalmente, de um processo mais democrático da gestão do solo.

3. O FENÔMENO DA CENTRALIDADE EM CURITIBA: ANÁLISE E DISCUSSÃO

No intuito de melhor explorar o fenômeno de esvaziamento e degradação de centros históricos urbanos, foi adotado, o estudo de caso, configurado no Bairro Centro da cidade de Curitiba, capital do Estado do Paraná, região sul do Brasil.

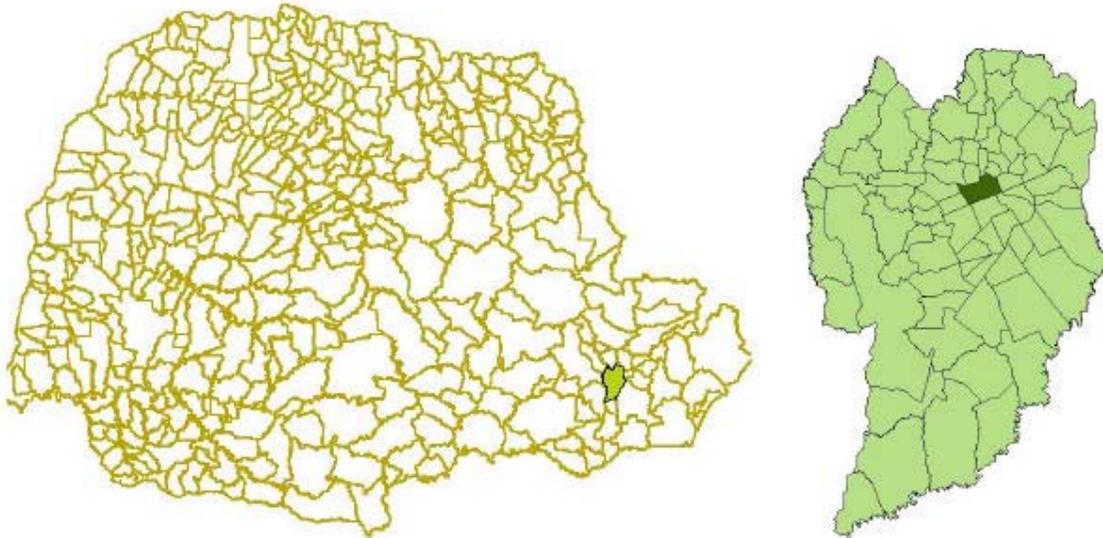


FIGURA 11 – MAPA ESQUEMÁTICO DE LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO CENTRO EM RELAÇÃO À CURITIBA E AO PARANÁ

FONTE: Base de dados da COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba

ELABORADO PELA AUTORA

O bairro localiza-se na região centro-leste do município, limita-se com os bairros do Alto da XV, Centro Cívico, Rebouças, Batel, São Francisco, Mercês, Alto da Glória, Cristo Rei, Jardim Botânico, Água Verde e Bigorriho, conformando uma área de 329,7ha. São utilizados seus limites político-administrativos para fins de levantamento de dados e análise.



FIGURA 12 – BAIRROS LIMÍTROFES DO CENTRO

FONTE: Base de dados da COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba

ELABORADO PELA AUTORA

A delimitação da área de estudo deve-se ao fato de, apesar de Curitiba entrar no século XXI como referência nacional e internacional de planejamento urbano, sua área central, que, para efeito dessa pesquisa compreende o Bairro Centro, não acompanhou as mudanças na base econômica, nos transportes individuais, na demanda por infra-estrutura de alta tecnologia e em novas formas de morar. Diante disto, o bairro vêm sofrendo o fenômeno do esvaziamento populacional e deteriorização, tanto física quanto socioeconômica, observado em outras metrópoles como São Paulo, Salvador, Recife, Quito, Santiago do Chile e Bilbao.

Além disso, Curitiba foi adotada como laboratório de estudos do Programa de Pós-graduação em Gestão Urbana - PPGTU e tem sido objeto de importantes debates e projetos de revitalização. Um exemplo é o Projeto Centro Vivo, Promovido pela Associação Comercial do Paraná, em parceria com entidades públicas e privadas, vem desenvolvendo seminários e debates sobre a dinâmica do Centro de Curitiba, com a participação da comunidade.

Sendo assim, este texto tem por objetivo analisar o fenômeno da centralidade no Bairro Centro do Município de Curitiba. A ênfase é dada ao diagnóstico das suas potencialidades, fragilidades e deficiências estruturais, bem como às diretrizes de intervenção que possam vir a contribuir para redinamizar a área. Neste sentido, procede-se uma descrição da problemática enfrentada pelo bairro. Em seguida apresenta-se um breve histórico deste espaço da cidade, e é mostrado o seu cenário atual bem como as tipologias arquitetônicas e características locais no que se refere aos edifícios, atividades e setores econômicos mais concentrados na região.

Logo após é apresentada uma análise do perfil dos moradores e frequentadores locais, e a percepção destes atores com relação ao bairro. São analisadas também as preferências do comprador curitibano a fim de compor o quadro de características de atração e rejeição dos imóveis centrais perante o consumidor.

Logo após, é estruturado um diagnóstico da dinâmica do mercado imobiliário central bem como dos efeitos da legislação urbanística na conformação e gestão do Bairro Centro de Curitiba. Com base nestes aspectos, busca-se apontar as principais causas associadas à relativa deteriorização das condições gerais deste território e os principais obstáculos ao revigoramento das condições de seu desenvolvimento econômico e social.

Finalmente, são analisados os aspectos que constituem ou podem vir a constituir elementos dinamizadores da região. Tudo isso, para subsidiar recomendações de diretrizes e ações efetivas para intervenção do poder público e dos atores envolvidos neste espaço da cidade afim de alinhar seu desenvolvimento com os princípios da sustentabilidade.

3.1 CARACTERIZAÇÃO DO CENTRO DE CURITIBA

3.1.1 Problemática

A capital paranaense se vê pressionada pelo rápido crescimento populacional. Entre 1970 e 2000, ganhou quase um milhão de habitantes. (Figura 13)

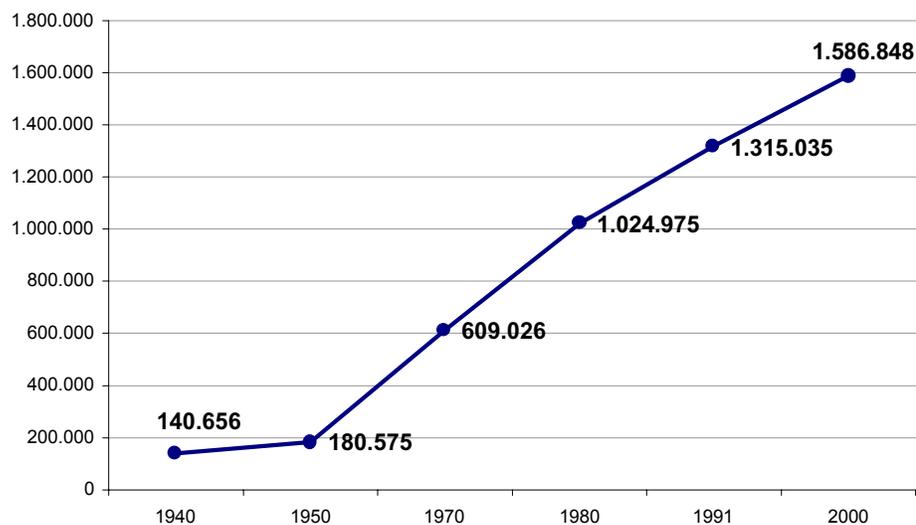


FIGURA 13 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO POPULACIONAL EM CURITIBA (1970 À 2000)

FONTE: IBGE, Censo demográfico 2000

Paralelamente a isso, tem enfrentado um processo de descentralização e degradação do seu território urbano central. É facilmente encontrado nas ruas do bairro edifícios completamente pichados, depredados, e muitas vezes, colocando em risco a vida de transeuntes haja visto o estado de deteriorização das construções.



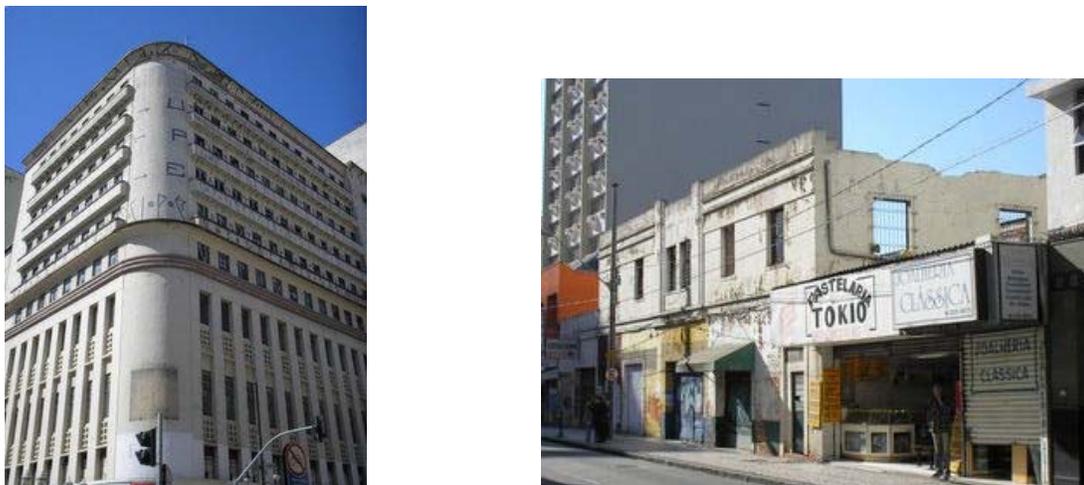


FIGURA 14 – VISTAS DE EDIFÍCIOS NÃO OCUPADOS OU SUBUTILIZADOS NO CENTRO DE CURITIBA - 2005

A participação da população do Bairro Centro em relação cidade diminuiu pela metade entre as décadas de 80 e 90. (Figura 15)

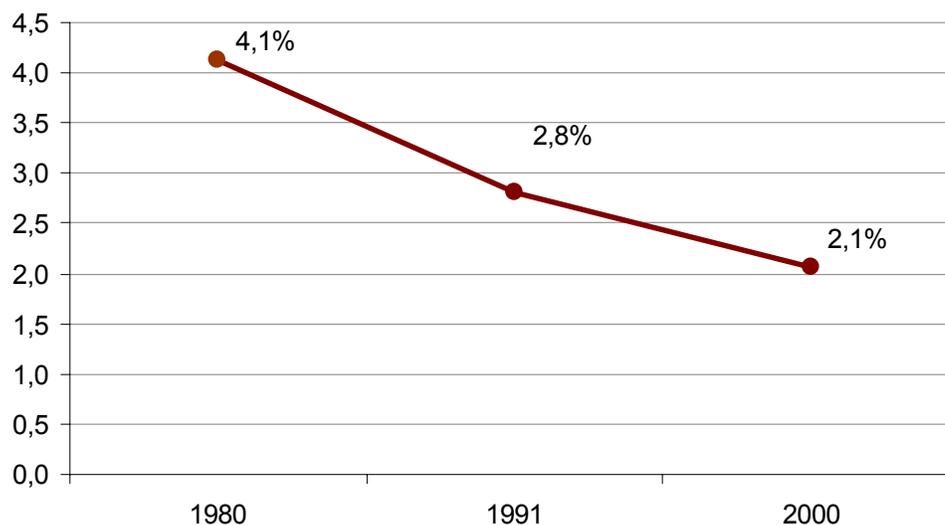


FIGURA 15 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DE HABITANTES DO CENTRO EM RELAÇÃO À CURITIBA

BASE: IBGE – Censos demográficos de 1980, 1991 e 2000.

A perda absoluta de residentes, neste mesmo período, alcançou quase dez mil pessoas. Neste cenário, o bairro, que em 1970 era o mais populoso de Curitiba, nem aparece na lista dos dez bairros de maior população no ano 2000. (IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, 2000) A evolução do número de habitantes, no Bairro Centro, pode ser observada na figura 16.

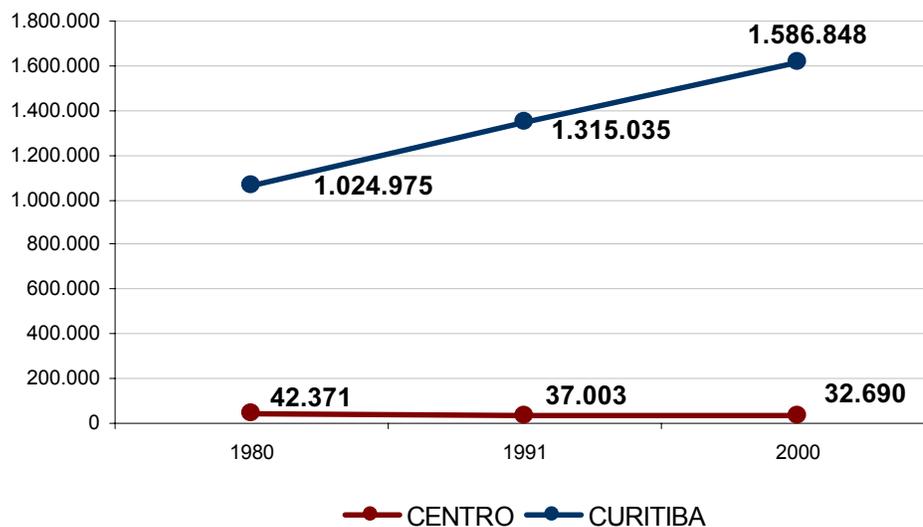


FIGURA 16 – GRÁFICO DO NÚMERO DE HABITANTES DO BAIRRO CENTRO E DO MUNICÍPIO DE CURITIBA – 1980 A 2000

BASE: IBGE – Censos demográficos de 1980, 1991 e 2000.

Com o êxodo de grande parte da população, o bairro sofre um processo contínuo de desocupações tanto residenciais quanto comerciais. É possível observar nas ruas do bairro, inúmeros edifícios completamente desocupados como ilustrado nas figuras a seguir .



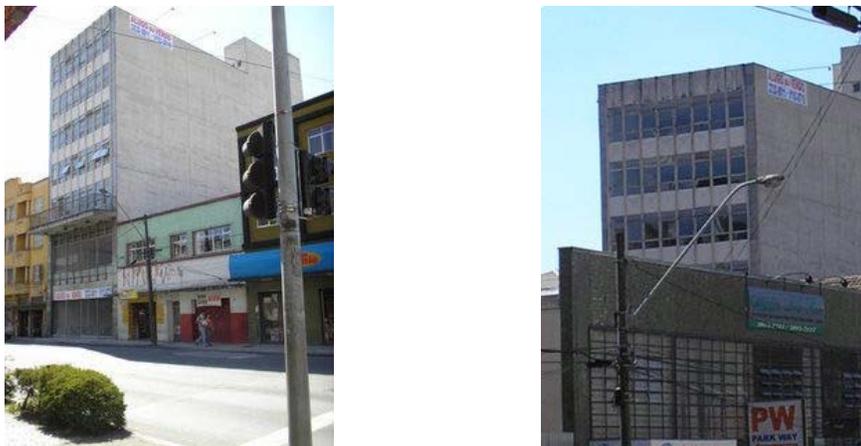


FIGURA 17 – VISTAS DE EDIFÍCIOS DESOCUPADOS NO BAIRRO CENTRO DE CURITIBA - 2005

A evolução deste processo entre os anos de 1980 e 2000 pode ser acompanhada na figura a seguir.

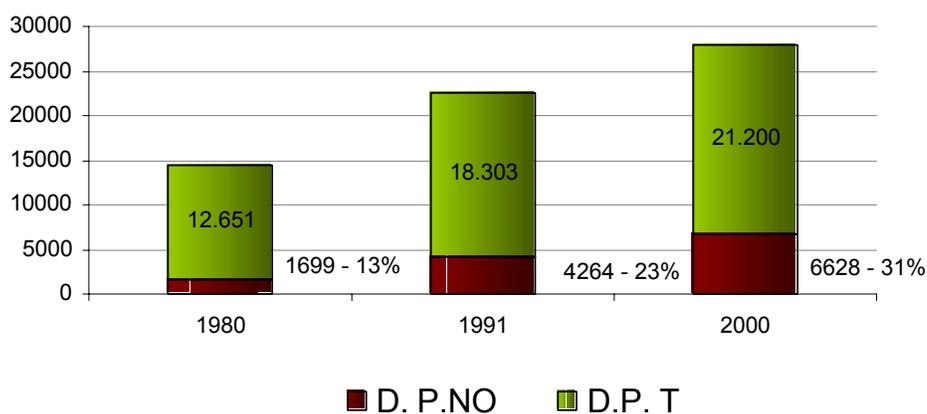


FIGURA 18 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS PARTICULARES NÃO OCUPADOS (DPNO) NO CENTRO EM RELAÇÃO À EVOLUÇÃO DO NÚMERO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES TOTAL (DPT) DO BAIRRO – 1980 A 2000

BASE: IBGE – Censos demográficos de 1980, 1991 e 2000.

Quando se compara este dado com os referentes à cidade, se observa que o percentual de imóveis desocupados no Centro é superior ao dobro da média do município. Paralelamente a isso, o déficit habitacional de Curitiba cresce, chegando a 31.240 domicílios, o equivalente a 6% do total de domicílios de Curitiba. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2002). Este panorama evidencia a urgência da manutenção e utilização dos espaços edificados, vazios, nesta região da cidade. A

figura 19 ilustra a evolução do percentual de domicílios não ocupados de Curitiba e do Centro.

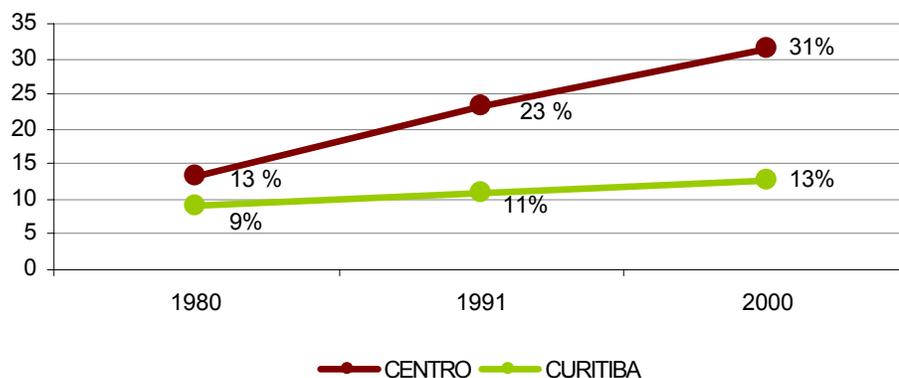


FIGURA 19 – GRÁFICO DA RELAÇÃO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS PARTICULARES NÃO OCUPADOS NO CENTRO EM RELAÇÃO AO PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS PARTICULARES NÃO OCUPADOS DE CURITIBA – 1980 A 2000

BASE: IBGE – Censos demográficos de 1980, 1991 e 2000.

Ressalte-se que o número de domicílios particulares não ocupados é dividido pelo IBGE em: **uso ocasional**, domicílios que servem ocasionalmente de moradia (utilizados por estudantes, descanso de fim de semana ou férias, etc.); **fechados**, domicílios ocupados por moradores mas que estavam temporariamente ausentes; e **vagos**, imóveis vazios na data de referência

A categoria mais relevante para este estudo é a última, pois compõe a maioria dos imóveis não ocupados e pode tornar-se objeto de políticas de habitação que promovam o cumprimento da função social da propriedade prevista no Estatuto da Cidade. (Figura 20)

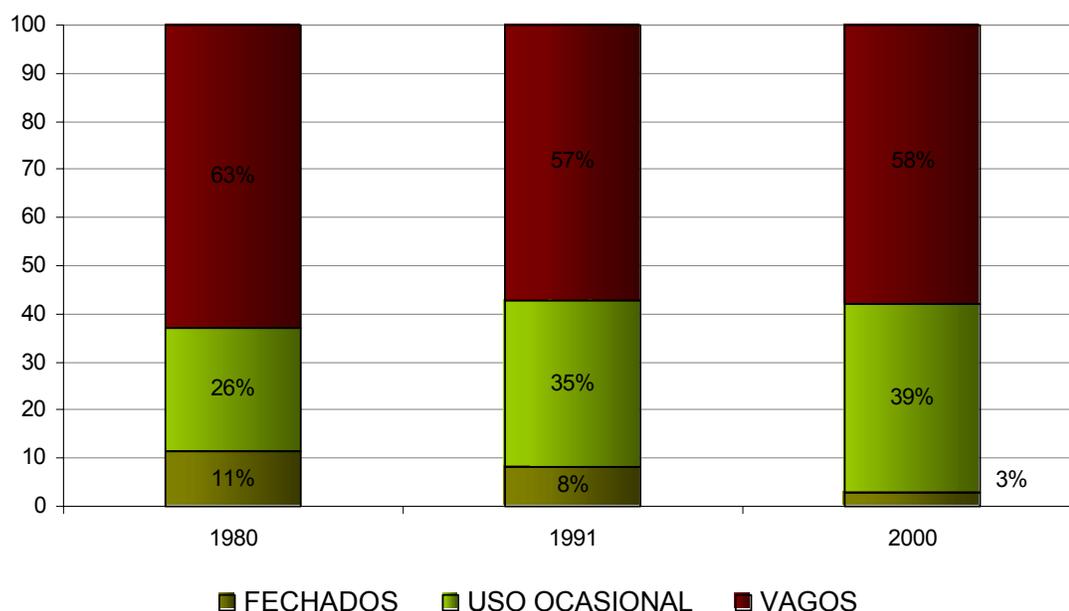


FIGURA 20 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS PARTICULARES POR CATEGORIA DE DOMICÍLIOS DESOCUPADOS – 1980 A 2000

BASE: IBGE – Censos demográficos de 1980, 1991 e 2000.

Diante deste cenário, o Centro tem sido objeto de importantes debates e projetos de revitalização como o Projeto Centro Vivo, promovido pela Associação Comercial do Paraná, em parceria com entidades públicas e privadas, e também o projeto intitulado Marco Zero, que vem sendo desenvolvido pela própria administração pública por intermédio do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC).

3.1.2 Histórico do desenvolvimento urbano da região central de Curitiba

Segundo Fenianos (1996) e Guinski (2004), o Bairro Centro tem esse nome em referência ao núcleo central em torno do qual se conformou a cidade de Curitiba, em 29 de março de 1693, ainda com o nome de Vila de Nossa Senhora da Luz e Bom Jesus dos Pinhais. Nessa região da cidade, localiza-se o Marco Zero da capital paranaense que, geograficamente, indica o ponto a partir do qual eram tomadas as distâncias para a demarcação de uma vila. Em muitos mapas antigos, a região onde hoje está o bairro, aparecia simplesmente a inscrição Curitiba, como se somente ali fosse a cidade. Assim surgiu o Centro, uma pequena vila com poucos comércios e casas simples em volta do qual existiam apenas chácaras (Figura 21).



FIGURA 21 - VISTA GERAL DE CURITIBA EM 1855.

FONTE: CASA DA MEMÓRIA, 2005

Foi, pois, o núcleo histórico da colonização curitibana, fortemente associada à imigração das mais variadas procedências, que conserva ainda hoje características importantes deste passado. Até o século XVIII, os habitantes da cidade eram índios, mamelucos, portugueses e espanhóis. Com a emancipação política do Paraná (1854) e o incentivo governamental à colonização na segunda metade do século XIX, Curitiba foi transformada pela intensa imigração de europeus. Alemães, franceses, suíços, austríacos, poloneses, italianos, ucranianos, conferiram um novo ritmo de crescimento à cidade e influenciaram de forma marcante os hábitos e costumes locais.

Apesar de pobre e pequena, a região central, ainda de aspecto rural, já recebia cuidados urbanísticos desde o século XVIII, onde atas da Câmara exigiam dos moradores cuidados que embelezassem o aspecto público da vila. Esta cresce no ritmo do rendoso comércio de erva-mate sendo elevada em 1842 à categoria de cidade e posteriormente, em 1853, capital da Província do Paraná. Trinta anos mais tarde Curitiba ganhava o Passeio Público, seu primeiro parque e sua primeira grande obra de saneamento com a transformação do banhado do Rio Belém em área de lazer.

Já em meados do século XX, o número de casas comerciais de alvenaria aumentava e parte da região central começava a ganhar aspecto mais urbano. A tecnologia e os aparelhos mecânicos chegavam da Europa. “A partir do Centro Curitiba começava a enxergar um novo mundo. O mundo da eletricidade, da mecânica e da técnica.” (FENIANOS, 1996 p. 27). Os bondes elétricos chegavam à

Rua XV de Novembro e o arquiteto Cândido Ferreira de Abreu, prefeito recém eleito, dava início a uma série de reformas que pavimentariam com paralelepípedo todo o centro da cidade e alargaria as ruas XV de Novembro e Barão do Rio Branco.



FIGURA 22 – RUA XV DE NOVEMBRO EM 1919 – Trecho entre a Rua Barão do Rio Branco e a Rua Monsenhor Celso.

FONTE: CASA DA MEMÓRIA,2005

Na metade do século XX, os edifícios brotavam cada vez mais rápidos e a população crescia de maneira acelerada, surgindo a necessidade de se reorganizar Curitiba. Em 1941 a Prefeitura contrata, então, a firma Coimbra e Bueno para executar um novo plano urbanístico que foi entregue em 1943 com o nome de “Plano Agache”, que previa para Curitiba um sistema radial de vias a partir do centro. A transformação da região central tem início na década de 50.

A partir da segunda metade do século XX, o perfil do bairro é caracterizado: pelo **uso intensivo do solo**, com maior concentração de atividades econômicas, sobretudo do setor terciário, o que se traduziu nos mais elevados preços de terra; pela ampla escala vertical viabilizando as ligações interpessoais vinculadas aos negócios; pela concentração diurna, durante as horas de trabalho; pela **perda da função residencial**, tendo como consequência sua desertificação no período noturno; pelo **ponto de convergência do sistema de transporte, especialmente intra-urbano** bem como ponto de conexão para outros bairros; e pela **área de decisões públicas e empresariais**, por concentrar as sedes sociais das empresas e muitas instituições públicas, tornando-se o ponto da gestão do território. Assim, o Centro de Curitiba passa a se destacar na paisagem por sua verticalização, sendo o foco central da cidade e, por conseguinte o local mais valorizado.

Segue-se, então, para a modernidade, não apenas simbolizada pelos grandes edifícios e desapropriações para o alargamento de vias em virtude do aumento de automóveis, mas também pela visão administrativa direcionada pelo planejamento de caráter global. Esta nova fase põe fim ao longo período de grandes obras e melhoramentos pontuais. É criada a URBS e a APPUC, que se transforma posteriormente no IPPUC. É a época de grandes planos que culminam com a elaboração do Plano Diretor de Curitiba em 1965.

A década de 70 foi marcada pela implantação das diretrizes deste Plano Diretor baseado em um modelo linear de expansão urbana por meio da integração entre transporte, uso do solo e sistema viário. Destacou-se, ainda, pelo fechamento de algumas ruas para o tráfego de veículos, como é o caso da Rua XV de Novembro; pelas canalizações dos rios Ivo e Belém; e, principalmente pelas profundas transformações no sistema de transporte coletivo que passa a determinar o novo rumo da evolução urbana de Curitiba. Neste período, o surgimento do Expresso²⁷ ou metrô de superfície, e das vias estruturais²⁸ funcionou como referência para seu desenvolvimento. O sistema se torna a principal ligação entre os bairros; o crescimento do centro é interrompido, e o planejamento direciona e incentiva a ocupação e o adensamento ao longo das vias estruturais. A figura a seguir ilustra a tipologia do traçado dos Eixos Estruturais.

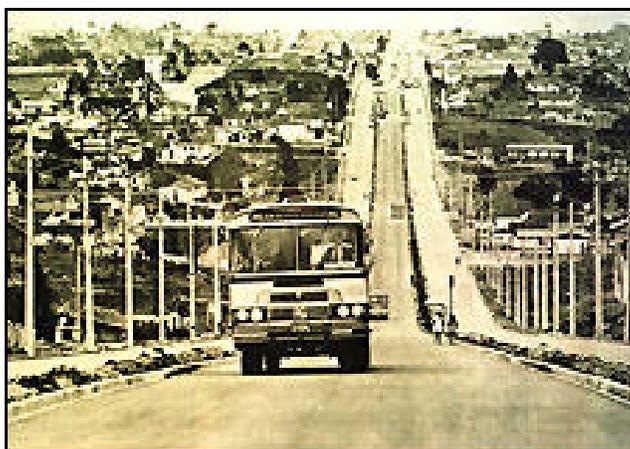


FIGURA 23 - EXPRESSO EM CANALETA EXCLUSIVA – 1974

FONTE: IPPUC – Pensando a Cidade

²⁷ Trata-se de uma solução inédita para ligação entre o centro e os bairros por vias exclusivas.

²⁸ Sistema trinário de vias, que tem ao centro uma canaleta exclusiva para o Expresso, ladeada por duas vias de tráfego lento, em sentidos opostos. Paralelamente existem ainda duas ruas de tráfego rápido. A canaleta possibilita o aumento da velocidade média dos ônibus sem comprometer a segurança dos passageiros.

Neste período, o Centro passa a perder investimentos públicos que agora estão voltados a estes novos territórios de expansão, e começa a sofrer o processo de esvaziamento. De fato, atividades que até então estavam centralmente localizadas, são transferidas ou criadas fora da área central. Esta descentralização aparece em razão de vários fatores: aumento constante do preço da terra, impostos e aluguéis, o que afetou muitas atividades incapazes de se manter localizadas no Centro; congestionamentos; dificuldade de obtenção de espaço para expansão, que afeta particularmente as indústrias em expansão; restrições legais limitando a ação do mercado imobiliário; crescimento da indústria automobilística, que promoveu uma disseminação de veículos entre as classes média e alta da sociedade mudando a demanda tipológica por imóveis, que agora precisavam abrigar também estes veículos; valorização dos terrenos ao longo dos eixos estruturais, que atraiu a população mais abastada da cidade em detrimento dos imóveis do Centro.

Além destes fatores, outro agravante no movimento de fuga da área central foi o surgimento dos shoppings centers que mudou o comportamento do comércio, unindo conforto, comodidade, segurança e praticidade de compra. A partir da década de 80 estes empreendimentos tornaram-se grandes pólos de atração do consumidor curitibano e passaram a gerar acirrada concorrência com o comércio de rua do Centro deixando este pólo comercial tradicional da cidade em significativa desvantagem.

Na década de 90, o município continua investindo na estruturação das regiões em crescimento e nos novos bairros. Deste modo, este período é marcado pelo crescimento acelerado, grandes ocupações e adensamento nos bairros periféricos. Entretanto, apesar de constituir um melhoramento da cidade como um todo, este cenário reforça a condição de esvaziamento, especialmente da função residencial, e degradação do Centro de Curitiba. Fenômeno este iniciado na década de 70 com a implantação do novo sistema de transportes que direciona e incentiva a ocupação e o adensamento ao longo das vias estruturais. Entre 1980 e 2000, apesar do bairro ainda constituir importante espaço de passagem, a população residente do Centro de Curitiba foi reduzida em quase 10.000 habitantes.

3.1.3 O Bairro Centro na atualidade

Atualmente o Bairro Centro continua sendo caracterizado por certa heterogeneidade urbanística, econômica e social. Como já demonstrado, sofreu nas últimas décadas um processo de desvalorização com amplas implicações, desde a deteriorização do seu patrimônio edificado até um comprometimento de sua dimensão simbólica.

Subdividindo o bairro em setores, os espaços residenciais compreendidos no miolo do bairro são caracterizados por populações de perfil socioeconômico mais baixo e que vem apresentando tendência ao esvaziamento da ocupação residencial. Também compreende a maior parte do setor comercial varejista e de serviços, que foram especialmente afetados pela forte migração destas atividades para novas áreas de expansão urbana. Apesar disso, ainda conservam importante densidade de atividades ligadas a estes mesmos setores, embora nos segmentos de porte inferior como é possível observar nas imagens que segue.



FIGURA 24 – VISTA DO COMÉRCIO POPULAR NA RUA PEDRO IVO

O setor oeste, ao contrário, conectado com os bairros Batel, Água Verde e Bigorrião, concentra áreas predominantemente residenciais e de alto padrão, a qual, não obstante, ainda sobrevivem algumas habitações de características mais populares.

É importante observar que a região segue sendo ainda densamente utilizada tanto econômica quanto residencialmente, além de se constituir como importante ponto de passagem, compras e lazer de muitos cidadãos todos os dias. O que se verificou nas últimas décadas foi uma relativa mudança no perfil socioeconômico

desta ocupação, com efeitos, na maior parte dos casos, de queda de qualidade de vida e relativo empobrecimento em algumas de suas áreas.

Outro ponto relevante é a concentração, e especial visibilidade, de alguns fenômenos como o comércio ambulante, a presença de moradores de rua, a mendicância e a escassa vida noturna. Tais elementos acabaram por cristalizar uma imagem negativa de um espaço violento e inseguro, que não necessariamente corresponde com a realidade, mas cuja reversão exige esforços amplos e persistentes. As figuras a seguir ilustram estes fenômenos.



FIGURA 25 – VISTA DO COMÉRCIO AMBULANTE NAS RUAS DO CENTRO DE CURITIBA



FIGURA 26 - FOTOS DE MORADORES DE RUA E MENDICÂNCIA NAS RUAS DO CENTRO DE CURITIBA.



FIGURA 27 - ESCASSA VIDA NOTURNA – TRECHOS DAS RUAS BARÃO DO RIO BRANCO E XV DE NOVEMBRO (TERÇA-FEIRA 14/02/06 POR VOLTA DAS 22:40 HS – HORÁRIO DE BRASÍLIA)

Com relação ao comércio ambulante é preciso ter claro que esta atividade desempenha uma importante função no mercado de trabalho. Muitas vezes jovens com baixa escolaridade e sem experiência profissional ou trabalhadores mais velhos e deslocados do assalariamento pela crise econômica só encontram, na condição de ambulante, uma forma de obtenção de renda.

Por outro lado, a presença descontrolada de ambulantes estimula a fuga de camadas de maior poder aquisitivo do centro de Curitiba e alimenta o processo de desvalorização imobiliária, acentuando a deterioração da região. Além disso, os ambulantes não cumprem, em sua grande maioria, obrigações fiscais e trabalhistas, e uma parte deles está envolvida com contrabando e venda de mercadorias roubadas.

Em resumo, os fatores que explicam a perda dos atributos positivos outrora associados à região vão desde os interesses do grande capital imobiliário, até as mudanças nos hábitos de vida e consumo das classes médias e altas, que foram se deslocando para os novos bairros em busca de maior facilidade de circulação e acesso a bens e serviços diferenciados. No entanto, ressalte-se que quase sempre estes fatores estiveram associados também à ação ou omissão da administração pública, seja no estímulo à expansão urbana em detrimento do Centro, ou nas políticas de transporte que transformaram o bairro em nó de articulação, ou na baixa efetividade na promoção da segurança pública nas ruas do bairro.

3.1.4 Tipologia arquitetônica

Quanto à tipologia das edificações do Bairro Centro de Curitiba, a análise foi fundamentada em estudos publicados por Pesserl (2005). Tal pesquisa relaciona os imóveis desta região da cidade em basicamente quatro grupos de significativa importância histórica.

O primeiro grupo, compreende os imóveis localizados na zona intitulada Setor Histórico do Bairro Centro da cidade. Constitui-se de edificações mais antigas, exemplares da arquitetura colonial, datadas do início do séc. XVIII. Estão localizadas no Largo da Ordem, ocupadas principalmente com estabelecimentos de lazer, comércio e centros culturais. Esta região, em geral, não possui habitação, o que lhe confere um aspecto de museu.



FIGURA 28 – VISTA DE CASARÃO ESTILO COLONIAL SITUADO NA ZONA INTITULADA SETOR HISTÓRICO DO BAIRRO CENTRO DE CURITIBA

O segundo, diz respeito aos edifícios que datam do final do século XIX, e início do séc XX, sendo bem representados nas ruas Barão do Rio Branco, Rua XV de Novembro e, São Francisco. Neste período, Curitiba recebeu imigrantes das mais diferentes etnias: alemães, italianos, ingleses, poloneses etc. A diversidade étnica e cultural fez com que fossem inseridos no cotidiano da construção civil da cidade aspectos inovadores que transformaram a típica vila lusitana de casas caiadas e de telhas goivas em uma capital com ares de modernidade. Essas mudanças acabaram por incorporar idéias que vinham da Europa e padrões já estabelecidos na região, fazendo a arquitetura desse período se voltar para um estilo eclético²⁹, ainda bem influenciada pelo barroco³⁰ e por traços neoclássicos³¹. De modo geral, essas construções apresentam no máximo, térreo e segundo pavimentos, com pé direito alto.



FIGURA 29 – VISTAS DE EDIFÍCIOS NA RUA BARÃO DO RIO BRANCO DE ESTILO ECLÉTICO AINDA INFLUENCIADOS PELO BARROCO E TRAÇOS NEOCLÁSSICOS

²⁹ Uso ou mistura de estilos arquitetônicos do passado ocorrido na 2ª metade do séc. XIX. Para aprofundamento do tópico ver GYMPEL, Jan 2001; e GLANCEY, Jonathan, 2001.

³⁰ A arquitetura barroca do século XVII, **caracteriza-se pela monumentalidade das dimensões, opulência das formas e excesso de ornamentação.** Para aprofundamento do tópico ver GYMPEL, Jan 2001; e GLANCEY, Jonathan, 2001.

³¹ A arquitetura neoclássica traz a tona, em fins do séc. XVIII, um retorno às formas clássicas de um modo inalterado. Este processo já acontecia desde 1750 como uma reação classicista gradual ao rococó. Em 1780 o neoclássico supera o rococó e torna-se o estilo oficial da época. Para aprofundamento do tópico ver GYMPEL, Jan 2001; e GLANCEY, Jonathan, 2001.

O terceiro grupo, contempla as edificações que datam da primeira metade do séc. XX, podendo ser facilmente encontrados na Rua Cruz Machado. Tais prédios, ainda com elevados pés-direitos, contam, em geral, com térreo mais três pavimentos e apresentam uma arquitetura influenciada pelo *art déco*³², de elementos construtivos pré-modernistas.



FIGURA 30 – VISTAS DE EDIFÍCIOS DE ESTILO CONSTRUTIVO INFLUENCIADO PELO ART DECO E ELEMENTOS PRÉ-MODERNISTAS (RUA XV DE NOVEMBRO E MONSENHOR CELSO).

³² Movimento precursor da Arquitetura Moderna que iniciou no fim do séc. XIX. Despojada, geométrica, procurava inspiração nas linhas geométricas do Egito, Mesopotâmia, Oriente e Pré-Colombianos. Racional e realista, executava a arquitetura do ferro e do vidro, materiais que a indústria colocava no mercado como de última geração para construção civil na época. Para aprofundamento do tópico ver GYMPEL, Jan 2001; e GLANCEY, Jonathan, 2001.

O quarto e último grande grupo abrange aqueles edifícios que datam da segunda metade do séc. XX, como por exemplo, os altos edifícios da Rua Marechal Deodoro e Av. Visconde de Nacar. Neste caso percebe-se facilmente a arquitetura moderna³³ e pós-moderna³⁴, já bem absorvida pelos padrões estéticos apresentados.

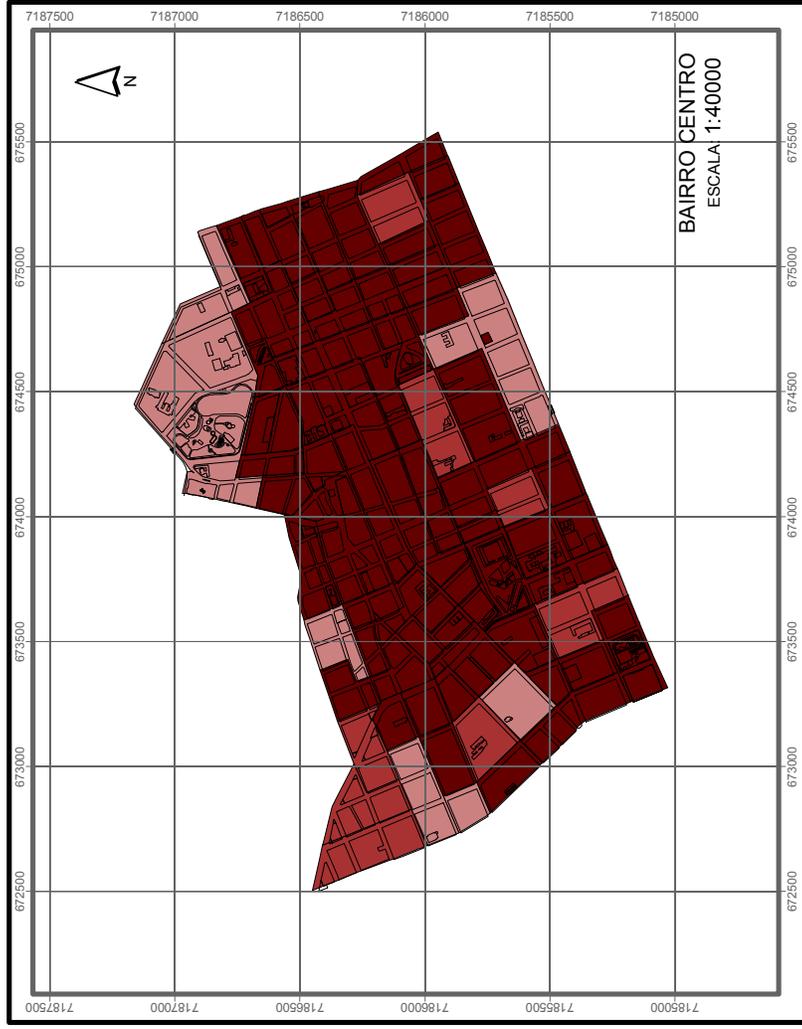
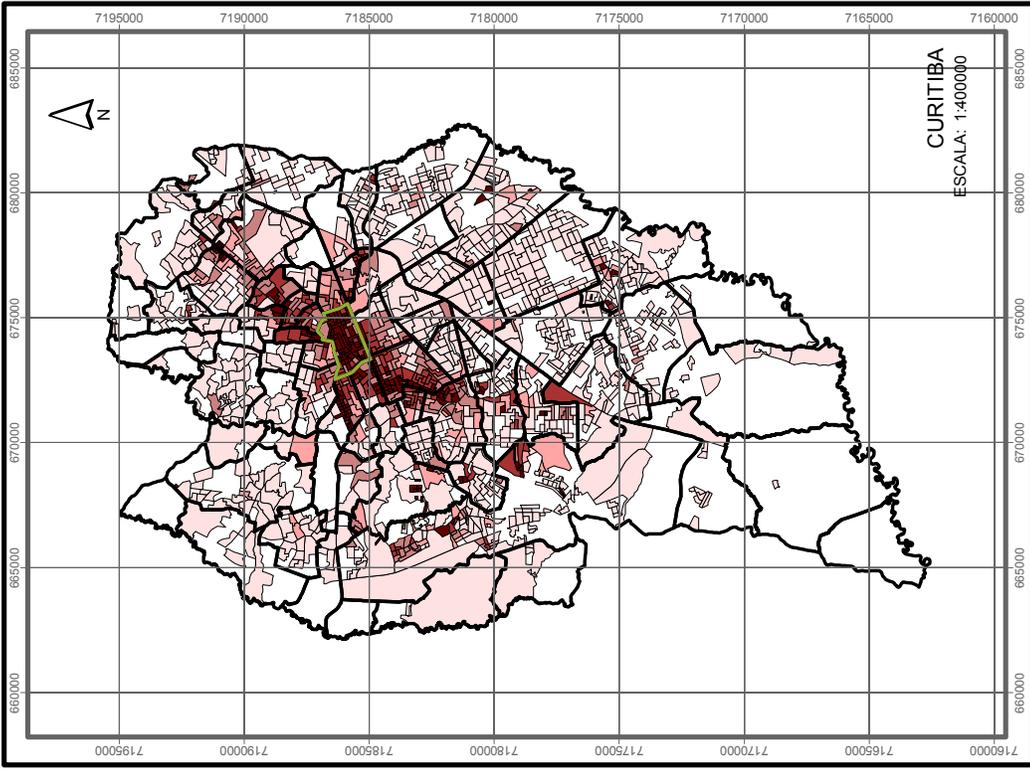


FIGURA 31 – VISTA DO EDIFÍCIO GEMINI DE ESTILO CONSTRUTIVO INFLUENCIADO PELO MODERNISMO, LOCALIZADO NA AV. VISCODE DE NACAR ESQUINA COM A RUA VICENTE MACHADO.

Uma característica marcante neste período ainda, é a conformação vertical da paisagem do bairro graças, também, as legislações de uso e ocupação do solo que incentivaram o seu adensamento. Segundo dados do IBGE, o bairro abriga grande parte dos edifícios de apartamentos da Capital como pode ser observado na figura a seguir.

³³ Apesar de ser um momento multifacetado da produção arquitetônica internacional, o Modernismo manifestou alguns princípios que foram seguidos por um sem-número de arquitetos, das mais variadas escolas e tendências. Suas principais características são: a rejeição do repertório formal do passado e a aversão à idéia de estilo; formas geométricas e funcionais. Para aprofundamento do tópico ver GYMPEL, Jan 2001; e GLANCEY, Jonathan, 2001.

³⁴ A arquitetura pós-moderna é um termo genérico para designar uma série de novas propostas arquitetônicas cujo objetivo foi o de estabelecer uma crítica à arquitetura moderna, à partir dos anos 60 até o início dos anos 90. Seu auge é associado à década de 80 (e final da década de 70) em figuras como Robert Venturi, Philip Johnson e Michael Graves nos Estados Unidos, Aldo Rossi na Itália, e na Inglaterra James Stirling e Michael Wilford, entre outros.



LEGENDA

- Incidência de apartamentos - 2000
- Baixo Centro
 - Baixa incidência
 - Média baixa incidência
 - Média incidência
 - Alta incidência

FONTE: IBGE - Censo demográfico 2000

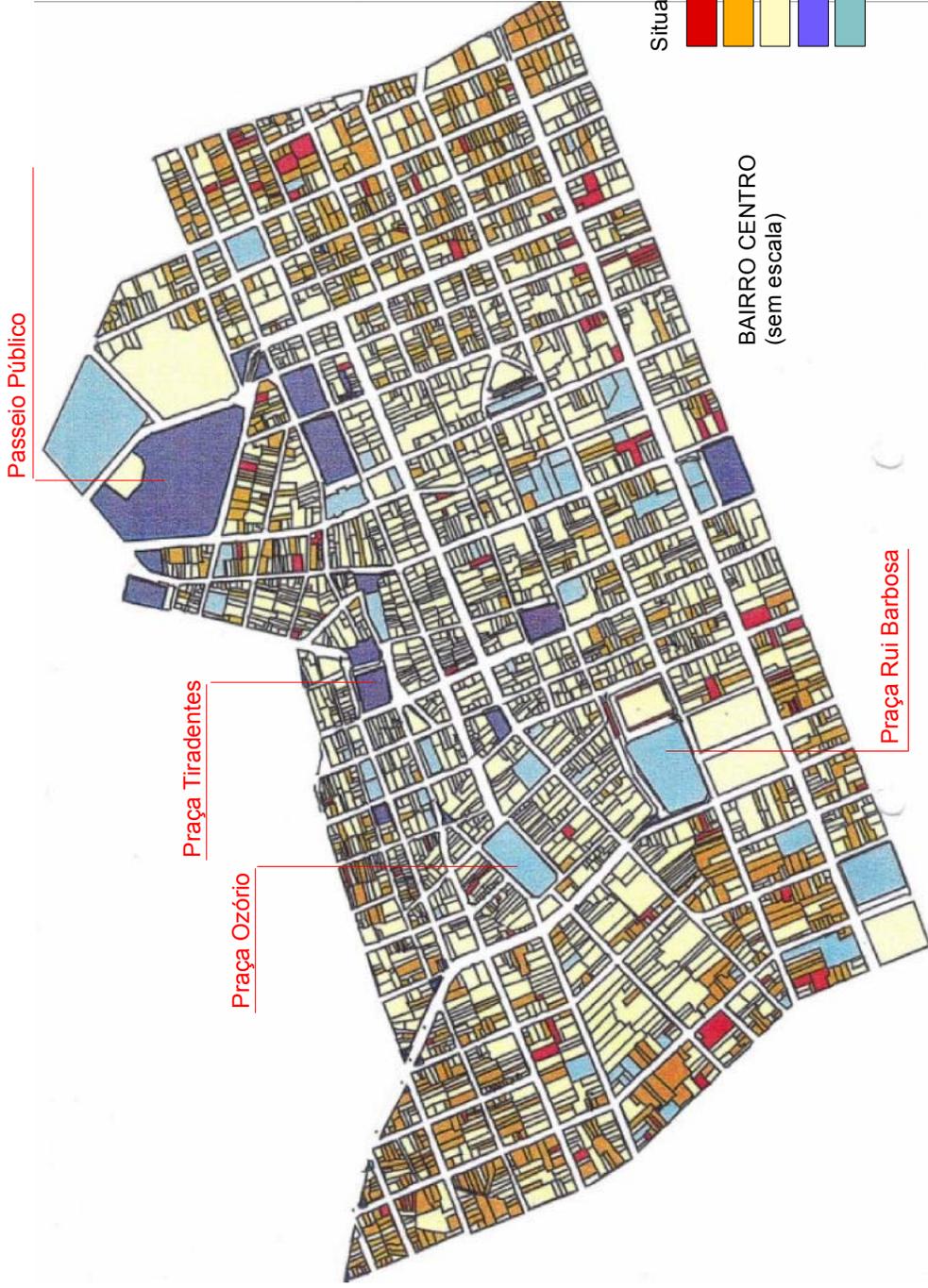


MAPA TEMÁTICO DA TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA DE CURITIBA

Quanto à infra-estrutura e acomodações, esses edifícios, em geral, não apresentam acessibilidade adequada para idosos e deficientes, haja visto que muitos dos edifícios oferecem apenas escada para o acesso aos andares superiores. Além disso, não há estacionamentos na grande maioria dos edifícios. Outra característica marcante são os espaços internos amplos, de metragens bem superiores às das dos edifícios construídos a partir da década de 90.

No que se refere à utilização atual dos imóveis do segundo e terceiro grupos classificados, observa-se a ocupação dos térreos geralmente com comércio vicinal, com seu avantajado pé-direito viabilizando sobre-lojas ou mezaninos, e os pavimentos superiores, originalmente destinados à habitação, desocupados ou subutilizados. Há, pois, uma grande oferta de espaço urbano edificado, com grande parte dos imóveis contendo apartamentos vagos.

Neste sentido, visando melhorar as condições de planejamento e gestão do Centro, o IPPUC mapeou, em 2004, alguns lotes e edificações vagas no bairro, com potencial para viabilização de políticas habitacionais de ocupação. O resultado desta investigação pode ser observado a seguir.



FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento - 2000



MAPA TEMÁTICO DE OCUPAÇÃO DOS LOTES - BAIRRO CENTRO

Passeio Público

Praça Tiradentes

Praça Ozório

Praça Rui Barbosa



- EDIFÍCIOS DESOCUPADOS - Ano de 200
- 01 Residencial - Área construída = 874,4m²
 - 02 Comercial - Área construída = 1.563m²
 - 03 Residencial - Área construída = 852,6m²
 - 04 Hotel - Área construída = 1.890,9m²
 - 05 Comercial- Área construída = 2.176,1m²
 - 06 Comercial- Área construída = 618m²
 - 07 Comercial- Área construída = 1.340m²
 - 08 Residencial- Área construída = 880m²
 - 09 Residencial- Área construída = 500m²
 - 10 Comercial- Área construída = 2.239,2m²
 - 11 Comercial- Área construída = 453m²
 - 12 Residencial - Área construída = 2.868,9m²
 - 13 Residencial - Área construída = 1.045m²
 - 14 Comercial- Área construída = 1.080m²
 - 15 Comercial- Área construída = 1.262,5m²
 - 16 Comercial- Área construída = 7.478,9m²
 - 17 Comercial- Área construída = 1.683m²
 - 18 Comercial- Área construída = 513,5m²
 - 19 Comercial- Área construída = 925m²
 - 20 Comercial- Área construída = 530m²
 - 21 Comercial- Área construída = 1.102,6m²
 - 22 Comercial- Área construída = 3.126m²
 - 23 Comercial- Área construída = 368m²
 - 24 Comercial- Área construída = 944,4m²
 - 25 Residencial - Área construída = 1.958,59m²

BAIRRO CENTRO
(sem escala)

FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento - 2005



MAPA TEMÁTICO DE LOCALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DESOCUPADAS - BAIRRO CENTRO

Outro fato analisado relaciona-se com o estado de conservação dos edifícios. Observa-se que na maioria é regular, sendo que muitos edifícios estão deteriorados e muitos lotes, que anteriormente apresentavam belos edifícios ecléticos, hoje possuem apenas as fachadas.

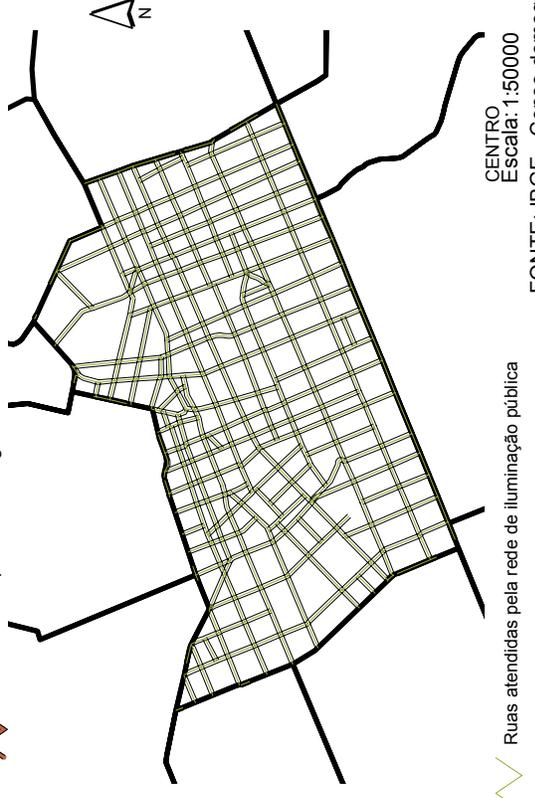
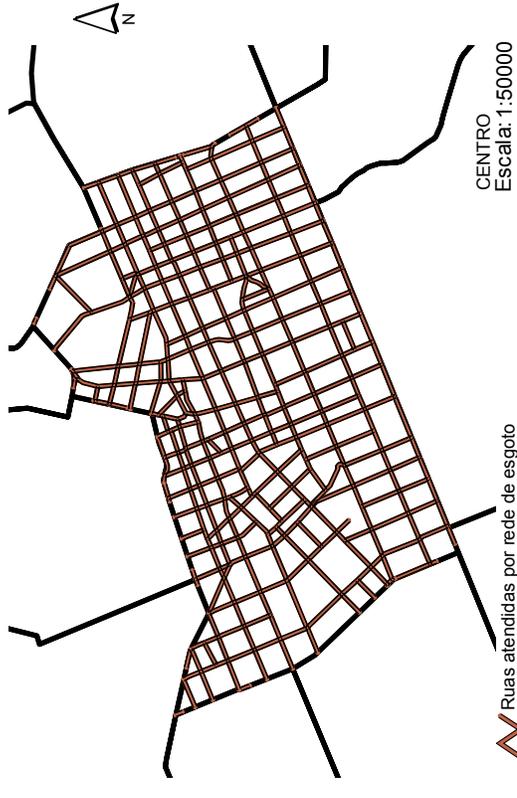
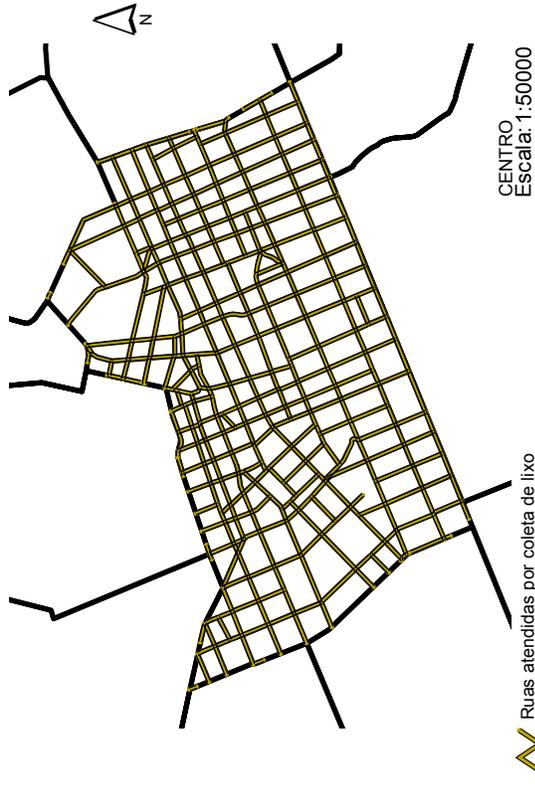
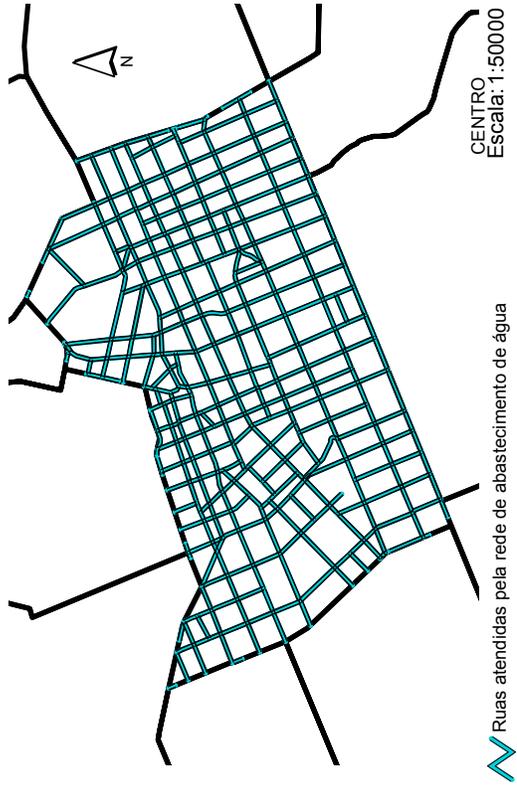


FIGURA 35 - FOTO DE FACHADAS DE EDIFÍCIOS ABANDONADOS NA AV. SETE DE SETEMBRO E RUA BARÃO DO RIO BRANCO.

3.1.5 Infra-estrutura urbana e serviços públicos

A infra-estrutura urbana do Centro já é consolidada. Conta com 100% de suas vias pavimentadas, seja por asfalto ou paralelepípedo, rede de energia elétrica e iluminação, abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem (Figura 36). É atendido pelo serviço de coleta de lixo e bem servido pelo sistema de transporte público (Figura 37).

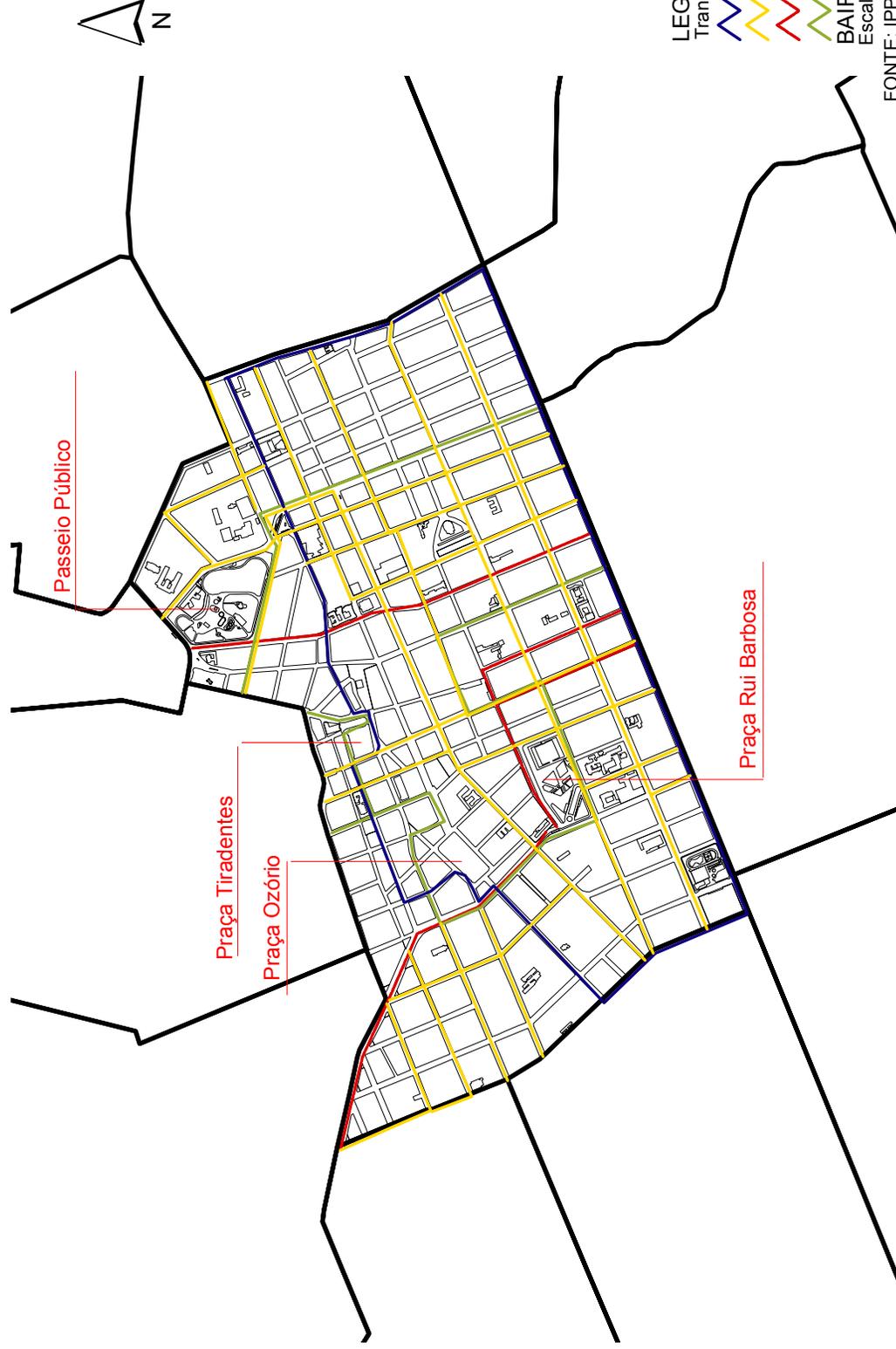
Apesar da deficiência na arborização de suas ruas, conta com algumas áreas verdes (Figura 38). Sua estrutura viária é constituída de uma Via Externa do Setor Estrutural (Av. Visconde de Guarapuava) e sete vias Coletoras (Av. Vicente Machado, Ruas Conselheiro Araújo, Amintas de Barros, XV de Novembro, Marechal Deodoro, Comendador Macedo e, Nilo Cairo) (Figura 39).



FONTE: IBGE - Censo demográfico 2000



MAPA TEMÁTICO DE INFRA-ESTRUTURA - BAIRRO CENTRO



- LEGENDA**
 Transporte
-  Circular Centro
 -  Conventional
 -  Expresso
 -  Linha turismo
- BAIRRO CENTRO**
 Escala: 1:30000

FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento - 2005



MAPA TEMÁTICO DO SISTEMA DE TRANSPORTE - BAIRRO CENTRO



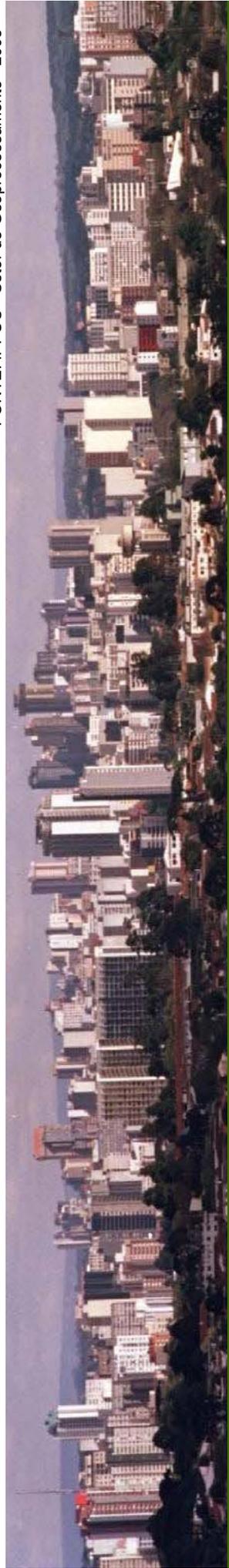
LEGENDA

Areas_verdes.shp

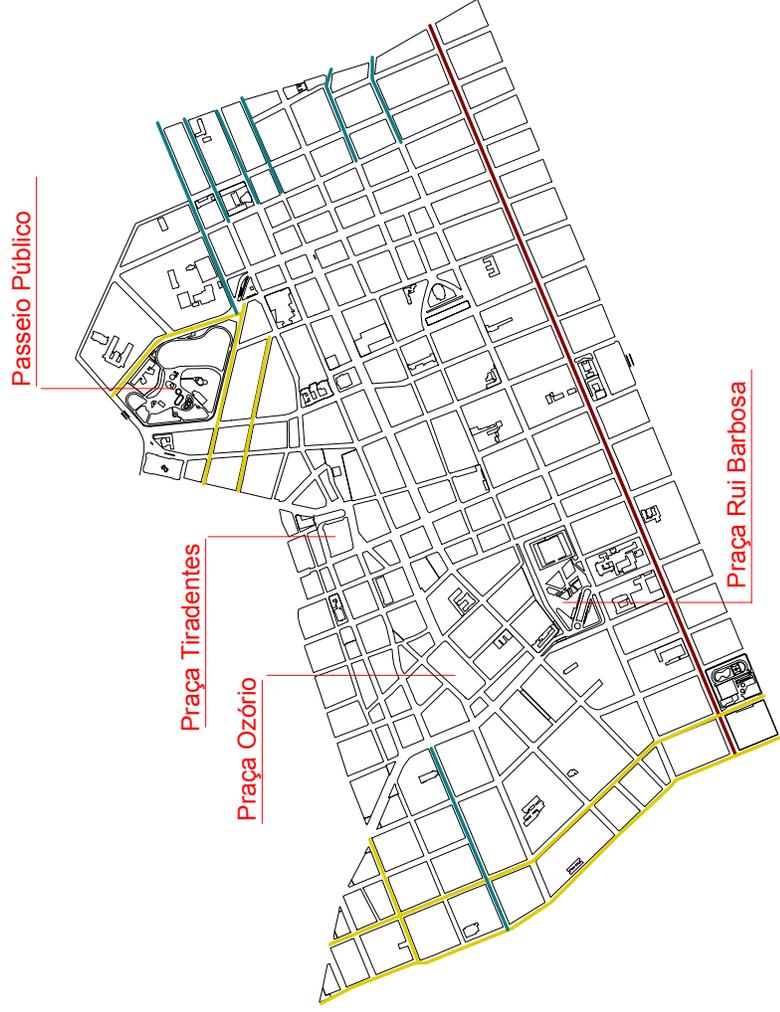
BAIRRO CENTRO

Escala: 1:30000

FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento - 2005



MAPA TEMÁTICO DE ÁREAS VERDES



LEGENDA

Estrutura Viária

Coletora 1

Prioritária 1

Via Externa do Setor Estrutural

BAIRRO CENTRO

Escala: 1:30000

FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento - 2005



MAPA TEMÁTICO DA ESTRUTURA VIÁRIA DO CENTRO

No entanto, o bairro enfrenta diversos problemas de infra-estrutura. Um deles diz respeito às más condições dos passeios que vem causando transtornos e aborrecimentos aos seus usuários. O Centro se caracteriza por possuir um importante contingente de pessoas idosas, trânsito de portadores de necessidades especiais e pedestres, que não raramente, sofrem acidentes ao trafegar nas calçadas (Figura 40).



FIGURA 40 - FOTO DE TRECHOS MAU CONSERVADOS DA PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS NAS AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA E MARECHAL FLORIANO PEIXOTO NO BAIRRO CENTRO.

Outro problema enfrentado é a falta de opção de estacionamento frente ao contínuo crescimento da frota de veículos particulares na capital paranaense. Curitiba possui a maior taxa de motorização do país, (Tabela 1) sendo uma das cidades brasileiras com maior crescimento de frota.

TABELA 1 – COMPARAÇÃO DA TAXA DE MOTORIZAÇÃO³⁵ DE CURITIBA, PORTO ALEGRE, RIO DE JANEIRO E SÃO PAULO.

| ANO | CIDADE | HABITANTES | FROTA | TAXA DE MOTORIZAÇÃO |
|------|----------------|------------|-----------|---------------------|
| 2000 | Curitiba | 1.587.315 | 666.926 | 2,4 |
| | Porto Alegre | 1.360.590 | 454.032 | 3,0 |
| | Rio de Janeiro | 5.857.904 | 1.306.938 | 4,5 |
| | São Paulo | 10.434.252 | 3.790.475 | 2,8 |
| 2005 | Curitiba | 1.757.904 | 930.516 | 1,9 |
| | Porto Alegre | 1.428.696 | 554.067 | 2,6 |
| | Rio de Janeiro | 6.094.183 | 1.611.679 | 3,8 |
| | São Paulo | 10.927.985 | 4.752.092 | 2,3 |

NOTA: (*) Os dados sobre a população 2005 são baseados nos dados oficiais do IBGE sobre a projeção da população para este ano.

FONTE: Censo demográfico 2000 e projeção 2005 (IBGE) e DENATRAN (2000 e 2005)

Em 1997, tinha 566.967 veículos, em dezembro de 2001 contava com 722.997 veículos, um crescimento de 27,52%. Já em dezembro de 2005 mais de 900.000 veículos circulavam nas ruas. Isso implica dizer que a cidade ganhou, em menos de 10 anos, 340.187 novos veículos, ou 37.780 a cada ano, em média. Ou ainda 3.150 por mês, isto é, aproximadamente 105 novos veículos por dia, alcançando, em 2005, uma proporção de aproximadamente duas pessoas por veículo considerando a projeção populacional do IBGE para 2005 em 1.757.904 pessoas.

³⁵ Número de passageiros por veículo.

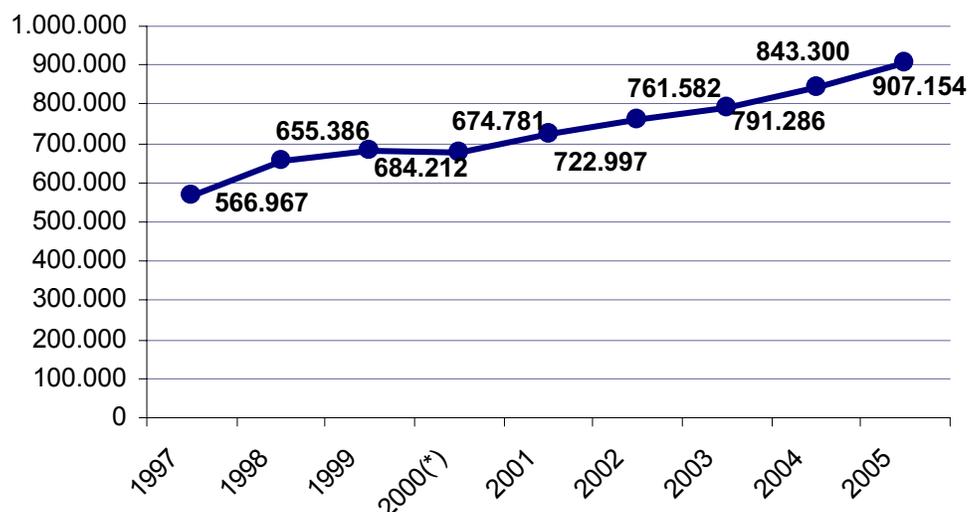


FIGURA 41 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DA FROTA DE CURITIBA – 1997 A 2005.

(*) Redução da frota no ano de 2000, com a retirada dos veículos de placas amarelas do Cadastro do DETRAN.

FONTE: DETRAN

Na questão do saneamento básico o Centro apresenta, segundo a SANEPAR³⁶, problemas com ligações clandestinas de esgoto em 20% das edificações. Este fato, além de causar enorme desconforto pelo mau cheiro exalado dos bueiros, tem contaminado de maneira intensiva os rios Ivo e Belém, que cortam o bairro. Além disso, a avançada idade da rede provoca desperdícios e aumento do custo de manutenção.

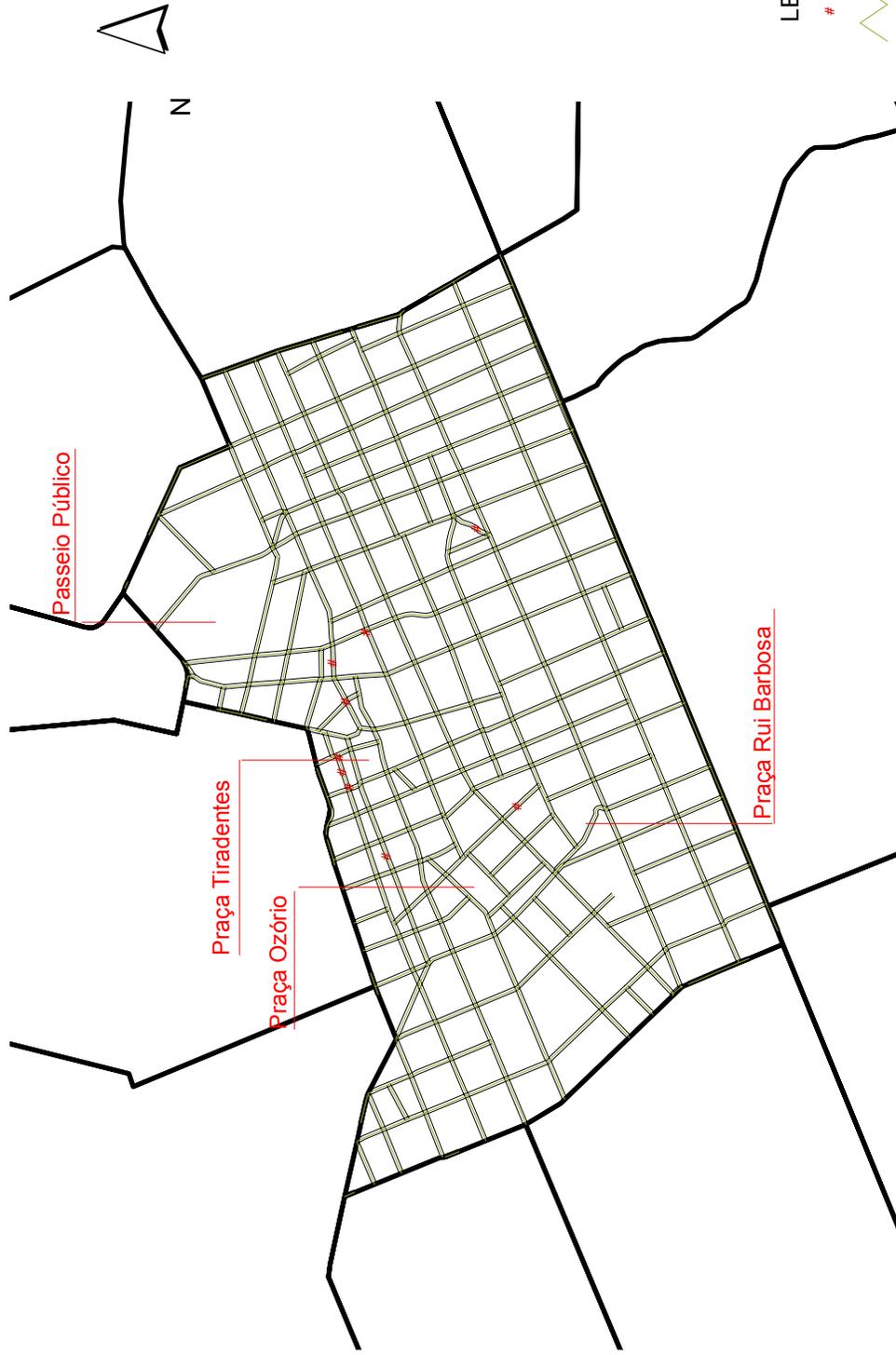
Quanto à segurança pública, observa-se uma grande sensação de insegurança por parte tanto dos moradores quanto frequentadores do bairro. A falta de uma iluminação pública adequada, agrava a situação. A iluminação do bairro é composta principalmente por lâmpadas de vapor de sódio, de coloração amarelada que, por um lado, valoriza o aspecto bucólico local, mas por outro, dificulta a identificação das pessoas. Esta sensação de insegurança vem colaborando com a imagem negativa do bairro bem como a evasão dos seus usuários.

³⁶ Se refere à Companhia de Saneamento do Paraná, empresa pública estadual do serviço de saneamento do Município de Curitiba.



FIGURA 42 – FOTOS NOTURNAS DAS RUAS XV DE NOVEMBRO E BARÃO DO RIO BRANCO

Ocorre também, a má distribuição dos níveis de iluminação, em que, determinadas áreas são excessivamente iluminadas e outras, se caracterizam como áreas de iluminação deficiente. Algumas destas áreas de iluminação deficiente no bairro foram localizadas em pesquisa apresentada no I Seminário de Habitação do Centro, em dezembro de 2005 em Curitiba. (Figura 43).



LEGENDA

Pontos de iluminação deficient

— Rede de iluminação

BAIRRO CENTRO

Escala: 1:30000

FONTE: Revista do Seminário Habitacional do Centro de Curitiba - 2005



MAPA TEMÁTICO DE ILUMINAÇÃO - PONTOS DEFICIENTES

3.1.6 Atividades e setores mais concentrados na região

Um dos setores que mais se evidencia no centro de Curitiba é o cultural. Este patrimônio é dos mais significativos e não há qualquer outra região da cidade em que a densidade de equipamentos desta natureza seja tão grande. Nesta região estão localizados 46% dos museus da cidade e 55% dos teatros. Concentra, além disso, três bibliotecas, vinte e uma salas de cinema, sete *campi* universitários, cinco escolas estaduais, dez faculdades e uma universidade. Alguns destes equipamentos estão localizados na Figura 45. Sendo assim, sua centralidade real e potencial como pólo cultural é das mais significativas. A existência deste vasto patrimônio, entretanto, como vem ficando cada dia mais claro, não é suficiente para garantir a qualidade de vida e o poder de atração do bairro.

Já do ponto de vista das atividades propriamente econômicas, a despeito da migração de setores importantes, especialmente de estabelecimentos comerciais mais nobres, para outras regiões da cidade, o bairro ainda detém importantes setores que geram números e significativos de empregos. Atualmente conta com 105 agências bancárias, 4.848 estabelecimentos comerciais, 12 flats, 68 hotéis, 669 estabelecimentos industriais de pequeno porte, 555 restaurantes, 8.669 atividades prestadoras de serviços e quatro shoppings. A figura 44 ilustra o percentual destas atividades em relação a Curitiba como um todo.

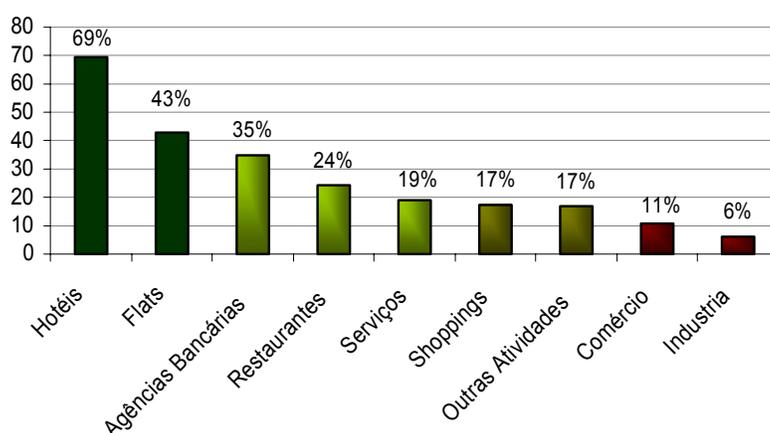


FIGURA 44 – GRÁFICO DO PERCENTUAL DA PARTICIPAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS DO CENTRO EM RELAÇÃO À CURITIBA - 2004

FONTE: Secretaria Municipal de Finanças – Curitiba, 2004

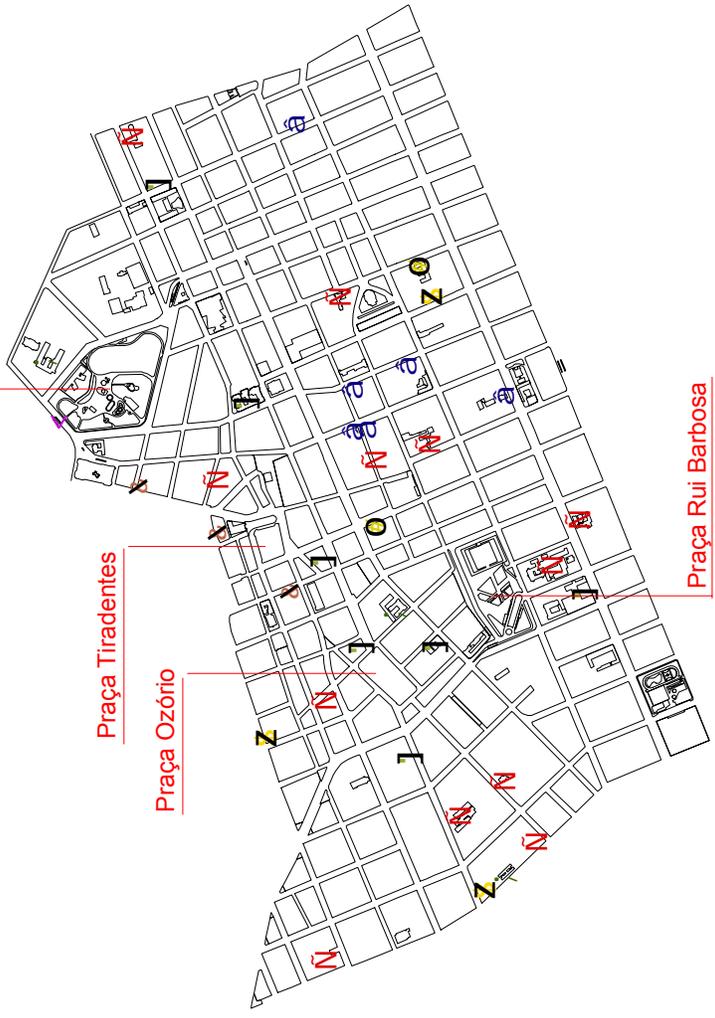


Passeio Público

Praça Tiradentes

Praça Ozório

Praça Rui Barbosa



LEGENDA

Equipamentos urbanos

-  Biblioteca
-  Creche Comunitária
-  Delegacia
-  Escola Estadual
-  Farol do Saber
-  Hospital
-  Instituição de Ensino Superior
-  Unidade de Saúde

BAIRO CENTRO
Escala: 1:30000

FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento - 2005



É importante ressaltar que, enquanto algumas atividades migram da região central para outros bairros da cidade, atividades como financeiras de crédito pessoal, cooperativas de crédito, empresas de previdência privada cresceram tanto em número de estabelecimentos quanto de empregos. Todas estas atividades, se somadas as remanescentes, constituem importantes geradoras de empregos e renda. E, se forem adequadamente estimuladas, podem servir para manter e aquecer o mercado de trabalho local, o que por si só poderia vir a reforçar os efeitos de atração para outras atividades.

3.1.7 Perfil sociológico do Bairro Centro de Curitiba

Entende-se que, mais do que o traçado de suas ruas, mais que de prédios construídos, a cidade é feita de pessoas. E é na circulação diária desses cidadãos, seja no trabalho, nas escolas e nas atividades cotidianas, que ela ganha vida. Nesse sentido, a análise da percepção da população local tem sido cada vez mais levada em conta nas intervenções públicas de reestruturação dos espaços urbanos centrais.

A pesquisa sociológica permite notar as percepções dos que vivenciam localmente o bairro. Sua análise configura-se, pois, num importante instrumento de balizamento de decisões em torno dos princípios, dos meios e os objetivos legítimos das intervenções no território central. Também conformam um leque de possibilidades, diante do qual se encontra o futuro dessa região, podendo, ainda, indicar alternativas e condições de interferência nos processos de produção e conformação deste espaço da cidade.

Desta maneira, um aspecto fundamental para se compreender o fenômeno da centralidade ocorrido na capital paranaense, bem como contribuir para o seu desenvolvimento, é caracterizar os atores envolvidos no debate sobre o futuro desta região da cidade. Para tanto, foi desenvolvida uma análise do perfil do morador e usuário desta região da cidade visando desvendar o que pensam e quais as expectativas da comunidade, sobre a construção e apropriação do espaço urbano central de Curitiba.

A abordagem do tema fundamentou-se em uma pesquisa feita com a população residente e freqüentadora local, por meio do projeto Centro Vivo entre

maio e julho de 2005. A pesquisa foi elaborada e conduzida pelos pesquisadores Duarte³⁷ e Blascovi³⁸, aplicados pela empresa Datacenso, e publicada na revista Seminário Habitacional do Centro de Curitiba em dezembro de 2005.

Foram analisados, também, alguns dados produzidos pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Os resultados e a metodologia de pesquisa serão descritos a seguir.

A pesquisa foi dividida em três instâncias. Uma delas teve por objetivo identificar a percepção dos moradores e usuários, freqüentes ou não, do centro, a fim de descobrir os pontos fracos, que constituem os motivos de evasão da população residente e a rejeição dos freqüentadores como local de morada, bem como revelar os pontos fortes, que podem vir a constituir estratégias de atração ao bairro.

A outra, relacionou-se ao comportamento dos compradores curitibanos no que diz respeito ao mercado imobiliário residencial. Esta teve por objetivo analisar as preferências deste comprador no que tange ao tipo de imóvel que pretende adquirir, número ideal de vagas de garagem, e a relação dos bairros quanto à predileção ou rejeição. Isto, a fim de apontar a direção que ações que visem atrair moradores ao centro devem seguir. Esta análise foi feita com base em pesquisa elaborada pelo SINDUSCON - Pr³⁹ entre os anos de 1994 e 2001.

A última instância teve por escopo identificar a dinâmica do mercado imobiliário tanto no setor residencial quanto no setor comercial. Esta foi ainda complementada por uma pesquisa ilustrativa feita por meio de uma amostragem aleatória sobre a divulgação dos imóveis residenciais à venda nas principais imobiliárias de Curitiba no mês dezembro de 2005. Todas estas análises objetivaram revelar tanto as razões de evasão populacional e comercial do centro, como as estratégias para atrair novos investidores e moradores.

³⁷ Duarte, Fabio. Arquiteto e urbanista, graduado pela USP em 1994, Mestre em Multimeios pela UNICAMP em 1997, Doutor em Ciência da Comunicação pela USP em 2000, professor do Mestrado em Gestão Urbana da PUCPR e coordenador da equipe Pesquisa Sociológica do Projeto Centro Vivo de Curitiba.

³⁸ Blascovi, Keila. Arquiteta e urbanista, Especialista em Gestão Urbana pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná e Université de Technologie Compiègne, em 2004 e vice-coordenadora da equipe Pesquisa Sociológica do Projeto Centro Vivo de Curitiba.

³⁹ Sindicato da Indústria da Construção Civil

3.1.7.1. Perfil do morador do Centro de Curitiba

No que se refere ao perfil do morador, por meio da análise dos dados obtidos no IPPUC e IBGE, traçou-se o perfil da população da região central. Esta vem se alterando bastante nos últimos anos. Famílias completas, com marido, mulher e filhos, são cada vez mais raros. Atualmente, o Centro abriga grande número de pessoas idosas. A idade média da população é uma das maiores da cidade: 35 anos, e possui uma taxa de mortalidade mais de 50% superior à média da população curitibana, o que contribui para a desocupação de muitos imóveis. (IBGE – censo 2000). O gráfico da faixa etária da população do bairro ilustra esta característica.

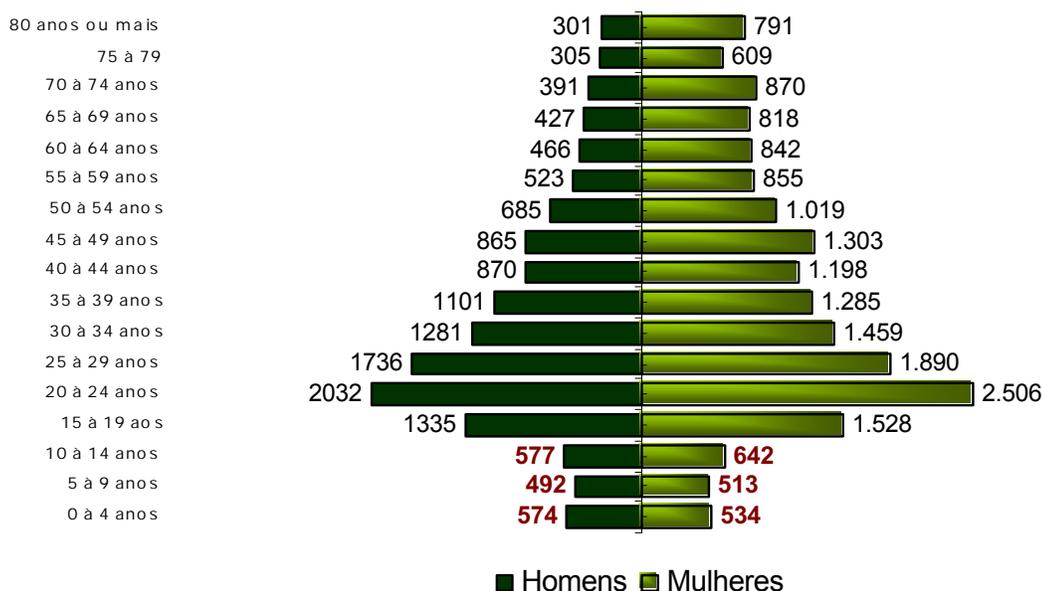
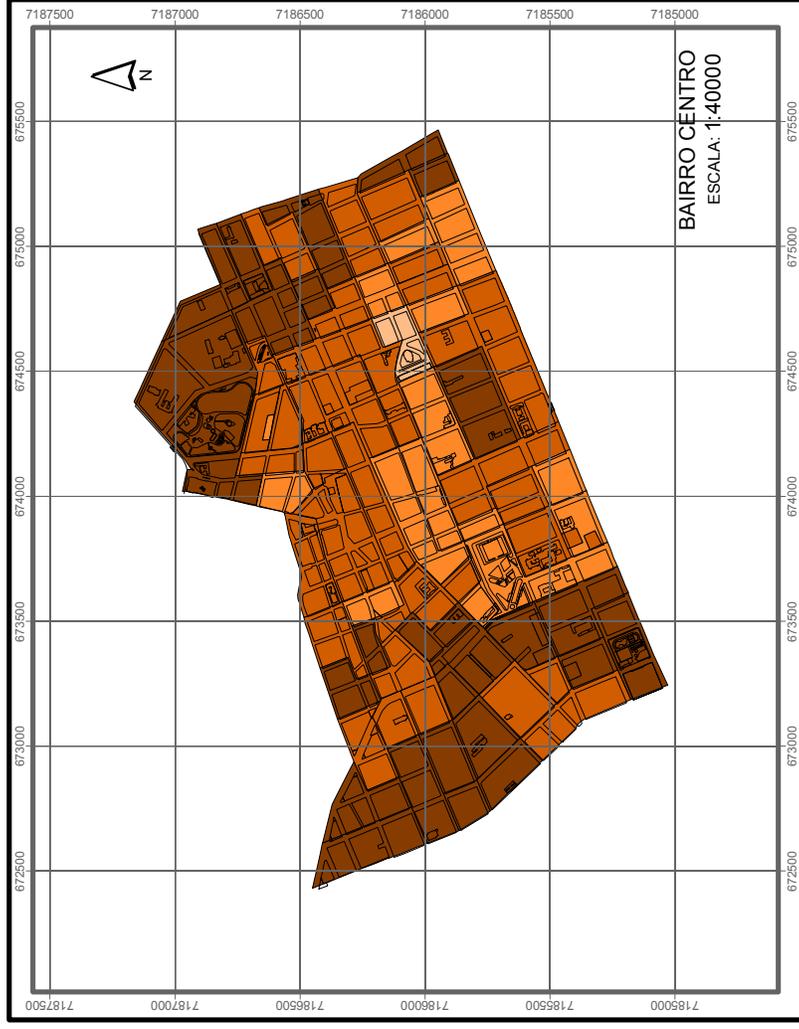
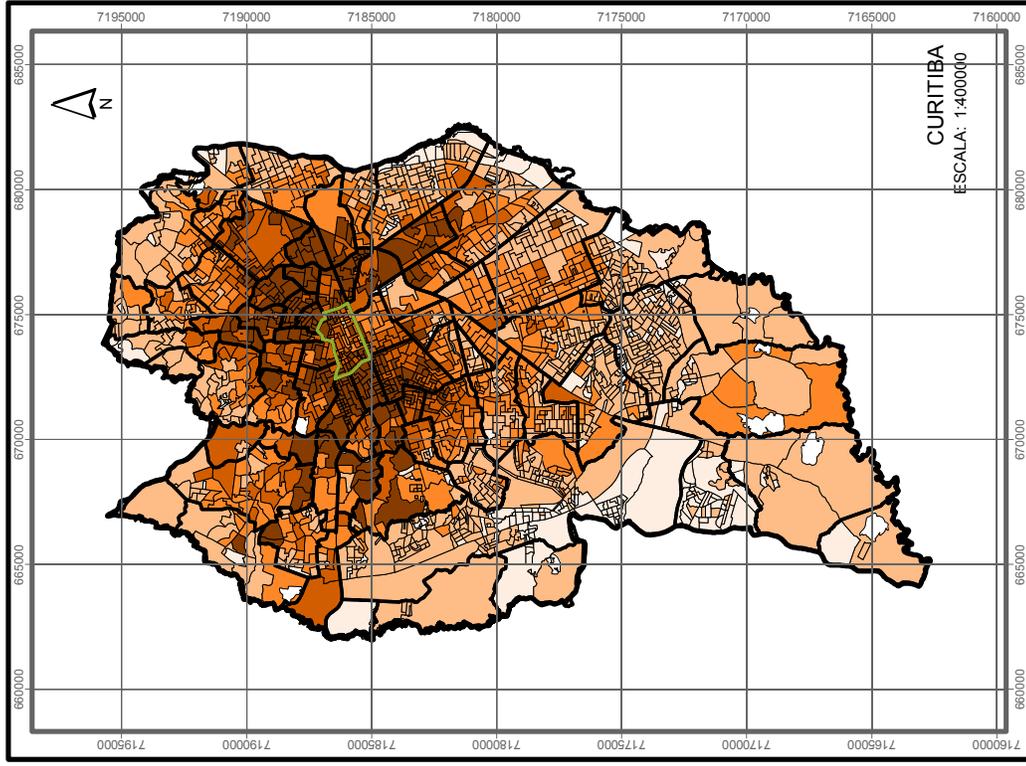


FIGURA 46 - PIRÂMIDE ETÁRIA DO BAIRRO CENTRO - 2000

FONTE: IBGE –2000

Como se pode observar, está ocorrendo também uma ocupação de espaços residenciais centrais por um crescente número de pessoas na faixa etária dos 20 aos 29 anos. Este fato se explica pela atração de estudantes exercida pelas características do bairro. Estes são atraídos pela facilidade de locomoção, proximidade de instituições de ensino superior e, também, pelos aluguéis com valor acessível.

Uma outra característica observada nos dados do IBGE é o alto poder aquisitivo de uma parcela da população residente. Os dados apresentados pelo censo demográfico de 2000 mostram uma homogeneização da renda, do Centro, num nível superior a muitos bairros de Curitiba, podendo ser comparado aos bairros considerados mais ricos da cidade.(Figura 47).



LEGENDA

Renda média do responsável por domicílio - 2000

- Baixo Centro
- Até 03 Salários Mínimos
- 03 à 06 Salários Mínimos
- 06 à 10 Salários Mínimos
- 10 à 15 Salários Mínimos
- Acima de 15 Salários Mínimos
- Não informado

FONTE: IBGE - Censo demográfico 2000



MAPA TEMÁTICO DA RENDA MÉDIA DO CIDADÃO CURITIBANO

Este conjunto de informações constitui o cenário atual dos moradores do centro da capital paranaense e aponta a direção para estratégias de intervenção. Aspectos intrínsecos e importantes revelados pela análise dos dados apresentados mostram que a população jovem, em ascensão no centro, é transitória. Isto é comprovado pelo baixíssimo percentual infantil revelado no gráfico. Também pelo relativamente baixo percentual de residentes na faixa etária dos 45 aos 64 anos de idade que corresponderia a dos pais destes jovens. Ou seja, a população desta região da cidade não é composta, em sua maioria, por famílias, mas sim pelos idosos, que residem a muitos anos no bairro e por jovens solteiros.

Esta constatação indica que intervenções a serem realizadas neste espaço da cidade devem promover a permanência desta população jovem. Isto, por meio da adequação da infra-estrutura do bairro para atendê-los quando estes vierem a constituir família. Tais adequações se traduzem em disponibilidade de mais vagas de garagem, estacionamentos nas vias públicas, serviços e equipamentos públicos direcionados aos infantes e adequação dos imóveis aos novos padrões tipológicos residenciais. Outra indicação é a necessidade do tratamento do quesito caminhabilidade, haja vista, o número considerável de idosos na região. São moradores tradicionais que podem, inclusive, auxiliar na reconstrução da identidade sócio-cultural do bairro.

3.1.7.2 A percepção do morador com relação ao centro

A percepção do morador do Centro de Curitiba quanto ao bairro foi revelada por meio da pesquisa de campo elaborada e conduzida dentro do projeto Centro Vivo entre maio e julho de 2005. Esta pesquisa foi respondida por 400 moradores divididos igualmente em residentes a menos de um ano e a mais de cinco anos no bairro centro. Os entrevistados foram escolhidos aleatoriamente nos domicílios do bairro. É importante ressaltar que não houve diferenças significativas nas respostas entre os dois tipos de entrevistados. Isto demonstra que a percepção tanto dos moradores mais antigos quanto a dos mais novos é muito parecida. Tal verificação realça tanto os resultados positivos quanto os negativos que são apresentados a seguir.

A primeira questão analisada nesta parte da pesquisa diz respeito as principais palavras associadas ao Centro de Curitiba. O resultado desta questão apresenta a primeira idéia que o residente relaciona com o bairro. Como pode ser observado na figura 48, o Centro é reconhecido pela população como agitado e inseguro. São citadas também as características fortemente comerciais do bairro, a questão do trânsito e a comodidade, traduzida aqui em proximidade de locais de compra, alimentação e serviços. Outro elemento que aparece de forma significativa nas respostas é a Rua XV de Novembro, que se constitui atualmente no principal ponto de referência do bairro.

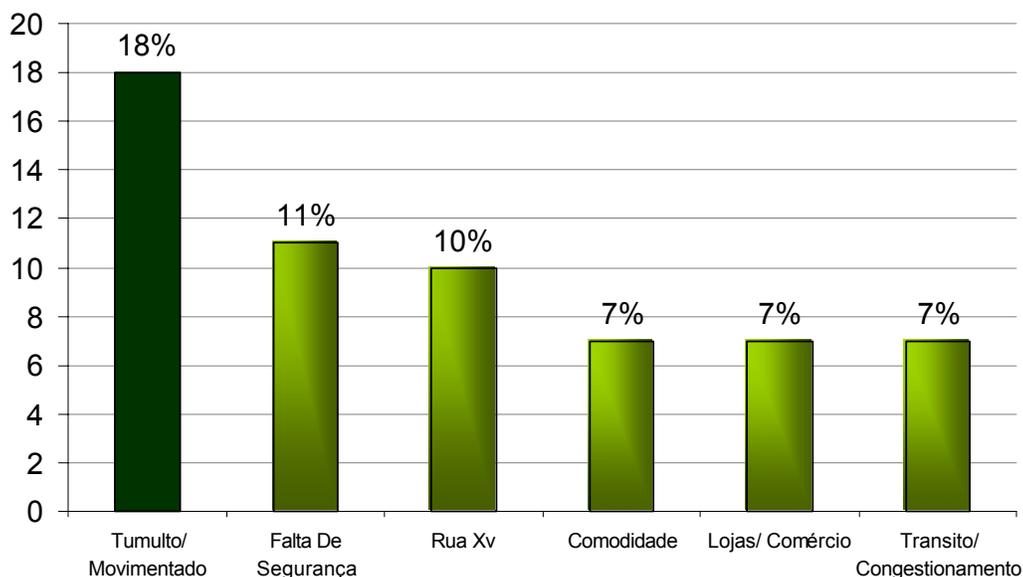


FIGURA 48 – GRÁFICO DAS PRINCIPAIS ELEMENTOS ASSOCIADAS AO CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

A segunda questão analisada diz respeito ao principal local de compra dos moradores. O resultado desta pergunta aponta que o local preferido pelos moradores do centro para fazer suas compras é o próprio bairro. Isto é um fator muito importante que pode ser utilizado como instrumento de convencimento de investidores de que o bairro é um local em potencial a ser melhor explorado.

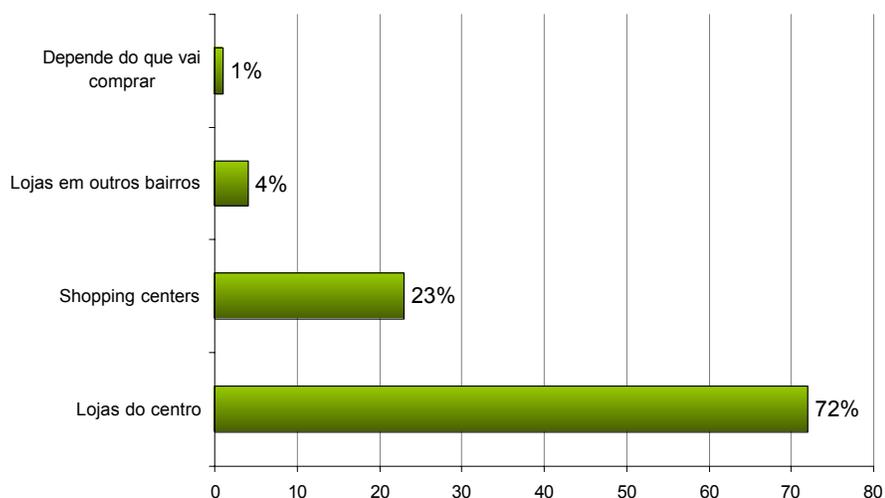


FIGURA 49 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS LOCAIS DE COMPRA DO RESIDENTE NO CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

A terceira questão aborda os principais motivos, apontados pelos entrevistados, para estarem morando no bairro.(Figura 50) Dentre eles se destacaram a proximidade do trabalho ou estudo, a acessibilidade, oferta de transporte e o custo do imóvel. São pontos fortes do bairro e devem, pois, serem mais bem explorados nos futuros projetos para seu desenvolvimento e reestruturação econômica.

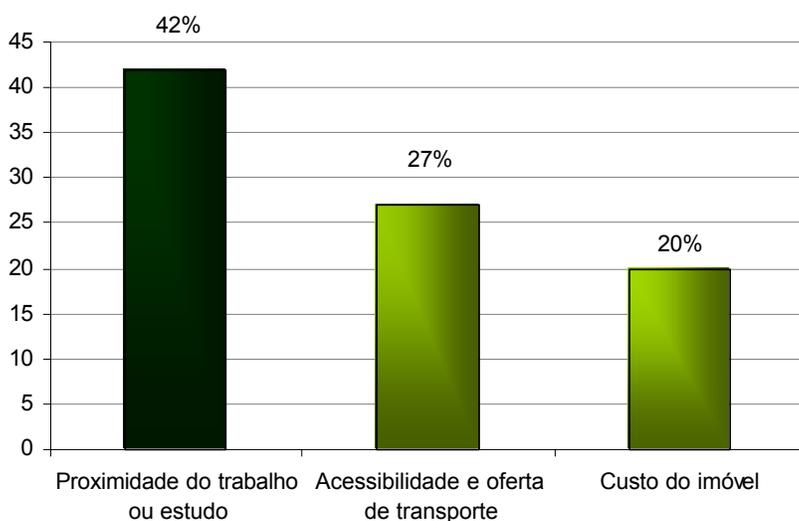


FIGURA 50 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS MOTIVOS DE SE MORAR NO CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

O resultado das questões quatro e cinco demonstra a percepção do morador quanto a sua satisfação em residir no centro. Observa-se que a grande maioria vê o bairro como um bom lugar para se morar e que, se deparados com a possibilidade de mudar para outro bairro, continuariam residindo no centro. Este fato pode ser divulgado a fim de mudar o conceito negativo observado na pesquisa entre os usuários com relação ao bairro sob o aspecto residencial. (Figura 51)

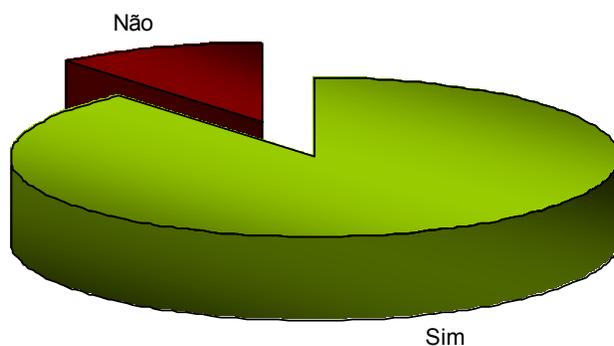


FIGURA 51 – GRÁFICO DA AVALIAÇÃO DO BAIRRO COMO BOM PARA MORAR
 FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

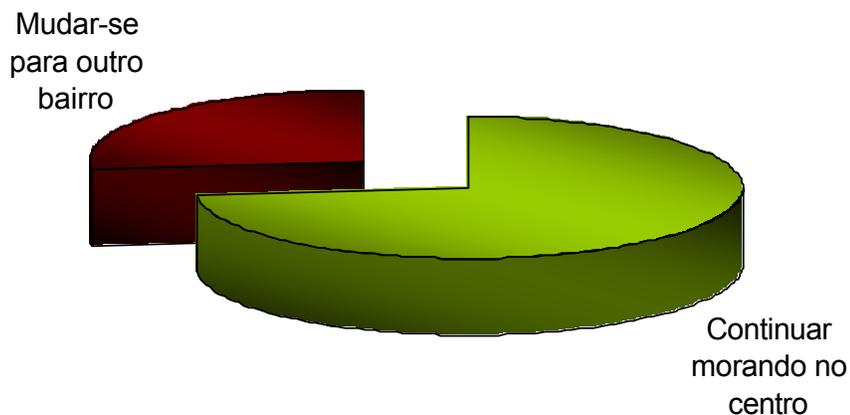


FIGURA 52 - GRÁFICO DA AVALIAÇÃO DA PREFERÊNCIA DO BAIRRO
 FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

A sexta questão diz respeito ao grau de satisfação quanto às características do Centro de Curitiba. Foram elencadas algumas características do bairro as quais os entrevistados assinalavam como excelente, satisfatório, e ruim. (Figura 53)

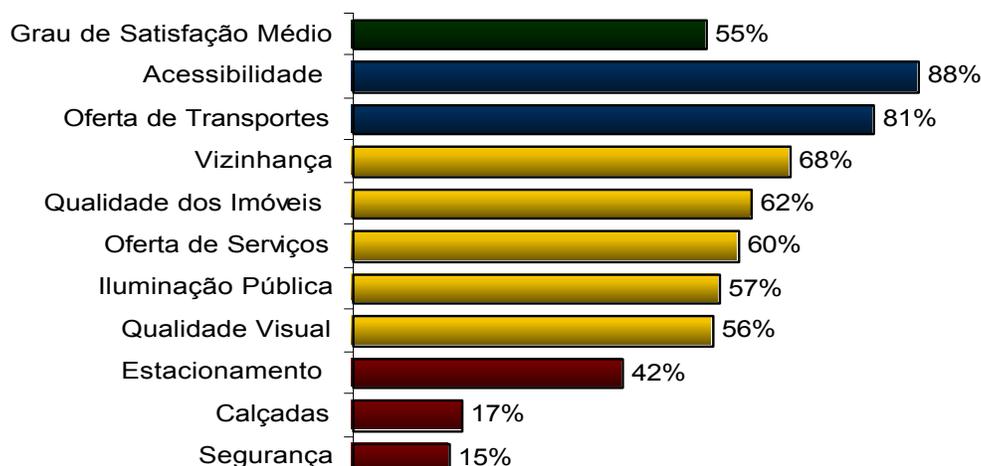


FIGURA 53 – GRÁFICO DO GRAU DE SATISFAÇÃO COM AS CARACTERÍSTICAS DO CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

Para melhor leitura desta informação, os graus de satisfação foram divididos em três cores sendo o azul correspondente a excelente, amarelo ao satisfatório e vermelho ao ruim. Desta maneira, como pode ser observado, os quesitos acessibilidade e oferta de transporte estão entre as melhores condições oferecidas pelo bairro. Já os quesitos vizinhança, qualidade dos imóveis, oferta de serviços, iluminação pública e qualidade visual, atendem a um mínimo de satisfação. Sendo que as questões dos estacionamentos, condições das calçadas e segurança, representam os grandes problemas a serem enfrentados.

Foram também elencados por meio da pesquisa os principais locais que identificam o bairro. Dentre eles se destaca: em primeiro lugar a rua XV de Novembro, com 59% das citações. O gráfico referente ao resultado desta questão pode ser observado na figura a seguir.

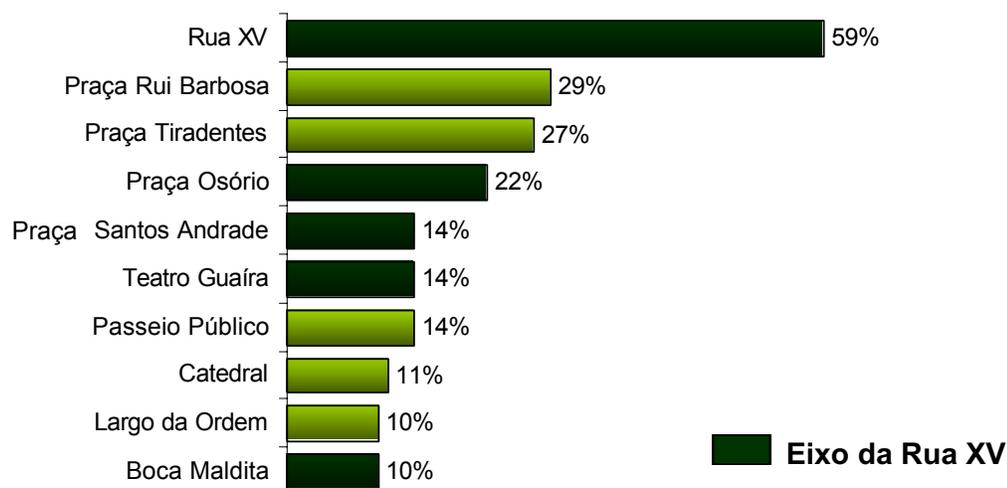


FIGURA 54– GRÁFICO DOS PRINCIPAIS LOCAIS QUE IDENTIFICAM O CENTRO
 FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

O gráfico comprova a forte impressão causada pelo eixo da Rua XV de Novembro. Esta imagem, transformada em ícone do centro, leva ao entendimento de que o centro é compreendido de forma segmentada não como um todo.

O pouco reconhecimento histórico/ geográfico da Praça Tiradentes, Marco Zero da cidade, é um fator relevante, assim como a não citação da Universidade Federal do Paraná, eleita pela Administração Pública como ícone da cidade. Esta constatação aponta para a necessidade de uma estratégia de comunicação e marketing para maior valorização e atratividade do bairro.

A pesquisa apontou também, quais seriam as principais deficiências do bairro na percepção de seus residentes. O resultado desta questão reforça ainda mais os pontos já citados anteriormente como a questão da segurança, as más condições das vias de pedestres, a falta de estacionamentos e o congestionamento. Além destes foi mencionado, ainda, a presença incômoda de mendigos e prostituição.

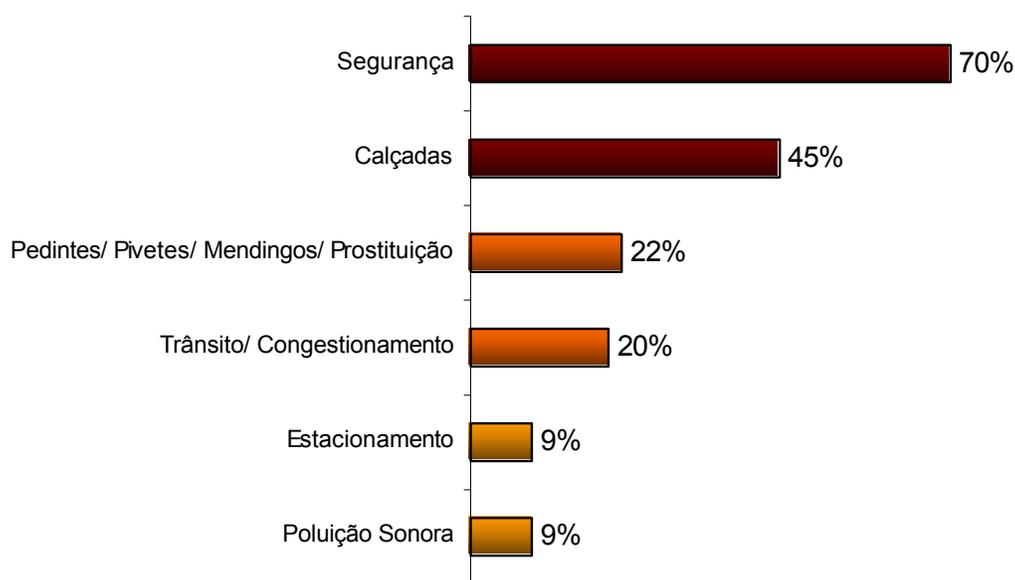


FIGURA 55 – GRÁFICO DAS PRINCIPAIS DEFICIÊNCIAS DO CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

A última questão aplicada aborda as expectativas dos moradores do centro para os próximos dez anos. O resultado desta questão revelou que uma parte dos entrevistados, o equivalente a 60% das citações, acredita que daqui a dez anos o bairro estará igual ao que está na atualidade, com as mesmas deficiências. Já o restante apresentou uma previsão mais pessimista, comparada ao centro de São Paulo, cada vez mais populoso, sujo e poluído. Este resultado revela a descrença nas promessas políticas de melhorias para esta região da cidade.

3.1.7.3 A percepção do usuário com relação ao centro

Com relação à percepção do usuário referente ao centro de Curitiba, a primeira questão analisada nesta pesquisa revelou os principais motivos apontados pelos entrevistados para se freqüentar o bairro. Esta pergunta foi respondida por 100 usuários que vão ao centro freqüentemente. Os respondentes foram escolhidos aleatoriamente nas ruas do bairro e o resultado desta questão está ilustrado na figura 56.

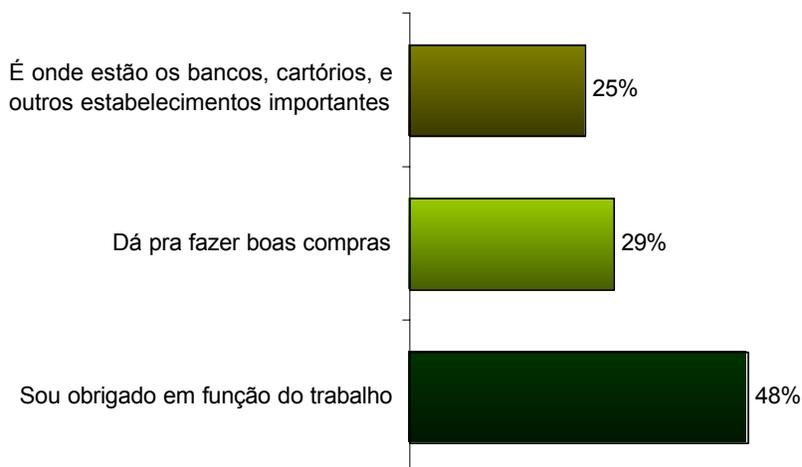


FIGURA 56 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS MOTIVOS PARA FREQUENTAR O CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

Este gráfico mostra que o aparente motivo de freqüência da maioria dos entrevistados é o trabalho. Aponta, intrinsecamente, que grande parte de quem transita pelas ruas do bairro não é residente. Este fato é considerado por diversos estudiosos como uma apropriação falha do espaço urbano, mas que também reflete a situação da maioria das grandes cidades mundiais.

A segunda questão diz respeito aos principais motivos apontados pelo usuário para não frequentar o centro. Esta pergunta foi respondida por 100 usuários não-frequentes que foram escolhidos aleatoriamente nas ruas do bairro, sendo que o resultado desta questão está ilustrado na Figura 57.

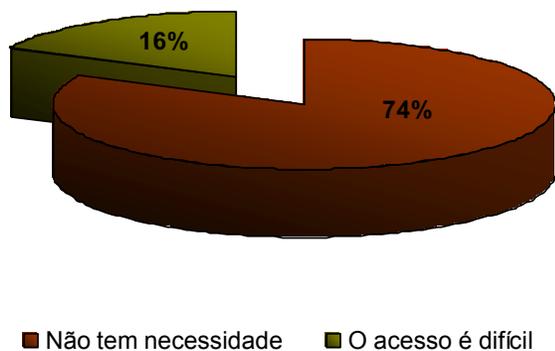


FIGURA 57 – GRÁFICO DOS PRINCIPAIS MOTIVOS PARA NÃO FREQUENTAR O CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

A observação deste resultado aponta para um fenômeno compartilhado pelas cidades brasileiras em geral, qual seja, a conformação de sub-centros dentro do território urbano. Os bairros citadinos vêm se tornando mais independentes da região central. O comércio e os serviços antes oferecidos apenas nos centros urbanos agora podem ser facilmente encontrados nos demais bairros da cidade. Este fato tem provocado uma grande evasão central e, conseqüentemente, a degradação e desvalorização destas áreas.

A terceira questão mostra o grau de intenção dos usuários em residir no centro. Esta pergunta foi aplicada ao conjunto total dos 200 usuários entrevistados no centro. O resultado desta questão está ilustrado na figura 58.

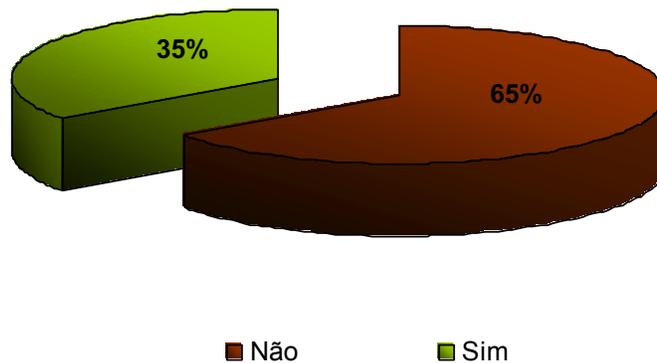


FIGURA 58 – GRÁFICO DO GRAU DE INTENÇÃO EM RESIDIR NO CENTRO

FONTE: BLASCOVI e DUARTE, 2005

O resultado obtido aponta para um grande problema enfrentado pelos centros urbanos de maneira geral: a rejeição da área pela população como local de residência. Inúmeros são os fatores que se unem na composição deste cenário. Foram questionados também, os motivos pelos quais muitas pessoas não consideram o centro como local apropriado para se instalarem com sua família.

Um deles é a mudança no padrão tipológico das residências contemporâneas, que não correspondem às encontradas nos centros das cidades, haja visto a própria idade das construções do bairro. Dentre estas mudanças são citadas o surgimento da suíte, o aumento do número de vagas de garagem por imóvel, a disponibilidade de áreas de lazer dentro do próprio edifício, entre outros.

Outros motivos levantados são a falta de segurança que estas áreas da cidade têm demonstrado e, ainda a poluição sonora e visual, e os congestionamentos. Todas estas variáveis compõem o quadro dos motivos que levam cada vez mais famílias a preferir o centro como local de residência. Desta maneira, entende-se que qualquer diretriz de intervenção nesta área da cidade deve, pois, levar em conta os apontamentos da população aqui apresentados.

3.1.8 As preferências do comprador curitibano

No que diz respeito às preferências do comprador curitibano⁴⁰, a pesquisa feita pelo SINDUSCON entre 1994 e 2001 aponta, entre outros dados, o quadro evolutivo da tendência do tipo de imóvel que o investidor curitibano pretende adquirir. (Figura 59)

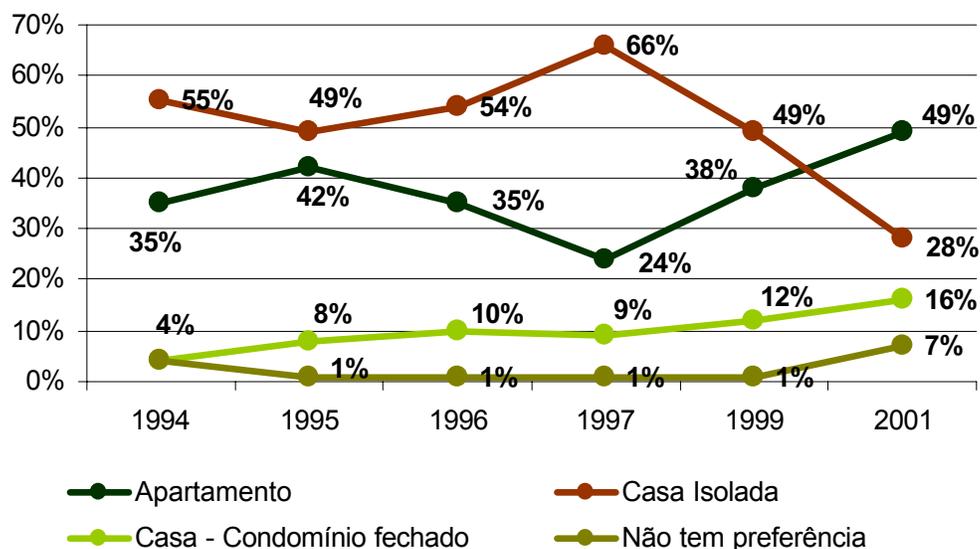


FIGURA 59 - GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO TIPO DE IMÓVEL QUE SE PRETENDE ADQUIRIR

Fonte: Sinduscon-Pr (1994 a 2001)

O gráfico mostra uma importante inversão da preferência entre casa isolada e apartamentos entre os anos de 1996 e 1997. A predileção por apartamentos a partir desse período coloca o centro em posição vantajosa no mercado imobiliário. O bairro se destaca na paisagem por sua verticalidade como ilustra a figura a seguir.

⁴⁰ Aqui entendido como pessoas residentes em Curitiba que tenham o desejo de adquirir imóveis no período de até dois anos.



FIGURA 60 – PANORÂMICA DO BAIRRO CENTRO – Destaque para a verticalização na paisagem do bairro

O que precisa ser feito é a readequação destes edifícios a fim de que possam prover as novas demandas populacionais já abordadas anteriormente, como disponibilidade de mais vagas de garagem, estacionamentos nas vias públicas, serviços e equipamentos públicos direcionados aos infantes e, adequação dos imóveis aos novos padrões tipológicos residenciais.

O segundo item analisado diz respeito ao número ideal de vagas de garagem por unidade habitacional. Este item vem reforçar a afirmação anterior com relação ao atendimento das novas demandas populacionais. (Figura 61)

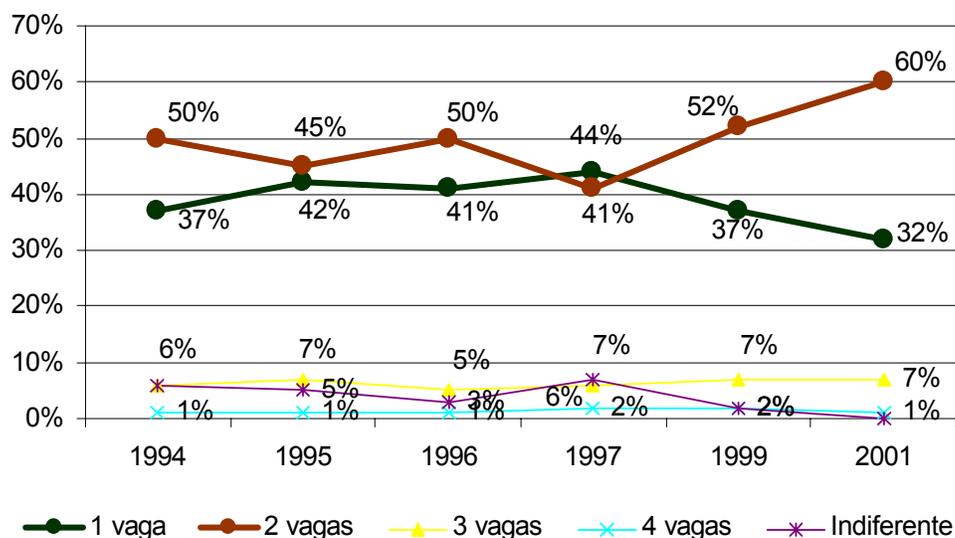


FIGURA 61 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO NO CONCEITO DO NÚMERO IDEAL DE VAGAS DE GARAGEM POR UNIDADE HABITACIONAL – 1994 - 2000

FONTE: Sinduscon-Pr (1994 a 2001)

Como se pode observar o gráfico aponta para o aumento significativo da demanda por duas vagas de garagem. Esta constatação novamente vem reafirmar a

necessidade de se adequar as edificações da região central especialmente neste quesito.

A última análise relaciona-se com a predileção ou rejeição dos compradores no que tange a localização (Figura 62). Neste item foram elencados os dez bairros mais cotados na preferência dos investidores e os dez mais rejeitados. A posição do Centro nestas duas listas é relevante. Na primeira o bairro fica em último lugar, com apenas 3% das citações. Já na segunda o resultado é ainda pior, pois se encontra em terceiro lugar, ficando atrás apenas dos bairros Boqueirão e Pinheirinho. Esta pesquisa só vem a confirmar os resultados obtidos na pesquisa de opinião realizada com os usuários freqüentes e não-freqüentes já apresentadas anteriormente.

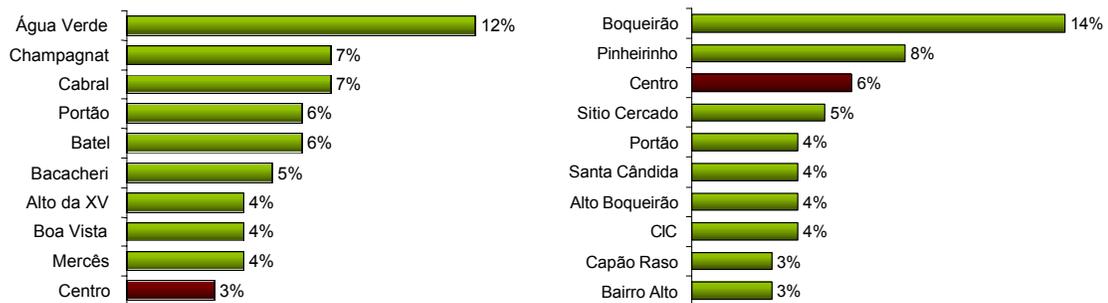


FIGURA 62 – GRÁFICO DO GRAU DE PREFERÊNCIA E REJEIÇÃO DO CENTRO DE CURUTIBA - 2001

FONTE: Sinduscon-Pr 2001

3.1.9 A dinâmica imobiliária no centro da cidade de Curitiba

Outro aspecto analisado diz respeito à dinâmica imobiliária no centro de Curitiba. Revela a relação do mercado imobiliário nesta região com o fenômeno urbano do esvaziamento, desvalorização e os movimentos atuais de recuperação da área central da cidade. Analisa, portanto, a influência deste mercado nas transformações do uso do solo local, onde o cenário atual é descrito por meio das características específicas do mercado imobiliário, tanto residencial quanto comercial, da demanda dos consumidores e dos diversos agentes urbanos presentes nesta área. O objetivo é, pois, identificar as razões que induziram o surgimento de imóveis edificados vazios na área central de Curitiba, bem como os que promovem o movimento de recuperação desta área.

Esta dinâmica está associada às mudanças no processo de produção, circulação e consumo, que se refletem no espaço urbano, na denominada nova economia global⁴¹. Envolve, ainda, aspectos como as mudanças de usos e funções, a produção imobiliária e a obtenção de renda e lucro na aplicação do capital.

A partir da década de 70, coincidindo com uma época de intenso crescimento econômico e fortes investimentos públicos em infra-estrutura (implantação da nova diretriz viária, de uso e ocupação do território curitibano) a cidade começou a ganhar novas centralidades, que passaram a disputar com a região central os investimentos imobiliários de edifícios de alto padrão destinados tanto a escritórios e sedes de grandes empresas, quanto ao uso residencial.

Surgiram, a partir deste período, novas alternativas imobiliárias em outros bairros, em detrimento da região central, quase totalmente ocupada por prédios antigos e que não ofereciam as condições tipológicas exigidas pela sociedade contemporânea. A região sofreu um processo combinado de envelhecimento arquitetônico e tecnológico. Salvo raras exceções, poucos imóveis da área central possuíam lajes com grandes vãos, sistema de climatização, assim como terminais eletro-eletrônicos para o uso de novas tecnologias de informação.

A relativa ausência de terrenos vazios para a construção de edifícios compatíveis com a nova demanda resultou, primeiramente, na expansão imobiliária fora do perímetro do município e depois, na conseqüente transferência da população e atividades comerciais e empresariais para estas novas centralidades, o que acarretou num esvaziamento econômico e numa baixa significativa dos valores de venda e locação no bairro. O esvaziamento econômico da região central por sua vez tornou pouco atrativas também as possibilidades de reformas, cujos custos apenas seriam compensados se houvesse uma recuperação dos preços de venda, revenda e locação.

Os reduzidos preços relativos de venda e de locação, que passaram a vigorar na região central, não constituíram, no entanto, um atrativo muito abrangente

⁴¹ Para Manuel Castells a economia global é uma nova realidade histórica, diferenciada da economia mundial que se consolidou a partir do processo de acumulação de capital contituído em todo o mundo Ocidental, desde o século XVI. A diferença básica é a enorme capacidade que possui a economia global de funcionar de forma unitária em tempo real, em escala planetária (Castells, 1999 p.111). A força integradora da economia global é sustentada pelos avanços propiciados pelas tecnologias de informação e de comunicação, no final do século XX.

para os segmentos econômicos e sociais menos abastados. Isto, porque tal desvalorização econômica foi seguida também de uma desvalorização social. Assim, a imagem do Centro como lugar mais importante e, conseqüentemente, mais valioso da cidade sofreu um processo de deterioração rápido e intenso. Atualmente a área é percebida como um referencial negativo do ponto de vista empresarial e também no imaginário da maioria dos habitantes da capital, como demonstrado nas pesquisas de opinião aplicadas no bairro e apresentadas nos itens 3.1.5 e 3.1.6 deste documento.

Outro fator relevante é que, embora o Centro seja acessível por meios de transporte público a região vem se tornando cada vez mais distante dos meios de transporte individuais. Além disso, os calçadões e a falta de garagens e de áreas de estacionamento têm tornado a acessibilidade difícil para empresários, comerciantes e moradores. Neste sentido, a constituição arquitetônica e urbanística local, em vez de atrair, afasta novos empresários e moradores.

Em conseqüência desta dinâmica, aumentou-se a taxa de vacância no Bairro Centro de Curitiba e os preços de venda e locação dos imóveis locais foram diminuindo. De acordo com informações do INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial, a taxa de vacância do bairro apresentada em dezembro de 2005 foi de 22% em relação ao total de imóveis ofertados para locação na Capital paranaense. É uma taxa significativa se for levado em consideração que o restante dos imóveis ofertados para locação em Curitiba estão distribuídos em 69 bairros, o que daria uma média de menos de 2% de imóveis para locação por bairro.

3.1.9.1 O mercado mobiliário residencial

Para melhor analisar a dinâmica do mercado imobiliário residencial no centro de Curitiba foi feita uma pesquisa ilustrativa por meio de uma amostragem aleatória sobre a divulgação dos imóveis residenciais à venda nas principais imobiliárias de Curitiba, em dezembro de 2005. Para o início da pesquisa, partiu-se do pressuposto de que a análise seria válida se fossem comparadas regiões da cidade que apresentassem semelhantes perfis socioeconômicos dos moradores, posto que a diferença de renda familiar não poderia ser uma justificativa de preterimento ou

escolha do centro por um outro bairro. Esta análise baseou-se em dados do Censo Demográfico 2000 (IBGE, 2000). Além disto, buscou-se bairros cujos valores do m² dos imóveis à venda fossem próximos aos encontrados no Centro. Com isto, foram definidos, para comparação com o Centro, os bairros Água Verde, Cristo Rei, e Cabral.

A pesquisa compara as tipologias e condições de venda dos imóveis entre esses quatro bairros e viabiliza uma projeção das tendências do mercado imobiliário nestes espaços da cidade. Foi selecionado e analisado um total de 120 imóveis, o equivalente a 16% do somatório de todos os imóveis ofertados nessas localidades na época da pesquisa. Foram comparados dados como: número de vagas de garagem, quartos, suítes, banheiros, área e valor do metro quadrado por imóvel. Ainda, para homogeneizar a amostra pesquisada, focou-se em imóveis com valores de m² entre R\$ 800,00 e R\$ 950,00. (Figura 63)

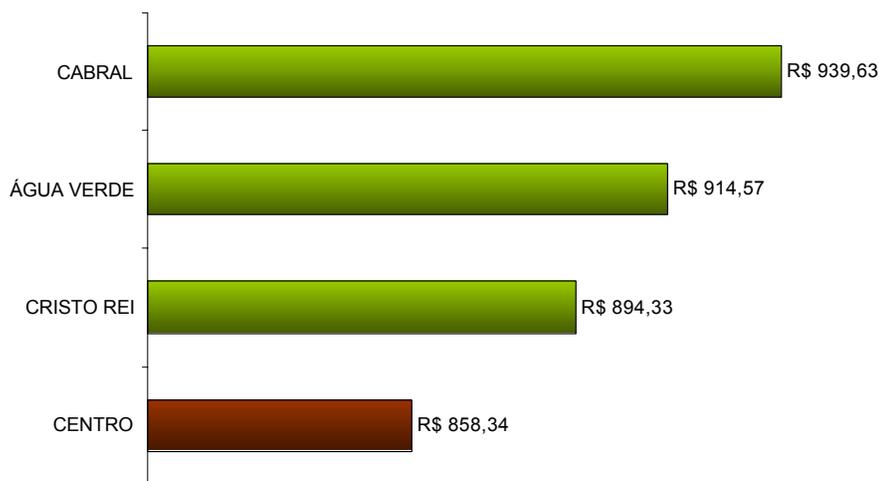


FIGURA 63 – GRÁFICO DO VALOR DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS NOS BAIROS ÁGUA VERDE, CABRAL, CENTRO E CRISTO REI - 2005.

FONTE: IMÓVEIS CURITIBA , 2005
ELABORADO PELA AUTORA

Os maiores apartamentos encontrados foram no bairro Cabral, entretanto, são, em média, apenas 5,33% maior que a área média dos apartamentos no Centro, conforme ilustrado nas figura a seguir.

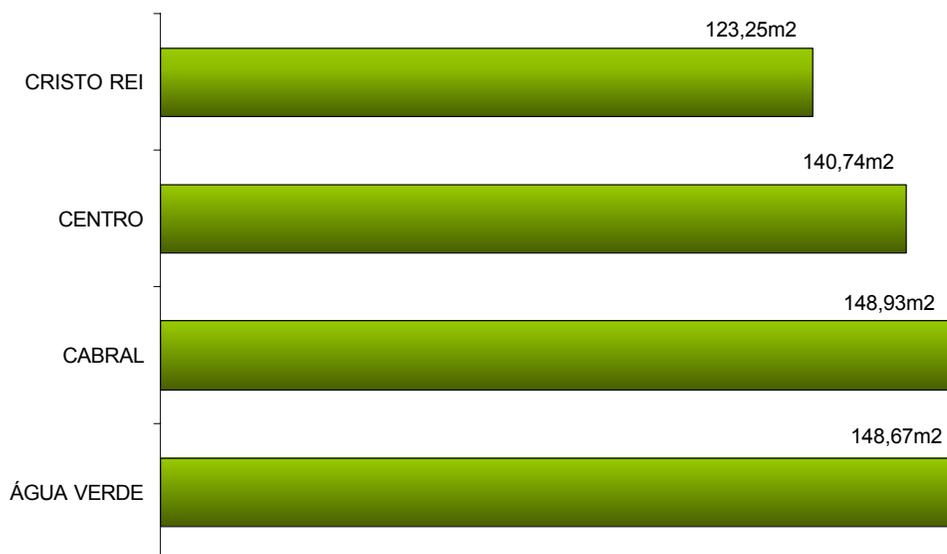


FIGURA 64 – GRÁFICO DA ÁREA MÉDIA DOS IMÓVEIS POR BAIRRO - 2005.

FONTE: IMÓVEIS CURITIBA , 2005
ELABORADO PELA AUTORA

Como pode ser observado, é uma diferença pequena, o que não explicaria, isoladamente, a significativa rejeição das famílias curitibanas pelos imóveis do centro. Mas somado a outras variáveis, como quantidade de quartos, suítes e garagens, este dado compõe o quadro de motivos que levam cada vez mais famílias a preferir o Centro como local de residência.

Uma análise mais detalhada do quesito área revela que todos os bairros pesquisados possuem um percentual maior de imóveis entre 100m² e 150 m².. (Figura 65)

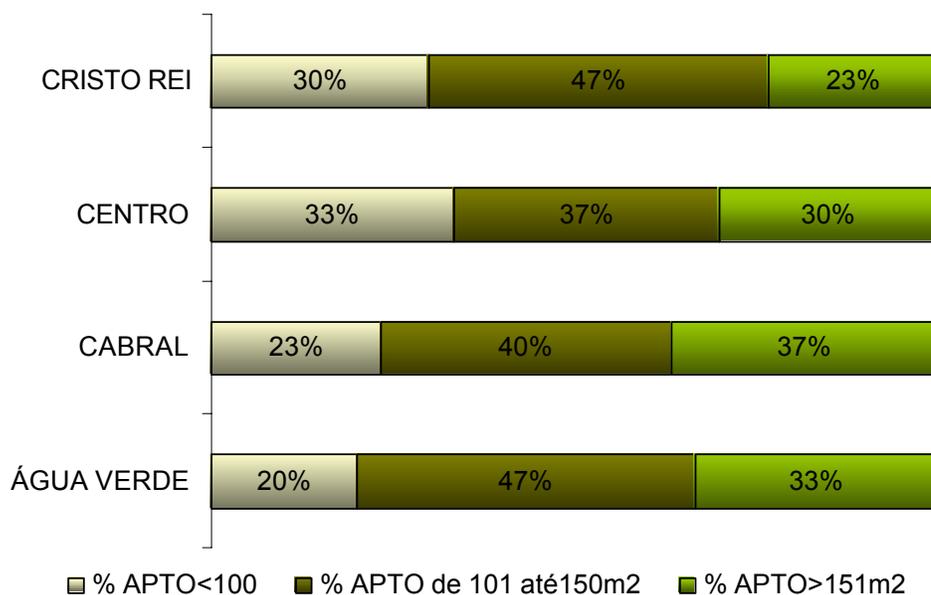


FIGURA 65 – GRÁFICO DA PORCENTAGEM DE IMÓVEIS POR CLASSE DE TAMANHO E POR BAIRRO - 2005.

FONTE: IMÓVEIS CURITIBA , 2005

O gráfico confirma o equilíbrio nas ofertas dos bairros no que se refere às áreas dos imóveis. Este fato reforça a hipótese de que este parâmetro, em si, não é um fator determinante na escolha final do imóvel, mas sim as outras propriedades tipológicas já mencionadas anteriormente, somadas às suas características locais.

A análise sobre o número de dormitórios por unidade habitacional encontrada na amostragem revela uma significativa diferença entre os bairros e destaca uma das mudanças no padrão tipológico de residências: o aumento do número de dormitórios por apartamento (Figura 66)

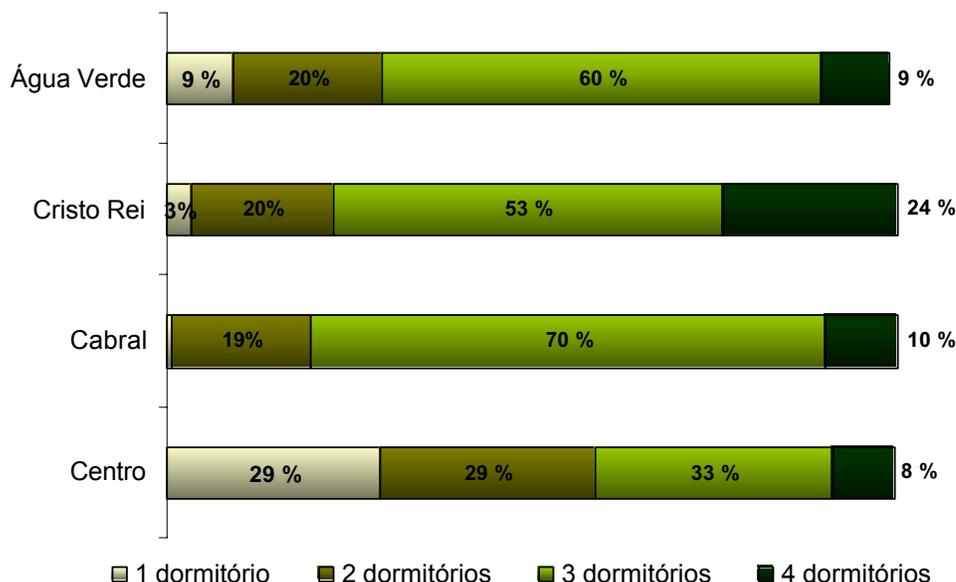


FIGURA 66 – GRÁFICO DO PERCENTUAL DE APARTAMENTOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS POR BAIRRO - 2005.

FONTE: INPESPAR, 2005

Este novo padrão é bem menos encontrado nos imóveis do Centro e constitui um importante fator de preferência dos imóveis nos bairros onde esta demanda é atendida. A figura a seguir apresenta a evolução da demanda de dormitórios por unidade habitacional nos últimos anos.

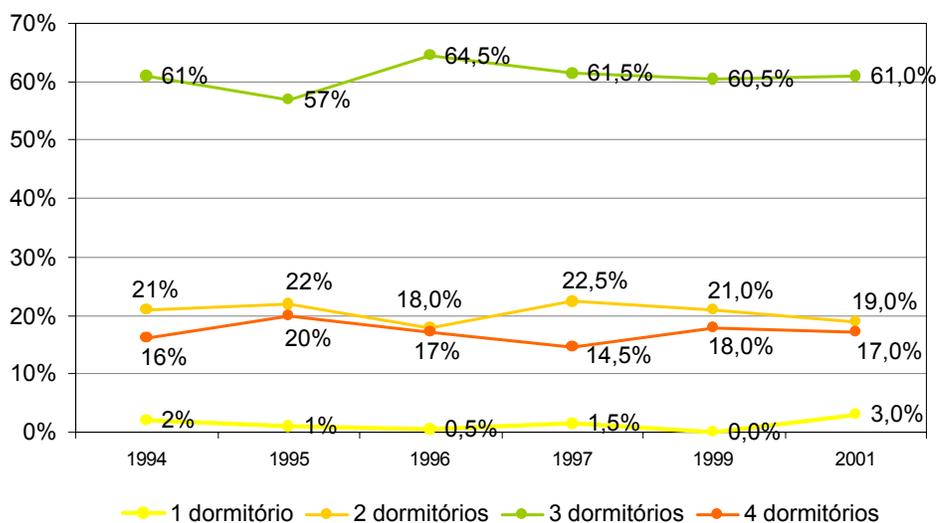


FIGURA 67 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DA DEMANDA POR DORMITÓRIOS POR UNIDADE HABITACIONAL ENTRE 1994 E 2001

FONTE: Sinduscon-Pr (1994 a 2001)

Outra mudança tipológica observada é o surgimento da suíte nas residências. A demanda por esse elemento nas unidades habitacionais vem aumentando continuamente (Figura 68).

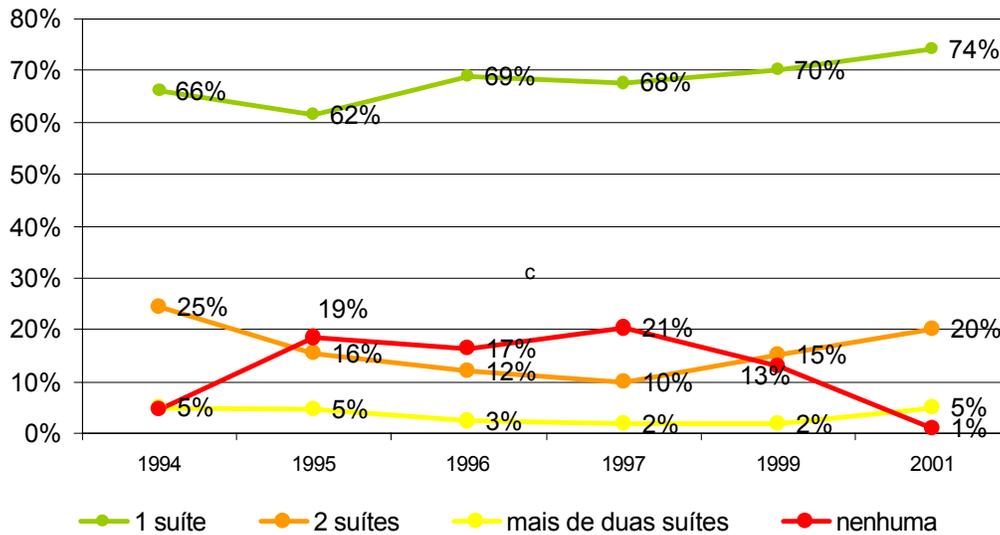


FIGURA 68 – GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DO PERCENTUAL DA DEMANDA POR SUÍTES POR UNIDADE HABITACIONAL ENTRE 1994 E 2001.

FONTE: Sinduscon-Pr (1994 a 2001)

O Centro, neste quesito é o que detém o menor percentual de imóveis contendo suítes (50%), dentre os bairros analisados. Este resultado reforça o quadro de inadequação de seus imóveis com relação à demanda residencial dos curitibanos e, por conseqüência, sua rejeição na hora da compra.

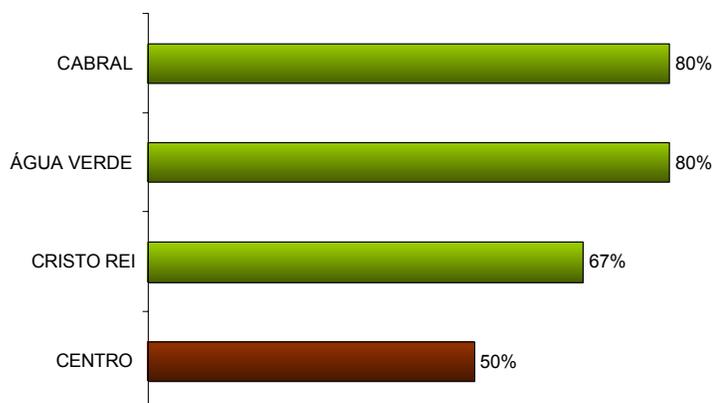


FIGURA 69 – GRÁFICO DA PERCENTUAL DE IMÓVEIS COM SUÍTE POR BAIRRO - 2005.

FONTE: IMÓVEIS CURITIBA , 2005

A existência de vagas de garagem, bem como seu número por imóvel, são também, elementos que se somam à nova tipologia de imóveis residenciais como demonstrado anteriormente (ver Figura 61). Com relação a este item foi observada uma grande desvantagem dos imóveis do Centro em relação aos demais bairros.(Figura 70)

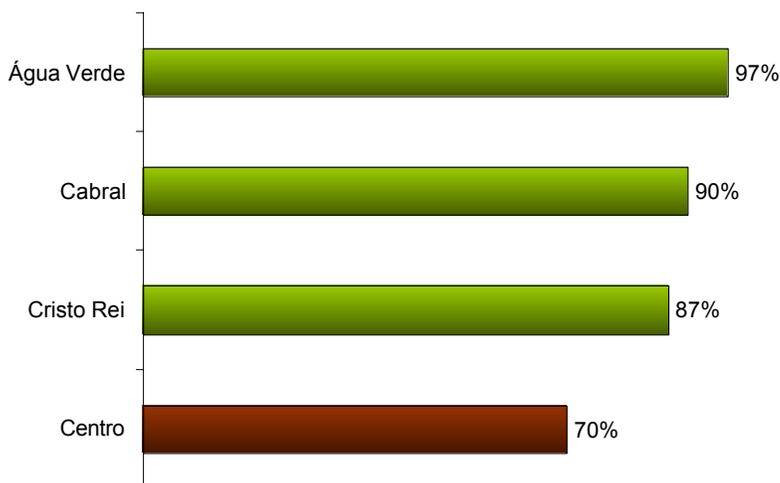


FIGURA 70 – GRÁFICO DO PERCENTUAL DE IMÓVEIS QUE POSSUEM VAGA DE GARAGEM POR BAIRRO - 2005.

FONTE: IMÓVEIS CURITIBA , 2005

É importante destacar que, além dos demais bairros apresentarem um percentual significativamente maior de apartamentos com vaga de garagem, alguns destes imóveis contam com duas e até três vagas por apartamento (Figura 71).

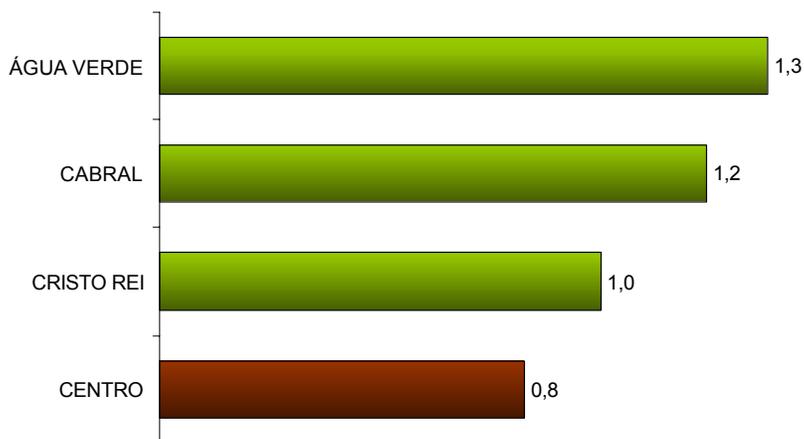


FIGURA 71 – GRÁFICO DO NÚMERO MÉDIO DE GARAGEM POR IMÓVEIS POR BAIRRO.

FONTE: IMÓVEIS CURITIBA , 2005

A idade dos imóveis é outro fator relevante na preferência do consumidor. Edifícios mais antigos, em geral, necessitam maiores custos de manutenção e reformas. Tais custos, muitas vezes, acabam por inviabilizar a aquisição dos imóveis por grande parte da população. Além disso, estes imóveis encontram-se em dissonância com a tipologia arquitetônica contemporânea, como já demonstrado anteriormente. O Centro de Curitiba foi o núcleo pioneiro da cidade e conseqüentemente a grande maioria dos seus edifícios são antigos, possuindo uma idade média de 22 anos (Figura 72).

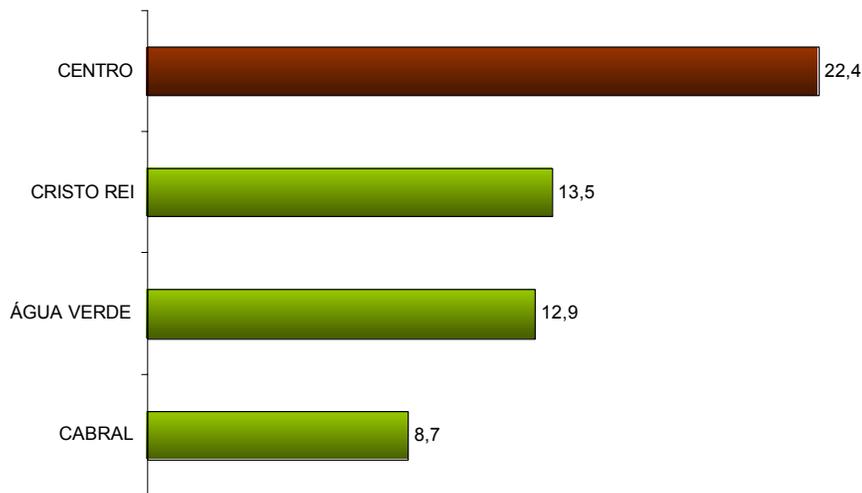


FIGURA 72 – GRÁFICO DA IDADE MÉDIA DOS IMÓVEIS POR BAIRRO.

FONTE: IMÓVEIS CURITIBA , 2005

Ainda visando elucidar melhor o panorama do mercado imobiliário residencial no Centro de Curitiba foi feita uma entrevista com Fernando Thá, gerente de marketing da Thá Construções e Incorporadora⁴², em Curitiba.

Thá confirma que o Centro tem imóveis de edifícios antigos e espaçosos, mas com um grave problema, não ofertam o número de vagas de garagem suficientes para suprir as necessidades da nova família de classe média e alta. Aponta também a falta de segurança como um significativo fator de repulsão destas famílias. Afirmo que estes prédios estão sendo adquiridos por pessoas sozinhas, que não precisam de mais de uma vaga de garagem. Elas compram e reformam os apartamentos, conciliando o número limitado de garagem às vantagens de uma localização central, fácil acesso a qualquer ponto da cidade e ambientes amplos.

⁴² Empresa que ocupa posição de liderança no segmento dos negócios imobiliários em Curitiba.

Então hoje, segundo ele, está acontecendo um “retrofit”⁴³ destes apartamentos no Centro. O que antes era ocupado por famílias hoje abriga um número significativo de estudantes e aposentados.

Com relação a novos empreendimentos, Fernando Thá aponta para a boa velocidade de venda de unidades novas e pequenas, tanto residenciais quanto comerciais no Centro. Segundo ele, o metro quadrado deste tipo de imóvel varia de R\$ 1.000 à R\$ 2.000 reais. O valor por metro quadrado é o mesmo dos praticados no Batel, por exemplo, a diferença é apenas no tamanho do imóvel que possui dimensões maiores no Batel. Já os valores dos imóveis antigos variam no que tange a localização de espaços urbanos centrais mais ou menos degradados. De acordo com ele, existem regiões no Centro que possuem um valor baixo de mercado por serem regiões deterioradas da cidade, mas uma região boa do Centro que não foi deteriorada, que sofre manutenção periódica, de construções mais novas, o metro quadrado varia entre R\$ 800,00 à R\$ 900,00 reais.

Fazendo uma retrospectiva do mercado imobiliário no Centro, Thá relata que nas décadas de 40, 50 e 60 havia uma grande demanda por imóveis nesta região da cidade, em suas palavras “era no Centro que acontecia tudo”. Mas com o crescimento da cidade o Centro foi perdendo gradativamente sua importância à medida que os demais bairros da cidade ficaram cada vez mais independentes. Em suas palavras, “você pega um bairro hoje como o Portão, a pessoa pode morar viver, trabalhar lá sem precisar vir ao Centro, é um bairro totalmente independente”. Isto, segundo ele, colaborou também para um maior afastamento do Centro. Outro fator é a maior disponibilidade de áreas nos demais bairros permitindo a implantação de empreendimentos com outro conceito de vida, com área de lazer dentro do próprio complexo do imóvel.

3.1.9.2 A percepção do mercado imobiliário no setor comercial:

Visando completar a análise do quadro da dinâmica do mercado imobiliário no Centro são apresentados agora, os resultados da pesquisa de profundidade feita com as imobiliárias mais expressivas do Centro realizada por BLASCOVI e DUARTE

⁴³ Prática cujo objetivo é revitalizar antigos edifícios, aumentando sua vida útil, por meio de modernas tecnologias e utilização dos mais avançados materiais, preservando o patrimônio histórico e ao mesmo tempo permitindo condições para novas funções e facilitando seu uso.

(2005) por meio do Projeto Centro Vivo. O objetivo é revelar as potencialidades e fragilidades encontradas na região central de Curitiba no que diz respeito ao setor comercial, segundo a percepção de seus *stakeholders*⁴⁴.

Com relação às fragilidades, os motivos apontados da evasão do comércio neste bairro confirmam a falta de estacionamentos, a obsolescência dos edifícios, bem como o mal estado de conservação dos mesmos, e a falta de segurança. Estas inconformidades acabam influenciando a relação custo/benefício no que diz respeito aos valores de compra e aluguel das edificações. Os custos, muitas vezes, são comparados aos praticados em bairros mais novos, entretanto os benefícios em termos de infra-estrutura estão bem abaixo da demanda de grandes investidores. Tal infra-estrutura se traduz nos chamados edifícios inteligentes, disponibilidade de estacionamento e tipologia arquitetônica dotada de grandes vãos, que se adequa melhor à nova conformação organizacional e operacional das grandes corporações. Já os pequenos comerciantes, que estariam bem atendidos nas condições atuais em que os edifícios se encontram, deparam-se com valores acima de suas condições de investimento.

A pesquisa também levantou junto às imobiliárias as possíveis estratégias de ação para atrair novos investidores ao centro. Entre elas, destacou-se a revitalização do Centro por meio da melhoria das fachadas e vias de pedestre. Também foi mencionada a necessidade de baixar os custos dos condomínios, investir em propaganda e mídia, e ter uma diferenciação tanto no atendimento quanto na qualidade dos produtos vendidos na região para competir com os shoppings centers.

Outro quesito a ser tratado, segundo os resultados das pesquisas, é a questão da segurança. Para atrair novos investidores é necessário que estes se sintam confiantes do retorno de seu investimento por meio da movimentação de pessoas em seus estabelecimentos, e isto só ocorrerá se os cidadãos se sentirem seguros para frequentar o centro.

⁴⁴ Pode ser traduzido como parte interessada. É a pessoa ou o grupo com interesse comum no desempenho do ambiente em que está inserido e que participam direta ou indiretamente para o desenvolvimento deste ambiente. Assim são designados os vários grupos de interesse com os quais uma empresa, administração ou organização estabelece suas relações.

3.1.10 Os efeitos da legislação urbanística na dinâmica e gestão do centro de Curitiba

O sub-item anterior apontou alguns aspectos da dinâmica da região central de Curitiba. Apresentou alguns dos fatores que contribuíram e contribuem para o processo de evasão e degradação que ela vem sofrendo. A seguir são apresentados alguns aspectos relacionados à legislação urbanística que tem balizado a gestão deste espaço da cidade e que também contribuíram para o fenômeno de descentralização observado no Centro de Curitiba nas últimas décadas.

Os instrumentos de planejamento urbano orientam o desenvolvimento das cidades e atuam significativamente na dinâmica dos centros urbanos. Sendo assim, além dos efeitos provocados pelos movimentos de mercado, outro aspecto a ser analisado na dinâmica do Bairro Centro, é a relação da legislação urbanística com o fenômeno de esvaziamento, desvalorização e, também, recuperação desta região da cidade. Para tanto, é apresentado um breve histórico da evolução da legislação de uso e ocupação do solo no Bairro Centro de Curitiba no contexto do Município. Em seguida, são destacados pontos de consolidação e desconstrução do bairro, resultantes destas legislações.

3.1.10.1 Evolução da legislação de uso e ocupação do solo em Curitiba para o Bairro Centro

A prática efetiva do planejamento urbano em Curitiba é marcada, principalmente, na década de 40, com o Plano Agache. A partir de então, ampliou-se, cada vez mais a consciência do valor do planejamento urbano na procura de soluções apropriadas aos interesses e às necessidades da cidade.

O Plano Agache, de 1943, tentou pela primeira vez disciplinar a ocupação do solo urbano em Curitiba. Este plano estabeleceu diretrizes e normas técnicas para ordenar o crescimento físico, urbano e espacial da cidade. Visava, ainda, disciplinar o tráfego, organizando as funções urbanas, e também, coordenar e zonear as atividades, e codificar as edificações, estimulando e orientando o seu desenvolvimento por meio do crescimento radial da cidade. (Figura 73)

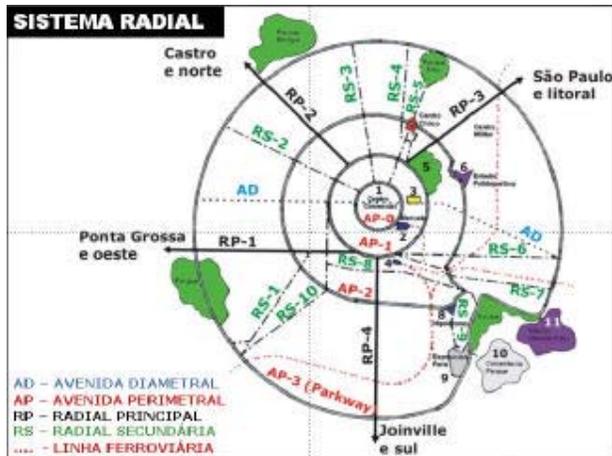


FIGURA 73 - SISTEMA RADIAL DE CURITIBA

FONTE: Fundação Lolô arquitetura⁴⁵.

Foi um planejamento fortemente influenciado pelas idéias modernistas⁴⁶. Teve uma concepção de cidade baseada em sua divisão em zonas especializadas. Assim, além dos locais de residência, previu a implantação de vários centros funcionais setorizados: um militar (Bacacheri), um esportivo (Tarumã), um de abastecimento (Mercado Municipal), um de educação (Centro Politécnico), um Industrial (Rebouças), um administrativo (Centro Cívico) e alguns centros de lazer (Parques da Cidade, São Lourenço e mais dois no Rio Barigui). (Figura 74).

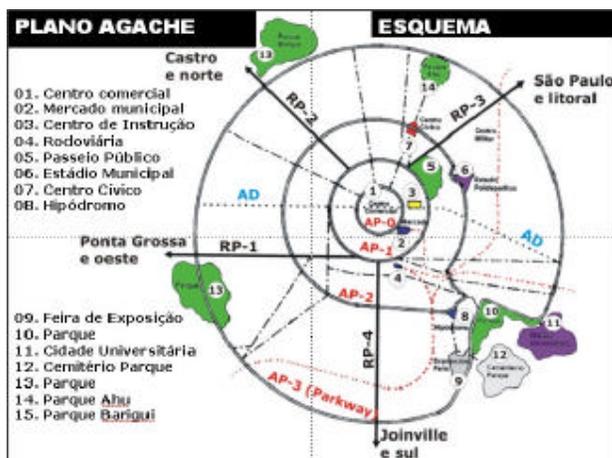


FIGURA 74 – ESQUEMA DE SETORIZAÇÃO DO PLANO AGACHE

FONTE: Fundação Lolô arquitetura⁴⁷.

⁴⁵ Disponível em: www.fundacaololo.com.br/arquitetura%20-%20agache%20e%20corbusier.htm. Acesso em 10 de fevereiro de 2005.

⁴⁶ Ver item 2.2.1, deste documento

⁴⁷ Disponível em: www.fundacaololo.com.br/arquitetura%20-%20agache%20e%20corbusier.htm. Acesso em 10 de fevereiro de 2005.

Incentivou, ainda, a aprovação da primeira lei de zoneamento para Curitiba em 1953 – Lei Municipal 699 de julho de 1953 - que instituía, para a região que corresponde ao centro atual da cidade, os parâmetros de uso e ocupação do solo que podem ser observados pelas tabelas 2 e 3.

TABELA 2 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL CENTRAL - 1953

| ZONA COMERCIAL PRINCIPAL | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------|----------|--------------|--------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - 1953 | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PROIBIDOS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| ED. PÚBLICOS COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA ESTABELECIMENTOS DE ENSINO INDÚSTRIAS LEVES GARAGENS COMERCIAIS | COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO HABITAÇÃO COLETIVA - QUANDO NÃO ESTIVER SITUADA NO ANDAR TERREO | USOS PREJUDICIAIS À VIZINHANÇA | LIVRE | - | - | - | - | - | - |

Fonte: Lei no 699/53

TABELA 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL SECUNDÁRIA - 1953

| ZONA COMERCIAL SECUNDÁRIA | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------------------|----------|--------------|--------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - 1953 | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PROIBIDOS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| ED. PÚBLICOS COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA ESTABELECIMENTOS DE ENSINO INDÚSTRIAS LEVES GARAGENS COMERCIAIS | COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO HABITAÇÃO COLETIVA - QUANDO NÃO ESTIVER SITUADA NO ANDAR TERREO HABITAÇÃO ISOLADA - LICENCIADAS À JUÍZO DO PREFEITO | USOS PREJUDICIAIS À VIZINHANÇA | - | - | - | - | - | - | - |

FONTE Lei no 699/53

Como pode ser observado, as tabelas acima ilustram a intenção do plano em adensar a área central ao deixá-la livre de restrições quanto a ocupação do solo. Outro ponto a ser observado é o desincentivo ao uso habitacional nesta área. Tanto na zona comercial primária quanto na secundária o uso habitacional é apenas permissível e ainda com algumas restrições.

Entretanto, o Plano Agache não foi completamente implantado pela falta de recursos do Poder Público, fazendo com que a cidade extrapolasse os limites definidos pelo Plano, comprometendo suas concepções espaciais básicas. O Centro, neste período, apesar de estar no auge de seu dinamismo econômico e imobiliário,

já era assolado por problemas de congestionamento. Com o intuito de reverter este cenário, em 1966, entra em vigor o segundo Plano Diretor de Curitiba, por meio da Lei Municipal N° 2828/66.

O Plano tinha como filosofia global a manutenção da qualidade de vida urbana em Curitiba e um dos seus objetivos era a mudança da conformação radial de expansão da cidade para uma conformação linear, integrando transporte, sistema viário e uso do solo. Outro objetivo deste Plano era garantir infra-estrutura e equipamentos urbanos na cidade como um todo.

Ao procurar implantar equipamentos públicos e sociais na cidade de forma descentralizada, pretendeu-se dar um atendimento mais efetivo aos bairros, principalmente em termos de educação, recreação, lazer, circulação e áreas verdes, descongestionando assim a área central.

Os eixos lineares buscavam redirecionar o crescimento da cidade. Esses eixos, chamados estruturais, propiciavam novas alternativas para a habitação de alta densidade, comércio de médio porte, prestação de serviços, e a implantação de um sistema de transporte de massa adaptável ao progressivo adensamento. Esse sistema de transporte serviria também como indutor do desenvolvimento urbano ao longo desses eixos. O sistema contava com eixos formados por um sistema trinário que cortava a cidade nos sentidos Norte-Sul e, posteriormente, incorporando o Eixo Boqueirão e o Eixo Leste. (Figura 75)

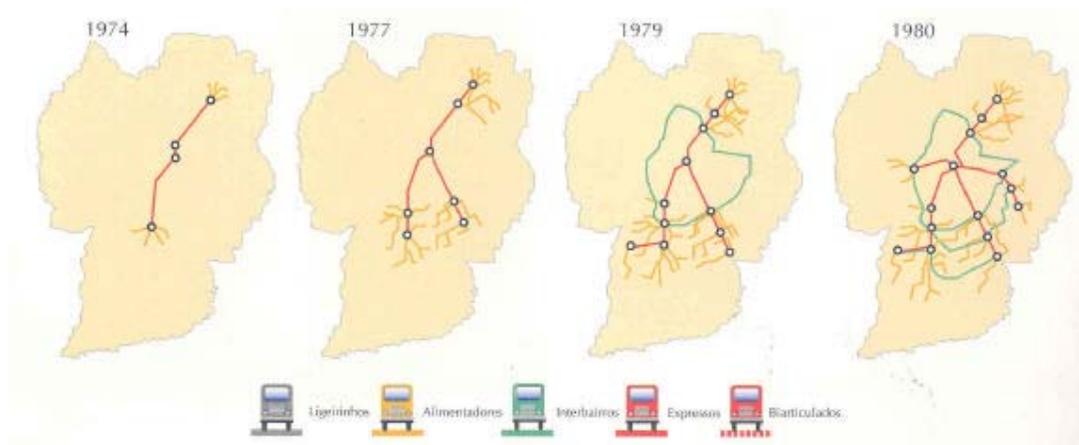


FIGURA 75 – EVOLUÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DOS EIXOS ESTRUTURAIS.

FONTE: IPPUC, 2005⁴⁸

O Plano Diretor instituiu, ainda, uma nova Lei de Zoneamento de Curitiba. Os parâmetros de uso e ocupação da área, correspondente ao Bairro Centro atual, podem ser observados nas tabelas 4, 5 e 6.

TABELA 4 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL I - 1966

| ZONA COMERCIAL I | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------|----------|--------------|--------------------|---|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PROIBIDOS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| ED. PÚBLICOS COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA HABITAÇÃO TRANSITÓRIA | COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO MANUFATURA GARAGENS COLETIVAS ED. APARTAMENTOS ÁREA MÍN. 45m ² | USOS PREJUDICIAIS À VIZINHANÇA | LIVRE | 10 | 66% | LIVRE DESDE QUE O LOTE TENHA MAIS DE 300 M ² | - | - | - |

FONTE Lei no 2828/66

⁴⁸ – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. Disponível em: <http://www.ippuc.pr.gov.br/> . Acesso em 10 de julho de 2003.

TABELA 5 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA COMERCIAL II - 1966

| ZONA COMERCIAL II | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------------------|----------|--------------|--------------------|---|-------------------------------|---------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PROIBIDOS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECULO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| ED. PÚBLICOS COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA HABITAÇÃO TRANSITÓRIA | COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO MANUFATURA GARAGENS COLETIVAS HABITAÇÃO COLETIVA | USOS PREJUDICIAIS À VIZINHANÇA | LIVRE | 8 | 66% | LIVRE DESDE QUE O LOTE TENHA MAIS DE 450 M2 | - | - | - |

FONTE Lei no 2828/66

TABELA 6 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA RESIDENCIAL III - 1966

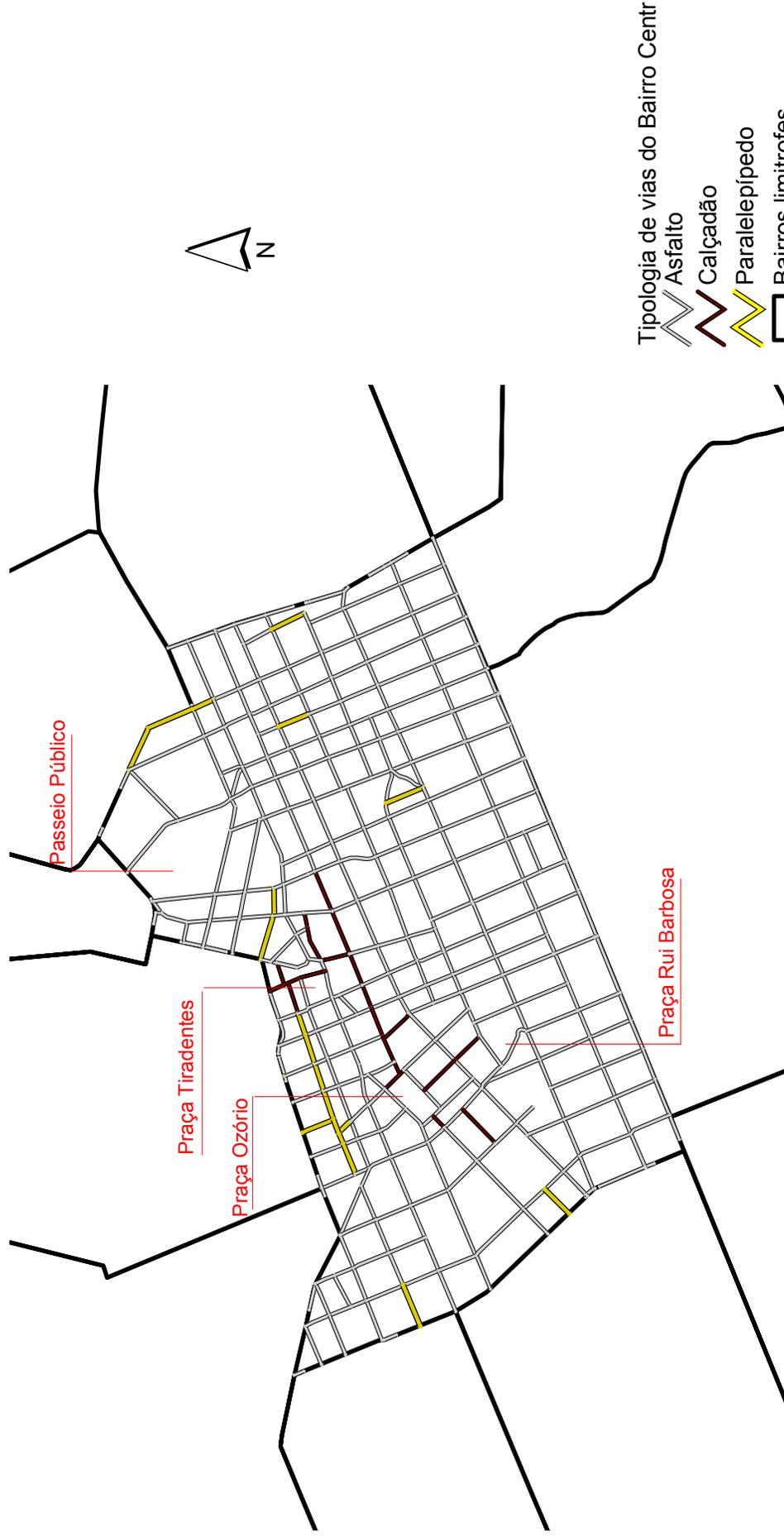
| ZONA RESIDENCIAL III | | | | | | | | | |
|---|------------------------|--------------------------------|----------|--------------|--------------------|---|-------------------------------|---------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PROIBIDOS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECULO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO ESTAB. HOSPITALAR POSTOS DE ABAST. E LAVAGEM HABITAÇÃO TRANSITÓRIA HABITAÇÃO COLETIVA HABITAÇÃO ISOLADA | MANUFATURA SERVIÇOS | USOS PREJUDICIAIS À VIZINHANÇA | LIVRE | 4 | 66% | LIVRE DESDE QUE O LOTE TENHA MAIS DE 450 M2 | - | - | - |

FONTE Lei no 2828/66

Estas tabelas demonstram que o adensamento na área central ainda é incentivado a partir das poucas restrições quanto à ocupação do solo, entretanto, diferencia-se do zoneamento de 1953 ao retomar a permissão do uso residencial⁴⁹, ao menos para algumas áreas do bairro, que foram denominadas pela legislação de 1966 de Zona Residencial III.

Em 1971, o Bairro Centro recebeu áreas exclusivas para pedestres, estabelecendo áreas interditadas ao tráfego de veículos, transformando-as em áreas de lazer, pavimentadas, ajardinadas e dotadas de equipamentos adequados ao bem estar do transeunte. Parte da Rua XV de Novembro se transformou, nessa época, no primeiro "calçadão" do País. (Figura 76)

⁴⁹ O "Uso Permitido", significa que é desejável como uso solidariamente predominante,



Tipologia de vias do Bairro Centr

- Asfalto
- Calçada
- Paralelepípedo
- Bairros limitrofes
- BAIRRO CENTRO

Escala 1:30000

FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento - 2005



MAPA TEMÁTICO DE TIPOLOGIA DE VIAS - BAIRRO CENTRO

Com a Lei nº 4.199 em 1972, deu-se uma nova revisão do zoneamento, adequando mais uma vez a expansão urbana às diretrizes propostas e aproximando mais a cidade do modelo linear. A partir dessa época, o papel atribuído ao zoneamento do uso do solo na orientação da expansão urbana sofreu uma substancial mudança. De simples instrumento disciplinador, passou a ser utilizado como um agente indutor e promotor de desenvolvimento. Ou seja, passa a fundamentar-se no princípio de que a ocupação e os usos do solo na Cidade além de induzir, coibir e disciplinar, deve servir de orientação aos investimentos públicos e privados.

Paralelamente à implantação progressiva do Plano Diretor, coube ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC) o monitoramento do crescimento urbano, propondo incentivos ou desestímulos, conforme o caso, de forma a evitar situações adversas ao desenvolvimento da cidade.

Foi então necessária uma medida disciplinadora, representada por alterações no Zoneamento do Uso do Solo, por meio da Lei nº 5234, em dezembro de 1975. Esse novo zoneamento, além de continuar a implantação progressiva do Plano Diretor de 1966, limitava a ocupação e o adensamento das zonas residenciais periféricas, por meio de restrições aos parâmetros de ocupação dessas áreas. Beneficiava, no entanto, as áreas adjacentes aos eixos estruturais já implantados, integrando-as mais ativamente ao processo de desenvolvimento urbano.

Com a redefinição do Zoneamento, o Bairro Centro passa a ser entendido como uma única zona denominada Zona Central. Os parâmetros de uso e ocupação da zona correspondente a esta área passaram a adotar valores que limitavam sua ocupação. Ressalte-se o coeficiente de aproveitamento que, apesar de ser ainda de alta densidade, foi reduzido, em média, à metade dos que eram praticados até então (entre 4 e 10). (Tabela 7).

TABELA 7 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA CENTRAL - 1975

| ZONA CENTRAL | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------|----------|--------------|---|----------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - 1975 | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PROIBIDOS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECULO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA HABITAÇÃO TRANSITÓRIA HABITAÇÃO COLETIVA | COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO MANUFATURA GARAGENS COLETIVAS HABITAÇÃO TRANSITÓRIA | USOS PREJUDICIAIS À VIZINHANÇA | LIVRE | 5 | TÉRREO 100% E DEMAIS PAVIMENTOS 68% | LIVRE | - | - | - |

FONTE Lei nº 5234/75

O Plano definiu, ainda, os setores especiais. Os referentes ao Bairro Centro, assim como os demais, possuíam parâmetros específicos e tinham por objetivo descongestionar e preservar o centro tradicional.

Atualmente, o uso e ocupação do solo da região central de Curitiba são regidos pela Lei Municipal Nº 9800/2000. O zoneamento de 2000 mantém, ainda, o objetivo de desenvolver e distribuir equilibradamente as novas atividades por todos os bairros. Além disso, promover a compatibilização do uso do solo com o sistema viário e transporte coletivo; e ainda, incentivar a ocupação ordenada ao longo dos eixos estruturais bem como dos eixos de ligação entre os demais municípios da Região Metropolitana de Curitiba.

Além destes objetivos, ainda visa à hierarquização do sistema viário; o desenvolvimento e recuperação das áreas periféricas; a ordenação do espaço urbano de maneira funcional e integrado as políticas públicas; a preservação dos valores culturais, naturais e paisagísticos; e, finalmente a participação da comunidade na gestão urbana.

De acordo com esta legislação o Centro foi dividido em: Zona Central, Setor Estrutural, Setor Histórico, Zona Residencial 4, e dois Setores Especiais, cujos parâmetros podem ser observados nas tabelas 8, 9 e 10.

TABELA 8 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A ZONA CENTRAL

| ZONA CENTRAL | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------|----------|--------------|--|----------------------|------------------------------|---------------------------|---|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - 2000 | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PERMISSÍVEIS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO HABITAÇÃO INSTITUCIONAL HABITAÇÃO COLETIVA | HABITAÇÃO UNIFAMILIAR COMUNITÁRIO 1 | COMUNITÁRIO 2 E 3 ENSINO | LIVRE | 5 | TÉRREO E 1 PAV. = 100% E DEMAIS PAVIMENTOS = 66% | LIVRE | - | 4 | TÉRREO E 1 PAV. FACULTA DO E DEMAIS PAV. 2m |

FONTE Lei 9800/2000

Como é possível observar, os parâmetros desta zona sofreram algumas alterações. Apesar do coeficiente de aproveitamento continuar o mesmo, passam a vigorar algumas restrições relacionadas à taxa de permeabilidade, afastamento das divisas e especificação de lote mínimo.

TABELA 9 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O SETOR ESPECIAL DA AV. MARECHAL FLORIANO

| SETPR ESPECIAL AV. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO (TRECHO BASÍLIO ITIBERÉ/R. PASTOR ANTÔNIO POLITO) | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------|--------------|--------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|--|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - 2000 | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PERMISSÍVEIS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO COMUNITÁRIO ENSINO HABITAÇÃO COLETIVA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL HABITAÇÃO TRANSITÓRIA | HABITAÇÃO UNIFAMILIAR | | LIVRE | 1 | 50% | 4 | 5 | 25% | ATÉ 2 PAV. FACULTA DO E ACIMA DE 2 PAV. 2,5m |

FONTE Lei 9800/2000

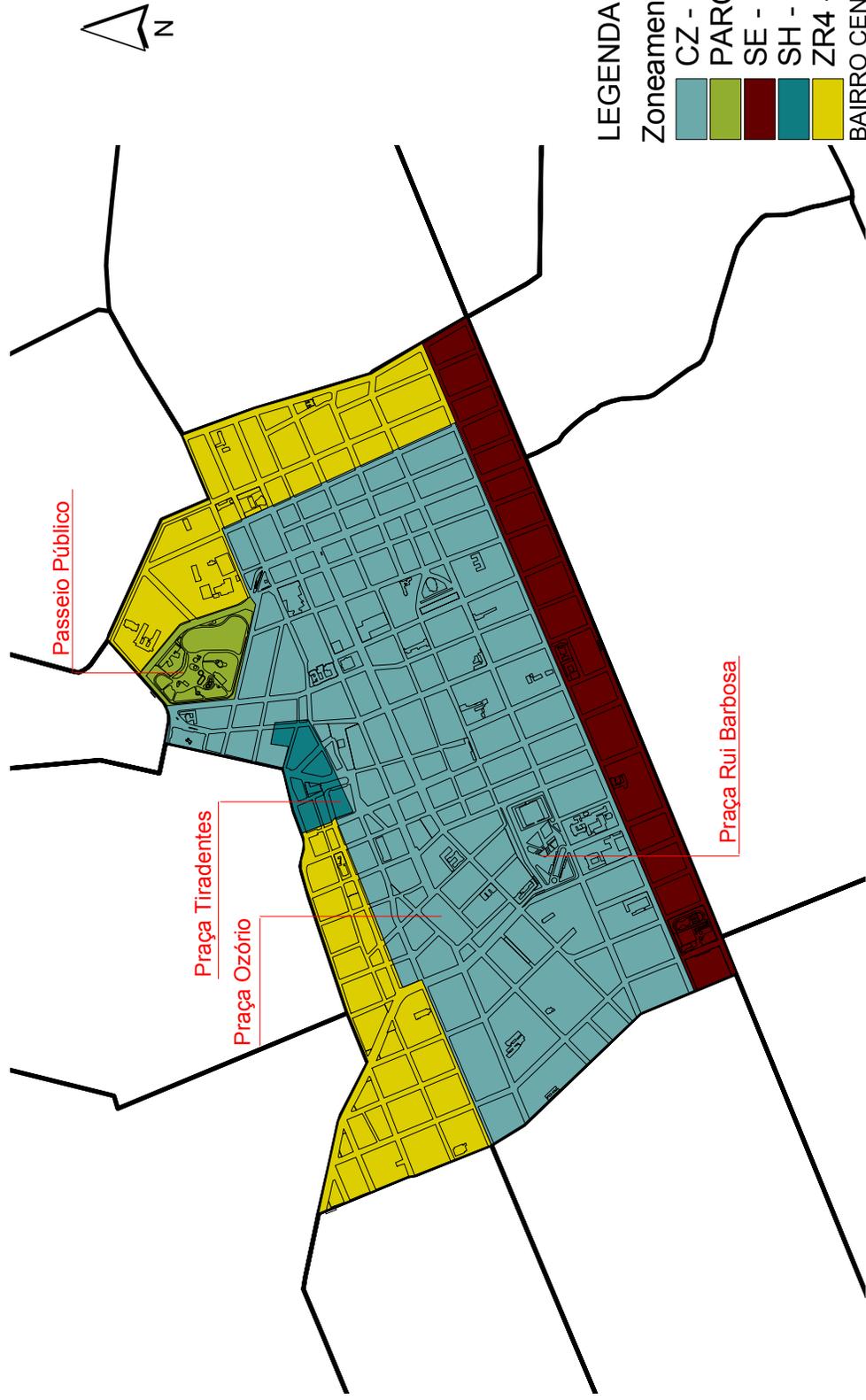
Como intuito de dar continuidade à política de preservação do patrimônio histórico-cultural do Bairro Centro, foram propostos parâmetros de uso e ocupação específicos para as áreas do bairro de maior significado histórico. (Tabela 9)

TABELA 10 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O SETOR ESPECIAL HISTÓRICO

| SETOR ESPECIAL PREFERENCIAL DE PEDESTRES | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------|----------|--------------|---|----------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - 2000 | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | |
| PERMITIDOS | PERMISSÍVEIS | PERMISSÍVEIS | PORTE | COEF. APROV. | TAXA OCUP. MÁX (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (M) | TAXA DE PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DIVISAS (M) |
| COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COMUNITÁRIO - LAZER E CULTURA COMUNITÁRIO - CULTO RELIGIOSO HABITAÇÃO INSTITUCIONAL HABITAÇÃO COLETIVA HABITAÇÃO TRANSITÓRIA | HABITAÇÃO UNIFAMILIAR | COMUNITÁRIO 2 E 3 ENSINO | LIVRE | 3,6 | TÉRREO E 1 PAV. = 100% E DEMAIS PAVIMEN TOS = 66% | 5 | - | 2 | - |

FONTE Lei 9800/2000

Nesta área, o coeficiente de aproveitamento que passa a vigorar é de apenas 3,6. Além disso, a altura máxima dos edifícios fica limitada aos 5m. Tudo isso para manter a escala histórica das edificações nela existentes. A figura a seguir apresenta o mapa temático do zoneamento relativo ao bairro.



LEGENDA

Zoneamento - 2000

- CZ - Zona Centra
- PARQUE - Passeio Público
- SE - Setor Estrutural
- SH - Setor Histórico
- ZR4 - Zona Residencial 4

BAIRRO CENTRO

Escala: 1:15000

FONTE: IPPUC - Setor de Geoprocessamento-2005



3.1.10.2 Pontos de consolidação

Com base nos dados levantados acerca da evolução da legislação urbanística de Curitiba para a área que corresponde ao atual bairro Centro, procurou-se apontar alguns efeitos de consolidação e desconstrução deste espaço.

É importante esclarecer que não se objetiva qualificar os pontos no sentido de avaliar se foram benéficos ou nocivos ao desenvolvimento da cidade como um todo, mas apenas analisar os efeitos que estas legislações provocaram no Centro de Curitiba.

Um primeiro ponto que permitiu a consolidação do bairro, em relação à legislação de uso e ocupação do solo, foi o incentivo ao adensamento, reflexo das altas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento estabelecidos em todos os parâmetros de uso e ocupação das legislações urbanísticas desde o Plano Agache (1942), já a apresentados no item 3.1.8.1. As fotos a seguir ilustram a conformação atual do bairro favorecida a partir deste Plano.



FIGURA 78 – VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para o Passeio Público

FONTE: Curitiba 2004

Na Figura 78 é possível observar o Passeio Público, uma das principais áreas verdes do bairro, que marca o limite do Bairro Centro (parte superior da foto) com o Bairro Centro Cívico (parte inferior da foto). Ilustra o contraste da verticalização, característica do Centro, tanto em relação ao parque quanto aos bairros do entorno.

A figura 79 apresenta mais uma vista da divisa entre estes dois bairros, agora, visto do Centro e reforça a diferença expressiva da escala de suas edificações.



FIGURA 79 – VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para a divisa do Centro com o Centro Cívico

FONTE: Curitiba 2004

A imagem da Figura 80 apresenta outra perspectiva do Centro, agora, vista da porção mais central de seu território, onde se localiza a Praça Rui Barbosa. É possível observar, mais uma vez, a grande incidência de edifícios verticais presentes no bairro.



FIGURA 80 – VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para a Praça Rui Barbosa

FONTE: Curitiba 2004

Outro ponto que favoreceu a consolidação do Centro foi a retomada da **permissão ao uso habitacional**. A partir de 1966, a legislação de uso e ocupação do solo admite o uso habitacional no Centro (Tabela 5). Esta medida reforçou a

combinação de usos tão necessária, segundo a teoria de JACOBS (2000) (apresentado no item 2.3.3), para estimular e manter a vida de um bairro. A autora ressalta a importância do uso habitacional na geração de uma diversidade exuberante num. Ela coloca o uso habitacional como uma de quatro condições indispensáveis para gerar diversidade e adverte que “a ausência de qualquer uma delas inutiliza o potencial do distrito” (JACOBS op. cit. p. 165).

Mais um elemento que potencializou a consolidação do bairro foi a definição de áreas especiais para pedestres que contribuíram para a animação e melhoria do fluxo de pedestres na Zona Central. Ao destinar este espaço urbano ao uso exclusivo do pedestre estimulou-se ainda mais a atratividade desta área. JACOBS (op. Cit. p. 40) também discute a cerca de intervenções neste sentido: “a movimentação de pessoas [...] constitui em si um atrativo para mais pessoas”. Mais a frente conclui: “O prazer das pessoas de ver o movimento de outras pessoas é evidente em todas as cidades [...] numa rua viva sempre tem tanto usuários quanto meros espectadores”.

Lerner (2001) também trata desta questão. Em suas palavras:

A sociedade é a cidade e a cidade é a rua. Eu não conheço nada melhor no urbanismo contemporâneo que a rua (..) como integração de funções, a rua que promove o encontro, tudo aquilo que traduzia a rua como a síntese da vida urbana. (LERNER, 2001 apud ALMEIDA 2001 p.54)

Essa vitalidade pode ser observada na Figura 81 que mostra o movimento de pessoas na Rua XV de no trecho em que foi impedido o tráfego de veículos.

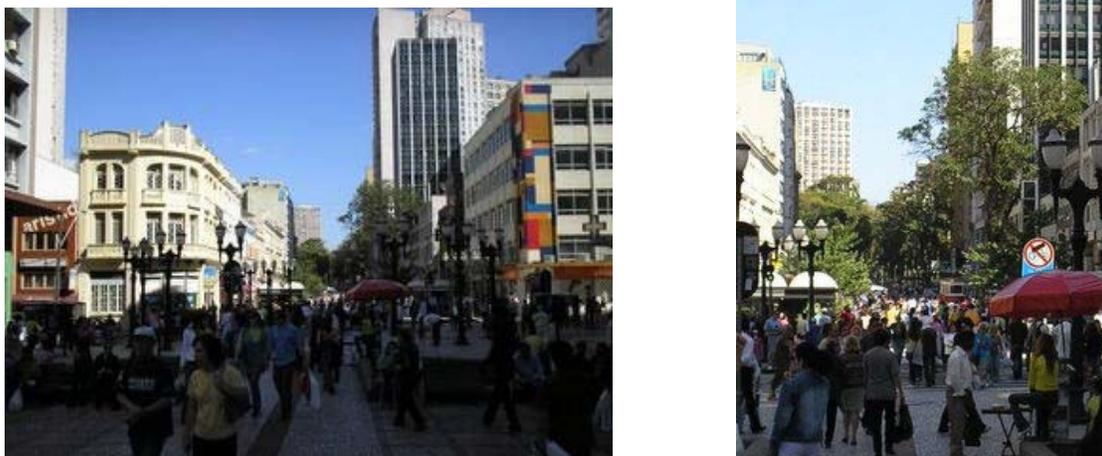


FIGURA 81 – VISTAS DA RUA XV DE NOVEMBRO – Trecho pedestrianizado

Entretanto, este elemento de consolidação acabou se constituindo mais tarde um fator de repulsão quando, ao priorizar o tráfego restrito de pedestres, favoreceu o estabelecimento do comércio de rua informal e a mudança do perfil econômico do freqüentador do bairro, que agora passa a fazer suas compras em locais mais acessíveis a veículos, como é o caso dos shoppings centers, que começaram a surgir na cidade a partir da década de 80 como já explicitado (item 3.1.1 deste documento)

Outro fator de consolidação do Centro foi a criação do Setor Histórico, que promoveu a conservação e preservação do patrimônio histórico do Bairro Centro e cumpriu assim, mais uma das importantes condições apontadas por para gerar diversidade apontados por Jacobs (2000): “o distrito deve ter uma combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados, e incluir boa percentagem de prédios antigos, de modo a gerar rendimento econômico variado” (JACOBS op. Cit. p. 165). Nas fotos a seguir podem ser observados alguns dos edifícios do Setor Histórico do Centro.



FIGURA 82 – VISTA DO SETOR HISTÓRICO – vista aérea de parte do Setor histórico situado próximo à Praça Tiradentes com destaque para a Catedral.

FONTE: Curitiba 2004

A imagem mostra a Praça Tiradentes, marco zero da Cidade, e em frente a ela a Igreja Catedral. O templo foi concluído em 1897, em estilo arquitetônico neogótico, bastante difundido durante o ecletismo arquitetônico generalizado em fins do século XIX, devido principalmente, à chegada maciça dos imigrantes europeus em Curitiba no último quarto do mesmo século. Constitui um importante exemplar dos edifícios históricos do bairro.



FIGURA 83 – SETOR HISTÓRICO – Edifício da UFPR no Centro de Curitiba

FONTE: Curitiba 2004

A Universidade Federal do Paraná (UFPR) é a mais antiga universidade brasileira. Foi fundada em 19 de dezembro de 1912, inicialmente com o nome de Universidade do Paraná. A construção de sua sede, localizada na Praça Santos Andrade, iniciou-se em 1913, um ano depois da fundação da UFPR. O projeto do engenheiro militar Baeta de Faria constava de apenas um bloco de cinco andares e uma cúpula central. A Inauguração deu-se em 1915.

Em 1954, após várias ampliações, o edifício passou a ocupar uma quadra inteira, entre a praça Santos Andrade, R. XV de Novembro, R. Presidente Faria e Trav. Alfredo Bufren. As últimas modificações foram uma nova fachada com muitas colunas, uma ampla escadaria e a retirada de uma cúpula coberta. A inauguração da obra com 17 mil metros quadrados em estilo neoclássico, ocorreu em 1955. No ano de 1999, o prefeito de Curitiba assinou a lei que transformou o edifício no símbolo oficial da cidade⁵⁰



FIGURA 84 – VISTA DO SETOR HISTÓRICO – Largo da Ordem

FONTE: Curitiba 2004

O nome oficial é Largo Coronel Enéas, em homenagem ao coronel Benedito Enéas de Paula desde 1917. Já foi "Pátio de Nossa Senhora do Terço", "Pátio da Capela" e "Pátio de São Francisco das Chagas". Em seu centro existiu chafariz, demolido quando da instalação da rede de água e esgoto. Até hoje conserva o

⁵⁰ Disponível em http://pt.wikipedia.org/wiki/Universidade_Federal_do_Paran%C3%A1. Acesso em agosto de 2005.

antigo bebedouro para animais. Foi decretado o “coração” do Setor Histórico, em 1971.

O lugar possui várias atrações, entre as quais a Igreja da Ordem, a mais antiga da cidade, o Memorial de Curitiba, a Casa Romário Martins, a Casa Vermelha e a Fonte da Memória. Lá ainda há bares, restaurantes e lojas de artesanato, que são muito procuradas durante o fim de semana, quando também acontece a famosa feira de artesanato, com vários tipos de produtos⁵¹.

3.1.10.3 Pontos de desconstrução

São apontados também três importantes fatores que contribuíram para a desconstrução do Centro de Curitiba a partir das legislações urbanísticas adotadas ao longo da história do planejamento urbano do Município.

O primeiro se refere a setorização urbana incentivada desde 1943, com o Plano Agache. Jacobs (2000, p. 193) levanta uma discussão acerca deste assunto, quando afirma que “Nos centros das cidades, a falta de uma mistura adequada de usos principais é geralmente a deficiência fundamental mais grave”. O Centro de Curitiba abrigava uma diversidade exuberante de usos até a década de 40.

O Plano Agache já começou a mudar esta dinâmica quando retirou do Centro as atividades da Administração Pública, transferindo-as para o Setor Especial do Centro Cívico e, quando restringiu o uso habitacional na área em detrimento do comercial. Também quando estabeleceu fora dele áreas de lazer e estudos. Isto fez com que este espaço perdesse a movimentação e utilização de sua infra-estrutura em certos períodos do dia, o que configura um fator de degradação fundamental, segundo Jane Jacobs.

O distrito, e sem dúvida, o maior número de segmentos que o compõem, devem atender a mais de uma função principal, de preferência a mais de duas. Estas devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, mas sejam capazes de utilizar boa parte da infra-estrutura. (JACOBS, 2000 p.165)

⁵¹ Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/a_cidade/Roteiros/LinhaPinhao/13.html. Acesso em agosto de 2005.

A autora conclui que, quando um uso principal é efetivamente associado a outros que tragam pessoas para as ruas em horários diferentes, o resultado pode ser economicamente estimulante, criando um ambiente fértil para a diversidade. A mistura de pessoas em determinado momento do dia deve ser razoavelmente proporcional ao número de pessoas presentes em outros horários. Esta proporcionalidade pode ser favorecida pela mistura de usos.

A conformação urbana resultante da setorização adotada por meio das legislações urbanísticas ao longo da história do planejamento urbano de Curitiba pode ser observada nas imagens a seguir



FIGURA 85 – SETOR ESPECIAL CENTRO CÍVICO

FONTE: Curitiba 2004

A Figura 85 apresenta o setor especial Centro Cívico. Área onde está concentrada a maioria dos edifícios públicos de Curitiba, tanto de nível Municipal, quanto Estadual.

O Plano Agache concebia o Centro Cívico como “uma praça de características especiais”, com edifícios destinados aos altos órgãos da administração Estadual que além da função de centro de comando, pudesse bem denominar-se como sendo a “sala de visita da cidade”, apresentando um conjunto de arquitetura especial em harmonia com o tratamento paisagístico da ampla praça central.

A construção do Centro Cívico deve muito à visão avançada do professor, e então governador, Bento Munhoz da Rocha Neto, que pretendia destinar uma área da cidade para ser o centro administrativo do Estado e do Município. Projetado pelo arquiteto Xavier Azambuja, foi inaugurado em 1953, ano em que o Paraná comemorou seu centenário de emancipação política.(IPPUC⁵²)



FIGURA 86 – VISTA DO SETOR INDUSTRIAL – AV. DAS INDÚSTRIAS

FONTE: Curitiba 2004

A imagem apresentada na Figura 86 é da principal avenida da Cidade Industrial de Curitiba (CIC). É o maior bairro da cidade e foi concebido visando o desenvolvimento industrial do Município e como uma área urbana provida de todos os serviços necessários. Criada em 1973, como resultado de convênio entre a URBS e o Governo do Estado do Paraná, a CIC tem crescido muito nos 31 anos de existência, não só nas áreas destinadas à localização de indústrias, mas também nas zonas de habitação⁵³.

O segundo fator que influenciou a desconstrução do Centro foi a adoção, a partir da legislação de 1966, do Eixo Linear de Expansão Urbana, concretizado na implantação dos Eixos Estruturais de adensamento. Esta medida impulsionou o desenvolvimento dos demais bairros tornando-os atrativos à população em

⁵² Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/curitiba/Bairros>. Acesso em agosto de 2005.

⁵³ Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/curitiba/Bairros>. Acesso em agosto de 2005.

detrimento do Centro. A seguir são expostas algumas fotos que ilustram este cenário.



FIGURA 87 – SETOR ESTRUTURAL – Av. Sete de Setembro e Padre Anchieta

FONTE: Curitiba 2004

A Figura 87 mostra a concretização da legislação urbanística de uso e ocupação do solo, que promoveu o direcionamento do crescimento urbano linear de Curitiba ao longo dos eixos estruturais. A verticalização e o consequente adensamento urbano, característicos antes apenas do Centro, agora também se estendem nesses eixos lineares e se destacam fortemente na paisagem da Capital Paranaense, atraindo o mercado imobiliário, tanto comercial quanto residencial e os consumidores curitibanos.

Finalmente, o terceiro fator que favoreceu a desconstrução do Centro, entendido como foco principal da cidade, foi a descentralização da implantação de equipamentos de serviços públicos, como por exemplo as Ruas da Cidadania⁵⁴. Ao dar um atendimento mais efetivo aos demais bairros, provocou a relativa independência destes com relação ao Centro e o surgimento de sub-centros independentes. Esta descentralização de equipamentos e serviços pode ser observada na Figura 88.

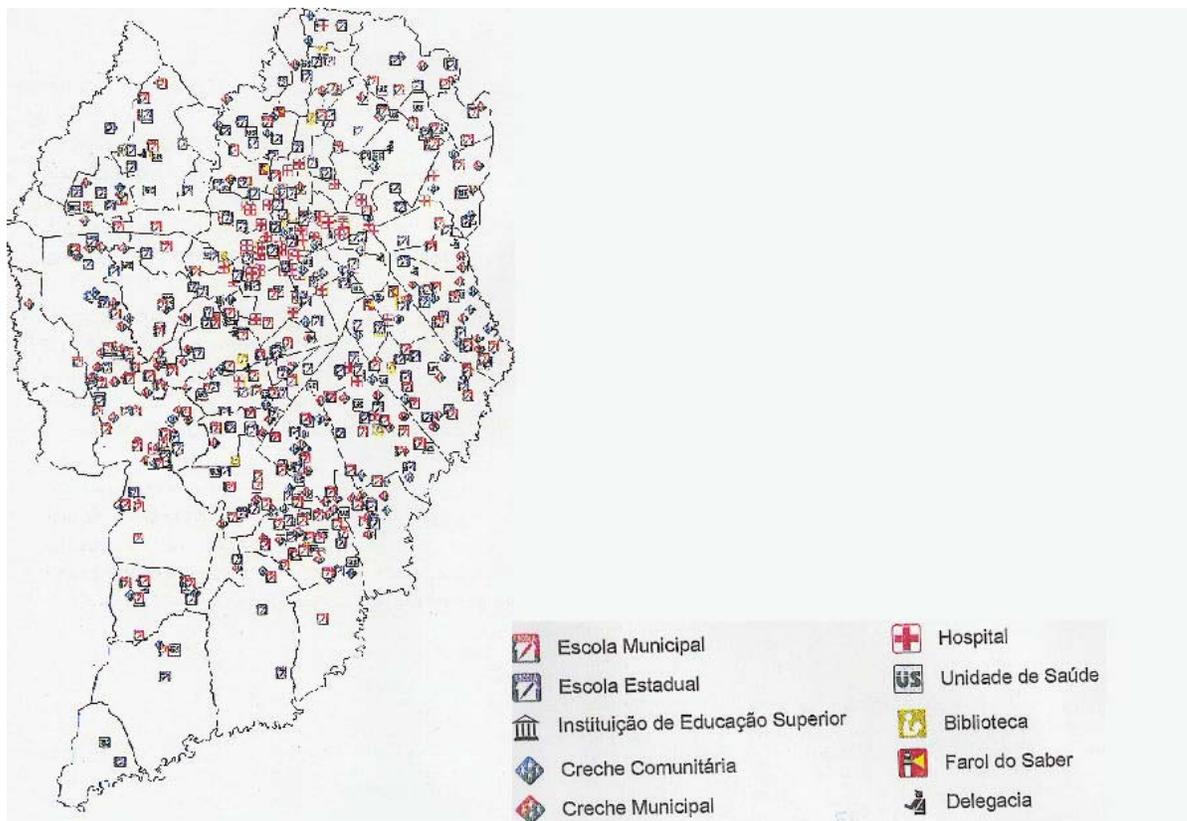


FIGURA 88 – DISTRIBUIÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS

FONTE: IPPUC – Setor de Geoprocessamento

Mesmo diante das transformações sofridas pelo Centro ao longo da história da legislação urbana de Curitiba, observa-se que o bairro mantém certo dinamismo. Entretanto, vê-se a necessidade de intervenções que favoreçam a sua atratividade e, principalmente, a permanência das pessoas durante os diferentes períodos do dia.

3.2 FRAGILIDADES E POTENCIALIDADES

O Bairro Centro, vem sofrendo intensa mudança nas últimas décadas. Isso tanto no que diz respeito a sua dinâmica imobiliária, quanto pela implementação de legislações de uso e ocupação de seu território. O surgimento de novas centralidades provocou uma significativa evasão, especialmente de moradores, seguido de deteriorização, desvalorização e subutilização dos espaços e infra-estruturas construídos. As edificações obsoletas não correspondem às atuais exigências, como infra-estrutura de comunicações, acesso de deficientes, garagens, refrigeração central entre outras. A ausência de terrenos vazios de grande porte para a construção de edifícios em condições compatíveis com os novos padrões arquitetônicos completa o quadro de fatores que desfavorece a atratividade da região central.

Um dos fatores que colaborou para a consolidação deste quadro foi a elaboração e implantação do Plano Diretor de Curitiba no final da década de 60 e início de 70. Este Plano definiu e direcionou o desenvolvimento urbano e o adensamento populacional por meio de um modelo linear de expansão urbana por intermédio da integração entre transporte, uso do solo e sistema viário⁵⁵..

No que diz respeito às políticas viárias originadas neste período, pode-se inferir que as principais intervenções promoveram e induziram a região central a se caracterizar como nó de articulação entre as demais regiões da cidade, em detrimento das condições de circulação local. As obras viárias acabaram por dificultar a micro-acessibilidade do transporte individual, que já era prejudicada pela carência de garagens e facilidades para estacionamento, bem como pelo aumento significativo da frota de veículos (ver Figura 41).

Neste sentido, outro fator que colaborou, significativamente, para a evasão da região central de Curitiba foi justamente a grande disseminação de veículos entre as classes média e alta da sociedade. Este fato mudou a demanda tipológica por

⁵⁵ Vide item 3.1.8 e subitens.

imóveis. A partir desta década aumentou a procura por imóveis com vaga de garagem, tipologia diferente dos edifícios do Centro de Curitiba.⁵⁶

Esta dificuldade de acessibilidade do automóvel afetada pela pedestrianização de ruas, mãos únicas e vias exclusivas de ônibus, criadas para racionalizar o tráfego, é amplamente compensada pela excelência do serviço de transportes coletivos na região. Entretanto, ao estimular a circulação de pedestres, especialmente usuários deste tipo de transporte que, geralmente, são de renda mais baixa, criou-se condições favoráveis ao desenvolvimento do comércio ambulante. A disseminação desta atividade teve efeitos negativos sobre a região. Ao mesmo tempo que estabeleceu uma concorrência pelos menores preços, insustentável, para o comércio formal estabelecido, provocou o afastamento de consumidores de melhor poder aquisitivo que tenderam a se deslocar para outras regiões comerciais, especialmente shoppings centers.

O efeito da pedestrianização, ampliado pelo fato da área central ser o ponto de convergência de quase toda a malha de transportes públicos, contribuiu, então para a gradativa substituição de habitantes e frequentadores de renda mais elevada pelos de renda mais baixa.

Além disso, a implementação deste Plano Diretor, na década de 70, ao incentivar e promover a expansão urbana ao longo dos eixos estruturais desfavoreceu o centro que passa a sofrer o processo de esvaziamento. Com a maior atenção pública voltada aos eixos estruturais, os bairros do entorno começaram a se desenvolver e foram sendo escolhidos tanto pela população imigrante e de renda mais baixa que chegava à Curitiba, quanto pela população de renda mais elevada. Os primeiros, por haver oferta de terrenos mais baratos que o Centro, e os segundos, por encontrarem, em algumas das novas áreas de expansão urbana, melhores vantagens locacionais e imóveis cuja tipologia arquitetônica atendia, de maneira mais adequada, às novas necessidades e modos de vida contemporâneos. Os apartamentos tinham aproximadamente a mesma área dos edifícios do Centro, mas ofertavam a satisfação de uma das mais novas demandas desta classe: vagas de garagens.

⁵⁶ Vide item 3.1.7 e subitens.

Em decorrência desses diversos fatores, o índice de ocupação de imóveis residenciais nesta região vem caindo constantemente (ver Figura 15). Além disso, a imagem de periculosidade e desolação associada às áreas do centro são muito reforçadas pelo baixo grau de ocupação noturna da região, fenômeno este, que está intimamente ligado ao relativo esvaziamento habitacional. A relação da região com a prostituição e a mendicância opera também, negativamente, reduzindo os efeitos até de seus principais ativos, como a expressiva presença de equipamentos culturais.

Estes fenômenos acabaram levando a população, influenciada com a decadência e insegurança do Centro, a procurar outros lugares mais seguros para residir, fazer compras e passear. Os próprios bairros residenciais oferecem hoje uma gama variada de serviços, o que contribui ainda mais para o esvaziamento do centro à noite e nos finais de semana.

Alguns destes fatores foram também salientados, em entrevista, por empresário do setor imobiliário⁵⁷. Em primeiro lugar, segundo ele, o que mais contribuiu para a desvalorização dos imóveis residenciais no Centro foi a sua idade, “a maioria dos imóveis tem 40, 50 anos, apesar de bem construídos, sólidos, são imóveis antigos, quem for morar precisa trocar encanamento, fiação, e isso tem um custo que desvaloriza o imóvel.” Ele continua, dizendo que outro fator é a questão da falta de vagas de garagem, os imóveis acabam tendo um nicho de venda muito específico, são pessoas que não precisam de mais de uma vaga, solteiros, estudantes, idosos; a própria expansão urbana, com abertura de novas vias, novas áreas; e a descentralização dos serviços. Assim, o Bairro Centro vem sendo relegado cada vez mais a funções acessórias ou subalternas, assumindo as feições de uma centralidade periférica.

Entretanto, a despeito dos problemas apontados, a região central reúne também uma série de elementos capazes de favorecer a permanência e a atração de atividades produtivas, bem como de moradores e usuários. Em parte, alguns fatores que contribuem para a perda de dinamismo da região podem ser refuncionalizados de maneira a se transformem em vantagens.

⁵⁷ Fernando Thá, gerente de marketing da Thá Construções e Incorporadora, empresa que ocupa posição de liderança no segmento dos negócios imobiliários em Curitiba

Este é o caso do transporte coletivo, que é abundante e de boa qualidade. Primeiro, por constituir um fator de ampliação no mercado de trabalho, uma vez que facilita o acesso à região, permitindo que as empresas ali localizadas possam recrutar sua força de trabalho num amplo raio de abrangência. Em segundo, por ser também um valioso ativo para a dinâmica comercial, desde que equacionados os problemas já citados, podendo devolver ao comércio de rua a atratividade perdida para os shoppings centers, com a vantagem de implicarem em custos relativamente menores para as lojas. Tais medidas podem favorecer a atração de boa parte dos consumidores de melhor capacidade de compra para a região.

O baixo custo imobiliário e a farta disponibilidade de imóveis constitui também ativo importante, desde que sejam refuncionalizados. Tais imóveis oferecem condições muito favoráveis para as atividades típicas de micro, pequenas e médias empresas, como escritórios, clínicas, produção gráfica, design, desenvolvimento de softwares etc. A atual confluência destes fatores já vem representando atratividade para atividades que dependam da afluência de usuários e consumidores de um raio mais amplo de abrangência. É o caso da instalação recente de inúmeras instituições privadas de ensino superior, além de escolas técnicas e de ensino especializado (como de idiomas e informática). Tendência esta que afeta positivamente a concentração e a disponibilidade de mão-de-obra qualificada.

Finalmente, no que diz respeito ao esforço de repovoamento e melhoria das condições de habitabilidade, é importante enfatizar, que a região central possui uma boa infra-estrutura de serviços públicos que, se devidamente complementada com novos investimentos, como o aumento da oferta de creches, constituem fator de atratividade nada desprezível para a população de média e baixa renda, que dependem destes serviços. Entretanto, é necessário que os grupos sociais impactados pela experiência de reestruturação tenham suas demandas avaliadas, assim como as expectativas consideradas.

Neste sentido, os diversos setores governamentais envolvidos na gestão e nos empreendimentos urbanos, agentes financiadores, investidores privados do setor imobiliário, proprietários de terras e imóveis locais, grupos de sem-teto e moradores em geral, são atores sociais chave para o sucesso de estratégias de reestruturação econômica e territorial da região central de Curitiba. A atuação destes

atores é que definirá as direções do processo de desenvolvimento deste espaço da cidade.

Diante disso, reforça-se a necessidade de que seja viabilizado, por meio deste tripé (poder público, setor privado e sociedade civil organizada), uma revalorização gradativa dos terrenos e edificações do centro de Curitiba. Assim, pode-se prever um cenário em que haja duas grandes tendências.

Em primeiro lugar o esvaziamento poderá cessar, ou ter seu ritmo reduzido conferindo aos proprietários uma atitude de expectativa de valorização. A partir da confirmação das intervenções de recuperação, os preços dos imóveis deverão se elevar propiciando uma maior viabilidade para a recuperação da área, justificando até mesmo, a demolição de edifícios não tombados, o remembramento de terrenos para a construção de edificações novas.

Por outro lado, pode ocorrer a partir de então, um efeito colateral negativo: um processo especulativo que faça com que os preços dos imóveis se tornem proibitivos para as camadas da população de menor renda, chegando até a expulsar boa parte da atual população residente. Sendo assim, seria importante criar mecanismos que regulassem o mercado imobiliário de forma a não inviabilizar a pluralidade socioeconômica da população neste espaço da cidade. É importante ressaltar, pois, que a recuperação da região central está estreitamente vinculada às atividades e usos que ali se desenvolvem, bem como à população que ali reside e frequenta.

Frente ao desafio de dar mais vida ao Centro, esta região vem sendo objeto de um ensaio de recuperação. Depois de sofrer a evasão da população e assistir à expansão dos shoppings centers, que deu origem a uma significativa mudança de perfil no seu comércio, a Associação Comercial do Paraná (ACP), em parceria com a Prefeitura Municipal de Curitiba, lançou em outubro de 2003, o projeto "Centro Vivo", que previa a modernização do comércio, melhoria na infra-estrutura e investimento em promoção, com eventos e campanhas publicitárias conjuntas. Além de atrair a população, o objetivo do projeto é diversificar o perfil de quem frequenta o Centro. Nos últimos anos, a população de maior poder aquisitivo trocou o comércio do bairro

pelos shoppings. Com isso, a região ganhou um perfil predominantemente popular contribuindo, também, para a desvalorização dos imóveis.

Diante desta constatação a questão que se impõe é: qual é a população que se quer atrair ao centro e quais são as atividades econômicas que se quer potencializar para promover seu desenvolvimento? Isto, para que se possam definir as adequações necessárias às construções existentes. Neste sentido, desenvolver as atividades econômicas e o mercado imobiliário e melhorar as qualidades urbanísticas das áreas centrais, revertendo o quadro de desigualdades sócio-territoriais, bem como a subutilização de infra-estrutura e serviços existentes, sem, com isso, expulsar os grupos mais vulneráveis, apresenta-se como o grande desafio para a estratégia de gestão territorial a ser formulada e implementada.

Outras capitais do Brasil passaram pelo mesmo problema e buscaram recursos por meio de parcerias público-privadas, para a restauração de seus centros históricos. Exemplos disso ocorreram no Pelourinho, em Salvador (BA), e em Recife, onde grandes empresas, em parceria com a prefeitura e o governo estadual, recuperaram construções históricas e levaram a população e os turistas de volta à região central das duas cidades.

No caso específico de Curitiba, iniciativas como as das capitais baiana e pernambucana, poderiam representar um papel fundamental no processo de revitalização do centro da cidade. Reformas de prédios históricos, incentivos à construção de novos empreendimentos, urbanização, paisagismo, policiamento e facilidades para a população são alguns dos aspectos que fariam do Centro novamente uma região agradável, propícia a passeios e habitação. Entretanto, ao invés de relocar a parte da população residente de baixa renda, bem como o comércio popular, poderia adotar medidas como as do projeto de reabilitação do centro da cidade de Quito⁵⁸.

58 Apresentadas no item 2.2.5 deste documento

3.3 DIRETRIZES E RECOMENDAÇÕES

3.3.1 Princípios Gerais

Entende-se que o êxito de intervenções no Bairro Centro de Curitiba, depende da consideração de alguns princípios gerais que são apresentados visando nortear recomendações para ações futuras neste espaço da cidade.

Mesmo enfrentando importantes mudanças no perfil das atividades econômicas, população residente e freqüentadores, e de um relativo esvaziamento populacional, a região central de Curitiba se mantém viva⁵⁹. Concentra, uma importante quantidade de empregos, inúmeras atividades e equipamentos sociais e culturais, escolas e faculdades e é ponto de passagem de muitos cidadãos todos os dias. Sendo assim, não se trata de revitalizar mas de reabilitar o centro da cidade, por meio de políticas integradas, implicando, além da readequação de edifícios e infra-estrutura, a reestruturação do tecido econômico e social, no sentido de tornar novamente a área atrativa e dinâmica, melhorando suas condições de habitabilidade.

A diversidade das formas de ocupação e uso do solo, que já caracterizam a região central, deve, não apenas ser preservada, como estimulada. Neste sentido, de maneira contrária ao modelo modernista de zoneamento urbano rígido, é preciso seguir outro paradigma de planejar e organizar a cidade. Trata-se de promover e estimular a função de agregar a pluralidade dos serviços, comércio e moradia de que foi destituída a região central, hoje caracterizada pela desertificação noturna e feriados, e superlotação no horário comercial.

Sobretudo o uso misto deve estar associado à intensificação da utilização do Centro como espaço residencial⁶⁰. Isso, tanto para que a infra-estrutura lá existente possa ser utilizada durante todo o tempo por um número significativo de cidadãos quanto, para que seja viabilizada sua reestruturação econômica e identitária. Além disso, a melhora na qualidade de vida deste espaço da cidade não pode significar a expulsão da população de menor renda, nem privilegiar a ocupação da população

⁵⁹ Ver sub-item 3.1.2 O Bairro Centro na Atualidade

⁶⁰ A importância do uso habitacional em processos de reabilitação de centros urbanos foi apresentada no item 2.3.3.

de alta renda. Deve levar em conta a percepção do cidadão local viabilizando sua participação efetiva durante todo o processo, desde o levantamento do diagnóstico, até a elaboração de diretrizes de ação, bem como na implementação dos projetos.

Sendo assim, é imprescindível que haja a intermediação e o equilíbrio entre os interesses sociais e de mercado, a fim de impedir, o quanto possível, a apropriação deste espaço de maneira segregatória. Deve, ao contrário, promover a democratização, garantindo o uso socialmente justo e equilibrado. Isto, por meio de instrumentos em acordo com a legislação urbanística, que permitam melhor articular as políticas habitacionais⁶¹, fundiária e ambiental para que a cidade possa se desenvolver alinhada aos princípios da sustentabilidade.

Além disso, as experiências de intervenção em áreas centrais⁶² apontam o papel fundamental dos arranjos institucionais flexíveis e da combinação de instrumentos urbanísticos e financeiros para o sucesso dos programas de recuperação urbana. Os arranjos institucionais se fazem necessários, por um lado, haja visto a complexidade e variedade de intervenções, bem como as dificuldades de coordenação e articulação entre os *stakeholders*, ou interessados, que tornam indispensável a atuação pública. Por outro, em razão da magnitude dos investimentos, o que torna interessante a participação do setor privado.

A importância da integração de políticas urbanísticas e financeiras está na sua capacidade de alinhar os interesses dos diferentes atores no alcance bem sucedido dos objetivos pretendidos, bem como, de distribuir os custos, riscos e benefícios de maneira equitativa e eficaz.

Finalmente, o sucesso de políticas de reabilitação do Centro de Curitiba depende, também, do comprometimento da sociedade, dos diversos atores organizados e da mobilização dos cidadãos em geral. Além disso, fazem-se necessários investimentos nas áreas de segurança, iluminação e mobilidade para que o Bairro possa prover de maneira mais efetiva as novas demandas da sociedade contemporânea.

⁶¹ A questão da implantação de políticas de habitação social em centros urbanos foi abordada do item 2.3.4 ao 2.3.5.

⁶² O item 2.2.4 e sub-item, apresentam seis experiências bem sucedidas em intervenções em áreas centrais degradadas.

3.3.2 Diretrizes de intervenção no Bairro Centro de Curitiba

3.3.2.1 Mobilização social

Uma das diretrizes gerais da política urbana estabelecida no Estatuto da Cidade diz respeito à gestão democrática das cidades por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, projetos e programas de desenvolvimento urbano. Esta diretriz alinha-se ao princípio da sustentabilidade política.⁶³ Desta maneira, potencializar o exercício dos direitos políticos e da cidadania deve, pois, ser um dos objetivos que precisam ser respeitados nos processos reabilitação urbana. Além disso, diversas experiências bem sucedidas de intervenções em centros urbanos tiveram como ponto comum em suas ações, a participação efetiva da sociedade civil organizada⁶⁴.

Assim, deve-se assumir, como princípio básico da política urbana, o imperativo de se discutir as metas e objetivos destes programas com os diversos setores da sociedade local, garantido, dessa forma, a participação da população nas decisões bem como na sua implementação.

Neste sentido, propõe-se a realização de oficinas, seminários, workshops e fóruns de discussão, que estimulem a participação cidadã no processo de reabilitação do Bairro Centro; veiculação de filmes e distribuição de materiais de divulgação do bairro que exaltem a identidade local e o sentimento de pertença de seus habitantes; e ainda, identificar e capacitar lideranças comunitárias para o exercício da cidadania a fim de que estes possam colaborar com a sensibilização da comunidade local; enfim, promover espaços de convivência e inclusão social.

A mobilização social pode ser alcançada, também, por meio da articulação entre equipamentos culturais e de ensino. Existem várias instituições de ensino, tanto fundamental e médio, quanto superior no Centro⁶⁵. Por constituírem, muitas vezes, equipamentos multifuncionais, políticas conjuntas que estimulem não só a

63 O sub-item 2.3.2.2 apresenta o conceito de cinco dimensões da sustentabilidade onde a reabilitação de centros urbanos se mostra alinhada.

64 O item 2.2.4 e sub-item apresentam seis experiências bem sucedidas e apontam como uma das semelhanças entre elas a questão da participação da população nos processos de recuperação de centros urbanos degradados.

65 Ver item 3.1.

freqüência e a valorização destes equipamentos como também a participação desta população de estudantes nas decisões referentes a reabilitação do bairro são de grande valor. Ainda mais, levando-se em conta que parte significativa dos residentes locais encontram-se nesta condição⁶⁶.

Para tanto, é interessante organizar nestas instituições atividades de visitação e fruição dos equipamentos culturais existentes no Centro. Além disso, é possível utilizar a região, sua história e características, como temas de atividades em sala de aula. Estas iniciativas podem ter impactos positivos, não apenas no  ndice de utilização destes equipamentos e na qualidade de ensino, mas também por criar vínculo e intimidade entre a população, a região e seus diversos equipamentos, estimulando a freq ncia estudantil e ainda podendo se refletir nos hábitos de seus familiares, multiplicando seus efeitos práticos e simbólicos, reforçando assim a mobilização social.

3.3.2.2 Readequação de edifícios, serviç os, infra-estrutura e equipamentos públicos

Um dos fatores que colaboram no processo de rejeição das áreas centrais, em geral,   a obsolescência física e funcional de edifícios e infra-estrutura⁶⁷. A dificuldade de mobilidade e a falta de seguranç , completam este quadro.

Considerado um dos maiores problemas do Bairro Centro em pesquisa de opinião realizada⁶⁸, a baixa qualidade de suas calçadas causam transtorno e aborrecimento para quem faz uso delas. Além de estudantes, o bairro é local de habitação de uma parcela importante de pessoas idosas, trânsito de portadores de deficiência física e pedestres que, não raramente, sofrem acidentes ocasionados pelas m s condições dos passeios. Tal situação exige o efetivo planejamento para a solução do problema, por meio da readequação, destes passeios, ao trânsito destas pessoas.

Além disso, a questão da mobilidade é afetada pelo uso preferencial curitibano do automóvel. Curitiba é uma das cidades brasileiras com maior

66 O sub-item 3.1.5.1 apresenta uma análise do perfil do morador do Centro.

67 Ver item 2.2.1 e -item 3.1.7.2 .

68 Ver sub-itens 3.1.5.2 e 3.1.5.3

crescimento de frota e maior taxa de motorização do Brasil⁶⁹. Assim, o Centro é ocupado todos os dias pelo tráfego intenso de veículos, e a tendência é de aumento nesse volume. A falta de espaço para novos estacionamentos no bairro já tem reflexo no alto preço cobrado pela hora estacionada (R\$ 4,00/h, em média).

Neste sentido, é pertinente colocar em pauta, entre poder público, comunidade e iniciativa privada, a discussão acerca da melhoria da micro-acessibilidade do bairro. Entretanto, a discussão deve levar em conta, de um lado a necessidade de facilitar o acesso por automóvel por meio da implantação de estacionamentos subterrâneos em locais estratégicos, e de outro, a possibilidade de se ampliar o nível de congestionamento.

Com relação ao serviço e infra-estrutura de saneamento básico, o Bairro Centro apresenta problemas com ligações clandestinas e idade avançada das redes de drenagem e esgoto. É imprescindível a eliminação dos pontos de esgoto clandestinos. É de grande importância também, a sensibilização da comunidade local quanto a importância da disposição correta dos efluentes sanitários. Esta pode se dar por meio da divulgação de informações nas escolas e mídia.

Na área de segurança pública, é recomendável uma readequação da estratégia de segurança. Podem fazer parte de ações neste sentido, a intensificação de policiamento ostensivo e sua constância, contribuindo para uma melhor relação de confiança entre os cidadãos; a implementação da denominada “Polícia Comunitária”⁷⁰; melhoramento e modernização da Central de Monitoramento, com a instalação de novas câmeras, especialmente na Praça Tiradentes, Rua Marechal Deodoro, Travessas da Rua XV e Largo da Ordem; o aumento da fiscalização nos estabelecimentos que já têm, comprovadamente, histórico de envolvimento com o tráfico; e melhoria da iluminação pública nos principais pontos de risco⁷¹.

Com relação aos equipamentos públicos, as praças merecem especial atenção. São pontos de convivência e encontro entre os moradores e

⁶⁹ Ver evolução da frota curitibana no sub-item 3.1.4

⁷⁰ Estratégia organizacional que proporciona uma nova parceria entre a população e a polícia, baseada na premissa de que tanto a polícia quanto a comunidade devem trabalhar juntas para identificar, priorizar e resolver problemas contemporâneos, como crimes, drogas, medos, desordens físicas, morais e até mesmo a decadência dos bairros, com o objetivo de melhorar a qualidade geral de vida na área. Disponível em: <http://www.polmil.sp.gov.br/unidades/dpcdh/html/oqueue.html>. Acesso em maio de 2006.

⁷¹ Ver figura de localização dos pontos de risco no sub-item 3.1.4.

freqüentadores do Centro, que precisam de uma reestruturação paisagística. Neste sentido, a retomada do Programa Adote uma Praça⁷², viabilizaria parcerias entre a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e a iniciativa privada, motivando empresários a adotar praças na região central da cidade, desde o projeto paisagístico até a manutenção destes jardins, ficando o poder público com a responsabilidade por outros aspectos de conservação (piso, iluminação, etc.). O objetivo final seria torná-las mais atraentes para utilização da população.

No que diz respeito às edificações, existem no Centro diversas unidades cadastradas como de interesse de preservação (UIPs), e de interesse especial de preservação (UIEPs). Existem, também, os bens de entorno tombados, que juntos a estas edificações, compõem um sistema urbano específico que deve ser protegido e valorizado no bairro. Neste sentido, seria importante trabalhar em duas linhas. Primeiramente, divulgar ao empresariado os instrumentos da lei de incentivo à cultura (municipal, estadual e federal) para restauro dos imóveis e, em segundo, facilitar a utilização destes instrumentos pelo maior número dos proprietários destes imóveis.

Ainda com relação aos edifícios históricos, sua conservação, principalmente dos mais antigos, tornam o trabalho da COSEDI⁷³, de extrema importância. O risco potencial que algumas das edificações mais antigas do Centro apresentam, (instalações estruturais precárias, sub-dimensionamento da rede elétrica, acessos inadequados aos serviços emergenciais de ambulâncias, bombeiros, resgate social, policiamento e, falta de hidrantes), põe em estado de alerta a população local. Sendo assim, a Prefeitura Municipal poderia trabalhar também, no sentido de mobilizar e sensibilizar os proprietários de imóveis, para que façam a manutenção de seus edifícios e colaborem com a conservação e segurança dos espaços públicos.

Faz-se necessária também, a melhoria das habitações precárias (principalmente cortiços) e a readequação do patrimônio ordinário do bairro, ou seja,

⁷² Resultado do projeto de lei 05.00394.2001 de dezembro de 2001 que dispunha sobre a criação do Programa Adote uma Praça. Disponível em: <http://domino.cmc.pr.gov.br/prop2000.nsf/vProjAut?OpenForm&Start=29.6&Count=30&Expand=39.2.2>. Acesso em: maio de 2006.

⁷³ Comissão de Segurança de Edificações criada pelo decreto nº818 de 1998. Integra a estrutura orgânica da Prefeitura Municipal de Curitiba sendo subordinada diretamente ao prefeito municipal com a finalidade específica de agir sempre que obra, edificação ou imóvel localizado no município, bem como seu respectivo uso, representar risco à população ou ao meio ambiente, estiver em estado de abandono ou não representar condições de habitabilidade. Tem caráter deliberativo e fiscalizador.

edifícios que têm importância apenas como parte do conjunto urbano. São, em sua maioria, os imóveis que se encontram vazios, subutilizados e degradados, sendo, dessa forma, o objeto de reformas e reciclagens para adequação às mudanças tipológicas arquitetônicas contemporâneas⁷⁴.

Entretanto, ações neste sentido apenas se viabilizam por meio de programas de financiamentos específicos, que despertem o interesse do setor da construção civil para a reforma destes imóveis. Isto, para que os custos sejam compatíveis com os benefícios do empreendimento, ou seja, a posterior revenda das unidades reformadas.

3.3.2.3 Estímulo à diversidade social e das formas de ocupação e uso do solo

A diversidade de usos dos imóveis é muito importante nos processos de reabilitação de centros urbanos, especialmente o uso habitacional. Outro fator, fundamental nestas intervenções, é promover a diversidade social⁷⁵. Desta maneira, a implementação de um programa habitacional no Bairro Centro, poderia vir a produzir importantes efeitos na dinâmica do bairro.

Esta diretriz está intimamente ligada à readequação dos edifícios, serviços públicos, e infra-estrutura locais. Para atrair novos moradores, além de promover estas adequações, será necessário mudar o conceito negativo observado na pesquisa entre os frequentadores do Centro, sob o aspecto residencial. Isto poderá ser alcançado por meio de projetos de visibilidade para o bairro, como divulgação de suas potencialidades em revistas e mídia televisiva; criação de mostras de arquitetura e decoração em edifícios residenciais e comerciais do Centro que mostrem as possibilidades de remodelação dos espaços construídos locais e sua viabilidade econômica e eventos que promovam sua boa imagem.

Entretanto, há que se cuidar para não produzir um processo de gentrificação local. O resultado desse processo seria a reprodução da segregação espacial, com a expulsão da população de baixa renda do bairro em prol apenas de interesses

⁷⁴ As discrepâncias entre a tipologia da maioria dos imóveis do centro e a demandas residenciais e empresariais contemporâneas são apresentadas no sub-item 3.1.8 e subseqüentes.

⁷⁵ Ver sub-item 2.3.3 e subseqüentes.

econômicos. A valorização de políticas que garantam a diversidade social tem sido amplamente discutida⁷⁶.

Neste sentido, entende-se ser de fundamental importância a formulação e a implementação de um programa habitacional de interesse social para o Centro. Esta, no entanto, envolve uma série de aspectos que devem ser levados em conta pela administração municipal. Um deles, diz respeito à viabilização da inclusão sócio-cultural para prevenir possíveis conflitos entre a comunidade. Mas, o principal deles é o fato de que a viabilização de qualquer política habitacional desse tipo depende da existência de linhas de financiamento adequadas à capacidade das famílias de baixa renda.

Uma alternativa é o Programa de Arrendamento Residencial - PAR - da Caixa Econômica Federal⁷⁷. Outra é a implementação de um programa de aluguel social. Existe, ainda, a possibilidade de incentivos cruzados, ou seja, que permitem a instituição pública fazer uso de benefícios obtidos por meio de operações urbanas imobiliárias, comercialmente viáveis, para subsidiar projetos de caráter social. Assim, ao invés de permitir que a iniciativa privada se beneficie sozinha dos lucros de um projeto com êxito, o governo poderia utilizar parte dos lucros para financiar projetos de interesse social. Poderia se constituir um fundo habitacional a partir do recolhimento de um percentual sobre os lucros das transações imobiliárias locais, (seja em espécie ou unidades reformadas), beneficiadas com a revalorização do solo urbano no decorrer do processo de reabilitação.

Um exemplo de ação deste tipo ocorreu na reestruturação do centro de Bilbao, Espanha. Afim de não expulsar a população carente local, o município recebia da Sociedade Ria 2000 (sociedade anônima de capital público, responsável pelo planejamento, reestruturação, e revenda de imóveis no centro de Bilbao), 25% do total dos imóveis reestruturados, para habitação social.

3.3.2.4 Reestruturação do tecido econômico e social

A sustentabilidade, em longo prazo, dos processos de recuperação urbana dependem, também, em grande medida, da reestruturação do tecido social e

⁷⁶ Ver sub-item 2.3.4 e subsequentes.

⁷⁷ Linha de financiamento habitacional de abrangência nacional voltada para as condições das áreas centrais

econômico local. A mobilização de investimentos privados e dos recursos da comunidade desempenham um papel determinante neste processo. Entretanto, o capital privado não flui espontaneamente nas áreas deterioradas, tampouco os bancos e instituições financeiras elegem estas áreas como susceptíveis de crédito, justamente por apresentarem maiores riscos de recuperação monetária. Por esta razão, o incremento da atividade econômica nestas áreas requer apoio e fomento público, ao menos em sua fase inicial.

Para facilitar o processo, é interessante explorar e maximizar as potencialidades locais. O Bairro Centro concentra importantes equipamentos de educação, cultura e lazer como escolas, instituições de ensino superior, teatros, museus, cinemas e bibliotecas⁷⁸. Tais equipamentos podem ser uma extraordinária fonte de atração de usuários com efeitos multiplicadores sobre diversos outros serviços.

Neste sentido, algumas iniciativas podem ser estimuladas para recompor a economia local. Uma delas é a recuperação do entorno destes equipamentos, por meio da melhoria na prestação de serviços de segurança, limpeza e iluminação, bem como facilidades de circulação e melhorias paisagísticas. Outra, é o estímulo, por via fiscal e quando possível creditícia, tanto à recuperação destes equipamentos, quanto à instalação de serviços afins como hotéis, bares, restaurantes, livrarias e cafés.

É interessante, também, estimular e coordenar convênios de uso múltiplo entre estas modalidades de serviços e os equipamentos por meio de descontos em restaurantes e bares, pela aquisição de bilhetes de espetáculos e, compartilhamento de estacionamentos. Além disso, pode-se promover eventos regulares, articulando esses diversos equipamentos, como mostras de música, dança, cinema, teatro e festivais gastronômicos, que estimulem a circulação simultânea entre estas várias localizações. E, também, a criação de um grupo de trabalho específico articulando estes vários segmentos e iniciativas.

Com relação aos serviços produtivos, o bairro ainda apresenta boas vantagens locacionais que podem ser potencializadas por meio do incentivo a

⁷⁸ Apresentados nos sub-itens 3.1.2 e 3.1.4

adaptação e reconversão de alguns edifícios para condomínios de micro-empresas e pequenos escritórios. Isenções fiscais podem, também, ser utilizadas para atrair investidores ou para beneficiar associações de condomínios.

Pode ser trabalhada, ainda, a mobilização de linhas de micro-crédito para a modernização e a instalação de pequenas empresas e escritórios, de forma seletiva em edifícios, estimulando as aglomerações especializadas de atividades, facilitando iniciativas de marketing (normalmente não acessíveis a micro-empresas isoladamente), e a otimização de recursos auxiliares como copiadoras, estacionamento e logística especializada.

Outra alternativa é a criação de um banco comunitário de desenvolvimento, uma instituição financeira que permita o acesso a crédito, tanto para indivíduos, quanto para negócios que normalmente não são atendidos pelas instituições de crédito comerciais, por seu perfil de risco. Por essa característica, proporcionaria diversas vantagens às comunidades de baixa renda. Dentre elas, se destacam o empréstimo de capital e a prestação de assistência técnica para a concretização de projetos sociais que, além de melhorar a auto estima destas comunidades e ajudar os residentes locais a fazerem parte do desenvolvimento de sua região, asseguram um crescimento econômico sustentável.

Finalmente, um importante meio de promoção de investimentos privados são as estruturas institucionais de capital misto – público-privado. O objetivo fundamental destas associações é melhorar a capacidade de provisão de serviços públicos e propiciar o efeito multiplicador de financiamento, bem como aproveitar a capacidade de gestão do setor privado para alcançar objetivos públicos⁷⁹. As parcerias público-privadas, quando funcionam eficientemente, geram incentivos para investimentos privados e também para a participação da comunidade nos programas de reabilitação de áreas urbanas. Este tipo de associação permitiria à Prefeitura de Curitiba conduzir o processo de reabilitação, sem ter que executar todas as ações. O projeto ganharia eficiência, à medida que promovesse uma distribuição eficaz de responsabilidades, onde cada *stakeholder* se encarregasse das tarefas em que é mais competente.

⁷⁹ Neste sentido, ROJAS ET AL (2004 p.184) apresenta um quadro descrevendo as principais formas adotadas por estas associações que podem ser aplicadas na execução de programas de recuperação de áreas urbanas que poderiam ser aplicadas na reabilitação do Bairro Centro de Curitiba. (Ver quadro 2 do sub-item 2.2.2)

Assim, a Administração Pública faria a regulação do uso do solo, sua consolidação e fornecimento de infra-estrutura; o setor privado se encarregaria do financiamento e execução de investimentos imobiliários; e as organizações comunitárias se responsabilizariam pelo apoio político ao uso de recursos públicos, na canalização das demandas sociais e na implementação do projeto.

3.3.2.5 Implantação de instrumentos urbanísticos de controle, direcionamento e de incentivos de uso e ocupação do solo

As normas urbanísticas são, também, de primordial importância nos processos de reabilitação do uso e ocupação do solo das áreas centrais⁸⁰. Isto porque, viabilizam a concretização, de forma legítima, de quaisquer diretrizes de reabilitação neste espaço da cidade. Sem a readequação da legislação seria impossível realizar qualquer intervenção neste sentido, haja visto a necessidade do suporte legal para sua implementação.

Seria interessante, pois, a construção de estratégias de gestão por meio da aplicação dos instrumentos de regulação urbana que estabeleçam uma nova dinâmica territorial para o Bairro Centro. A implementação de tais instrumentos incidiria diretamente sobre o valor da terra e dos imóveis locais e, também, sobre a provisão habitacional e a viabilização de uma micro-economia de escala.

Neste sentido, tornar viável legalmente a articulação entre promoção imobiliária, captura de mais-valia fundiária, constituição de fundos para melhorias urbanas, oferta de serviços sociais e provisão habitacional, particularmente de interesse social, poderia vir a se tornar importante instrumento nas ações de desenvolvimento do Centro de Curitiba. No entanto, é preciso considerar que, o suporte legal é apenas o facilitador das intervenções. O êxito de uma política de reabilitação do Centro, depende de uma ação integrada sobre os fatores urbanísticos, sociais, culturais, econômicos, de infra-estrutura e serviços públicos do bairro.

⁸⁰ Esta temática foi abordada no sub-item 2.2.3.

4 CONCLUSÕES

Analisar a dinâmica dos centros de grandes cidades foi um exercício instigante. O fenômeno urbano ocorrido nestas regiões, ao longo da história do urbanismo, mostra de maneira concreta que a conformação destes espaços citadinos resultou de transformações na economia, nos movimentos do mercado, nos modos de produção e no estilo de vida da sociedade capitalista.

O fenômeno da centralidade foi, desde o séc. XIX, um processo de reorganização das funções da cidade, especialmente de suas áreas centrais, a partir da emergência do modo de produção industrial. Aos poucos as cidades absorveram as concepções taylorianas e fordianas, que provocaram um recorte das atividades urbanas em funções elementares e as áreas centrais acabaram por perder a sua identidade e vitalidade.

A partir de então a centralidade única foi preterida em razão do zoneamento e da centralidade múltipla. Procurou-se otimizar de maneira separada a produção industrial, as finanças, o comércio, a moradia e o lazer. Assim, o centro deixou de ser um território dinâmico da cidade que combinava importantes funções urbanas como o direito, o governo, o comércio, a religião e a sociabilidade.

Entretanto, atualmente o modelo da multicentralidade encontra-se em crise e parece ter chegado ao seu limite. A evolução das organizações industriais, econômicas e sociais implicou num desenvolvimento mais flexível e integrado, mais dependentes de centros poderosos. Novamente as transformações econômicas e sociais marcam a evolução recente das regiões centrais. As grandes metrópoles tendem a se organizar ao redor de centros plurifuncionais. Assim, as operações de requalificação dos centros das grandes cidades se esforçam para combinar novamente as funções econômicas, comerciais, residenciais e de lazer.

Outra mudança observada neste processo é o surgimento da parceria entre o capital público e o privado, que passa a ser um importante instrumento que viabiliza, economicamente, a execução das obras urbanas, especialmente as intervenções em áreas centrais degradadas. Os Estados, enfraquecidos diante das

forças do mercado, compartilham com as grandes empresas e com as organizações civis uma nova forma de governabilidade do território.

O desenrolar desta pesquisa mostrou também, que coexistem no território urbano áreas deterioradas e abandonadas e outras que se desenvolvem em harmonia com o ritmo global de crescimento da cidade. Estas últimas, graças às suas vantagens locacionais, de serviços e infra-estrutura, e, por estarem adequadas às preferências da demanda, captam um fluxo ininterrupto de investimentos. Já as primeiras, devido à contínua degradação, obsolescência física e funcional dos edifícios e mudança de usos, acabam convergindo a uma desvalorização global da área.

Observou-se, paralelamente, que políticas públicas negligentes revelaram-se como um dos fatores da degradação dos centros urbanos. Juntamente com a apropriação do valor do espaço urbano pela dinâmica do mercado imobiliário, muitas vezes conduziram as centralidades a uma evolução urbana indesejável.

Neste novo cenário surge, ainda, outro elemento que se somou à dinâmica urbana contemporânea - a busca de um desenvolvimento sustentável. Essa nova ética, baseada em princípios ecológicos, tem por metáfora a cidade vista como ecossistema humano, onde os recursos naturais deverão ser gerenciados, de modo racional e otimizados, visando promover a qualidade de vida urbana com o mínimo impacto ambiental.

Sugere, então, uma nova estruturação das políticas públicas. Esta transformação exige que, tanto a sociedade como os gestores urbanos, se empenhem em prol de uma mudança ética e de valores em relação à natureza, ao meio ambiente, e à própria urbe, entendida como seu principal habitat.

Neste sentido, as regiões centrais são entendidas como locais estratégicos. Frutos de investimentos acumulados ao longo do tempo e, cuja importância econômica, cultural, social e urbanística, se reflete diretamente na qualidade de vida dos cidadãos. A negligência frente ao abandono e deteriorização das áreas centrais resulta em diversos custos sociais, como a baixa qualidade dos serviços prestados pela administração, a crescente incidência de delitos ocorridos nestas áreas da cidade, a segregação social, e o desperdício de recursos constituindo um modo insustentável de desenvolvimento, e cujos custos acabam sendo divididos entre a coletividade.

Sendo assim, observou-se que as políticas de reabilitação dos centros urbanos encontra-se alinhada às cinco dimensões da sustentabilidade: ambiental, econômica, cultural, social e política. Isto porque promovem o uso racional dos recursos e infra-estrutura urbanos e, por consequência, os naturais, à medida em que minimizam o crescimento horizontal das cidades. Além de implicar numa gestão eficiente dos recursos econômicos, favorecem a melhoria da qualidade de vida da população; fortalecem a identidade cultural local; podem promover a redução da criminalidade e ajudam a fortalecer a democracia quando possibilitam a participação ativa, efetiva, e organizada da população nos processos de planejamento, execução e fiscalização deste tipo de intervenção.

A pesquisa demonstrou também, a proeminência da diversidade de usos, funções e social em processos de recuperação de áreas centrais. Em especial, a importância do uso residencial por garantir a estes espaços vitalidade durante diferentes períodos do dia. Apresentou, ainda, a relevância de políticas de habitação de interesse social para estas áreas. como uma das alternativas para a otimização e democratização deste espaço urbano e para o cumprimento de sua função social. Ressaltou-se porém, que o êxito de tais políticas dependem de um esforço de conscientização e aceitação pública.

Neste cenário, diversas cidades têm desenvolvido programas de recuperação de áreas centrais degradadas contando com a ampla participação da comunidade e dos investidores privados. Entre os exemplos mais significativos das intervenções que tratam desta dinâmica foram descritos, de maneira sucinta, os casos das cidades de Bilbao, na Espanha, Quito, no Equador, Santiago do Chile, Salvador, Recife e São Paulo.

Por meio da análise destas experiências foi possível levantar algumas particularidades e semelhanças. Elas confirmaram, na prática, a importância da diversidade funcional e social como fator decisivo no desenvolvimento e vitalidade dos centros. Apontaram, ainda, que a qualidade do espaço público é um requisito básico para o pleno exercício da cidadania. E, finalmente, indicaram que a identidade das áreas centrais resulta do processo pelo qual os valores do seu patrimônio histórico, arquitetônico, cultural e econômico são percebidos e apropriados por seus cidadãos.

Respeitando a proposta originária desta pesquisa, procurou-se, além de analisar o fenômeno da centralidade no contexto mundial e demonstrar a importância do uso funcional de edifícios subutilizados ou não utilizados como ferramenta do desenvolvimento sustentável, investigar a evolução deste fenômeno no Bairro Centro de Curitiba e apresentar diretrizes e recomendações para sua reabilitação.

Neste sentido, foram inseridas nesta pesquisa algumas considerações desenvolvidas com base na observação do mercado imobiliário e do efeito das legislações urbanísticas, elaboradas e implantadas ao longo da história do planejamento urbano da capital paranaense, sobre o Bairro Centro. A partir da análise destes elementos foi possível relacionar a evolução da dinâmica urbana com o fenômeno do esvaziamento e desvalorização do bairro. Além disso, esta investigação acabou por traçar um perfil da população local e revelar a percepção dos moradores e frequentadores do bairro.

Com base neste diagnóstico, foi possível concluir que o Centro de Curitiba, que hoje, se destaca na paisagem por sua verticalização, já foi o foco central da cidade e, por conseguinte o local mais valorizado. Nele se concentravam as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, os terminais de transportes e o domicílio de grande parte das famílias curitibanas.

A partir da segunda metade do século XX o perfil desta localidade era caracterizado: pelo uso intensivo do solo, com maior concentração de atividades econômicas, sobretudo do setor terciário, elevados preços de terra; concentração diurna de pessoas durante as horas de trabalho; perda da função residencial; nó de articulação de transportes intra-urbanos; e área de decisões.

A partir da década de 70, no entanto, o Centro de Curitiba sofre o efeito de um crescimento descentralizado. De fato, atividades que até então estavam centralmente localizadas, são transferidas ou criadas fora da área central. Os domicílios familiares são ocupados, em sua maioria, por idosos e estudantes. Esta descentralização aparece em razão de vários fatores como congestionamentos; dificuldade de obtenção de espaço para expansão; crescimento da frota de veículos de passeio, e mudança da demanda tipológica por imóveis.

Outro fator essencial que incentivou a descentralização em Curitiba foi a implantação das diretrizes do Plano Diretor de 66. Ocorrida na década de 70 e baseada em um modelo linear de expansão urbana por meio da integração entre transporte, uso do solo e sistema viário, estimulou o adensamento e a valorização dos terrenos ao longo dos denominados Eixos Estruturais.

A dinâmica do bairro foi concretizada por meio dessas mudanças legislativas urbanísticas. Este fato ressalta a importância da adoção da legislação urbanística como instrumento de promoção, viabilização e concretização de políticas de desenvolvimento urbano socialmente justo e equilibrado, mas remete a uma questão: até que ponto os instrumentos jurídicos de hoje estão garantindo a efetividade destas políticas em Curitiba, especialmente com relação ao Centro?

O que ficou claro é que os instrumentos urbanísticos legais, por si só, não garantiram a efetivação da função social deste espaço da cidade, pois fatores políticos, econômicos e sociais incidiram diretamente sobre ele.

Desta maneira, entende-se que o Centro é o local, por excelência, onde investimentos públicos e privados devem complementar-se em benefício de um harmônico desenvolvimento urbano, social, cultural, e econômico de Curitiba. E que, portanto, o problema da otimização e recuperação deste bairro merece destaque e atenção dos poderes competentes, haja vista que seu inegável processo de esvaziamento e desvalorização gera um desperdício que não interessa à sociedade e, conseqüentemente, dificuldades sérias ao seu bom funcionamento.

Não cabe tão somente ao Estado a responsabilidade por pensar e estruturar melhor este espaço da cidade. Todos os atores sociais devem contribuir para pensar e agir sobre o tema. Portanto, a sociedade civil, consciente de suas prerrogativas, e, enquanto partícipes do próprio processo de constituição do político, deve contribuir na elaboração e na implementação de ações que promovam a efetivação do desenvolvimento equilibrado do bairro.

A reversão do quadro atual exige, ainda, a implementação de instrumentos de desenvolvimento urbano, que permitam melhor articular as políticas habitacionais, fundiária e ambiental com o objetivo de garantir o uso socialmente justo e equilibrado do território. Também demanda investimentos nas áreas de segurança e

rearranjo da infra-estrutura a fim de prover melhor as novas demandas populacionais. E, de uma reestruturação da diversidade de usos, econômica e social que mantenha a vitalidade local.

O planejamento e o controle do uso e ocupação do solo são importantes instrumentos na orientação deste processo. Razão pela qual é preciso identificar as possibilidades dos seus parâmetros funcionarem como indutores de uma configuração urbana mais adequada, tanto do ponto de vista ambiental quanto social, valorizando principalmente os recursos disponíveis e capaz de evitar e minimizar os impactos ambientais do crescimento urbano.

Neste sentido, uma política que tenha por base a reabilitação do Centro de Curitiba é fundamental. Numa intervenção desta natureza, áreas do bairro que estão subutilizadas ou deterioradas podem ser otimizadas e revalorizadas, tanto do ponto de vista imobiliário quanto social.

Desta forma, conclui-se pela comprovação da hipótese básica desta pesquisa de que a utilização de edifícios abandonados ou subutilizados no Centro de Curitiba pode contribuir para a otimização e democratização de seu território urbano, tornando-se ferramenta para uma política de reabilitação e desenvolvimento urbano sustentável.

Outras pesquisas ou estudos podem ser elaborados a partir desta pesquisa, principalmente as direcionadas a melhorar as sugestões elaboradas e metodologia de estudo. Ficam, pois, lançados alguns desafios dos gestores urbanos, como definir uma nova forma de pensar o desenvolvimento das cidades, na qual se realça a importância da racionalização da terra urbana, assegurando a cooperação e a participação da comunidade na obtenção de uma melhor qualidade de vida para os cidadãos. E promover a intermediação dos interesses sociais e de mercado, impedindo, o quanto possível, a apropriação do espaço urbano de maneira segregatória e antidemocrática.

Esta pesquisa serve, ainda, de alerta sobre o valor de políticas de democratização do espaço urbano na qual se realça a importância da integração de políticas públicas de reabilitação de áreas centrais e habitação social para que o cidadão tenha sua dignidade humana assegurada. Como foi exposto, a localização é

um fator fundamental para se alcançar à cidadania. Desta maneira, as políticas de adensamento populacional no Centro, área providas de infra-estrutura, são, pois, particularmente importantes, porque possibilitam assegurar a função social deste espaço dentro da malha urbana.

Desta forma, compete fundamentalmente aos gestores urbanos, por meio do Plano Diretor e outros instrumentos urbanístico-jurídicos tomar as medidas necessárias para promover a adequada organização das regiões centrais, visando o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantindo a qualidade de vida da população por meio do desenvolvimento sustentável e da democratização do acesso ao solo, habitação, infra-estrutura e serviços urbanos.

REFERÊNCIAS

AGENDA 21 disponível em: <http://www.mma.gov.br/port/se/agen21/capa/> Acesso em 20 de julho de 2004

ALMEIDA, Marco A. Ramos. **O centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro : Empresa Oficial do Estado de São Paulo, 2001.

ARANTES, Otília B. F.; **O lugar da arquitetura depois dos modernos**. São Paulo: Edusp, 1995.

ASCHER, François. **Metropolização e transformação dos centros das cidades**. in ALMEIDA, Marco A. Ramos. **O centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro : Empresa Oficial do Estado de São Paulo, 2001.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 2005. 4a edição

BLANC, Priscila F. **A função social da propriedade como premissa básica da elaboração do plano de diretor de desenvolvimento urbano municipal**. Curitiba. 2004. monografia de pós-graduação em Gestão Técnica do Meio Urbano – PUCPR. Trabalho inédito.

BLASCOVI, Keila M. e Duarte, Fabio. **O centro de Curitiba: a percepção de quem vive seu dia-a-dia**. In Revista do Seminário Habitacional do Centro de Curitiba - 1a Edição. Curitiba: Associação Comercial do Paraná– dez/2005

BRASIL - **Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 1989. 168 p

CMMAD – COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. **Nosso futuro comum**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora da FGV, 1991. Tradução de “Our common future”. 1 Ed.1988.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: gráfica Palas Athenas, 2003.

DENATRAN – Departamento Nacional de Trânsito. **Evolução da Frota de Veículos por ano de fabricação, segundo Grandes Regiões e Unidades da Federação e Municípios das Capitais– 1990 a 2003**. Disponível em <http://www.denatran.gov.br/frota.htm>. Acesso em 20 de fevereiro de 2006.

DENATRAN – Departamento Nacional de Trânsito. **Frota de Veículos por tipo, segundo os Municípios da Federação – 2005**. Disponível em http://www.denatran.gov.br/frota_03.htm. Acesso em 20 de fevereiro de 2006.

DIOGO, Erica. **Habitação Social nas Áreas Centrais**. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/publicacoes/dicas/281957.html>> Acesso 10 de jun. de 2004

DI SARNO, Daniela C.L. **Elementos do direito urbanístico**. Barueri: Manole, 2004.

DUARTE, G. Ronaldo. **O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do rio de janeiro e suas perspectivas**. Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales da Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (44), 1 de agosto de 2005.

EMURB - Empresa Municipal de Urbanização. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo : 2004.

EVASO, A.S. **A refuncionalização do espaço**. In: Experimental. São Paulo: FFLCH/USP. n. 6, mar/1999.

FEANTSA (European Federation of National Organizations Working with the Homeless) **Promover a inclusão social por meio do acesso à habitação**. Disponível em: <http://www.feantsa.org/keydocs/fea_docs/access_to_housing_pol_paper_2001/access_to_housing_poldoc_2001_pt.pdf> Acesso em: 06 de jun. de 2004.

FENIANOS, Eduardo Emílio. **Centro : aqui nasceu Curitiba**. Curitiba: UniverCidade, 1996. 97 p.

FRANCO, Maria R. **Planejamento Ambiental para Cidade Sustentável**. São Paulo: ANNABLUME, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil**, 2000. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2001.

GARCIAS, Carlos M. **As Questões Ambientais Urbanas**. In: Revista Acadêmica, ano VIII. Número 2. Dezembro, 1977. PUC PR.

GLANCEY, Jonathan. **A história da arquitetura**. São Paulo: Loyola, 2001. 240p.

GUINSKI, Otávio D. **Imagens da evolução de Curitiba**. Curitiba: Quadrante editorial, 2002

GYMPEL, Jan. **História da Arquitetura: da antiguidade aos nossos dias**. Colônia: Könnemann, 2001. 120p.

HAMBLETON, Robin; SAVITCH, Hank V.; STEWART Murray. **Globalism and Local Democracy: Challenge and change in Europe and North America**. London: Palgrave Macmillan, 2002.

HARDT, Carlos; GARCIAS, Carlos; AISSE, Miguel; GOERINGER, Simone; BLASCOVI, Keila, 2005. **A política habitacional nos centros urbanos e o reúso da água como políticas integradas para um desenvolvimento urbano sustentável**. International Congress on Environmental Planning and Management – Environmental Challenges os urbanization, Brasília, 2005.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e estatística. **Censo demográfico 1940 a 2000**. Disponível em <http://www.sidra.ibge.gov.br/> . Acesso em maio de 2005.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e estatística. **Projeção da população 2005**. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/cidades/default.php> . Acesso em maio de 2005.

INSTITUTO POLIS/ laboratório de desenvolvimento local – **ESTATUTO DA CIDADE: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília 2001

JACOBS, Jane. - **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000

KANASHIRO, Marta. **Prós e contras da revitalização de centros urbanos**. Com Ciência: revista eletrônica de jornalismo científico. 2002. Disponível em <<http://www.comciencia.br/reportagens/cidades/cid02.htm> . Acesso em 20 de agosto de 2005.

KOURY, Mauro G. P. **Pertença e uso do espaço público: um passeio por meio do Parque Sólon de Lucena - III/IV**. Disponível em <http://www.studium.iar.unicamp.br/19/06.html?studium=3.html>. Acesso em 9 de fevereiro de 2006.

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

LIRA, Ricardo Pereira. **Direito urbanístico: condições e possibilidades da constituição do espaço urbano**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MEDEIROS, Camila. **A revitalização do Pelourinho. 2001**. Disponível em: <http://www.urbanconservation.org/experiencias.htm>. Acesso em 9 de fevereiro de 2006.

MEIRELLES, H. Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 26 ed., atual. São Paulo: Malheiros, 2001. 782 p.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**. São Paulo: Martins Fontes, 1982. 2ª edição

PESSERL, Camila P. F. **Instrumentos legais e tipologia das edificações**. In Revista do Seminário Habitacional do Centro de Curitiba - 1ª Edição. Curitiba: Associação Comercial do Paraná– dez/2005

PETRUCCI, Jivago. **A função social da propriedade como princípio jurídico**. Jus Navigandi, Teresina, ano 8, n.229, 22 fev. 2004. Disponível em <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4868> . Acesso em 03 de dezembro de 2005.

ROJAS ET AL, Eduardo; RODRÍGUEZ, Eduardo; y WEGELIN, Emiel. **Volver al centro: La Recuperación de Áreas Urbanas Centrales**. Co-edición: Alfa omega-BIB, 2004.

SANTOS. Antonio S. R. **Direitos Sociais**. Programa Ambiental a Última Arca de Noé. Disponível em: <http://www.ultimaarcadenoe.com/social.htm>

SANTOS. M. **Espaço & método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 1995

SILVA, Luiz Otávio da. **As tendências da gestão urbana contemporânea e a promoção do desenvolvimento local**. In Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: 2004

Smith, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. New York-London: Routledge, 1996.

Smith, N. “**La gentrification généralisée: d’une anomalie locale à la ‘régénération urbaine** comme stratégie urbaine globale”. Bidou- Zachariasen, C. (ed.). Retours en ville: des processus de ‘gentrification’ urbaine aux politiques de ‘revitalization’ des centres. Paris: Descartes & Cie., 45-72., 2003.

SIMÕES, José G. Jr. **Revitalização de centros urbanos**. São Paulo: Polis. 1994.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS DE SÃO PAULO. **Indústria imobiliária e a qualidade ambiental: subsídios para o desenvolvimento urbano sustentável**. São Paulo: PINI, 2000.

SINDUSCON PR. **Mercado de Imóveis: Comportamento dos compradores de Curitiba**. Softmarketing pesquisas, 1994.

SINDUSCON PR. **Mercado de Imóveis: Comportamento dos compradores de Curitiba**. Softmarketing pesquisas, 1995.

SINDUSCON PR. **Mercado de Imóveis: Comportamento dos compradores de Curitiba.** Softmarketing pesquisas, 1996.

SINDUSCON PR. **Mercado de Imóveis: Comportamento dos compradores de Curitiba.** Softmarketing pesquisas, 1997.

SINDUSCON PR. **Mercado de Imóveis: Comportamento dos compradores de Curitiba.** Softmarketing pesquisas, 1999.

SINDUSCON PR. **Mercado de Imóveis: Comportamento dos compradores de Curitiba.** Softmarketing pesquisas, 2001.

SUNDFELD, Carlos A. **Fundamentos do Direito Público.** São Paulo: Malheiros, 1992. 189p.

TORRES, Haroldo G. **Fronteira Paulistana.** 2004. Disponível em: <http://www.centrodametropole.org.br/pdf/abep2004.pdf>. Acesso em: 18 de junho de 2005.

VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único.** Petrópolis: Vozes, 2000.

VERGARA e CORRÊA. **Gestão Pública Municipal Efetiva.** Rio de Janeiro: FGV, 2003

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLANUEVA, Antonio S.; GASTELO, Felipe G. **En edificios de ayer, funciones de hoy – La vivienda: una constante histórica.** Boletín del instituto de la vivienda, mayo, vol 17. nº 045: Universidade de Chile. Santiago, Chile, 2002. p. 69-81.

ZANCHETI, S. M.; MARINHO, G.; MILET, V. (ORG.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas.** MDU/UFPE, Recife, 1995.

ZANCHETI, Silvio M. **A Revitalização do Bairro do Recife.** 2001 Disponível em <http://www.urbanconservation.org/experiencias.htm>

INSTITUIÇÕES DE APOIO

ACP – Associação Comercial do Paraná - Projeto Centro Vivo

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IMÓVEIS CURITIBA – disponível em <http://www.imoveiscuritiba.com.br>.

INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

PMC – Prefeitura Municipal de Curitiba

SECOV – Sindicato de Habitação e Condomínios

SINDUSCON / PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná

IMAGENS

FIGURA 2 – **ACRÓPOLE GREGA** - WIKIPÉDIA - Disponível em <http://pt.wikipedia.org/wiki/Acr%C3%B3pole>. Acesso em 19 de setembro de 2005

FIGURA 3 – **ÁGORA** - PERAMON LIBRARIE - Disponível em: <http://classics.uc.edu/~johnson/libraries/pergamon.html>. Acesso em 19 de setembro de 2005.

FIGURA 4– **CIDADE FEUDAL** - TRIPOD - Disponível em: <http://jubinha0.tripod.com/Trabalhos/Historia/Feudalismo/> Acesso em 19 de setembro de 2005.

FIGURA 5– **PARIS DO SÉCULO XVI** - VIVER CIDADES – Disponível em: www.vivercidades.org.br Acesso em 19 de setembro de 2005

FIGURA 6 – **CIDADE INDUSTRIAL** - ARTIFACTPRODUCTIONS Disponível em http://www.artifactproductions.ca/fantome/stills/A-3_Industrial_City.jpg. Acesso em 19 de setembro de 2005

FIGURA 7 – **RUA LONDRINA EM 1872 – gravura de Gustave Doré.**- BENEVOLO, Leonardo. História da Cidade. São Paulo: Perspectiva, 2005. 4a edição p. 560

FIGURA 8 – **RUA CORREDOR – Desenho de Le Corbusier** - BENEVOLO, Leonardo. História da Cidade. São Paulo: Perspectiva, 2005. 4a edição p. 574

FIGURA 9 – **CIDADE MODERNA** - GOEBEL - Disponível em: www.volker-goebel.de/LaDefenseLeCorbusier.html Acesso em 19 de setembro de 2005.

FIGURA 10 – **CIDADE JARDIM – Desenho de Le Corbusier** - BENEVOLO, Leonardo. História da Cidade. São Paulo: Perspectiva, 2005. 4a edição p. 633

FIGURA 21 - **VISTA GERAL DE CURITIBA EM 1855.** – CASA DA MEMÓRIA. Disponível em http://www.casadamemoria.org.br/index_acervo.html . Acesso em 20 de agosto de 2005.

FIGURA 22 – **RUA XV DE NOVEMBRO EM 1919 – Trecho entre a Rua Barão do Rio Branco e a Rua Monsenhor Celso.** - CASA DA MEMÓRIA. Disponível em

http://www.casadamemoria.org.br/index_acervo.html . Acesso em 20 de agosto de 2005.

FIGURA 23 - **EXPRESSO EM CANALETA EXCLUSIVA – 1974** – IPPUC: Pensando a Cidade. Disponível em: http://www.ippuc.org.br/pensando_a_cidade/index_sistviario.htm

FIGURA 71 - **SISTEMA RADIAL DE CURITIBA** - Disponível em: www.fundacaololo.com.br/arquitetura%20-%20agache%20e%20corbusier.htm. Acesso em 10 de fevereiro de 2005.

FIGURA 72 – **ESQUEMA DE SETORIZAÇÃO DO PLANO AGACHE** - Disponível em: www.fundacaololo.com.br/arquitetura%20-%20agache%20e%20corbusier.htm. Acesso em 10 de fevereiro de 2005.

FIGURA 73 – **EVOLUÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DOS EIXOS ESTRUTURAIS.** – IPPUC: Pensando a Cidade. Disponível em : http://www.ippuc.org.br/pensando_a_cidade/index_sistviario.htm

FIGURA 76 – **VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para o Passeio Público** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 77 – **VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para a divisa do Centro com o Centro Cívico** – Disponível em: <http://www.curitiba.gov.br/curitiba/bairros/bairro.asp?bcod=28>. Acesso em 10 de novembro de 2004.

FIGURA 78 – **VISTA AÉREA DO CENTRO DE CURITIBA – destaque para a Praça Rui Barbosa** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 79 – **VISTAS DA RUA XV DE NOVEMBRO** - Disponível em: <http://www.curitiba.gov.br/curitiba/bairros/bairro.asp?bcod=28>. Acesso em 10 de novembro de 2004.

FIGURA 80 – **VISTA DO SETOR HISTÓRICO – vista aérea de parte do Setor histórico situado próximo à Praça Tiradentes** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 81 – **VISTA DO SETOR HISTÓRICO – Edifício da UFPR no Centro de Curitiba** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 82 – **VISTA DO SETOR HISTÓRICO – Largo da Ordem** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 83 – **VISTA DO SETOR ESPECIAL CENTRO CÍVICO** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 84 – **VISTA DO SETOR INDUSTRIAL – AV. DAS INDÚSTRIAS** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 85 – **VISTA DO SETOR ESTRUTURAL – Av. Sete de Setembro e Padre Anchieta** - Disponível em: www.curitiba.pr.gov.br/pmc/curitiba/bairros/. Acesso em 08 de novembro de 2004

FIGURA 86 – **DISTRIBUIÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS – IPPUC: Setor de Geoprocessamento.**