

# DICAS

## PÓLIS-ILDESSES

### IDÉIAS PARA A AÇÃO MUNICIPAL

DU N° 31

JANEIRO / 95

## VIDA NOVA PARA O CENTRO DA CIDADE

**Revitalizar o centro da cidade, envolvendo a população e os diversos setores interessados, além de ser importante economicamente, é um instrumento de resgate da identidade da cultura local.**

A degradação de áreas urbanas centrais é um fenômeno bastante comum em cidades que adquirem um porte grande ou mesmo médio. As áreas centrais começam a ser substituídas por outras regiões da cidade na função de centro de atração de investimentos e de consumo de setores mais abastados. Em algumas cidades, a própria sede da prefeitura abandona o centro, dirigindo-se a outra região, com o intuito de valorizá-la e induzir seu adensamento. Com perda da importância relativa do centro, não só os investimentos privados diminuem, mas, em muitos casos, os investimentos públicos também são direcionados para outras áreas, especialmente quando os governos municipais atrelam suas ações aos interesses do capital imobiliário. Esse processo, no entanto, gera um desperdício que não interessa à sociedade. As áreas centrais contam com infraestrutura já instalada que passa a ser subutilizada. Além disso, sua localização no espaço urbano é privilegiada: o acesso ao centro das cidades normalmente conta com melhor oferta de transporte coletivo e de vias para transporte individual. As consequências 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. A sua degradação produz efeitos negativos sobre a identidade e a cultura da sociedade. Historicamente, muitas intervenções nas áreas centrais das cidades ocorreram sob a ótica de ações de embelezamento ou de grandes projetos de renovação urbana. Estes últimos alteraram radicalmente a configuração das áreas e exigiram grandes investimentos. Essas intervenções se caracterizaram por sobrepor os aspectos funcionais e os interesses imobiliários a outros fatores que um governo preocupado com a qualidade de vida e a valorização da cidadania não pode ignorar. Como reação a isso, nas últimas décadas vem se consolidando a metodologia de *revitalização urbana*.

### ■ A REVITALIZAÇÃO URBANA

A revitalização de centros urbanos deve se caracterizar não somente por critérios funcionais, mas também políticos, sociais e ambientais. Esses critérios conferem às intervenções uma nova vitalidade não só econômica, mas também social. Cinco características básicas devem estar presentes nas intervenções de revitalização de centros urbanos:

- Humanização dos espaços coletivos produzidos;
- Valorização dos marcos simbólicos e históricos existentes;
- Incremento dos usos de lazer;
- Incentivo à instalação de habitações de interesse social;
- Preocupação com aspectos ecológicos e
- Participação da comunidade na concepção e implantação.

Na ótica da revitalização urbana, as intervenções são um processo que envolve a participação de todos os setores interessados. O

governo municipal tem o papel de coordenar e articular. Significa romper com um modo de governar que intervém no espaço urbano desprezando os interesses e o direito à participação dos cidadãos envolvidos.

Os princípios da revitalização de centros urbanos surgiram em reação às ações de *renovação urbana* que dominaram as intervenções urbanísticas entre as décadas de 30 e 70, marcadas pelo *urbanismo modernista*. As intervenções de grande porte nas áreas centrais eram de caráter "saneador": eliminando áreas e edifícios habitados por populações de baixa renda, destruindo grandes áreas com sua posterior reedificação para novos usos, constituindo pólos comerciais e de serviços, produzindo edificações e espaços públicos marcados pela monumentalidade. Os críticos desse tipo de intervenção no espaço urbano acusam-no de atender mais aos interesses do capital imobiliário.

### ■ TIPOS DE INTERVENÇÃO

A revitalização de áreas centrais pode ser executada por meio de variadas formas, considerando os muitos setores envolvidos e as diversas variáveis em questão. As principais iniciativas são:

- Reabilitação de áreas abandonadas;
- Restauração do patrimônio histórico e arquitetônico;
- Reciclagem de edificações, praças e parques;
- Tratamento estético e funcional das fachadas de edificações, mobiliário urbano e elementos publicitários;
- Redefinição de usos de vias públicas (veja DICAS n° 11);
- Melhoria do padrão de limpeza e conservação dos logradouros;
- Reforço da acessibilidade por transporte individual ou coletivo, dependendo da situação e
- Organização das atividades econômicas.

## ■ IMPLANTANDO

Pela própria natureza da revitalização urbana, a participação de todos os setores envolvidos é muito importante. Partindo da idéia de respeito às aspirações e necessidades dos cidadãos que se utilizam da área central da cidade para morar, trabalhar ou se divertir, é preciso encontrar mecanismos para garantir sua participação na formulação das políticas de revitalização urbana, na elaboração de projetos e na sua implantação. Por isso, é recomendável que a primeira iniciativa seja a articulação com a sociedade civil e o contato com os setores envolvidos. A partir dos primeiros contatos, a prefeitura deve sistematizar as idéias e elaborar ante-projetos para serem discutidos com a comunidade e, eventualmente, oferecidos a empreendedores privados.

A presença de técnicos é indispensável, e deve envolver diversas áreas da prefeitura como: Cultura, Turismo e Lazer, Planejamento, Desenvolvimento Econômico, Obras, Trans-

portes, Manutenção Urbana e Finanças. É importante que haja uma equipe central de coordenação do projeto, que pode se valer, inclusive, de consultores externos.

A crise da capacidade de investimento dos governos impede que as prefeituras operem grandes intervenções apenas com recursos próprios. A situação impõe a busca de parcerias para o financiamento dos projetos, junto à iniciativa privada. É possível realizar ações de forma integrada com as empresas beneficiadas, fazendo com que elas assumam parte dos custos. Recursos para a recuperação da área central também podem ser obtidos através operações urbanas, em que empreendedores imobiliários compram da prefeitura o direito de construir na área. Em troca, os recursos arrecadados são utilizados para investimento na própria área.

## ■ EXPERIÊNCIAS

A cidade de Bolonha (Itália) é um exemplo pioneiro, com a realização de um projeto de revitalização de sua área central, em meados da década de 60. Barcelona (Espanha), Paris

(França), Londres (Inglaterra) Baltimore (EUA), entre outras, também realizaram projetos de revitalização de áreas históricas, motivados pelo reaproveitamento de antigos edifícios, integrando-os a áreas remodeladas com edificações mais modernas. As atividades de lazer e turismo serviram de apoio para os projetos, enfatizando os aspectos tradicionais da cultura local.

No Brasil, projetos de intervenção em áreas centrais utilizando pelo menos alguns conceitos de revitalização disseminaram-se a partir do final da década de 70. Em S. Luís-MA (695 mil hab.), o Projeto Reviver vem promovendo ações de revitalização no centro e em outros setores históricos da cidade. Dentre as atividades realizadas, destacam-se a reconstituição de calçadas originais, praças, e iluminação pública; a restauração de edifícios públicos e orientação de proprietários para restaurar e conservar prédios particulares; a construção de habitações para população encortçada e a criação de centros culturais em edifícios históricos. Outras experiências têm sido realizadas em Recife, Rio de Janeiro, São Paulo, Belém, Curitiba, Florianópolis, São Sebastião-SP, Santos-SP e Poços de Caldas-MG.

## RESULTADOS

**Com a revitalização de centros urbanos, áreas que estavam subutilizadas ou deterioradas sejam revalorizadas, tanto do ponto de vista imobiliário quanto social. A infraestrutura urbana também pode ser melhor utilizada, eliminando-se o desperdício e dispensando investimentos de expansão em outras áreas.**

**Entretanto, é importante que o governo mantenha-se atento para que a revitalização não seja apropriada pelos empresários envolvidos, especialmente os imobiliários, resultando em um processo de expulsão da população de baixa renda usuária ou moradora do local. No caso de S. Luís, a revitalização, ao contrário, trouxe melhores condições de moradia à**

**população de baixa renda do centro da cidade.**

**A implantação de atividades voltadas ao lazer e ao turismo tende a gerar empregos e dinamizar a economia do município. Pode, também, ser acompanhada**

**de ações de qualificação da mão-de-obra local.**

**Um processo de revitalização do centro de uma cidade pode fortalecer a identidade cultural local, na medida em que prevê ações de preservação do patrimônio histórico e arquite-**

**tônico. A criação de novos espaços de lazer e convivência reforça esse processo.**

**A revitalização pode permitir que as intervenções nas áreas centrais respeitem os interesses dos cidadãos. Possibilitam que o governo municipal desenvolva sua capacidade de articulação com a sociedade civil e a iniciativa privada, a partir do estabelecimento de uma prática mais democrática do que a realização de intervenções radicais, de base tecnocrática e autoritária.**

**Para cidades com centros de bairro de porte significativo, a experiência de revitalização urbana na área central pode ajudar a formular uma política de revitalização ou desenvolvimento desses centros locais (veja DICAS nº 17).**

### IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS DE CIDADES BRASILEIRAS\*



\* Anos iniciais dos projetos.  
Fonte: José Geraldo Simões Jr.

Autor: José Carlos Vaz - Consultor: José Geraldo Simões Jr. - Coordenadores: Carlos Morales (Pólis) e Heloisa Nogueira (Ildefes) Editoração Eletrônica: Jamil R. Santos (Pólis) - Revisão: Veronica Paulies

DISC DICAS: (011) 822-9076, com José Carlos Vaz  
Rua Joaquim Floriano, 462 CEP 04534-002 - São Paulo - SP