

Universidade Federal de Minas Gerais

Escola de Arquitetura

Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Mateus Moreira Pontes

**REQUALIFICAÇÃO DO HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE: *Possibilidades de
inserção do uso residencial***

Belo Horizonte

2006

Mateus Moreira Pontes

REQUALIFICAÇÃO DO HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE:

Possibilidades de inserção do uso residencial

**Dissertação apresentada ao Núcleo de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas
Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo.**

Área de Concentração: Arquitetura e Urbanismo

Orientadora: Profa. Dra. Maria Lúcia Malard

Belo Horizonte

Universidade Federal de Minas Gerais

2006

Para minha filhota

Agradecimentos

Agradeço a minha orientadora, professora Maria Lúcia, pelas oportunidades concedidas de trabalho e aprendizado junto ao grupo de pesquisas EVA e pela orientação e autonomia concedida para a realização deste trabalho;

à professora Jupira, pelas colaborações constantes e pelo material disponibilizado;

à Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP – pelo apoio financeiro concedido;

aos pesquisadores e bolsistas do EVA, pela dedicação do andamento dos trabalhos e pela elaboração dos levantamentos e modelamento da região de estudo;

ao Sylvio, que não participou diretamente desta empreitada, mas cuja presença na minha formação profissional foi fundamental;

aos colegas Túlio, Paulo, Umberto e Villaça, presenças constantes nesses anos de atividade profissional;

a mãe e pai, pela grande generosidade e pelos valores fundamentais;

a Gabé, sempre ao meu lado, e a Bia que, com seus coques, me ensinou a ter paciência e firmeza e a entender que as coisas não são perfeitas.

A vocês, meus sinceros agradecimentos.

“...a grande tarefa cultural dos arquitetos, hoje, é a recuperação da cidade, e não importará que a cura da cidade doente seja, como programa, menos brilhante do que a intervenção de novas cidades. Apenas através de uma rigorosa metodologia de terapia urbanística ainda se pode salvar a cidade como instituição histórica sem comprometer sua atualidade como sistema de informação.” (ARGAN, 1993: 250)

RESUMO

As áreas centrais das grandes cidades brasileiras apresentaram, a partir da década de 1970, um quadro gradual de esvaziamento, populacional e econômico, ocasionado pelo deslocamento das classes dominantes em busca de novas centralidades. O fenômeno de degradação decorrente deste esvaziamento pode ser percebido pelo significativo número de edifícios fechados, em mal estado de conservação, além da redução significativa das populações residentes nestas áreas. Iniciativas de reabilitação das áreas centrais tem se tornado destaques no debate urbanístico brasileiro nos últimos anos, ganhando força com a promulgação do Estatuto das Cidades e da criação do Ministério das Cidades. A habitação de interesse social ganhou destaque nas abordagens contemporâneas, como estratégia para aumentar a população e consequentemente possibilitar a requalificação destas áreas. Dentro deste contexto, são discutidos neste trabalho a situação do hipercentro de Belo Horizonte, caracterizando sua situação de esvaziamento e degradação, a participação do mercado imobiliário e da legislação urbana no processo de requalificação e as possibilidades de produção de habitação popular na região central da capital mineira.

Palavras Chave:

Reabilitação de áreas centrais, Belo Horizonte, Habitação, requalificação urbana.

ABSTRACT

Since the 70s the central areas of Brazilian cities have been suffering a gradual reduction of its population and of its economical status due to the displacement of the dominant classes in search for new centralities. The degrading phenomenon caused by this reduction can be perceived by the expressive number of empty buildings in bad conditions of preservation as also by the expressive reduction of residents in such areas. Initiatives of rehabilitation of central areas of cities have become the focus of the Brazilian urban debate in the last few years, which has gained force with the promulgation of the Statute of the Cities and the foundation of the Ministry of the Cities. Affordable housing has been debated within contemporary discussions as a strategical approach to increase population and consequently enable the requalification of such central areas. Within this context this dissertation discusses the actual state of Belo Horizonte's hyper-centre, characterising its emptiness and degradation, the role of the housing market and of the urban legislation in the requalification process, and also the possibilities for producing affordable housing in the central area of the Capital.

Key-words:

Rehabilitation of central areas, Belo Horizonte, housing, urban requalification

Lista de figuras

Figura 1 – Mapa da Zona Central de Belo Horizonte	55
Figura 2 – Mapa das sub-regiões do hipercentro, conforme Noronha.....	60
Figura 3 – Mapa de identificação das Áreas Homogêneas da Pesquisa OD 2002	61
Figura 4 – Delimitação das áreas de estudo.	62
Figura 5 – Vista geral dos mapas	63
Figura 6 - Mapa de densidades habitacionais do hipercentro.....	68
Figura 7 – Mapa de número de pavimentos do hipercentro.....	71
Figura 8 – Mapa Imóveis de interesse cultural do hipercentro.....	74
Figura 9 – Mapa imóveis por estado de conservação no hipercentro	77
Figura 10 – Mapa de usos dos imóveis no hipercentro	79
Figura 11 – Esquema da relação entre áreas privativas e comuns nas tipologias	94
Figura 12 – Modelo tridimensional da área de estudo.....	102
Figura 13 – Tipologias da região da Av. Santos Dumont	104
Figura 14 – Lotes sem construção ocupados por estacionamentos – Av. Contorno e Rua Rio de Janeiro.....	107
Figura 15 - Lotes sem construção ocupados por estacionamentos – Rua Guaicurus, Av. Santos Dumont e Av. Oiapoque.....	107
Figura 16 – Galpões sem indicação para preservação – Rua Guaicurus.....	107
Figura 17 – Galpões sem indicação para preservação – Rua Guaicurus, Av. Oiapoque e Av. Contorno	108
Figura 18 – Imóveis sub-ocupados e mal conservados – Rua Guaicurus	108
Figura 19 – Imóveis sub-ocupados e mal conservados – Av. Santos Dumont, Rua Caetés e Rua Espírito Santo.....	108
Figura 20 – Imóveis com limite de gabarito – Rua Caetés, Av. Santos Dumont.....	108
Figura 21 – Imóveis com limite de gabarito – Av. Santos Dumont	109
Figura 22 – Edifícios sub-ocupados ou abandonados – Av. Santos Dumont, Rua Rio de Janeiro, Rua São Paulo	109
Figura 23 - Mapa de indicação de potencial de intervenção	110
Figura 24 – Plantas da tipologia de referência.....	116
Figura 25 – Foto aérea da quadra 01 e identificação da área de intervenção.....	119
Figura 26 – Prospecção 1A	120

Figura 27 – Perspectiva prospecção 1A.....	122
Figura 28 – Prospecção 1B.....	124
Figura 29 – Prospecção 1B – Esquema de circulação pública.....	125
Figura 30 – Foto aérea da quadra 02 e identificação da área de intervenção.....	127
Figura 31 – Prospecção 2A	128
Figura 32 – Perspectiva prospecção 2A.....	130
Figura 33 – Perspectiva 2B	131
Figura 34 - Foto aérea da quadra 03 e identificação da área de intervenção	133
Figura 35 - – Prospecção 3A	134
Figura 36 – Perspectiva Prospecção 3A	135

Lista de tabelas

Tabela 1 – População, domicílios e densidade por Área Homogênea	67
Tabela 2 – Número de pavimentos por Área Homogênea	73
Tabela 3 – Interesse cultural por área Homogênea	75
Tabela 4 – Estado de conservação por Área Homogênea.....	78
Tabela 5 – Uso por Área Homogênea.....	79

Lista de quadros

Quadro 1 - Resumo das formas de ação em áreas centrais	51
Quadro 2 - Parâmetros da lei de uso e ocupação do solo de Belo Horizonte – 1996.....	84
Quadro 3 - Classificação dos bairros conforme padrão social	95
Quadro 4 – Linhas de financiamento habitacional aplicáveis à requalificação de áreas centrais.....	97
Quadro 5 – Áreas da tipologia de referência	117
Quadro 6 - Dados prospecção 1A	123

Lista de abreviações

ADE	Área de Diretrizes Especiais
AH	Área Homogênea
ATCM	Association of Town Centre Management
AVC	Associação Viva o Centro
BHTRANS	Empresa de Transporte e Trânsito de Belo Horizonte S/A
BID	Business Improvement District
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
FJP	Fundação João Pinheiro
HIS	Habitação de Interesse Social
IBA	International Bauausstellung
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPEAD	Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
MSP	Main Street Program
OD	Origem e Destino
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PBH	Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
PLAMBEL	Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte
PMSB	Prefeitura Municipal de São Paulo
SEDECT	Secretaria Especial de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia
SM	Salário Mínimo
TDC	Transferência do direito de construir
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais

Z A Z A 1 1

ZAP	Zona de Adensamento Preferencial
ZAR	Zona de Adensamento Restrito
ZCBA	Zona Central do Barreiro
ZCBH	Zona Central de Belo Horizonte
ZCVN	Zona Central de Venda Nova
ZHIP	Zona Hipercentral

Sumário

LISTA DE FIGURAS	10
LISTA DE TABELAS.....	12
LISTA DE QUADROS	13
LISTA DE ABREVIACÕES	14
SUMÁRIO.....	16
1 INTRODUÇÃO.....	18
2 CENTROS URBANOS EM TRANSFORMAÇÃO: HISTÓRIA E CONCEITOS... 24	
2.1 ALGUMAS DEFINIÇÕES SOBRE CENTROS URBANOS	24
2.2 BREVE HISTÓRICO DE INTERVENÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS.....	30
2.2.1 O contexto internacional	30
2.3 O CONTEXTO BRASILEIRO.....	39
2.3.1 Algumas características dos centros urbanos brasileiros	39
2.3.2 Experiências de ações e intervenções.....	42
2.4 AS FORMAS DE AÇÃO.....	49
2.5 ESTRATÉGIAS DE USO: COMÉRCIO, EQUIPAMENTOS CULTURAIS E HABITAÇÃO	51
3 O HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE	54
3.1 DEFINIÇÃO.....	54
3.2 BREVE HISTÓRICO	55
3.3 ANÁLISE DO QUADRO ATUAL DO HIPERCENTRO	59
3.4 DINÂMICA POPULACIONAL	64
3.4.1 Nível sócio-econômico ou perfil populacional	65
3.4.2 Densidade	66
3.5 PANORAMA ATUAL DO CORPO EDIFICADO	70
3.5.1 Verticalização.....	71
3.5.2 Interesse Cultural	74
3.5.3 Estado de conservação.....	76
3.5.4 Usos	78
3.6 CONCLUSÕES	80

4	CONSIDERAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, MERCADO IMOBILIÁRIO E HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL	82
4.1	LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO HIPERCENTRO	82
4.1.1	O Plano Diretor	83
4.1.2	A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS	84
4.1.3	Projeto de lei 810/06.....	86
4.1.4	A questão do gabarito	88
4.1.5	O problema resultante da legislação	89
4.2	CONSIDERAÇÕES SOBRE A AÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE	89
4.3	CONSIDERAÇÕES SOBRE TIPOLOGIA HABITACIONAL E PADRÃO DE MERCADO	92
4.4	DEFINIÇÃO DE MERCADO POPULAR E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	95
4.4.1	O mercado popular	95
4.4.2	Habitação de interesse social	97
5	POSSIBILIDADES DE IMPLANTAÇÃO DO USO RESIDENCIAL NO HIPERCENTRO.....	101
5.1	A REGIÃO	101
5.2	ÁREAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO	106
5.3	ESTRATÉGIAS GERAIS	111
5.3.1	Estratégias das prospecções	112
5.4	ESTUDO DAS POSSIBILIDADES	116
5.4.1	Tipologia de referência.....	116
5.4.2	Quadra um: Edifício do Tiradentes.....	118
5.4.3	Quadra dois: Hotel Beira-Rio	126
5.4.4	Quadra três: Cine Oiapoque	132
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	136
7	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	141

1 Introdução

“Em algum momento, por volta dos anos 70, além do anunciado fim das utopias, das ideologias, do planejamento urbano, começamos também a perder o centro, o centro urbano. De fato algo se perdeu. Nem tanto, talvez, nem tudo isso e nem do mesmo modo para os diferentes lugares e cidades. Os centros tradicionais insistem, persistem e apresentam uma incrível capacidade de transformação. Que vivam os centros.” (Dênio Benfatti, 2004:9)

O objetivo deste trabalho é identificar, no hipercentro de Belo Horizonte, possibilidades de ocupação com o uso habitacional, capazes de contribuir positivamente no seu processo de reabilitação, e verificar os fatores intervenientes que estimulam ou inibem a participação do mercado imobiliário e da legislação urbanística nesse processo. O problema desenvolvido pode ser colocado da seguinte maneira: *qual é o potencial de ocupação do hipercentro com habitação popular e como pode se dar essa ocupação? Quais são os papéis do governo e do mercado imobiliário nesse processo?*

Parte-se do princípio que o uso habitacional é desejável para se incrementar qualitativamente uma determinada área, especialmente quando a área em questão encontra-se degradada e sem diversificação de uso. “As experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia.” (MARICATO, 2001; p.141). Jacobs afirma que, para se garantir a vitalidade de ruas e distritos (bairros), uma das quatro condições essenciais é exatamente “... haver densidade suficientemente alta de pessoas, (...). Isso inclui alta concentração de pessoas cujo propósito é morar lá.” (JACOBS, 2000; p.165).

Dentro desse espírito, a discussão sobre reabilitação de áreas centrais no Brasil tem passado necessariamente pela questão habitacional. Porém, essa é uma abordagem recente, que se inicia na década de 1990. No começo dos anos de 1980, a sua característica principal era o

foco na preservação do patrimônio histórico. Programas como o Monumenta¹ são exemplos nesse sentido, mas se mostraram insuficientes para dar conta de outras áreas igualmente problemáticas e sem a relevância cultural que as habilitasse para essa abordagem. Afirma-se que

“... na maioria dos casos, contudo, onde os sítios históricos são reduzidos a fragmentos de cidades expandidas, ao restauro eventual dos imóveis históricos não se conseguiu agregar atividades, ou mesmo uma política, ou uma ação cultural consistente que garantisse a sustentabilidade das ações de recuperação” (ROLNIK e BOTTLER, 2005)²

Hoje, a discussão evoluiu no sentido de incorporar questões de desenvolvimento urbano em um sentido mais amplo e do papel que as áreas centrais desempenham nesse contexto. A constatação da apropriação das áreas degradadas por uma população de baixa renda, que ali desenvolve atividades ligadas à economia informal, e da incompletude da cidade em relação aos seus atributos mínimos de infra-estrutura para atender a essa população, descola a realidade brasileira da internacional. Nesse sentido, busca-se

“... uma política de reabilitação urbana que crie as condições e os instrumentos necessários para conter e reverter o processo de expansão, repovoando e dinamizando áreas centrais esvaziadas de forma multiclassista, rompendo com a cultura da periferização e da segregação urbana e melhorando a possibilidades de integração de vastos setores a economia urbana” (Rolnik e Bottler, 2005)³.

Cumpra-se destacar que, pela primeira vez no contexto brasileiro, existe um programa federal que tem como objeto específico de ação as áreas centrais, aliado a vários outros destinados ao desenvolvimento das nossas cidades, contempladas com a criação do Ministério das Cidades.

De responsabilidade do poder central encontram-se as linhas de financiamento e o suporte técnico, enquanto que cabe ao poder local a proposição e o desenvolvimento das propostas⁴.

¹ O programa Monumenta é uma iniciativa do Ministério da Cultura e financia ações de preservação em conjuntos urbanos e monumentos tombados pelo patrimônio histórico federal. Esse programa financia ações em várias cidades brasileiras, como por exemplo Salvador e Ouro Preto.

² <http://www.cidades.gov.br/index.php?option=content&task=view&id=1179>

³ Ibidem.

⁴ Sobre esse assunto, ver as secretarias nacionais de desenvolvimento e os programas de financiamento do Ministério das Cidades, disponível em www.cidades.gov.br (acessado em agosto de 2006).

Capitais como Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Recife e Porto Alegre, para citar casos mais notórios, já têm lançado mão dessa parceria institucional na elaboração do planejamento urbano, mais especificamente nas áreas de habitação, infra-estrutura e em processos de desenvolvimento urbano, dentre os quais destacamos os planos de requalificação de áreas urbanas degradadas. Todos os exemplos citados tem hoje trabalhos em andamento nesse sentido. É interessante notar que a esfera estadual ficou de fora do arranjo, assim como o macroplanejamento ou planejamento regional. Nota-se uma predominância do contexto local em relação ao planejamento de grande escala, do pequeno projeto ao plano regional de desenvolvimento.

Dentro desse contexto é que se buscam possibilidades de ocupação do hipercentro de Belo Horizonte com habitação. Como estratégia de trabalho serão desenvolvidas prospecções arquitetônicas, procurando identificar as oportunidades de atuação e transformá-las em possibilidades hipotéticas ação, fornecendo assim ferramentas para a discussão da questão sobre situações objetivas.

O desafio de ir além dos estudos de mecanismos legais ou de gestão muito tratados por profissionais de diversas áreas, como direito, economia ou geografia foi outro grande motivador. Ao desenvolver prospecções arquitetônicas de ocupação do território, levantar hipóteses sobre a potencialidade dessa ocupação, gerar críticas sobre os empecilhos e estímulos para o seu acontecimento, tenta-se trazer de volta a discussão para o campo da arquitetura e da morfologia urbana. A arquitetura tem muito a contribuir nessa discussão, ao contrário de um papel secundário e dependente de outros processos, como muitas vezes é sugerido. Não a arquitetura como projeto individual de um edifício, mas como responsável direta pela forma da cidade. Como afirma Rossi,

“...percebemos que a arquitetura não representa mais do que um aspecto de uma realidade mais complexa, de uma estrutura particular, mas, ao mesmo tempo, sendo

o dado último verificável dessa realidade, constitui o ponto de vista mais concreto com o qual se pode encarar o problema” (ROSSI, 2001; p. 13).

Dentro desses pressupostos, o trabalho foi desenvolvido a partir de uma leitura histórica dos processos de reabilitação urbana, da análise da situação de Belo Horizonte, do reconhecimento dos papéis do mercado imobiliário e da legislação urbanística e da elaboração de prospecções arquitetônicas de propostas de ocupação. O primeiro passo da metodologia de pesquisa foi, portanto, identificar e analisar exemplos de projetos ou processos de requalificação urbana, tanto em áreas centrais quanto em lugares urbanos mais específicos, como áreas industriais e portos. Ao analisar tais exemplos da literatura nacional e internacional procurou-se um foco específico nas questões da inserção do uso habitacional e da imagem urbana. Num segundo momento, procurou-se caracterizar o objeto de estudo, o hipercentro de Belo Horizonte, a fim de identificar as possibilidades de ação, as demandas e de gerar subsídios para o desenvolvimento de proposições. Outro aspecto fundamental foi a identificação e caracterização dos agentes intervenientes de um eventual trabalho de requalificação. Para tal, foi desenvolvida uma análise dos aspectos legais, de mercado imobiliário e de financiamento habitacional capazes de interferir no processo proposto. A partir das análises realizadas foram elaboradas propostas de ocupação de áreas do hipercentro com uso residencial.

A dissertação foi estruturada em cinco capítulos, sendo o primeiro esta introdução. O Capítulo 2 encontra-se dividido em duas partes. A primeira traz uma discussão sobre o que é um centro urbano, como ele se constitui em relação ao tempo e ao restante da cidade. São sistematizadas então suas características gerais e é feita uma classificação sobre os tipos de centralidade exercidas por ele em relação à cidade. Em seguida, é apresentado um breve histórico sobre os processos de renovação, requalificação, reabilitação ou revitalização das áreas centrais ao longo do século XX. São discutidas as estratégias gerais que balizaram as ações de intervenção, destacando-se o período até as décadas de 1960 e 1970, de caráter renovador, e a

partir dessa década, quando as ações apresentam características mais ligadas à preservação, estando também vinculadas à promoção simbólica das cidades e ao *city marketing*. É desenvolvida então uma sistematização das estratégias de ação sobre os centros urbanos e as áreas degradadas em três grupos: gestão, normatização e intervenção. Por fim, apresenta-se exemplos internacionais que representam de maneira expressiva os aspectos discutidos até então. A segunda parte trata da situação das áreas centrais no contexto brasileiro, demonstrando algumas características singulares de nossas cidades, como os deslocamentos dos centros principais em direção às áreas de expansão imobiliária e de mobilidade das classes de mais alta renda, e apresentando algumas experiências desenvolvidas no Rio de Janeiro e em São Paulo, a partir da década de oitenta.

O Capítulo 3 traz uma análise da área central de Belo Horizonte, mais especificamente do Hipercentro, onde são estudados o uso e a ocupação do solo e as características populacionais, no sentido de se caracterizar a existência ou não de um processo de degradação, esvaziamento ou decadência. São analisados, mais especificamente, os dados de altimetria, estado de conservação, interesse cultural e uso, além dos dados de crescimento populacional, perfil dos residentes em relação a faixa de renda e densidade das diversas áreas que compõe a região.

No Capítulo 4 discute-se o papel de certos agentes da construção do espaço urbano: a legislação, o capital imobiliário e os mecanismos de financiamento habitacional. Procura-se distinguir o mercado imobiliário conhecido como popular que, normalmente, se desenvolve em regiões periféricas da cidade, da habitação de interesse social, que depende de financiamentos ou subsídios do governo. As análises giram em torno das possibilidades e interesses de cada um deles em relação a ações no Hipercentro de Belo Horizonte.

O Capítulo 5 traz uma caracterização mais detalhada da região de estudo, na Avenida Santos Dumont. Identifica-se o potencial de intervenção em cada quadra, através da síntese dos dados trabalhados no capítulo anterior. São desenvolvidas possibilidades de ocupação com habitação

de interesse social. Discute-se a viabilidade dessas possibilidades em relação à legislação e ao mercado imobiliário.

2 Centros Urbanos em transformação: história e conceitos

O objetivo deste capítulo desenvolver uma discussão de caráter histórico e teórico sobre áreas centrais e estratégias de requalificação, a fim de gerar subsídios para o trabalho de diagnóstico e proposições a ser realizado mais a frente na dissertação. Foi realizado inicialmente uma discussão sobre a definição de centro urbano, suas principais características, sua relação com o restante da cidade. Foram usados como referenciais teóricos para esta parte os trabalhos de Villaça (1998 e 2004), Noronha (2000), Lemos (1988) e Castells (1983). Em seguida, procurou-se identificar exemplos nacionais e internacionais de requalificação de áreas degradadas e seu contexto histórico e local, através de uma análise crítica dos objetivos explicitados, das estratégias adotadas e dos resultados obtidos. Por fim foi elaborada uma síntese através da sistematização das formas de atuação e das estratégias de uso identificadas nos exemplos estudados.

2.1 Algumas definições sobre centros urbanos

Para dar início a um estudo sobre o processo de degradação de áreas centrais, torna-se necessário a discussão sobre suas características fundamentais, a fim de possibilitar a identificação dos fatores que contribuem de alguma maneira para esse fenômeno. Para tal, serão analisados alguns autores que se dedicaram ao assunto, trazendo para o texto alguns conceitos relevantes.

O primeiro aspecto a ser tratado é o da relação unívoca entre o centro e o restante da cidade, entre a centralidade e a periferia. O centro não pré-existe em relação ao objeto de sua centralidade. Há um desenvolvimento de caráter dialético entre essas duas partes, constituintes de um único sistema. Villaça atribui ao centro urbano essa característica relativa, na medida em que ele só o é em relação a uma cidade a qual ele se refere. Portanto ele é necessariamente construído no tempo, juntamente com a construção da própria cidade, da

qual depende para exercer sua centralidade. Ele afirma que “nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo – movimento – torna-se centro. No social, nada é; tudo torna-se ou deixa de ser” (VILLAÇA, 1998, p. 238).

O autor usa como exemplo a cidade de Brasília onde, antes da existência da cidade, o centro já estava pré-definido, em projeto. Mas ele somente se realizará como tal

“se e quando a cidade efetivamente vier a existir e, caso isso ocorra, o centro não será mais um ponto do mapa ou do território; será um conjunto vivo de instituições sociais e de cruzamento de fluxos de uma cidade real.” (ibidem, p. 238).

Em uma segunda idéia, o autor levanta o caráter espacial do centro, uma vez definido-o como sendo “o local de menores deslocamentos sistemáticos de uma sociedade organizada” (VILLAÇA, 2004; p. 24). O próprio autor restringe essa descrição a aglomerações de pouca complexidade, na medida em que é uma definição demasiadamente simplificada. Em sociedades mais organizadas, os centros seriam oriundos dessa lógica, mas não reflexo direto dela, na medida em que se caracterizariam como “uma aglomeração de estruturas que abrigam as instituições fundamentais de uma sociedade, logo a classe dominante dessa sociedade” (ibidem; p. 24), mas não o resultado geográfico ou espacial dos menores deslocamentos. É sim o centro socialmente criado por esses deslocamentos.

O interessante das duas abordagens de Villaça é que elas se situam em dois níveis distintos, porém complementares: um temporal e um espacial. É inegável a relação intensa entre os dois, uma vez que o segundo trata da origem locacional de um centro urbano, enquanto o outro aborda o seu desenvolvimento e consolidação ao longo da história daquela cidade. Ambos são construções que juntas definem a condição de centro urbano, física e socialmente. Nesse sentido, Noronha afirma que “o centro urbano caracteriza uma *localização* singular – *no tempo e no espaço* -, um lugar geográfico detentor de um conteúdo específico”. (NORONHA, 2000, f. 45, grifo do autor). No caso, é importante dizer que esse conteúdo

específico é a centralidade relativa dele no contexto urbano no qual se insere, seja ela de ordem simbólica, funcional ou social, como será discutido adiante.

Villaça desenvolve ainda a idéia de *centro principal*, segundo a qual toda cidade apresenta um e apenas um centro principal, independentemente da presença de outras centralidades secundárias. Ledrut já dizia que

“(…) quando o centro multifuncional exerce funções que permitem trocas numerosas que interessam frequentemente às inúmeras pessoas, torna-se pólo dominante da existência coletiva e merece bem o nome de *centro primário*” (LEDRUT, 1971; p. 136, apud LEMOS, 1988, grifo do autor)¹.

O centro primário de que fala Ledrut é o mesmo que Villaça descreve como centro principal e ambos dizem respeito à primazia deste, historicamente constituído e consolidado dentro de uma determinada estrutura urbana, em relação a outros que surgem com o desenvolvimento das cidades e com sua expansão periférica. Diferencia-se assim o centro principal das novas centralidades típicas das cidades contemporâneas, que assumem certas funções dele sem conseguir superá-lo. Segundo Villaça, as cidades apresentam apenas um centro principal, mesmo em casos extremos de aglomerações polinucleadas, como as metrópoles norte-americanas².

Por fim, o autor diferencia os centros das cidades pré-capitalistas (até o século XIX) daqueles presentes nas cidades capitalistas. No período pré-capitalista, é feito o uso intensivo do simbólico e do ideológico no sentido da valorização e do enaltecimento do estado burguês, de sua democracia e dos três poderes. Já na cidade capitalista, o centro se caracteriza pela produção do sistema viário, pelo mercado fundiário e pela ausência dos edifícios monumentais anteriores, substituídos por intensa atividade privada: o comércio varejista e os serviços (VILLAÇA, 2004, p. 26).

¹ LEDRUT, Raymond. Sociologia urbana. Rio de Janeiro: 1971. 208p.

²Sobre este assunto, ver Gottdiener, 1985.

Para Castells, “(...) o centro urbano então não é uma entidade espacial definida de uma vez por todas, mas a ligação de certas funções ou atividades que preenchem um papel de comunicação entre os elementos de uma estrutura urbana” (CASTELLS, 1983, p. 275). Nesse sentido, corrobora a posição de Villaça sobre uma relação inequívoca entre o centro e seu objeto de centralidade. Não é possível, portanto, que o centro pré-exista em relação à cidade, é necessário defini-lo em relação ao conjunto da estrutura urbana.

Ele propõe uma classificação dos centros urbanos em quatro tipos, o centro *urbano-permutador*³, o *político-institucional*⁴, o *simbólico*⁵ e o dos *modos de relações sociais*⁶. Esses quatro tipos de centro propostos pelo autor correspondem a quatro níveis de análise do fenômeno urbano: econômico, político-institucional, ideológico ou simbólico e social. Castells usa essas categorias para demonstrar suas hipóteses de transformação e perda de valor relativo dos centros das grandes metrópoles, na medida em que todos os níveis de análise anteriormente descritos pulverizam-se por toda a estrutura urbana. Assim sendo, ele se coloca numa posição diferente em relação à existência de apenas um centro principal, reconhecendo a mutabilidade dele no tempo e, portanto a possibilidade de sua substituição. É nessa direção que aponta a “difusão do simbólico no espaço urbano”, a “desconcentração e descentralização da função comercial” e a “dissociação do centro urbano e das atividades de lazer”. Para o autor, o centro tradicional se especializa como *meio de decisão*, o lugar natural para a permanência de “tudo o que concerne à produção e à emissão de informações (...)

³ “a organização espacial dos canais de troca entre os processos de produção e o processo de consumo num aglomerado urbano”. CASTELLS, 1983; p. 277.

⁴ “a articulação dos pontos fortes dos aparelhos de Estado com referência a uma dada estrutura urbana” (ibidem, 278).

⁵ “A organização espacial dos pontos de interseção dos eixos do campo semântico da cidade, quer dizer o lugar ou os lugares que condensam de uma maneira intensa uma carga valorizante, em função da qual se organiza de forma significativa o espaço urbano” (ibidem, 279).

⁶ “a organização espacial dos processos de reprodução e transformação das relações sociais de uma estrutura urbana, se bem que a interação dos elementos urbanos presentes acrescente um conteúdo social específico, qualitativamente diferente da simples adição dos elementos sociais que fazem parte dela” (ibidem, 280).

amplamente dependentes do meio de troca de idéias e do conteúdo social do centro, enquanto expressão do ambiente urbano” (CASTELLS, 1983, p. 283).

Propõe-se o desenvolvimento de dois níveis de análise, desenvolvidos a partir das idéias expostas anteriormente: o tipo de centralidade (ou sobre seu universo de influência) e das características fundamentais do centro (ou de sua constituição e existência). Como características fundamentais do centro, destacamos:

I. O centro como construção histórica relativa à estrutura urbana adjacente:

O centro não se constitui sozinho ou se define no espaço. Ele não é por si só um centro, mas torna-se centro, na medida em que se relaciona intensamente com o restante da estrutura urbana numa condição singular, construída pela sociedade no tempo.

II. O centro como entidade dependente do objeto de sua centralidade:

Existe uma relação biunívoca entre o centro e o objeto de sua centralidade, de maneira que um não existe sem o outro. A decadência de atividades presentes na cidade interfere diretamente na vitalidade do centro.

III. O centro como entidade urbana construída no tempo e, portanto, mutável:

O centro não é uma entidade urbana imutável, mas passível de transformação ou mesmo de perda de sua centralidade. Mesmo o chamado centro principal pode ser transformado e perder sua força como o lugar da relação dos elementos urbanos, sujeito que está às transformações da própria cidade.

Existem algumas superposições desses três níveis, porém cada uma aponta para uma interferência singular. Ao se pensar em intervenções em áreas centrais, devemos ter claras essas três características. Do contrário, corre-se o risco de se entender as áreas centrais de maneira estática, impossibilitando o desenvolvimento de hipóteses que compreendam a perda de centralidades dentro de um contexto mais amplo e tragam proposições que atuam não no sentido da recuperação, mas da transformação.

Com relação ao tipo de centralidade:

I. O centro simbólico

O centro simbólico está ligado na relação com a história e com os elementos de significado. A concentração de edifícios, marcos e monumentos que representam a história ou simbolizam poder político ou econômico caracterizam-no. Em algumas cidades, ele se confundiria com o que se chama de “centro histórico”.

II. O centro funcional

O centro funcional corresponde àquelas categorias a que se refere Villaça, quando diz da otimização dos percursos. Inclui o lado comercial e de prestação de serviços de abrangência de toda a cidade, além das funções administrativas do estado.

III. O centro social

O lugar de encontro e troca, de formulação das relações sociais. O centro social é resultado, mas também alimentador dos outros dois, na medida em que se torna um lugar de todos na cidade.

Nesta sistematização, deve-se destacar a diferenciação daquela proposta por Castells, na medida em que são considerados dentro de uma mesma categoria, o funcional, aqueles que esse autor distingue como *político-institucional* e *urbano-permutador*. Há uma intenção clara na proposição de Castells de se valorizar a idéia de *informação* e da valorização do centro tradicional como lugar da decisão, descolando daí a atividade comercial. Entende-se que essa separação não é pertinente, na medida em que a informação e o “lugar de decisão” também sofrem com a pulverização pela malha urbana. Ao se separar as três categorias de centralidade, pretende-se analisar melhor a existência efetiva de uma decadência ou de um esvaziamento das áreas que, em outro momento da história, se apresentavam de maneira dinâmica e intensa.

2.2 Breve histórico de intervenções em áreas centrais.

2.2.1 O contexto internacional

Processos de intervenções urbanas em áreas centrais não são novidade no urbanismo mundial. Eles acompanham toda a história da disciplina, mas, a partir do século XIX, começam a apresentar alguns aspectos que trazem uma nova dimensão para o problema. As transformações econômicas e sociais passam a exigir rebatimento no corpo físico das cidades. No século XIX, as transformações nascem da necessidade das cidades de se adaptarem às novas condições impostas pela revolução industrial. Surgem as iniciativas com objetivos de embelezamento, higiene e circulação, com os exemplos de Paris (Haussmann), Viena (Wagner) e Barcelona (Cerda). Já nesse momento o problema é colocado pela possibilidade de dupla abordagem, uma ligada à preservação e outra à renovação⁷.

Uma nova condição de atuação, tendo as áreas centrais como objetos específicos de intervenção, surge a partir da segunda metade do século XX em dois contextos distintos, o europeu e o americano.

“Na Europa, a ideologia do urbanismo do Movimento Moderno une-se à prática de reconstrução do pós-guerra. Na América do Norte, a renovação aparece no contrafluxo do processo de suburbanização” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 7).

Apesar da proximidade temporal entre os dois contextos, suas motivações são diversas, como também são diversos os caminhos adotados em cada um, especialmente no período que vai até a década de 1970. O desenvolvimento das experiências leva a uma junção dos caminhos, a partir daí motivada pela aproximação das características dos objetos de intervenção e das críticas realizadas às primeiras abordagens.

Nos Estados Unidos, o fenômeno conhecido como “urban renewal” surge em 1929, mas se fortalece a partir da década de 1950 (COMPANS, 2004). Sua origem está relacionada ao esvaziamento populacional e comercial das áreas centrais das cidades norte-americanas,

⁷ Ver Moreira (2004), sobre a relação entre tabula rasa e preservação no final do século XIX.

decorrente do fenômeno da suburbanização, caracterizado pela saída da classe média americana em direção aos subúrbios e pelo aparecimento dos shoppings centers periféricos (VARGAS e CASTILHO, 2006). As áreas centrais esvaziadas por esse fenômeno estavam então ocupadas por classes sociais mais baixas, residentes em habitações subnormais e em condições ambientais ruins. Aparece presente também o componente racial, pois a maioria dessa população era composta por negros ou outros grupos étnicos alvos de discriminação no período. O processo de renovação urbana ocorrido nos Estados Unidos naquele momento apresenta então uma forte característica de substituição, onde as casas e pequenos negócios existentes dão lugar a habitações de alto padrão, edifícios de escritórios, comércio e serviços, voltados a uma nova população de maior poder aquisitivo (FRIEDEN e SAGALYN, 1991 apud VARGAS e CASTILHO, 2006)⁸. Existe a clara intenção de valorização imobiliária. A população originalmente residente na área é expulsa e relocada em conjuntos habitacionais construídos em grande escala. São realizadas grandes demolições de bairros inteiros, suprimindo-se habitações e pequenos negócios e redefinindo-se a malha urbana.

Esse processo de *renovação* dos centros das cidades americanas pode ser caracterizado pela associação entre o poder público, que investia quantidades significativas de recursos na desapropriação de grandes áreas, em sua demolição e na geração de novas infra-estruturas, e a esfera privada, notadamente o grande capital imobiliário, responsável pela produção intensa de unidades residenciais e comerciais⁹. Destaca-se, também, a participação da indústria da construção pesada, beneficiada através da construção de vias urbanas nas áreas a serem renovadas. É um processo que apresenta ainda um caráter fortemente segregacionista, na medida em que expulsa populações. O contingente populacional desalojado em todo o país foi de cerca de setecentas mil famílias, durante o período do programa (FRIEDEN e SAGALYN,

⁸ FRIEDEN, B.; SAGALYN, L. B. *Downtown, Inc.: how America rebuilds cities*. London, MIT Press, 1991.

⁹ Foram construídas cerca de oitocentas mil unidades habitacionais a partir do Housing Act, de 1949, segundo Frieden e Sagalyn, 1991 apud Vargas e Castilho, 2005.

1991 apud VARGAS e CASTILHO, 2006)¹⁰. Foi um modelo que se utilizou das idéias racionalistas propagadas pelo Movimento Moderno, onde a monofuncionalidade e a grande escala eram características principais de intervenção. Segundo Compans (2004), o modelo permaneceu hegemônico, pois o caráter segregacionista atendia aos interesses do estado, num momento de intensos conflitos raciais nos Estados Unidos. Essa abordagem merece destaque por se tratar de um programa federal de ação, no qual o governo central promove e financia as iniciativas, desenvolvidos em parceria com agentes locais e privados.

Além dos aspectos relacionados às estratégias adotadas e dos problemas sociais decorrentes, esse modelo americano também apresentou problemas relacionados ao mercado imobiliário e à vitalidade econômica das áreas contempladas. Muitas delas foram consideradas adequadas à renovação, desapropriadas e demolidas pelo governo, mas não despertaram o interesse do capital imobiliário. Segundo Vargas e Castilho (2006), mais da metade dos projetos iniciados na década de sessenta encontravam-se sem investidores interessados, dez anos depois de iniciados, e áreas demolidas permaneciam vazias. Houve também o problema da super-oferta de produtos imobiliários, em especial escritórios, nas áreas centrais de diversas cidades americanas, gerando nova desvalorização das unidades e das áreas nas quais foram inseridas.

Na Europa, a demanda gerada pela segunda grande guerra e a maior participação do estado como planejador urbano geraram um cenário diferente. As questões principais aqui eram a reconstrução das cidades parcialmente destruídas pela guerra e a superação do problema do grande déficit habitacional, que se agravava pela imigração iniciada nos anos cinquenta e acentuada na década seguinte. Sobre o assunto, afirma Lamas:

“Numerosas cidades encontravam-se destruídas, a falta de habitações crescera consideravelmente, as populações sofreram grandes êxodos e a Europa arrasada necessitava de grandes investimentos na reconstrução (...). Era necessário reconstruir as cidades, construir novos bairros e novas expansões e novas cidades numa escala e ritmos anteriormente desconhecidos.” (LAMAS, 2000, p. 361)

¹⁰ Ibidem.

Houve uma expansão considerável da malha urbana através da criação de novas cidades, num processo de suburbanização muito diferente daquele ocorrido nos Estados Unidos. Exemplos dessa expansão são a criação das “New Towns”, na Inglaterra e Escandinávia, e das Metrôpoles de Equilíbrio, na França (VARGAS e CASTILHO, 2006). Essa expansão se realizou, como no caso americano, lançando mão dos princípios racionalistas no planejamento das cidades e na produção habitacional. Segundo Lamas (2000, p. 362), somente o modo de produção racionalista seria capaz da tarefa daquele momento, em função da quantidade a ser construída e do pouco tempo disponível. Na outra vertente, a atuação nos centros urbanos teve características de recuperação da cidade destruída, através da reconstrução do patrimônio ou de novas edificações e da valorização do espaço público.

Vargas e Castilho (2005) fazem uma classificação temporal dos processos de intervenções em áreas centrais, e chamam os dois fenômenos descritos como “Renovação Urbana”¹¹. Muito embora a idéia de renovação se aplique efetivamente aos dois casos, e que sejam coincidentes no tempo, colocá-los lado a lado numa mesma categoria, que pretende ir além de uma classificação temporal, pode distorcer a visão das singularidades de cada um. A própria definição do que seria renovação urbana é significativamente diferente para os contextos europeu e americano. Enquanto que nos Estados Unidos a demolição é a tônica, num claro processo de substituição arbitrária de usos, populações e formas urbanas, na Europa a renovação se conjuga com a idéia de reconstrução urbana, das terras arrasadas pela guerra. Assim sendo, foram duas abordagens distintas: uma que apontava para a reconstrução em moldes totalmente novos e outra que reconhecia a necessidade de reconstrução da identidade das cidades¹² (LAMAS, 2000, p. 421). A expansão urbana em direção aos subúrbios seria, no caso americano, uma das causas de esvaziamento, decadência e degradação do centro das

¹¹ As autoras definem três períodos para análise: A Renovação Urbana, de 1950 a 1970, a Preservação Urbana, de 1970 a 1990 e a Reinvenção Urbana, a partir de 1980. A superposição temporal faz parte da classificação.

¹² Lamas cita como exemplos desta política o caso de Varsóvia, onde houve a reconstrução do centro histórico, totalmente destruído pela guerra, nos mesmos moldes original, inclusive através da utilização das técnicas construtivas e materiais originais.

idades e, para os europeus, as novas cidades, bairros ou conjuntos periféricos são, naquele momento, instrumentos de solução do problema habitacional. Em comum, as duas experiências encontram nos princípios racionalistas do Movimento Moderno as ferramentas e a legitimação para a expansão das cidades através da construção em grande escala de habitações. Essa produção habitacional, de caráter periférico, contribui em ambos os casos para a segregação espacial, ligada aos conflitos raciais nos Estados Unidos e à crescente imigração na Europa.

O segundo momento das intervenções em áreas centrais se caracteriza muito mais por uma crítica ao período anterior e por uma formulação teórica e conceitual alternativa do que pela realização de novas proposições. Essa crítica tem lugar nos contextos europeu e americano a partir da década de sessenta, determinando novos paradigmas para os projetos que se seguiram a partir da década de setenta. Seu principal alvo são os princípios racionalistas do planejamento urbano, nos quais estavam baseadas as intervenções realizadas até aquele momento. É, por extensão, uma crítica ao Movimento Moderno. Foi denominada genericamente de contextualista. Vargas e Castilho (2006) consideram que uma das motivações dessa mudança de paradigma está associada à diferenciação. Elas afirmam que

“O estilo internacional fora criado nas bases do socialismo europeu e refletia a visão de igualdade que tanto incomodava a elite detentora do capital e ávida por diferenciação.” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 16)

A existência de um “desejo de diferenciação” presente na elite americana não foi o motivo das críticas aos princípios do racionalismo, como sugerem as autoras. A cidade resultante desse paradigma é que foi duramente criticada. Os subúrbios monofuncionais, a estrutura de cidades-dormitório sem local de trabalho, a monotonia e a falta de identidade das edificações, a supressão da rua como lugar de encontro e convívio, esses sim são os aspectos que se encontram no centro da crítica da década de 1960. Decorre daí a valorização do patrimônio histórico como gerador de identidades urbanas, da mistura de usos como fator de sua

vitalidade, da pequena e média escala como princípio de intervenção. Nesse momento as áreas centrais ganham importância não como ambientes obsoletos a serem suprimidos para dar lugar ao novo, mas como lugares possuidores de uma riqueza própria, incapaz de ser reconstruída. Destacam-se os trabalhos de Aldo Rossi, Jane Jacobs e Christopher Alexander como desencadeadores de uma nova maneira de se abordar a cidade. Outros autores participam dessa crítica e desenvolvem trabalhos de igual relevância, mas destacam-se esses três pois cada um aborda a questão de um lado: a forma, a diversidade e a complexidade.

O trabalho de Rossi tem como objeto principal a morfologia urbana e a relação entre o edifício e a cidade. Compans descreve bem o conteúdo deste trabalho, quando o define como

“...uma leitura histórica da cidade e do tecido social e a definição dos elementos básicos da tipologia urbana que constituem sua herança ambiental: ruas e monumentos de significado simbólico e cultural que assinalam as principais funções sociais da comunidade. Desse modo, a base física da cidade deveria evoluir, porém, obedecendo a uma dialética na qual os novos aportes interagem com um conjunto de persistências que emolduram a identidade ambiental do coletivo social” (COMPANS, 2004, p. 29).

Pode-se dizer que o trabalho de Aldo Rossi e de seus companheiros do movimento *Tendenza*¹³, na Itália, contribuíram de maneira fundamental para a valorização do tecido urbano preexistente e para a consideração do edifício enquanto constituinte indissociável da forma urbana, princípios muito utilizados nas intervenções e projetos que se seguiram.

Nos Estados Unidos, Jane Jacobs publica “Morte e Vida nas Grandes Cidades Americanas”, onde analisa o problema da falta de vitalidade das cidades baseadas na homogeneidade de usos e na grande escala, sempre contrapondo a região de Greenwich Village, em Nova York, como um exemplo. Diferentemente de Rossi, ela trata não da forma urbana propriamente dita, mas dos arranjos sociais e funcionais ligados a ela. Contra a ordem proposta pela cidade modernista, das grandes áreas verdes, avenidas, separação das funções, tipologias verticais

¹³ *Tendenza* foi um movimento italiano de característica neo-racionalista, do qual participavam também Vittorio Gregotti, Carlo Aymonino e Manfredo Tafuri.

afastadas umas das outras, Jacobs constrói sua crítica através da defesa da rua, da pequena escala, das altas densidades habitacionais e das relações de sociabilidade dali decorrentes.

É importante afirmar que os princípios que balizaram o Movimento Moderno tinham um caráter notadamente ideológico, de transformação social. Essas realizações urbanísticas, em especial no caso americano, se encontravam intimamente ligadas aos interesses do estado e do capital, numa clara apropriação dos conceitos fora do contexto, de maneira conveniente. É preciso, portanto, separar com clareza os objetos de crítica. Nesse sentido, Lamas afirma que

“(…) muitos autores acusam – com dogmatismo e também com alguma razão – Le Corbusier de acabar por servir a especulação imobiliária e dar argumentos, cobertura ideológica e cultural a tantos desastres urbanísticos dos anos cinquenta e sessenta.” (LAMAS, 2000, p. 358).

O que chama a atenção não é o fato de que os princípios racionalistas eram incapazes de lidar com toda a complexidade da cidade, conforme demonstrado por Alexander (1965), mas de como eles foram aplicados parcialmente, através da apropriação pela produção imobiliária e por ideologias de governo.¹⁴

A partir da década de setenta, as intervenções tomam como princípios fundamentais aqueles enunciados pela crítica contextualista da década anterior, gerando a valorização do patrimônio edificado e privilegiando a intervenção de pequena escala, no caso das áreas centrais. A diminuição do crescimento demográfico gerou uma redução na demanda de produção habitacional, de novos conjuntos e cidades. A demanda deixou de ser o motivador de intervenções, o foco se voltou para as qualidades ambientais das cidades.

“A necessidade de pequenas intervenções de equipamentos e reabilitação dos bairros é evidenciada pela maior operacionalidade e resultados imediatos. Por via da crítica sociológica e ambiental, aparece a necessidade de cerzir e remendar as destruições urbanas provocadas pelas operações imobiliárias de renovação” (Ibidem, 417)

¹⁴ Com esta afirmação, não pretende-se justificar o insucesso dos princípios do Movimento Moderno através da ação do mercado, da intensidade da produção e da apropriação parcial das idéias, mas sim contextualizar melhor as críticas realizadas por ele e contra ele. Mas é importante se distanciar da crítica direta, incapaz de tratar toda a complexidade do problema.

Nesse contexto, outras variáveis aparecem, como novas formas de gestão e de financiamento, além de novas áreas carentes de ação. O panorama se expande para além das áreas centrais e inclui áreas abandonadas e degradadas pela decadência do modelo de produção fordista (COMPANS, 2004, p. 31), como grandes parques industriais ou áreas portuárias obsoletas. Os projetos urbanos tornam-se as ferramentas de intervenção do espaço urbano preferidas para esses contextos.

Três são os instrumentos de ação: a intervenção física, as políticas públicas e os programas de gestão (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 19). A limitação do estado como planejador, motivada pela supressão gradual dos recursos disponíveis, leva a outros arranjos institucionais para planejar e executar intervenções e a novas formas de gestão desses espaços decorrentes.

“A erosão da base fiscal dos Estados Nacionais (...) levou os governos dos países centrais a se engajar num processo de reestruturação pragmática, caracterizado pela contenção de gastos públicos, que atingiu diretamente o financiamento de programas de renovação urbana” (COMPANS, 2004, p. 31)

Apesar da afirmação de Compans se referir também aos países europeus, ela trata mais especificamente do caso americano onde, a partir do início da década de setenta, o governo faz uma retirada gradual de sua participação como financiador de programas de renovação e da produção habitacional, estimulando os governos locais na busca por financiamentos privados para o desenvolvimento urbano. Surgem então o Main Street Program (MSP) e o Business Improvement District (BID), programas de âmbito federal, mas aplicados pelos governos locais. O primeiro é de 1977 e teve como objetivo “melhorar o aspecto dos centros históricos e comerciais das cidades e prescindir de recursos públicos por meio da auto-sustentabilidade econômica” (VARGAS e CASTILHO, 2005, p. 27). Já o segundo “fundamenta-se na obtenção de recursos originados na tributação extra sobre os imóveis valorizados no decorrer do processo de intervenção” (ibidem). A tônica dessas iniciativas é deixar o planejamento numa situação *ad hoc*, onde cada objeto urbano, seja uma rua ou um

bairro, é trabalhado isoladamente em sua própria estratégia. É uma ação de características empresariais, onde os investimentos devem dar retorno, seja pela valorização imobiliária, seja pelo incremento da participação do comércio. Nos Estados Unidos, destacam-se, nesse período, as intervenções realizadas em Boston (Waterfront e Quincy Market), Baltimore (Harbour Place), Nova York (South Street Seaport), São Francisco e Seattle.

Na Europa, ainda há uma participação mais significativa do estado no planejamento das áreas centrais, permitindo então uma maior qualificação dos espaços públicos e do ambiente urbano e a inclusão de preocupações e propostas para o sistema público de transportes e a inclusão de habitação de baixa renda. Houve a preocupação com o apoio ao pequeno comércio varejista presente nas áreas centrais, como estratégia para conter a deterioração das áreas urbanas. Um exemplo paradigmático é o plano de recuperação de Bolonha, na Itália, onde a participação do poder local, associada aos princípios de valorização do patrimônio histórico e arquitetônico e aos movimentos sociais gerou a completa recuperação do centro histórico. Segundo Compans, “o princípio norteador da intervenção do centro histórico fundava-se na idéia de que uma “reconquista social da cidade” seria impulsionada pela conservação de seu “patrimônio”, pela manutenção da população residente e pela transformação de suas funções econômicas” (COMPANS, 2004, p. 29).

As alterações na economia mundial ocorridas a partir da década de setenta, e acentuadas nas décadas de oitenta e noventa, colocam novos valores na agenda das cidades. A percepção de que a atração de investimentos se mostrava como uma alternativa aos problemas fiscais trouxe novos objetivos ao planejamento local.

“...o êxito real ou ilusório dos esforços de recuperação econômica de cidades da costa leste norte-americana também contribuiu para a crescente incorporação de técnicas de gestão empresarial – como o planejamento estratégico e o marketing – às políticas urbanas praticadas em diversos países” (COMPANS, 2004, p. 33)

Intervenções de requalificação de áreas centrais degradadas deixam de ter como objetivo principal a melhoria do ambiente urbano em si e passam a servir de ferramentas aos interesses do *city marketing*, que determina então seus pressupostos e objetivos. Os resultados não são necessariamente ruins, mas também nem sempre estão em consonância com os reais interesses dos cidadãos e das cidades. Naquele momento, as parcerias entre estado e iniciativa privada se intensificam, expandindo fronteiras dos Estados Unidos para a Europa. O exemplo mais forte de *city marketing* vem de Barcelona, referência em requalificação a partir de 92, ano das Olimpíadas na cidade.

Outra característica desse tipo de intervenção urbana é a associação entre a valorização do patrimônio e a realização de projetos de impacto. É o caso de Paris da era Mitterrand, de Bilbao no final da década de noventa e de Berlim em dois momentos, por ocasião da realização do IBA¹⁵ e da reconstrução do Potsdamer Platz, onde a realização de projetos de grande envergadura, de autoria de arquitetos renomados são a face visível de outras ações de requalificação ou construção.

2.3 O contexto brasileiro

2.3.1 Algumas características dos centros urbanos brasileiros

As áreas centrais das grandes e médias cidades brasileiras apresentam algumas características singulares, que merecem consideração. De maneira geral, essas singularidades se relacionam com os processos de *segregação* e de *manipulação* das centralidades pelas camadas de mais alta renda.

Villaça demonstra bem o fenômeno de “mobilidade” das áreas centrais das cidades brasileiras em direção às regiões de deslocamento das classes de alta renda, ocorridos a partir da década

15 International Bauausstellung (IBA): exposição ocorrida em Berlim, datada de 1979 (preparação) a 1987 (realização). Segundo Lamas, “(...) ousava preparar uma exposição de construção de arquitetura subordinada ao tema ‘O centro da cidade como área residencial’ e simultaneamente produzir um modelo de intervenção urbana artística e humanamente válido (...)” (LAMAS, 2000, p. 444)

de sessenta. Em São Paulo, o caminho em direção ao vetor de expansão sudoeste tem início com o deslocamento do comércio de alto luxo em direção à Rua Augusta. Segue-se a esse fenômeno a tomada da Av. Paulista pelas grandes corporações e pelo setor financeiro, que continuam o seu caminho rumo à Av. Faria Lima e, mais recentemente, à Av. Bernini. No Rio de Janeiro, a primeira fronteira de expansão foi Copacabana, atualmente a Barra da Tijuca é o novo centro das classes de mais alta renda. Em Belo Horizonte, as novas centralidades da classe média e alta se desenvolveram na direção sul da cidade, inicialmente na Savassi e atualmente no Belvedere, novo pólo comercial e de serviços, e também residencial, voltado para essas classes. O autor cita ainda os casos do Iguatemi, em Salvador, e da Boa Viagem, no Recife. A consequência desse movimento é o abandono do centro tradicional ou principal pelas classes de mais alta renda. Segundo Villaça

“O processo popularmente chamado de “decadência” ou “deterioração” do centro consiste no seu abandono por parte das camadas de alta renda e em sua tomada pelas camadas populares.” (VILLAÇA, 1998, p. 277).

Esse deslocamento leva consigo a parte do comércio varejista e dos serviços que atendiam a essas classes. Porém, o fato mais significativo é o deslocamento das funções administrativas do estado nessas direções. Como consequência, Villaça afirma que as cidades brasileiras têm criado um segundo centro que tende a ser o principal, na medida em que se configura como centro das elites. (idem, 2004, p. 29).

Ainda assim, os centros tradicionais concentram grande quantidade de empregos, comércio e serviços para as classes populares, mantendo-se também como região de maior acessibilidade, especialmente do ponto de vista do transporte coletivo. A “popularização” desse centro deve ser encarada como uma nova urbanidade construída ao longo de meio século de deslocamentos das classes dominantes, e o centro resultante deve ser entendido então como um lugar de todos, onde as possibilidades de *organização espacial dos processos de*

transformação das relações sociais, de que nos fala Castells, devem ser potencializadas e reconhecidas como um valor de centralidade.

A afirmação de Villaça é verdadeira, porém incompleta. Ao deixar claras a saída da classe alta do centro e a sua ocupação pelas classes mais baixas, ele dá a entender não haver decadência ou deterioração. Porém o esvaziamento populacional resultante, as altas taxas de vacância, a degradação física do corpo edificado são indicadores claros de que há sim um processo de degradação ou decadência em curso que atinge as áreas centrais tradicionais. Do ponto de vista das categorias propostas anteriormente, ocorre a perda do valor de centralidade nos três níveis, muito embora a situação seja mais acentuada no nível funcional. O esvaziamento dessa centralidade é claro quando se observa o deslocamento espacial das funções comercial e administrativa da cidade. No caso da primeira, novas formas de comércio também criam uma concorrência que contribui para a perda da sua vitalidade. Os subcentros aqui são determinantes nesse sentido, pois eles se aproximam das camadas de mais alta renda, oferecendo, como outros benefícios, além do próprio comércio, como maior acessibilidade ao automóvel. Do ponto de vista da administração, a pulverização do estado pela cidade e seu deslocamento da direção dos novos subcentros contribuem para a perda desse valor. As relações sociais possíveis e efetivas são alteradas dentro desse contexto, ficando mais próximas das classes populares. Mas a perda da centralidade e o esvaziamento comercial levam à supressão gradativa das atividades de lazer e do contato social nos espaços públicos, restringindo a região como área de transbordo e não como destino. A centralidade simbólica não pode ser substituída ou reconstruída nos subcentros, mas também fica prejudicada, fato demonstrado pela privatização de espaços públicos e pela desvalorização do patrimônio edificado.

“Os conceitos de deterioração e degradação urbana estão frequentemente associados à perda de sua função, ao dano ou à ruína das estruturas físicas, ou ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de um determinado

lugar. (...). Em geral, a referência aos espaços degradados acontece quando, além das estruturas físicas, verifica-se a reverberação da mesma situação nos grupos sociais” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 3-4).

Ocorre então um círculo em que o esvaziamento alimenta a degradação e vice-versa.

Destaca-se então a existência de três fenômenos que caracterizam a situação atual das áreas centrais das metrópoles brasileiras:

Esvaziamento populacional: ocorrido principalmente em função do deslocamento das camadas de maior poder aquisitivo em direção a áreas mais afastadas da cidade;

Esvaziamento comercial/institucional: é decorrente e alimentador do esvaziamento populacional e caracterizado pelo aparecimento dos subcentros periféricos, ou também contíguos;

Degradação física do corpo edificado: resultante do desinteresse e conseqüente abandono de alguns edifícios e da incapacidade de conservação daqueles que hoje ocupam os imóveis.

2.3.2 Experiências de ações e intervenções

O planejamento urbano brasileiro apresenta um caminho próprio no que diz respeito à atuação em relação às áreas centrais, muitas vezes caracterizado por influências européias e americanas. Não há uma correlação temporal direta com as experiências internacionais, exceto pelas ações do começo do século XX. Nesse momento, as propostas têm origem na necessidade de transformação das cidades, para adaptarem-se às características da cidade industrial capitalista. As primeiras ações se caracterizam, portanto, como transformadoras, pautadas pela supressão de estruturas urbanas pré-existentes e pela redefinição das áreas centrais. Talvez a mais notória das intervenções do período seja a de Pereira Passos no Rio de Janeiro, marcada pelo alargamento de ruas, abertura de avenidas, construção e reconstrução de edifícios públicos, etc. Merecem destaque, também no Rio de Janeiro, a construção do Porto e a as ações de renovação e expansão propostas por Agache até os anos de 1940, muitas

das quais ficaram apenas no papel. Em Recife, tem-se a ampliação do porto, além da reforma urbana do bairro do Recife, entre 1909 e 1913. Em Porto Alegre, cita-se os melhoramentos da área central realizadas em 1914. Em São Paulo, complementam-se o alargamento da Rua Líbero Badaró e a urbanização do Vale do Anhangabaú, complementares no processo de expansão da região central.¹⁶

O período merece destaque, uma vez que há uma transformação significativa das cidades pré-existentes, motivadas pela necessidade de adaptação a um novo contexto produtivo e de crescimento populacional, e balizada em princípios sanitaristas por um lado e estéticos por outro. Até a primeira metade do século passado, as áreas centrais das cidades brasileiras passam, portanto, por um período de expansão e consolidação, formando a base para a verticalização que se sucede.

No período que começa a partir dos anos cinquenta, as ações nas áreas centrais se caracterizam pela predominância da preocupação com o tráfego, chamadas de “rodoviaristas”¹⁷, de adaptação do tecido existente às necessidades do automóvel, em especial nas décadas de sessenta e setenta (VAZ e SILVEIRA, 2006, p. 96)¹⁸.

A partir dos anos oitenta, novamente no Rio de Janeiro, inicia-se um processo de valorização da área central como objeto de interesse e intervenções. Inicia-se com o projeto do Corredor Cultural, cuja proposta era a “preservação do conjunto de sobrados e da morfologia de áreas delimitadas pelo próprio projeto, com o objetivo de reintroduzir usos ligados à cultura, ao turismo e ao comércio e serviços” (MOREIRA, 2004; p. 90). Essa iniciativa apresenta muitos méritos, perpassando vários governos municipais e durando até os dias de hoje. Na sua origem estava a constatação de “que os instrumentos urbanísticos até então disponíveis, como

¹⁶ Para uma melhor compreensão do período e detalhamento dos exemplos citados, ver Leme, 1999.

¹⁷ Termo utilizado por Mesentier para caracterizar as intervenções que privilegiam a circulação viária, contraposto à “renovação preservadora”, associada à preservação (Mesentier, 1992; p 61)

¹⁸ A afirmação das autoras se refere à cidade do Rio de Janeiro, mas pode ser estendida a várias capitais brasileiras.

o zoneamento e o tombamento, mostravam-se insuficientes para preservar as características da ambiência no centro...” (COMPANS, 2004; p. 50). O projeto se destaca por contemplar a preservação do casario existente e a possibilidade de novos edifícios dentro de parâmetros de inserção no contexto e por incluir instrumentos participativos e de co-gestão na sua metodologia. Apresenta também características de manutenção da população, inserção do uso cultural e valorização do uso residencial.

Iniciado também na primeira metade da década de oitenta, o projeto SAGAS teve como objetivo a preservação do ambiente urbano de três bairros da zona portuária, Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Focado mais no desenvolvimento de diretrizes para novas construções do que para a recuperação do patrimônio existente, esse projeto tem como principal característica ter se originado na comunidade dos bairros e não nas esferas de planejamento.

Esses dois exemplos cariocas se aproximam intensamente do caso de Bolonha, onde os interesses locais, da população residente, do pequeno comerciante e do patrimônio histórico se sobrepuseram a outros tantos, garantidos por metodologias participativas e inclusivas.

Outros dois casos em desenvolvimento no Rio de Janeiro apontam em outra direção. O menos importante é o projeto Teleporto. A discussão de suas bases vem do final dos anos oitenta, mas sua implantação teve início em 1993. É uma proposta urbanística de grande porte, onde foram previstas a construção de vinte e nove edifícios “inteligentes”, numa extensão de 250.000m² e área total construída de 450.000m²! (COMPANS, 2004, p. 53). O objetivo do projeto é o de

“Implantar um centro de telecomunicações de tecnologia avançada que dê suporte ao desenvolvimento das atividades econômicas da cidade, da região centro-sul do país e das suas relações com o Mercosul e com o resto do mundo, permitindo simultaneamente a recuperação urbanística de parte fundamental do centro da cidade do Rio de Janeiro” (Teleporto do Rio de Janeiro, SEDECT, 1999 apud Compans, 2004, p. 53)

A municipalidade fez sua parte e investiu 40 milhões de reais em desapropriações e obras, que incluíram grandes demolições, a construção de um estacionamento subterrâneo, e a execução da infra-estrutura de fibra ótica, tudo isto concluído até 1999. Mas a iniciativa privada não apareceu e a segunda parte do projeto, de construção dos edifícios, está estagnada. Apenas dois saíram do papel.

O projeto de revitalização da área portuária, assim como o Teleporto, também apresenta as características típicas do *city marketing* e da necessidade de inserção na economia globalizada como premissa da proposta. Uma primeira proposta, da Companhia Docas, previa a revitalização da atividade portuária das áreas de São Cristóvão e Caju e a disponibilização das demais áreas para o setor imobiliário. A criação de um fundo para a administração da operação caracteriza a forma de gestão proposta, similar às experiências mundiais precedentes¹⁹. Porém não houve entendimento entre a Companhia e a prefeitura sobre os projetos de reurbanização, e o projeto não teve início. A prefeitura do Rio tentou trazer uma filial do museu Guggenheim para o píer Mauá, projeto de Jean Nouvel, indo atrás do sucesso da iniciativa de Bilbao.

A situação exposta do Rio de Janeiro é interessante, pois quase que simultaneamente encontram-se propostas das mais variadas linhas sobre intervenções em áreas centrais, desde uma abordagem contextualista, de poucas intervenções e intensa relação com a população, como é o caso do corredor cultural, passando pela tabula rasa e a supressão do casario existente para a (não) implantação do Teleporto e chegando no apelo turístico-cultural do Museu Guggenheim. É possível afirmar não só que as áreas centrais voltaram com intensidade ao interesse daqueles que fazem a cidade, como há uma necessidade de se tentar de tudo, como se fosse necessário demonstrar ao mundo um perfil de cidade globalizada. Vale a pena lembrar que o Rio tem tentado essa caracterização, através do seu Plano Estratégico e

¹⁹ Seria constituída uma Join Venture denominada Gamboa Desenvolvimento, responsável pelo planejamento e administração das operações financeiras.

agora através das novas construções para os jogos Pan-Americanos. Perdeu-se aí uma ótima oportunidade de intervir na região do porto, sendo privilegiada a expansão urbana na região oeste, da Barra da Tijuca.

A experiência da cidade de São Paulo é significativamente diferente da carioca, uma vez que a capital paulista não tem um objeto tão forte e polarizador de atenções como é o porto do Rio. A situação paulistana em relação à economia nacional e mundial também é significativamente diferente, uma vez que essa é a cidade brasileira mais bem inserida na ciranda global, abrindo as características de “cidade global” do Brasil. De certa maneira, a nova fronteira de expansão imobiliária paulista, a região da Av. Bernini, apresenta as características que o projeto do Teleporto carioca pretendia ser.

Ainda na década de setenta, três ações são realizadas, demonstrando o início do deslocamento das atenções para a área central da cidade: a implantação das linhas norte-sul e leste-oeste do metrô, a construção dos calçadões, acompanhada de algumas restaurações de grande vulto, e a realização de um inventário de edificações de interesse cultural, histórico ou arquitetônico (SILVA, 2004, p. 62). Nos anos oitenta, ocorreu a reurbanização do Vale do Anhangabaú, uma intervenção fundamentalmente de desenho urbano. Já na década de noventa, o projeto Eixo Sé-Arouche apresenta uma estratégia de controle da paisagem e do mobiliário urbano. Seu principal mérito foi ter como metodologia a interlocução com os comerciantes e o estabelecimento de parcerias, no lugar de um planejamento normativo (SILVA, 2004, p. 63).

A partir daí iniciam-se as tentativas de maior vulto para a recuperação da região central de São Paulo. A Operação Urbana Centro²⁰ tinha como objetivo a atração de investimentos do setor privado para a região central da cidade, através da utilização de instrumentos como a transferência do direito de construir e do aumento do potencial construtivo e de uma maior

²⁰ Antes dela, a Operação Urbana Anhangabaú já partilhava dos mesmos princípios, mas com uma área de atuação menor.

permissividade da legislação. O pouco interesse gerado por essa iniciativa mostrou enfaticamente os limites dos parâmetros e instrumentos urbanísticos para despertar o interesse imobiliário no centro de São Paulo.

Desse período, a principal realização talvez não tenha se originado a partir do poder municipal, mas sim da sociedade. A Associação Viva o Centro, fundada em 1991, se consolidou como agente propositor e articulador de idéias e discussões sobre a região central da cidade. É bom lembrar que, por trás dessa instituição, encontram-se grandes instituições financeiras e empresariais com sedes no centro de São Paulo. Essa característica confere muita clareza em seus objetivos e muita força política e econômica em suas ações. Destacam-se a publicação Viva o Centro, dedicada à região, e o Programa de Ação Local²¹.

Grande ênfase passou a ser dada ao centro a partir do ano 2002, com a criação do Programa de Reabilitação da Área Central da Cidade de São Paulo (Procentro), base para a negociação de investimentos da ordem de cem milhões de dólares, oriundos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), que se transformou no Programa Ação Centro. Silva (2004:65) afirma que são três os pressupostos fundamentais dessa política: a preocupação com um novo arranjo institucional de gestão e promoção de desenvolvimento, a implantação do programa Ação Centro e a reestruturação da legislação tributária e urbanística. O primeiro pressuposto foi trabalhado através da criação de três instâncias, o Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico do Centro de São Paulo, de caráter deliberativo e representativo, a Coordenação Executiva Ação Centro, de caráter operativo, e a Agência de Desenvolvimento do Centro, de fomento às atividades econômicas. O programa Ação Centro é composto de

“...ações que procuram reabilitar essa região por meio da melhoria das condições ambientais e de qualidade de vida, valorizando a função coletiva do espaço

²¹ O programa foi instituído em 1995 e dividiu a área central em 50 microregiões de atuação, realizada através do princípio de “zeladoria urbana”, fiscalizando a ação do poder público e promovendo parcerias público-privadas (Silva, 2004). Em que pese a característica elitista da Associação, dada pela sua composição empresarial, é uma iniciativa de cunho participativo e uma referência para novos modelos de gestão.

público, ampliando o uso residencial e estimulando a diversidade funcional da região” (SILVA, 2004; p. 66)

Dentro do escopo do programa Ação Centro está o projeto Morar no Centro, que tem como objetivos “melhorar as condições de habitação de quem já vive no centro, promover a inclusão social da população de baixa renda e atrair novos moradores para a região” (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2004). No quesito legislação, está previsto a elaboração de um plano diretor específico para a região central, a alteração da lei de uso e ocupação do solo e a “regulamentação de incentivos seletivos para a dinamização de algumas atividades econômicas consideradas estratégicas” (SILVA, 2000, p. 69).

É interessante desenvolver uma análise comparativa dos exemplos das duas maiores cidades brasileiras sobre suas propostas de ação sobre as respectivas regiões centrais. É importante destacar que, apesar das origens da degradação e esvaziamento das áreas centrais se aproximarem, existem singularidades físicas, econômicas, políticas e culturais que provocam um distanciamento nas propostas atuais. A começar pela característica de cidade portuária do Rio, que provoca um tipo de vazio urbano oriundo da obsolescência das docas, impensável na cidade de São Paulo. O patrimônio a ser preservado, no caso do Rio, também interfere mais significativamente nas propostas, uma vez que a existência de conjuntos urbanos mais significativos na região central, como a Lapa ou os bairros do projeto SAGAS cria demandas de preservação e participação singulares. Paradoxalmente, nas propostas atuais para o centro de São Paulo aparecem características mais fortemente ligadas à inclusão e à participação. Merece destaque a iniciativa explícita de inclusão da HIS como estratégia de ação sobre a área central paulistana. Infelizmente, essas diretrizes foram alteradas com a mudança nos rumos políticos de São Paulo. Grande parte dos planos da administração anterior (2001-2004)²² foi

²² A prefeitura de São Paulo foi governada neste período pelo Partido dos Trabalhadores e teve uma postura em relação ao centro muito ligada aos movimentos sociais e ao patrimônio edificado, conforme descrito no texto, através de uma equipe de urbanistas como Nabil Bounduki, Nádya Someck, entre outros. A vitória do Partido da Social-Democracia Brasileira muda completamente a abordagem, com a participação mais intensa de agentes imobiliários, como o próprio atual prefeito, Gilberto Kassab, conselheiro do CRECI-SP.

completamente descartada ou descaracterizada, e uma nova forma de se intervir está em maturação, representada pelo projeto “Nova Luz”. A proposta prevê a desapropriação, por parte do município de uma grande área a ser demolida e, sobre ela, construídos edifícios de alta tecnologia para a criação de um pólo de desenvolvimento do setor terciário avançado, onde hoje é a “Cracolândia”. A própria prefeitura será “âncora” do projeto, transferindo a Companhia de Processamento de Dados do Município e a Subprefeitura da Sé para a região, num prédio a ser construído sobre área a ser demolida (Repórter Brasil, 2006, PMSP, 2006)²³. As bases dessa operação são muito próximas daquelas que subsidiaram o Teleporto carioca, ou as renovações americanas das décadas de cinquenta e sessenta.

O relevante desse projeto é a aparente contradição entre uma ação e outra, onde cada qual representando um período de governo diferente. Situação semelhante no Rio de Janeiro, muito embora lá as diferenças pareçam estar relacionadas a efetivas opções urbanísticas.

2.4 As formas de ação

As experiências nacionais e internacionais em intervenções em áreas centrais apontam para um conjunto de instrumentos para a aplicação em projetos ou planos de requalificação. Cada uma das experiências apresenta aí sua singularidade, sua particularidade, mas podemos organizar esses instrumentos em três grandes grupos, gestão, normatização e intervenção.

A gestão se refere a todas aquelas ações que geram um novo arranjo institucional e a redefinição do papel dos diversos atores de um processo de requalificação urbana, seja para conceber, planejar, implantar ou gerir uma iniciativa. Sem dúvida, é onde se encontra o maior avanço nas últimas três décadas. Também é onde aparecem as maiores críticas, muito relacionadas ao caráter empresarial que as intervenções assumem, dado especialmente por uma forma de se pensar a cidade como uma empresa. Os exemplos do Main Street Program e do Business Improvement Districts, nos Estados Unidos, se tornaram referências de uma

²³ <http://www.reporterbrasil.com.br/exibe.php?id=663>, acessado em 15 de agosto de 2006

prática de gestão local de grande participação dos próprios agentes. Na Inglaterra, o programa das Urban Development Corporations é o exemplar principal. Dentro desse programa se insere o plano London Docklands, duramente criticado por uma submissão total aos interesses do mercado imobiliário, e nenhum compromisso com a população local e com a cidade como um todo. Além dele, existem atualmente a Association of Town Centre Management, que dá subsídios técnicos a iniciativas de desenvolvimento local. Em Barcelona, a participação do estado se deu de forma mais intensa, porém através de um complicado esquema de empresas de capital misto e da participação de vários grupos de interesses também. Existe aí uma diferença de escala, da pequena intervenção em uma parte específica das áreas centrais, como é o esquema do MSP ou do BID e até mesmo da ATCM contraposta a planos de escala metropolitana ou até regional, como são os casos das Docklands ou de Barcelona.

A normatização se refere ao papel legislador e regulador do estado em processos de requalificação urbana. Esse papel foi relativamente esvaziado com a incorporação dos mecanismos autônomos de gestão, mas continua presente e necessário, na medida em que é a legislação urbanística que tem o dever de articular iniciativas menores ou mecanismos alternativos de gestão. A normatização vinculada à proteção do patrimônio se fortalece nesse contexto, em relação àquela destinada a regular a produção imobiliária.

A intervenção diz respeito ao planejamento do espaço construído, sua alteração e construção, ao desenho urbano entendido de maneira mais ampla. Muitos planos de requalificação têm na intervenção urbana seu lado de menos impacto, restrito à recuperação de fachadas ou de calçadas e mobiliário urbano. Outras lançam mão de uma total reconstrução de grandes áreas, gerando grandes impactos urbanísticos. Outros se equilibram entre um lado e outro, em função do lugar em que se inserem. Todas as alternativas são relevantes, na medida em que é o contexto que deve dizer o que é mais apropriado. Novamente as Docklands e Barcelona se destacam apresentando uma total transformação do ambiente construído. Outras cidades

européias também incorporam a intervenção como estratégia de requalificação de áreas urbanas centrais, como o caso de Berlim com o IBA e o Potsdamer Platz, Paris com os projetos para a comemoração do Bicentenário da Revolução Francesa e mais recentemente Bilbao com o museu Guggenheim e Lisboa com a Expo 98'. Foi elaborado um quadro resumo desses mecanismos e de exemplos de sua aplicação.

QUADRO-RESUMO FORMAS DE AÇÃO		
GESTÃO	NORMATIZAÇÃO	INTERVENÇÃO
Criação de empresas públicas mistas ou privadas para fomentar o desenvolvimento de determinada região	Desenvolvimento de incentivos legais, especialmente tributários	Qualificação do espaço público, através de redesenho de calçadas, mobiliário, jardins, vias.
Incremento da participação dos próprios atores, especialmente na implantação ou manutenção dos planos	Desenvolvimento de normas de proteção do patrimônio histórico	Implementação de projetos urbanos
Otimização da relação investimento-retorno para a valorização imobiliária e do comércio	Desenvolvimento e aplicação de legislação urbanística específica	Atuação direta na produção imobiliária

Quadro 1 - Resumo das formas de ação em áreas centrais

2.5 Estratégias de uso: comércio, equipamentos culturais e habitação

As estratégias de requalificação de áreas centrais oscilam nesses três programas básicos: comércio, cultura e habitação. Cada qual tem sua particularidade e origina de um determinado contexto. Merecem ser analisadas algumas dessas estratégias e fundamentalmente suas motivações fundamentais.

Nas cidades pré-capitalistas havia uma mistura de usos mais significativa. Com o desenvolvimento da cidade capitalista, sua verticalização, a construção capitalista do espaço e a especialização de funções oriundas do *zoning* e dos princípios racionalistas do Movimento Moderno, inicia-se a consideração sobre a separação de funções na cidade.

As áreas centrais são marcadas, geralmente, pela presença do pequeno comércio, pela diversidade, pela pouca infra-estrutura adicional provida pelos edifícios, quando comparadas aos shopping centers periféricos. Em compensação apresentam custos reduzidos nessa comparação, além de um grande potencial mercado consumidor. São várias as alternativas de requalificação que partem do princípio da valorização do comércio local como estratégia de desenvolvimento. As iniciativas americanas dos BID's são provavelmente os maiores exemplos dessa política. Para Maricato, “a revitalização de velhos centros urbanos exige a defesa do pequeno negócio como estratégia para a manutenção de empregos e também das características históricas do patrimônio construído” (MARICATO, 2000, p. 140).

O uso da cultura como instrumento de desenvolvimento e requalificação das áreas centrais também é significativo e se dá em duas frentes: a valorização do próprio patrimônio arquitetônico e urbanístico presente na região e a produção de novos equipamentos, como museus, teatros, cinemas e centros culturais. No primeiro caso, o próprio espaço urbano central se transforma em espaço de consumo. Essa relação é potencializada pelo fato dos centros principais serem constantemente coincidentes com os centros históricos. Na Europa as iniciativas adquirem expressão ampla, na medida em que existe grande patrimônio construído. No Brasil, algumas linhas de financiamento têm objetivo específico o aspecto cultural, como o programa Monumenta.

A habitação aparece como estratégia também no contexto europeu, mas de forma secundária. Ou seja, ela sempre está acompanhada de outros potenciais agentes nas intervenções. As iniciativas americanas não apresentam expressividade nesse sentido. A inclusão do uso habitacional se dá pela constatação dos benefícios da pluri-funcionalidade, onde um uso alimenta e potencializa o outro. No Brasil, depois da experiência de Salvador, com a expulsão dos residentes no Pelourinho e a musealização daquele espaço, contraposta ao sucesso da

iniciativa do Corredor Cultural, no Rio de Janeiro, o uso residencial é constantemente incluído nos planos de requalificação de áreas centrais.

É importante colocar que nenhuma das três estratégias é capaz de atuar individualmente. Dependendo do contexto, pode-se ter a carência de um ou de outro especificamente, mas é fundamental deixar claro que a complementariedade destas três abordagens é necessária.

3 O Hipercentro de Belo Horizonte

O objetivo deste capítulo é discutir a atual situação do hipercentro de Belo Horizonte em relação à perda de sua centralidade, especialmente comercial, ao esvaziamento populacional, à degradação física de seu corpo edificado e à perda de sua qualidade ambiental. Esses quatro aspectos são hipóteses a serem verificadas no desenvolvimento das análises. As informações podem estabelecer um cenário mais claro sobre o que seria a “degradação” da região e a necessidade de sua reabilitação.

Para isso, apresenta-se um breve histórico do uso e ocupação do solo da região, além de um panorama da situação atual. Foram utilizados como referenciais para a primeira parte os trabalhos de Lemos (1988), Noronha (1999) e Monte-Mor (1994). Já a segunda parte se baseou nos dados da Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo realizada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (2003), dos censos do IBGE (1991 e 2000), da Pesquisa de Origem e Destino (OD) realizada pela Fundação João Pinheiro (2002) e da pesquisa Habitar Belo Horizonte – Ocupando o Centro (HBH) (2005). São considerados os aspectos da alteração do perfil da população residente, da desvalorização imobiliária, da popularização do comércio, das características do corpo edificado, como estado de conservação, forma de ocupação do solo e interesse histórico.

3.1 Definição

A zona hipercentral de Belo Horizonte encontra-se definida através da Lei 7166, de 1996, que regulamenta o uso e a ocupação do solo na cidade, sendo conformado pela Av. do Contorno, Av. Bias Fortes, Av. Augusto de Lima, Rua Guajajaras, Av. Afonso Pena, Rua da Bahia, Viaduto Santa Tereza, Rua Sapucaí e novamente Av. do Contorno (Figura 1). Ela é a parte de ocupação mais antiga da Zona Central de Belo Horizonte, composta pelo perímetro da Av. do Contorno, área urbana do traçado original de Araão Reis. Essa definição tem

caráter normativo, com fins de regulação urbanística, mas tem sua origem na definição da Zona Comercial, de 1933. Este estudo utilizará essa definição oficial, incluindo o Parque Municipal.

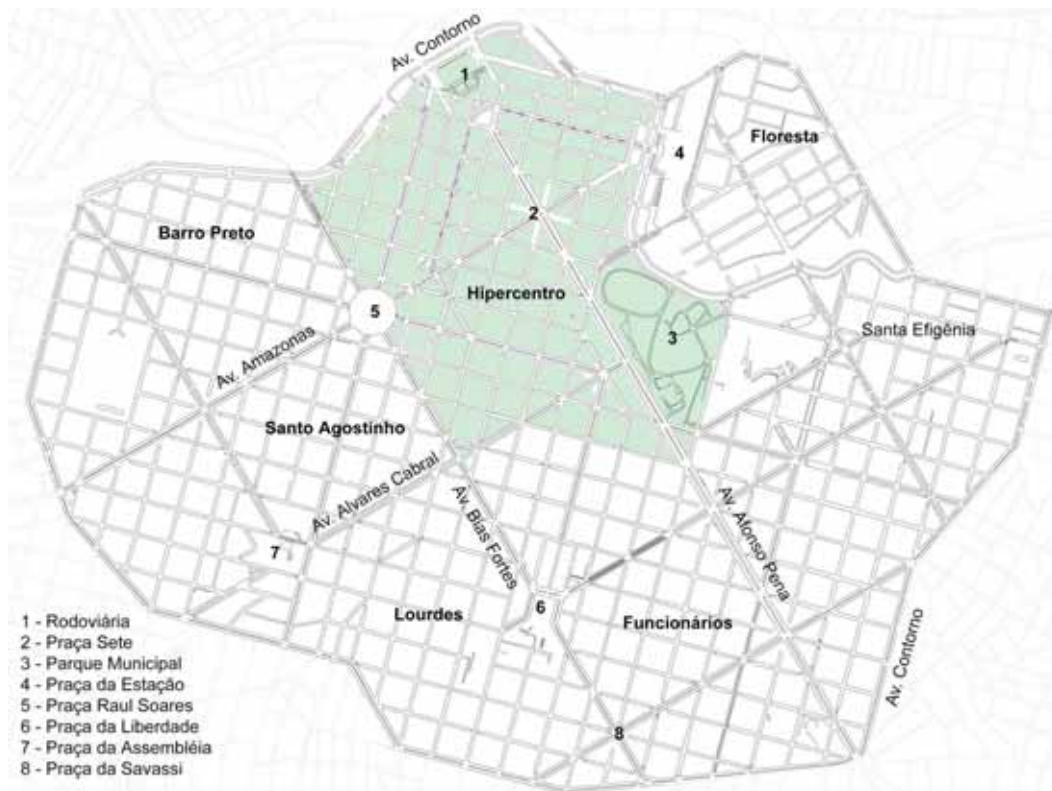


Figura 1 – Mapa da Zona Central de Belo Horizonte
Fonte: Base de dados da Prodabel. Trabalhado pelo autor

3.2 Breve histórico

A cidade de Belo Horizonte foi planejada para sediar a nova capital do estado, no final do século XIX, pelo engenheiro Aarão Reis, tendo como princípios norteadores a higiene, a estética e a fluidez (GOMES e LIMA, 1999). Não cabe a este trabalho desenvolver considerações profundas sobre a concepção e a evolução da cidade como um todo, tema já exaustivamente tratado¹. Cabe aqui destacar alguns pontos de interesse, tanto do projeto original quanto do seu desenvolvimento ao longo do século passado, que contribuem para a caracterização da situação a ser trabalhada, o atual Hipercentro de Belo Horizonte.

¹ Sobre a evolução da região central de Belo Horizonte, ver Lemos 1988 e Noronha 1999.

Um primeiro aspecto que deve ser destacado é o zoneamento proposto no projeto original de Aarão Reis e consolidado durante o primeiro momento de existência de Belo Horizonte. O plano previa a criação de um bairro comercial na esplanada da Lagoinha, junto ao Arrudas, a posição do poder na Praça da Liberdade e a ocupação residencial dos funcionários públicos no bairro dos Funcionários. A Avenida Afonso Pena se desenvolveu inicialmente como elemento de ligação entre a zona comercial em desenvolvimento e a região do poder, função assumida posteriormente pela Rua da Bahia. Segundo Lemos,

“...as intenções do autor do projeto foram mantidas, sendo que a ocupação do centro elitista simbolizava a manutenção do *status quo*; já no bairro comercial, delineava-se a ‘busca de novos horizontes para minas’, caracterizada por uma ocupação eclética tanto no nível funcional como populacional” (LEMOS, 1988; p. 80).

Fica clara a divisão da zona urbana da cidade em duas, uma ligada ao uso residencial e institucional e ao poder constituído, vindo da antiga capital e representado pelos cidadãos ligados à administração pública, e outra caracterizada pela diversidade social e de usos, residenciais, comerciais, de serviços e de lazer. Pode-se afirmar, portanto, que desde o primeiro momento da criação da capital, ela se apresenta através de um caráter segregador. Outra manifestação dessa característica se dá na

“(...) inexistência de áreas pensadas ou planejadas para a população pobre, representada por um grande contingente de trabalhadores, aventureiros e imigrantes, que tiveram dificuldades em nela se alojar desde os primeiros momentos da sua construção” (GOMES e LIMA, 1999, p.122).

A inexistência de áreas destinadas aos trabalhadores na zona urbana tem como consequência natural o desenvolvimento acentuado das zonas suburbanas, que receberam aqueles que não “cabiam” dentro da zona urbana. Esses “cidadãos de segunda categoria” (MONTE-MOR, 1994), como trabalhadores da construção da cidade e imigrantes, promovem um desenvolvimento “periférico” da cidade, motivado também por níveis de exigências legais altos para se construir dentro da zona urbana. Afirma-se que

“... foi a população trabalhadora, excluída do espaço central da cidade, do poder da cidadania, da ágora estendida, que de fato determinou a produção da cidade. E Belo Horizonte cresceu no sentido oposto, da periferia para o centro, num processo que se repetiu em inúmeras cidades planejadas do Brasil”. (MONTE-MOR, 1994; p. 15)

O resultado desse processo foi uma zona urbana relativamente vazia, contraposta a uma zona suburbana em franco crescimento. Essa situação leva ao desenvolvimento de um segundo momento na legislação urbanística da cidade (o primeiro pode ser considerado o próprio plano), que define a zona comercial e exige um maior adensamento das suas construções, através da proibição de novos edifícios e reformas de apenas um pavimento ou a exigência da construção no alinhamento predial para edificações comerciais².

Dentro do arranjo espacial da cidade, o bairro comercial apresenta um resultado interessante, pois a região que desenvolve socialmente o papel de centralidade apresenta um caráter físico periférico, no limite da zona urbana. Torna-se espacialmente, portanto, centro não só das elites, mas também das camadas mais populares, segregadas desde a fundação da cidade.

Um segundo aspecto diz respeito à criação das centralidades na nova cidade. O projeto de Aarão Reis tem como referência principal a Avenida Afonso Pena, a mais larga do plano, onde se localiza o Parque Municipal e alguns edifícios institucionais, como o Teatro, os Correios, a sede da Justiça. Há outra centralidade marcada pela sede do poder estadual, na Praça da Liberdade. Há também a centralidade comercial, já mencionada, ligando a estação ferroviária ao teatro (posteriormente mercado municipal). A partir da década de quarenta, o desenvolvimento da industrialização no setor oeste, em particular no município de Contagem, conferiu à Av. Amazonas um papel de relevância no transporte, gerando enfim a centralidade fundamental da cidade, a Praça Sete de Setembro, o cruzamento dos eixos fundamentais

² Decreto 165, de 1º de setembro de 1933. Definia as Zonas Comercial, Residencial ou Urbana e Suburbana, além das exigências de inexistência de afastamento frontal e impossibilidade das construções com apenas um pavimento na Zona Comercial

(MONTE-MOR, 1994, p. 16). No contexto da cidade em construção, há uma grande distribuição dos elementos geradores de centralidade.

Ainda na década de quarenta, tem início um processo de verticalização da área central, associada à expansão da mancha urbana. Foi um período de grande crescimento populacional e econômico, com a transformação da cidade puramente institucional, como originalmente proposto, em cidade com características industriais. Tanto o centro cresceu para cima, como o restante da cidade cresceu para os lados, criando uma periferia carente de referências simbólicas e extremamente dependentes da região central. Nesse momento, a legislação urbanística também se desenvolve e, no caso da região central, introduz a idéia de gabarito como regulador das altimetrias. Na década de quarenta surge o código de obras da capital, em vigor até os dias de hoje, regulando os requisitos mínimos dos novos edifícios. Esse processo de verticalização prevalece até a década de oitenta, quando o interesse imobiliário deixa o centro e se desloca para outras regiões da cidade. A legislação urbanística, conforme demonstra Noronha (1999), garante a manutenção do uso residencial na região central, ao regulamentar a verticalização apenas nessa área. Como a produção habitacional para a alta renda na cidade começa a ser realizada através dos edifícios verticais, símbolos de um novo estilo de vida, o seu lugar é na região central. Repete-se aqui aquela situação do primeiro momento da capital, com essa produção imobiliária acontecendo nas áreas destinadas aos usos institucionais e de moradias dos funcionários públicos.

A partir da década de 1970, e com mais força nos anos oitenta e noventa, a região central perde força no seu desenvolvimento, encontrando concorrência nas novas centralidades que surgem com o deslocamento da classe alta em direção à região sul da cidade, como a região da Savassi e o BH Shopping.

“Com o crescimento urbano dos anos 70 e a conseqüente proliferação de centro, Belo Horizonte passa a se articular por centralidades diversas (...). À medida que o lugar passou a apresentar um quadro de saturamento, perderam seus espaços em

sociabilidade, consolidando-se como um lugar de passagem e de consumo heterogêneos” (LEMOS, 1994; p. 43).

Nesse momento aparece a primeira Lei de Uso e Ocupação do solo consolidada da cidade, resultado dos trabalhos do PLAMBEL, órgão cujo objetivo era o planejamento da região metropolitana de Belo Horizonte. Essa lei previu a divisão da cidade em zonas organizadas por categoria de uso, mantendo padrões de verticalização mais altos para a região centro-sul. A partir desse momento, acentua-se o desenvolvimento de outras regiões da cidade, em contrapartida inicia-se a estagnação da área central, tanto do ponto de vista populacional quanto comercial. As leis que se seguirão, de 1985 e 1996, tiveram pouco impacto na transformação da região.

3.3 Análise do quadro atual do hipercentro

Para o desenvolvimento de um trabalho analítico, torna-se útil considerar subdivisões de acordo com características específicas, sejam elas morfológicas, demográficas, de traçado urbano ou do corpo edificado. Noronha divide o centro em cinco áreas, de acordo com uma síntese própria dos fatores já mencionados. São elas as subáreas da Av. Afonso Pena, Av. Santos Dumont, Av. Paraná, Praça Raul Soares e de maiores altimetrias (Figura 2).

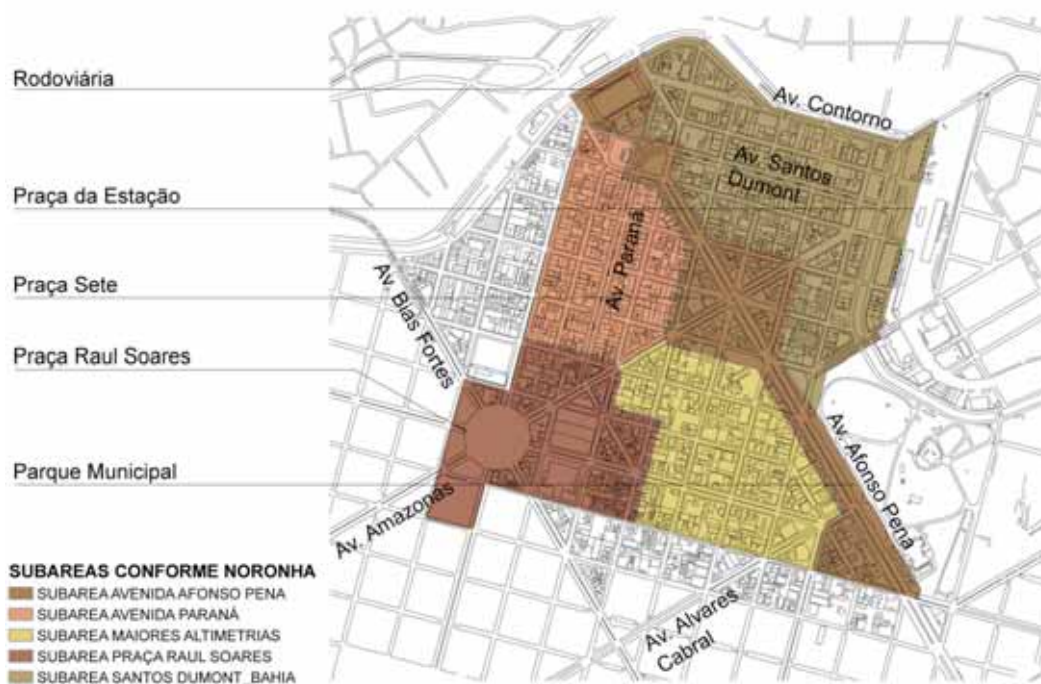


Figura 2 – Mapa das sub-regiões do hipercentro, conforme Noronha

Fonte: Noronha, 1999 – Trabalhado pelo autor

É interessante notar que o autor rejeita em seu trabalho as subdivisões utilizadas para o desenvolvimento do Plano Diretor de 1996, considerando mais adequadas as divisões feitas pela própria prefeitura para a lei de 1975. O mapa mostra que o autor deixa de fora uma parte do que legalmente é hipercentro, mas que ele subtrai de suas análises por considerar a divisão do hipercentro legal não totalmente apropriada para a caracterização da região. Nota-se a exclusão da faixa delimitada pela Rua dos Guajajaras e a inclusão dos quarteirões contíguos à Praça Raul Soares. Noronha exclui também a região delimitada pela Av. Olegário Maciel e pela Av. do Contorno.

A primeira idéia consistia em usar a divisão conforme proposta por Noronha, com base nas características morfológicas e de uso. Mas foram levantadas duas outras possibilidades, a de utilizar como referência os setores censitários do IBGE, que apresentam dados consolidados de população, mas ignoram a morfologia; ou as áreas homogêneas da pesquisa de origem e destino da Fundação João Pinheiro, maiores do que os setores censitários, portanto menos

flexíveis, mas que consideram as características morfológicas, além de disporem de dados populacionais que permitem análises comparativas. A opção foi feita pelas áreas homogêneas da pesquisa OD, por representar uma melhor síntese dos dados a serem trabalhados (Figura 3). Há uma ressalva a ser feita, uma vez que as AH1001 e 1010 extrapolam a área delimitada pelo Hipercentro, não sendo possível compatibilizar plenamente os dados de população e de corpo edificado. A opção foi por incluir estas áreas assim mesmo, pois elas contribuem para demonstrar a heterogeneidade física e populacional da região.

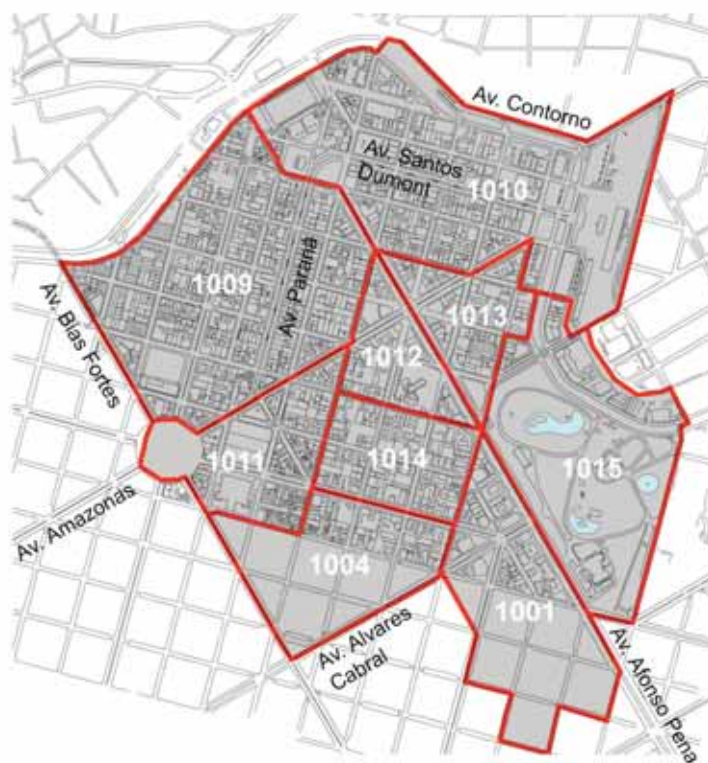


Figura 3 – Mapa de identificação das Áreas Homogêneas da Pesquisa OD 2002

Fonte: Fundação João Pinheiro. Trabalhado sobre base da Prodabel

Os dados referentes ao corpo edificado foram levantados considerando também uma área expandida em relação ao hipercentro legal, incluindo os galpões existentes na Av. dos Andradas e o conjunto da Praça da Estação. Por isso há pequena divergência entre as três áreas de referencia. Foi considerado que tal divergência não representa impedimento metodológico para o desenvolvimento das análises e portanto trabalhou-se com as

demarcações originais do hipercentro legal, das áreas homogêneas e da pesquisa de uso e ocupação do solo (Figura 4).

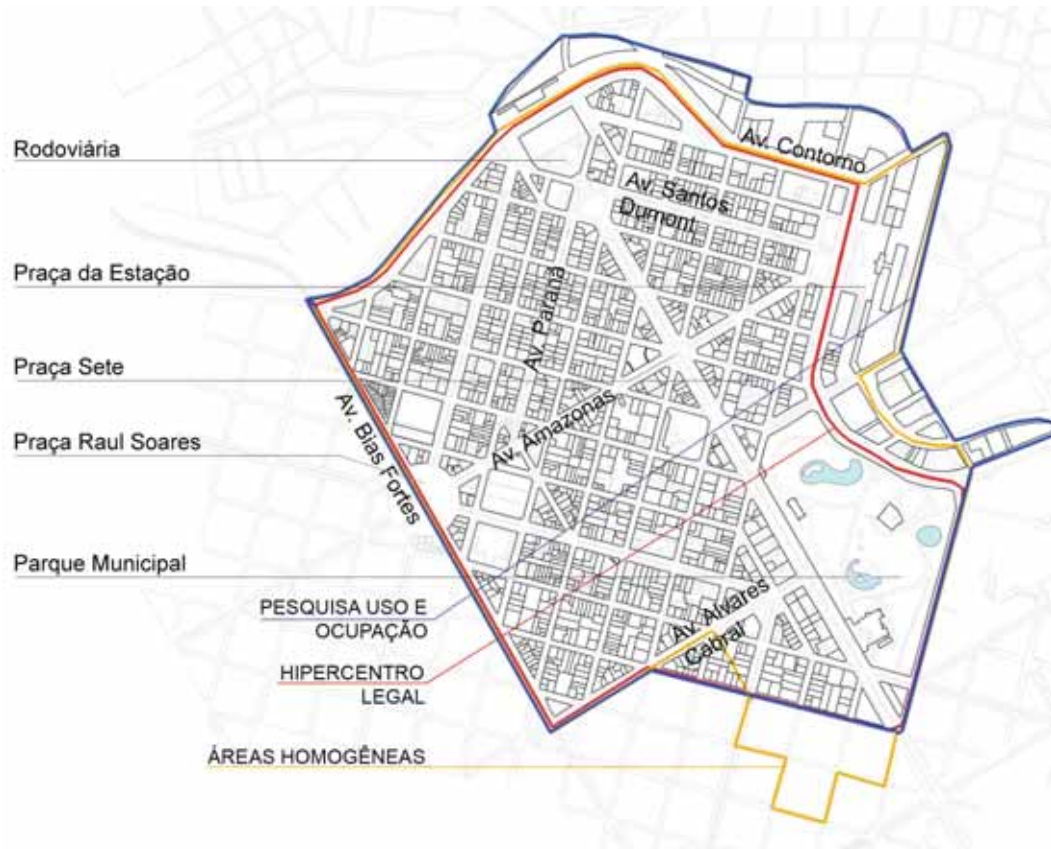


Figura 4 – Delimitação das áreas de estudo.

Serão trabalhados cinco mapas contendo análises sobre densidade populacional, verticalização, interesse cultural, estado de conservação e uso do solo. A análise preliminar destes cinco mapas permite a visualização da subdivisão das áreas mencionadas anteriormente (Figura 5).

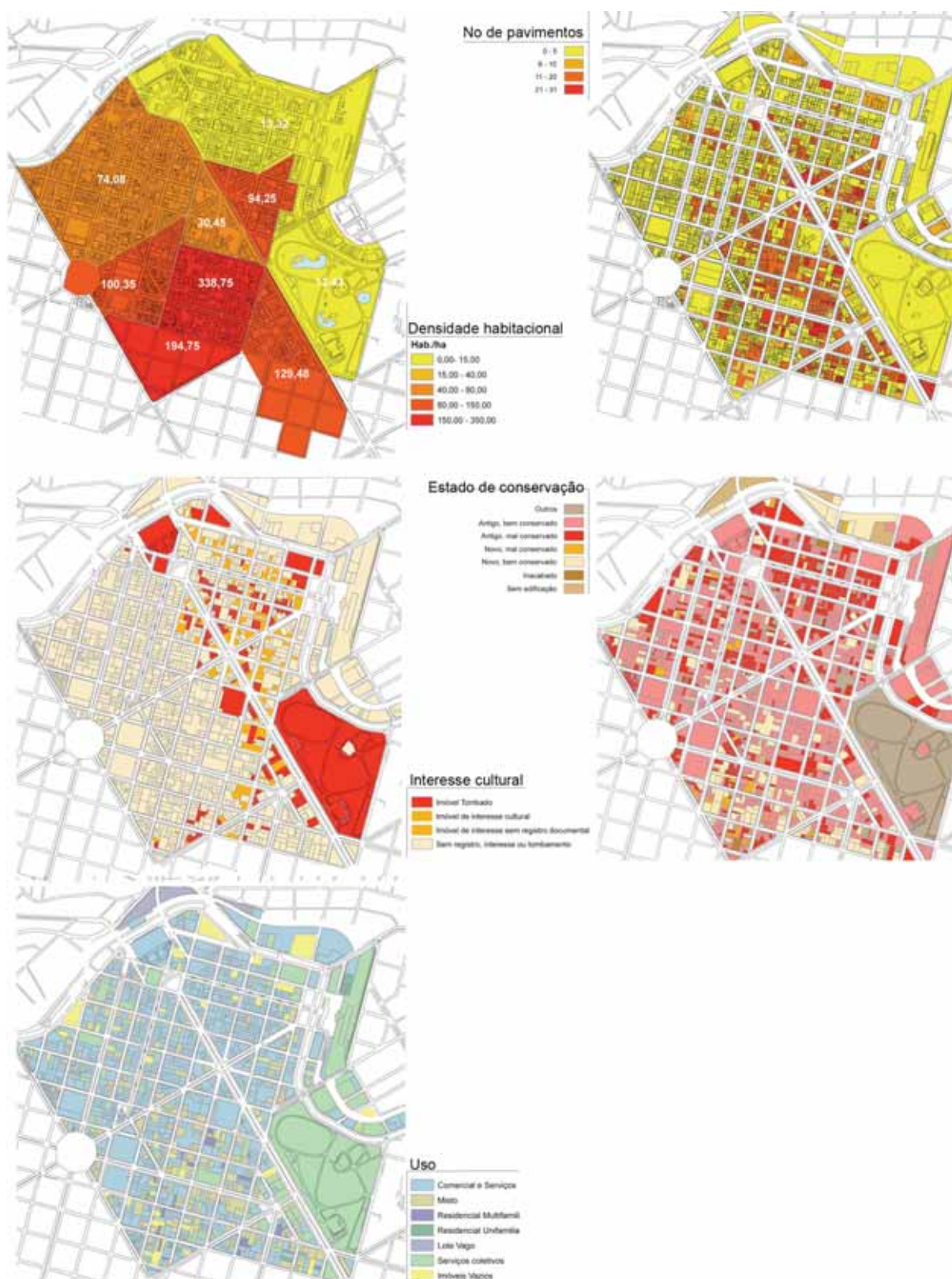
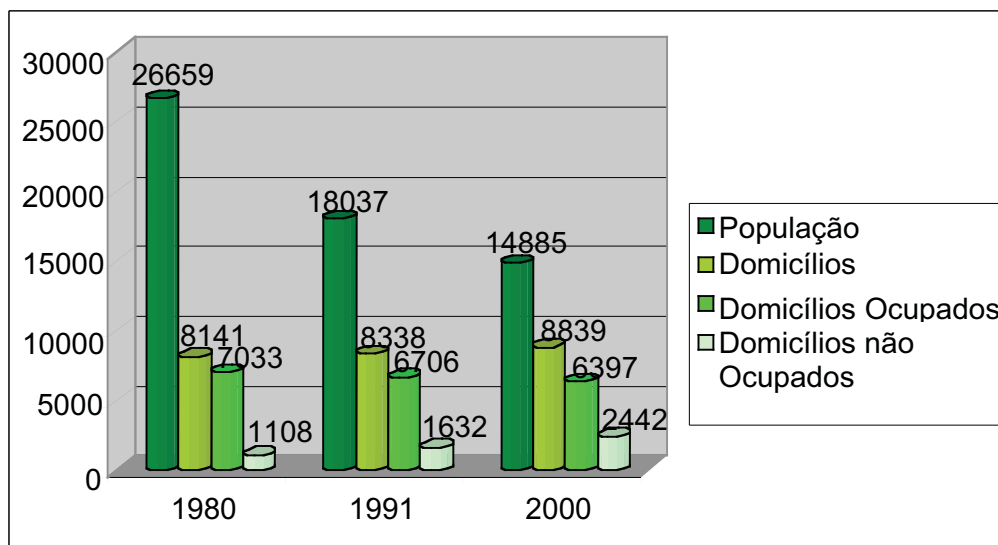


Figura 5 – Vista geral dos mapas

3.4 Dinâmica populacional

Para as análises sobre a dinâmica populacional e o perfil da população residente no hipercentro, serão utilizados os dados do censo do IBGE de 2000, 1991 e 1980, a fim de possibilitar uma compreensão melhor do processo no tempo. Dois aspectos devem ser analisados: o crescimento populacional e o número de domicílios. Os dados do IBGE mostram que a população reduziu significativamente nos últimos 20 anos do século passado, passando de um total de 26.659 habitantes em 1980 para 18.037 em 1991 (redução de 32,34%), e para 14.885 no ano de 2000 (redução de 18,69%). A redução total do período foi de 44,16%, portanto muito expressiva, representando quase metade de toda a população residente. Leiva (2006) apresenta um número interessante para ser analisado em conjunto com esses dados do IBGE. Utilizando como referência os dados da Pesquisa OD, que apresenta números de redução populacional próximos a esses, ele aponta uma mobilidade populacional elevada. A *entrada* de novos habitantes entre os anos 82 e 92 foi de 57,29% do total de residentes, enquanto que nos dez anos seguintes esse número ficou em 50%. Ou seja, além da redução, ainda houve uma substituição significativa da população residente.

Grafico 1 – Evolução da população e da ocupação dos domicílios



Fontes: IBGE, 1995; Censo IBGE, 2000

Paralelamente, o número total de domicílios aumentou, juntamente com o número de domicílios não-ocupados. Já o número de domicílios ocupados diminuiu. Esses dados demonstram a existência de uma atividade imobiliária na região, ainda que moderada. Pode-se afirmar que essa atividade imobiliária está concentrada nos setores já consolidados e verticalizados. Uma hipótese interessante que pode ser formulada a partir dessas colocações é que a condição de esvaziamento é mais acentuada do que o número populacional indica, uma vez que houve um incremento no número de residências e uma chegada de população de outras regiões. Essa mobilidade indica uma permanência breve dos moradores na região, e constantes substituições.

3.4.1 Nível sócio-econômico ou perfil populacional

A pesquisa de Origem e Destino da Fundação João Pinheiro traz informações relativas à renda e à ocupação da população residente no Hipercentro e, através dela, é possível constatar uma redução da renda *per capita* durante a década de 1990. No ano de 1992, o número de domicílios com renda *per capita* até 5 SM correspondia a 36,73%, enquanto que no ano de

2002 este número subiu para 63,07%. Na outra ponta, os domicílios com rendimentos *per capita* acima de 10 SM caíram de 39,20% para 9,9% do total. Existe aqui a clara redução da renda dos moradores da região, que poderia ser justificada tanto pelo empobrecimento daqueles que já residiam anteriormente ou pela substituição desses residentes por outros com rendimento menor. As duas hipóteses parecem existir, porém a segunda tem maiores possibilidades de ocorrer com mais intensidade, sobretudo quando consideramos conjuntamente com os dados de entrada de população no hipercentro. Ou seja, tem havido uma substituição de população de rendas maiores por outra, com rendas menores. É importante ressaltar que essa é a renda per capita que, aliada à redução do número de habitantes por domicílio, demonstra uma redução ainda maior na renda da região como um todo.

3.4.2 Densidade

O hipercentro de Belo Horizonte tem uma população total de 14.885 habitantes, de acordo com o censo de 2000 do IBGE. Existe uma pequena divergência entre os limites dos setores censitários, os limites do hipercentro definidos pela PBH e aqueles considerados pela pesquisa OD. Optou-se manter a análise populacional a partir dos dados do IBGE para a análise dos fenômenos de crescimento populacional. Porém, para a análise das densidades populacionais, optou-se por manter a pesquisa OD como referência e possibilitar o cruzamento dos dados.

Na região compreendida pela pesquisa OD, a população total é de 17.760 habitantes. Como já mencionado, a diferença se dá pela inclusão de oito quadras exatamente na região de maior densidade. Considerando os dados populacionais e a área da OD, 212,80 ha, chega-se a uma densidade média de 83,46 hab./ha (Tabela 1).

Essa densidade tende a ser menor, caso as quadras adicionadas pela pesquisa OD sejam excluídas. Pode se afirmar que é um valor baixo, especialmente para uma região com uma densidade construtiva tão elevada, mas nada exagerado. Para termos uma referência, o plano

diretor de Belo Horizonte aponta, em seus estudos sobre densidade, o limite teórico de 200 hab./ha³ (BELO HORIZONTE, 1995; p. 163). Podem ser justificativas para essa média a existência de áreas com pouco ou nenhum uso residencial, a presença de equipamentos urbanos de grande porte, que ocupam área significativa e não têm nenhum residente, como o Parque Municipal, a Rodoviária ou a Praça da Estação e o grande número de edifícios dedicados ao uso comercial. Pode-se afirmar, portanto que essa densidade, apesar de potencialmente baixa, não indica sozinha uma subutilização de infra-estrutura do hipercentro, na medida em que grande parte das construções tem outra utilização

Tabela 1 – População, domicílios e densidade por Área Homogênea

AH	População	nº de domicílios	Área (ha)	Densidade (hab/ha)
1001	2985	1855	22,97	129,95
1004	3567	2793	18,25	195,45
1009	3318	1965	44,64	74,33
1010	666	318	49,83	13,37
1011	1548	892	15,37	100,72
1012	277	88	8,92	31,05
1013	991	415	10,48	94,56
1014	4028	2199	11,85	339,92
1015	380	213	30,47	12,47
Total	17760	10738	212,78	83,47

Fonte: Pesquisa de Origem e Destino – Fundação João Pinheiro – 2002

Merece destaque a distribuição dessa população pela região do hipercentro, pois ela encontra-se significativamente concentrada no quadrante sul, delimitado pelas avenidas Amazonas e Afonso Pena. O mapa de densidade mostra bem essa concentração espacial da população do hipercentro, caracterizando vazios populacionais nas regiões das avenidas Santos Dumont e Paraná (Figura 6).

³ Como dado complementar, seria interessante lembrar as referências de densidades propostas por Jane Jacobs. Para ela, o limite mínimo de densidade a fim de se garantir uma diversidade significativa para áreas urbanas é de cerca de 240 *habitações* por hectare. Considerando a média de habitantes por unidade do hipercentro, segundo a pesquisa OD de 1,65, teríamos um número em torno de 396 habitantes por hectare! É claro que este número não pertence a nossa realidade, mas serve como uma segunda referência.

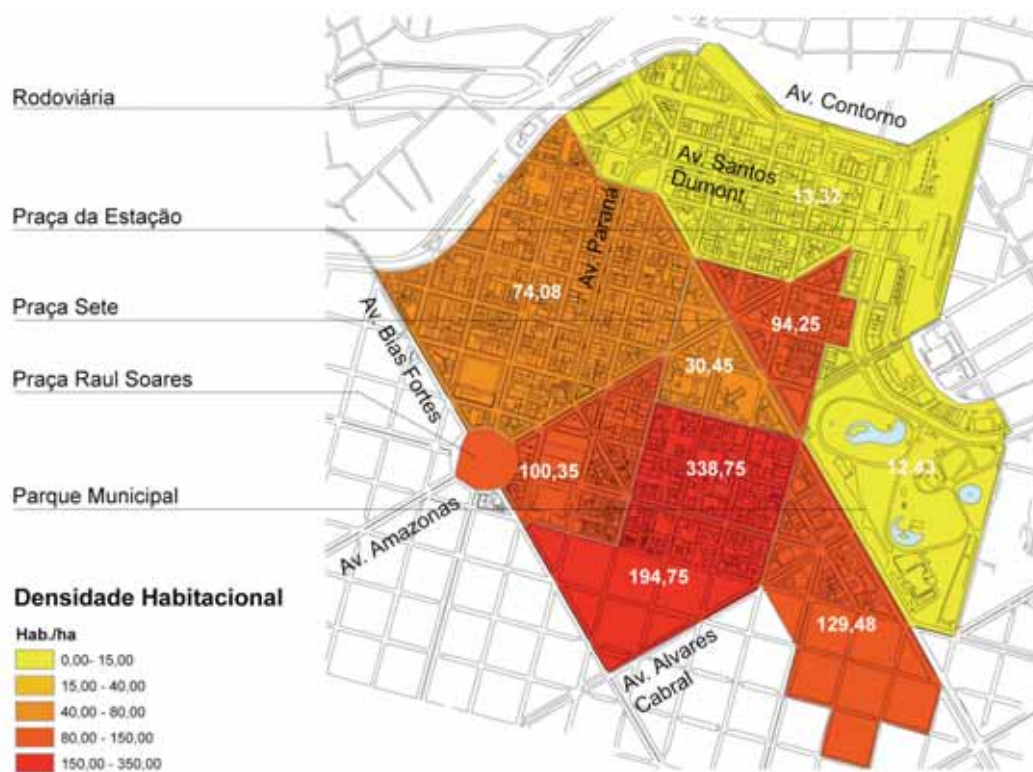


Figura 6 - Mapa de densidades habitacionais do hipercentro

Fonte: Pesquisa de Origem e Destino – Fundação João Pinheiro - 2002

A AH1010 (Av. Santos Dumont) apresenta uma área de 49,83ha para uma população de 666 habitantes, perfazendo uma densidade habitacional de 13,37hab/ha. É uma densidade muito baixa, tanto em relação às outras áreas homogêneas do hipercentro quanto em relação ao resto da cidade. Numa densidade habitacional tão baixa, o uso residencial pouco ou nada contribui para a vitalidade da região. Nesse caso, os imóveis residenciais estão concentrados na Rua da Bahia e na Praça da Estação (imóveis da RFFSA). A densidade tão baixa se explica tanto pela presença de equipamentos de grande porte, como a Rodoviária e a própria Praça da Estação, quanto pela predominância absoluta de edificações de uso comercial ou de serviços.

Outra região de baixíssima densidade se refere a AH1015 (Parque Municipal). Nesse caso, porém, a explicação se dá pelo fato da maior parte da área considerada pertencer ao Parque. Alguns imóveis da Rua da Bahia é que contribuem para a existência de moradores na região.

As duas áreas homogêneas que compõe a região da Praça Sete (AH1012 e AH1013) apresentam juntas uma população total de 1268 habitantes e uma densidade média de 62,08 hab./ha. É interessante considerá-las em conjunto, uma vez que a praça é um elemento marcante do hipercentro. É uma densidade moderada, sendo que contribuem para baixo a referência de centralidade comercial e de negócios que a praça tem e seu número significativo de edifícios comerciais. O uso habitacional na região se concentra novamente na Rua da Bahia de um lado e na Rua Tupis, próximo à Igreja de São José.

A região da Av. Paraná (AH1009) apresenta também uma densidade moderada, de 74,33hab/ha. Cabe aqui um destaque, pois a população residente na região encontra-se significativamente concentrada nos arredores da rua Guarani, fato que a região definida pela pesquisa OD é incapaz de mostrar. Porém o mapa de uso apresenta uma pequena quantidade de edifícios de uso misto ou residencial na região compreendida entre a Av. Olegário Maciel e a Av. do Contorno, confirmando essa hipótese.

A AH1011 (Mercado Central) apresenta também uma densidade média, de 100,72 hab./ha. É uma região de transição, onde grandes equipamentos como o próprio mercado e o Minascentro se misturam com edifícios já bastante verticalizados para uso residencial, em especial aqueles existentes nas proximidades da Praça Raul Soares. Destaca-se o fato de o Edifício JK aparecer na praça, porém fora dos limites do hipercentro e, portanto, dos dados utilizados neste trabalho. Certamente sua inclusão alteraria significativamente os dados dessas áreas e da região como um todo.

As Áreas Homogêneas 1004, 1001 e 1014 são as que apresentam as maiores densidades, respectivamente 129,95, 195,45 e 339,92 hab./ha. A AH1014 é a que apresenta verticalização mais intensa e mais antiga, sendo uma área integralmente consolidada em termos de corpo edificado. A densidade elevada reflete esse padrão, na medida em que há diversidade de usos e o número elevado de residentes se dá pela grande área construída para uso residencial. As

outras duas áreas, AH1004 e AH1001 são mais heterogêneas em relação ao corpo edificado, apresentando um número maior de edifícios novos e também outros com um padrão mais antigo de ocupação, de poucos pavimentos sem elevadores. São duas áreas que ainda passam por um processo de verticalização considerável, sendo alvo do interesse do mercado imobiliário, tanto para empreendimentos residenciais quanto para comerciais, além do uso hoteleiro.

3.5 Panorama Atual do corpo edificado

O edifício é, em última análise, constituinte da forma da cidade. Sua degradação é também a degradação do ambiente urbano no qual se insere. Da mesma maneira, uma referência urbana tem um poder regenerador em todo o seu entorno próximo, na medida em que ele é um qualificador do espaço urbano. Daí a importância da análise da situação do corpo edificado da região do Hipercentro, a fim de se caracterizar uma eventual degradação da região ou uma potencial requalificação.

A análise do corpo edificado será desenvolvida tendo como base os dados da pesquisa de uso e ocupação do solo realizada pela Práxis, sob encomenda da prefeitura de Belo Horizonte. Como já foi dito, a setorização seguirá aquela proposta pela pesquisa OD. Serão analisados os seguintes aspectos: altimetria das edificações (ou número de pavimentos), grau de interesse do patrimônio histórico, estado de conservação e uso.

3.5.1 Verticalização



Figura 7 – Mapa de número de pavimentos do hipercentro

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH – Trabalhado pelo autor

Foi feita uma classificação dos imóveis nas seguintes categorias: de 0 a 5 pavimentos, que abrangem desde os lotes vagos e estacionamentos, passando pelos galpões, até os edifícios oriundos de uma primeira verticalização na cidade; de 6 a 10 pavimentos, verticalização considerada moderada em termos de impacto na paisagem, que inclui alguns equipamento industriais, como a antiga Fábrica da Antártica, hoje shopping Oi; e de 11 a 20 e de 21 a 31, ambas as categorias de verticalização significativa.

O mapa acima mostra uma distribuição bastante desigual no processo de verticalização da região (Figura 7). Enquanto que as maiores altimetrias encontram-se definidas pelas Avenidas Amazonas, Augusto de Lima e Rua da Bahia, os quadrantes polarizados pelas Avenidas Santos Dumont e Paraná apresentam um significativo número de edifícios com menos de cinco andares. Nessas duas regiões, fica claro também que a verticalização se dá de forma mais intensa nas áreas polarizadas pela Praça Sete de Setembro em especial e ao longo de

toda a Av. Afonso Pena. As áreas próximas ao Ribeirão Arrudas apresentam as menores altimetrias.

A região da Praça Raul Soares apresenta baixas altimetrias, no lado do Hipercentro. Somente nos lotes lindeiros a ela as edificações são mais verticalizadas, caracterizadas pelo uso residencial de alto padrão. Esse fato pode ser parcialmente explicado pela presença de grandes equipamentos na região, como o Mercado Central, o Minas Centro e o Mercado Novo, que garantem baixas altimetrias em grandes extensões. Já na região da Avenida Afonso Pena, também a presença do uso institucional contribui para a existência de alturas moderadas, como os edifícios dos correios, da prefeitura, a igreja São José e o Automóvel Clube.

A área definida pelo Ribeirão Arrudas e a Avenida Olegário Maciel é a região que apresenta o menor índice de verticalização, com apenas quatro edifícios com mais de cinco pavimentos. Em seguida temos a região da Av. Santos Dumont e Rua dos Caetés, que por sofrer maior influência do conjunto da Praça Sete e pela presença do setor hoteleiro em outras épocas passou por alguma verticalização, mas ainda apresenta um grande percentual de edifícios com menos de cinco pavimentos.

Como interessa ao trabalho caracterizar o potencial de verticalização do Hipercentro, procurou-se identificar os edifícios com de três pavimentos ou menos, mais sujeitos à demolições e substituições. Novamente destaca-se a região da Av. Olegário Maciel, onde grande parte dos edifícios apresenta essa condição. Também a região da Santos Dumont apresenta grande percentual de imóveis com menos de três andares. O destaque fica por conta da região de maior verticalização, junto às Avenidas Bias Fortes e Álvares Cabral. Vale mencionar que essa região é de interesse do mercado imobiliário e vem passando por um processo de substituição natural, com destaque para o uso residencial para as classes média-alta e alta. Essa região também tem se destacado por incorporar parte do setor hoteleiro, que sai da Santos Dumont e se aproxima do vetor sul de desenvolvimento e valorização.

Tabela 2 – Número de pavimentos por Área Homogênea

AH	Número de pavimentos								Total
	0 a 5		6 a 10		11 a 20		21 a 31		
	unidade	%	unidade	%	unidade	%	unidade	%	
1001	43	49,43%	6	6,90%	33	37,93%	5	5,75%	87
1004	136	73,12%	7	3,76%	36	19,35%	7	3,76%	186
1009	393	86,37%	17	3,74%	43	9,45%	2	0,44%	455
1010	244	87,14%	12	4,29%	21	7,50%	3	1,07%	280
1011	69	69,00%	4	4,00%	27	27,00%	0	0,00%	100
1012	22	46,81%	4	8,51%	14	29,79%	7	14,89%	47
1013	41	48,81%	9	10,71%	26	30,95%	8	9,52%	84
1014	26	27,96%	6	6,45%	57	61,29%	4	4,30%	93
1015	22	88,00%	0	0,00%	2	8,00%	1	4,00%	25

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH 2003 – Trabalhado pelo autor

A Tabela 2 mostra que as AH 1010 (Santos Dumont) e AH 1009 (Paraná) apresentam os maiores percentuais de edificações com menos de cinco pavimentos, 87,14% e 86,37% respectivamente, indicando um estoque de potencial construtivo em relação ao resto da região hipercentral. A AH1015 (Parque Minucipal) Também apresenta um elevado percentual de edifícios nessas condições, 88,00%. Na outra ponta encontram-se as AH1014 (Augusto de Lima / Tupis) como a região mais verticalizada, com 61,29% dos edifícios entre 11 e 20 pavimentos e apenas 27,96% com menos de cinco pavimentos.

A análise dos dados de número de pavimentos demonstra então uma clara setorização da verticalização no hipercentro. Podem ser levantadas algumas hipóteses para justificar essa situação. A primeira tem fundamentação histórica, uma vez que a região da Santos Dumont foi ocupada inicialmente com o uso comercial, em especial o comércio atacadista que abastecia o que hoje é a região metropolitana e com o uso hoteleiro e de lazer, intimamente ligados a esse comércio. Era, portanto, uma região mais consolidada no momento do início da verticalização da área central, ocorrida a partir da década de 40, com uma função extremamente ativa e plena de vitalidade. A segunda hipótese se refere à produção habitacional, responsável por uma parte considerável da verticalização na cidade, que já

apontava o vetor sul para as classes mais elevadas. Hoje não há nenhum movimento de verticalização na região, e as últimas iniciativas nesse sentido encontram-se inacabadas⁴.

3.5.2 Interesse Cultural

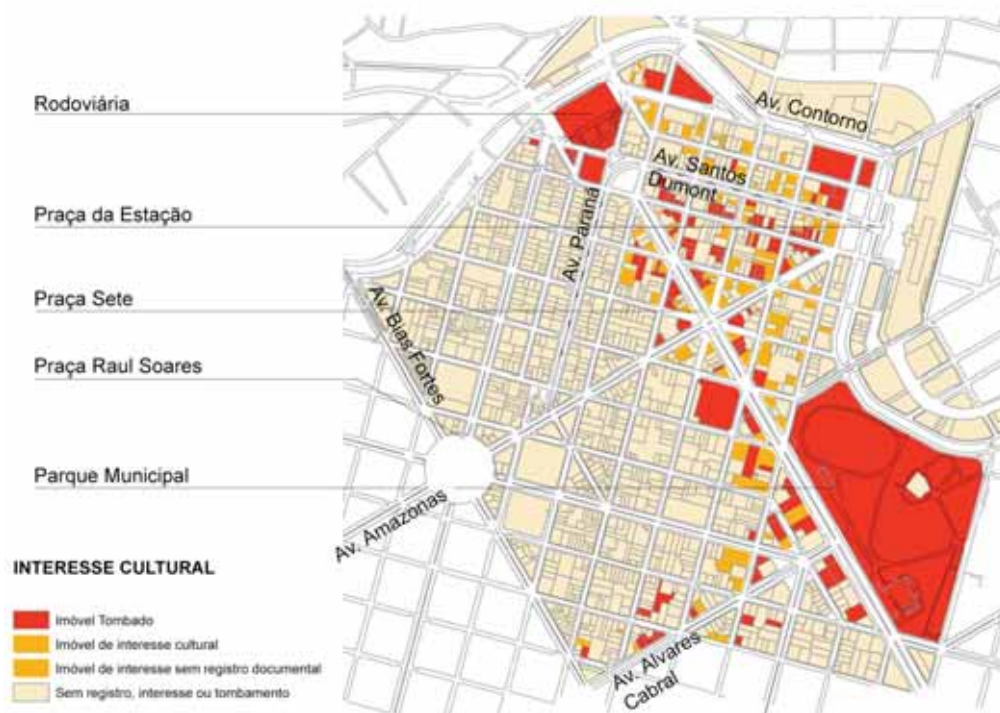


Figura 8 – Mapa Imóveis de interesse cultural do hipercentro

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH – Trabalhado pelo autor

O Hipercentro de Belo Horizonte apresenta um total de 108 imóveis com 1º grau de proteção cultural, ou seja, tombados, e outros 52 com 2º grau de interesse cultural, passíveis de demolição com registro documental. Esse patrimônio encontra-se fortemente concentrado em duas regiões, ao longo da Av. Afonso Pena e na região da Av. Santos Dumont (Figura 8). Essa distribuição está ligada a dois fatores: o primeiro é o próprio processo de ocupação da zona urbana da cidade, capitaneado pela região da Santos Dumont, Rua da Bahia, antiga zona comercial e a primeira região destinada a ocupação na capital. O segundo é a elitização e conseqüente interesse do capital imobiliário pelas regiões mais centrais e pelo vetor de

⁴ O hotel Beira-Rio foi interrompido no final da década de 90 e o edifício comercial da rua São Paulo na mesma época.

desenvolvimento sul. Certamente esse interesse levou a uma maior substituição do patrimônio edificado nessas regiões, em épocas onde a questão da preservação ainda não era considerada impeditiva para a verticalização. O resultado é a pouca expressividade do patrimônio nessas outras regiões, em especial nas áreas de maiores altimetrias.

De acordo com a Tabela 3, 38,57% dos imóveis da AH1010 (Santos Dumont) apresenta algum grau de proteção, sendo que 20% do total dos edifícios da região são tombados. Podem ser citados o Hotel Itatiaia, os galpões e o Centro Cultural da UFMG, a Escola de Engenharia, o Shopping Oi e o Cine Oiapoque. Mas a maior concentração de imóveis protegidos está na Rua dos Caetés. São três os conjuntos tombados, o da rua dos Caetés, o da Praça da Estação e o da Rua da Bahia.

Tabela 3 – Interesse cultural por área Homogênea

AH	Grau de proteção						Total
	Tombamento		Registro		Sem proteção		
	unidade	%	unidade	%	unidade	%	
1001	14	16,09%	0	0,00%	73	83,91%	87
1004	9	4,84%	0	0,00%	177	95,16%	186
1009	6	1,32%	0	0,00%	449	98,68%	455
1010	56	20,00%	52	18,57%	172	61,43%	280
1011	0	0,00%	0	0,00%	100	100,00%	100
1012	8	17,02%	0	0,00%	39	82,98%	47
1013	9	10,71%	0	0,00%	75	89,29%	84
1014	3	3,23%	0	0,00%	90	96,77%	93
1015	3	12,00%	0	0,00%	22	88,00%	25

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH 2003 – Trabalhado pelo autor

Outra região que merece referência é a AH1001 (Afonso Pena), com 16,09% dos imóveis tombados. Destacam-se os edifícios do Automóvel Clube, do Conservatório de Música da UFMG, as sedes da Prefeitura Municipal e dos Correios.

Deve ser feita uma ressalva nessa distribuição dos imóveis de interesse histórico. A Prefeitura Municipal de Belo Horizonte concentrou esforços nas regiões de perímetros de interesse cultural para a análise das edificações individuais. Outras regiões podem, portanto, apresentar

imóveis isolados com interesse de preservação que não estão identificados nos mapas e nas tabelas apresentados, por não terem sido ainda definidos como tal pelos órgãos do patrimônio histórico. Porém, a existência de conjuntos e do próprio interesse específico da PBH em determinada região indica um destaque dessa em relação a outras, dado fundamentalmente pela Praça da Estação e pelo conjunto da Rua dos Caetés.

3.5.3 Estado de conservação

O hipercentro de Belo Horizonte apresenta um número significativo de edificações cujo estado de conservação apresenta-se insatisfatório. De um total de 1357 edificações, 488 (35,96%) foram consideradas com estado de conservação ruim. Novamente há uma concentração no espaço, com as edificações mais novas localizadas na parte sul do hipercentro, e com aqueles edifícios considerados em pior estado de conservação localizados na região da Av. Santos Dumont (Figura 9). As demais regiões apresentam uma distribuição mais equilibrada entre construções bem ou mal conservadas.

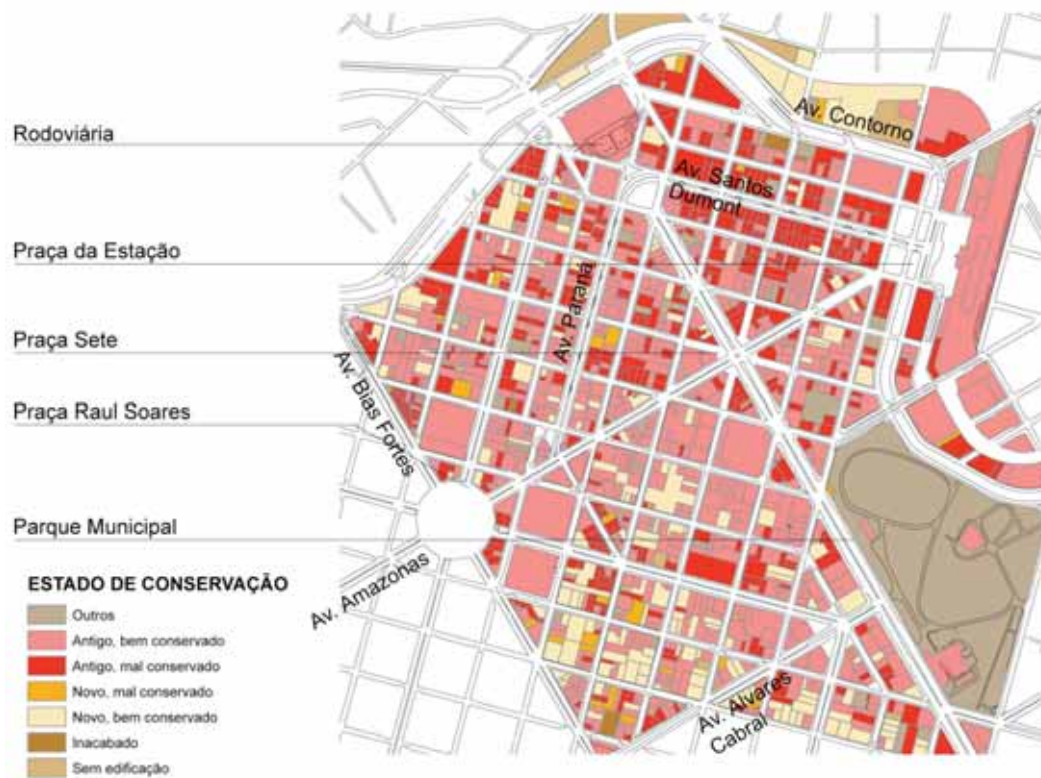


Figura 9 – Mapa imóveis por estado de conservação no hipercentro

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH – Trabalhado pelo autor

As AH1010 (Santos Dumont) e AH1011 (Mercado Central) se destacam entre aquelas que apresentam o maior número de imóveis em estado de conservação ruim, com respectivamente 59,64% e 40,00% (Tabela 4). A depreciação física dos imóveis demonstra sua subutilização ou desinteresse na sua manutenção. Na outra ponta, encontram-se as AH1001 (Afonso Pena) e 1004 (nome), com apenas 17,24% e 14,52% de edifícios considerados mal conservados. Novamente as áreas coincidem com a maior presença residencial e a influência dos vetores de interesse imobiliário. Também são as regiões que concentram uma maior relação de edifícios públicos e de serviços coletivos.

Tabela 4 – Estado de conservação por Área Homogênea

AH	Estado de conservação					
	Antigo bem cons.		Antigo mal cons.		Novo com depred.	
	unidade	%	unidade	%	unidade	%
1001	46	52,87%	15	17,24%	1	1,15%
1004	95	51,08%	27	14,52%	11	5,91%
1009	213	46,81%	168	36,92%	11	2,42%
1010	89	31,79%	167	59,64%	2	0,71%
1011	42	42,00%	40	40,00%	2	2,00%
1012	28	59,57%	14	29,79%	0	0,00%
1013	46	54,76%	30	35,71%	0	0,00%
1014	57	61,29%	18	19,35%	1	1,08%
1015	12	48,00%	9	36,00%	2	8,00%
Estado de conservação						
Novo bom estado		Inacabado		Outros		Total
unidade	%	unidade	%	unidade	%	
21	24,14%	0	0,00%	4	4,60%	87
43	23,12%	1	0,54%	9	4,84%	186
45	9,89%	1	0,22%	17	3,74%	455
8	2,86%	2	0,71%	12	4,29%	280
12	12,00%	0	0,00%	4	4,00%	100
3	6,38%	0	0,00%	2	4,26%	47
6	7,14%	0	0,00%	2	2,38%	84
12	12,90%	0	0,00%	5	5,38%	93
0	0,00%	0	0,00%	2	8,00%	25

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH 2003 – Trabalhado pelo autor

3.5.4 Usos

O uso predominante do hipercentro de Belo Horizonte é o comercial e de serviços, distribuindo-se por toda a área de maneira equivalente. Os serviços de uso coletivo destacam-se na região da Avenida Afonso Pena, junto ao Parque Municipal, mas também se distribuem em toda a extensão. O uso misto (residencial e comercial) prepondera na região das maiores altimetrias, estando completamente ausente, a exceção do Edifício Itatiaia, na região da Avenida Santos Dumont e tendo presença pulverizada nas demais regiões (Figura 10). Os usos exclusivamente residenciais estão concentrados na região sul do hipercentro. Imóveis completamente vazios encontram-se distribuídos em toda a área.

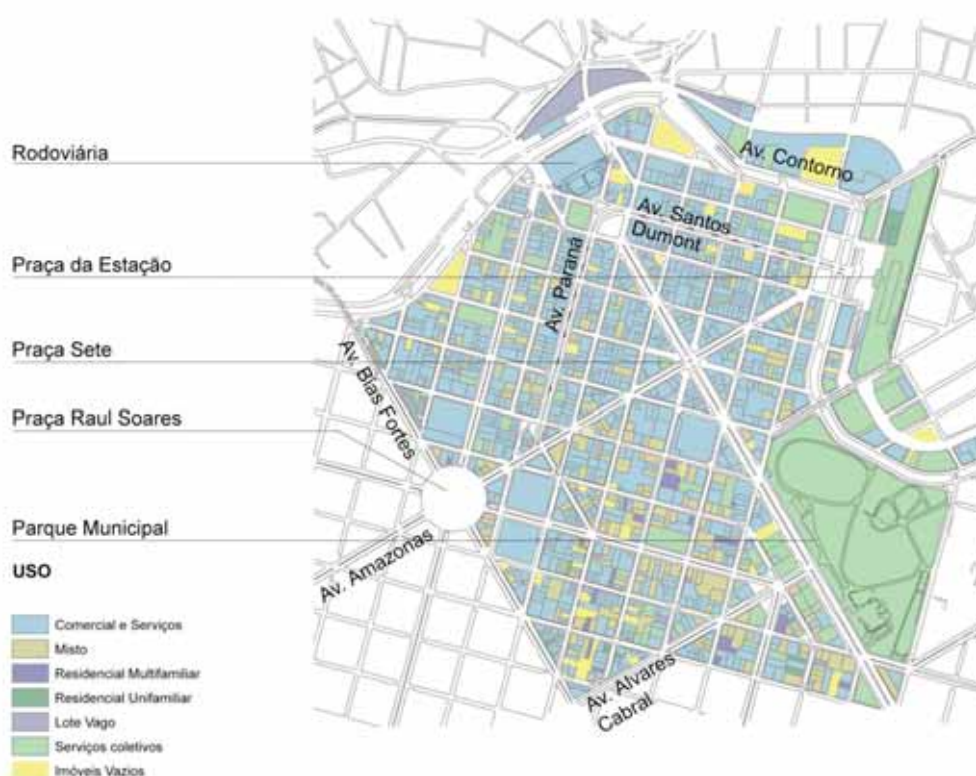


Figura 10 – Mapa de usos dos imóveis no hipercentro

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH – Trabalhado pelo autor

A média da região é de 78,48% de edifícios não residenciais. Acima dela encontram-se as áreas 1010 (Santos Dumont), 1012 e 1013 (Praça 7), 1015 (Parque Municipal) e 1009 (Paraná / Olegário Maciel) (Tabela 5).

Tabela 5 – Uso por Área Homogênea

AH	Uso								Total
	Residencial		Misto		Não residencial		Vazio		
	unidade	%	unidade	%	unidade	%	unidade	%	
1001	5	5,75%	26	29,89%	52	59,77%	4	4,60%	87
1004	10	5,38%	36	19,35%	121	65,05%	19	10,22%	186
1009	1	0,22%	48	10,55%	390	85,71%	16	3,52%	455
1010	3	1,07%	5	1,79%	254	90,71%	18	6,43%	280
1011	2	2,00%	26	26,00%	67	67,00%	5	5,00%	100
1012	0	0,00%	4	8,51%	43	91,49%	0	0,00%	47
1013	0	0,00%	8	9,52%	73	86,90%	3	3,57%	84
1014	6	6,45%	36	38,71%	45	48,39%	6	6,45%	93
1015	0	0,00%	3	12,00%	20	80,00%	2	8,00%	25

Fonte: Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo – Práxis/PBH 2003 – Trabalhado pelo autor

A região da Praça Sete é o símbolo da centralidade da cidade de Belo Horizonte e foi o lugar privilegiado da verticalização para uso comercial e de escritórios, daí a baixa presença de

edifícios residenciais. A região do Parque Municipal apresenta poucas edificações, a maioria corresponde aos galpões da Av. dos Andradas. Já a região da Av. Santos Dumont tem o uso tradicionalmente ligado ao comércio atacadista e ao setor hoteleiro, daí a ausência quase total do uso residencial.

3.6 Conclusões

Esses dados apontam para três conclusões principais sobre a situação habitacional no hipercentro de Belo Horizonte:

Pode-se afirmar com segurança que existe uma tendência forte de esvaziamento populacional na região do hipercentro de Belo Horizonte. Os dados de redução de população são bastante enfáticos. Das hipóteses decorrentes, alteração do perfil familiar ou saída real da população residente, pode se afirmar que há contribuição das duas, porém que a segunda é mais intensa na medida em que os dados mostram também uma grande entrada de população no período analisado. Aliás, essa entrada populacional significativa demonstra que tem se morado na região por menos tempo.

A segunda conclusão diz respeito à redução da renda. Evito o termo “empobrecimento” ou “popularização”, uma vez que ambos podem dar uma idéia de um fenômeno maior do que aquele que realmente ocorre. É possível afirmar, através do cruzamento de dados de renda com os dados de perfil populacional, que simultaneamente à redução da renda houve um incremento na participação de estudantes e aposentados na composição da região, que normalmente apresentam rendas menores do que chefes de família em idade produtiva. Ou seja, a redução da renda é um fato, mas ela não implica necessariamente em uma redução das classes que ocupam a região.

Por fim, pode-se afirmar que o uso residencial se encontra fortemente concentrado nas regiões mais ao sul do hipercentro, no quadrante definido entre as Avenidas Afonso Pena e

Amazonas. Contribuem um pouco também o conjunto da região da Rua Guarani e a Rua da Bahia, com uso residencial em toda a sua extensão, desde a Praça da Estação até o seu final. Em compensação, as áreas próximas ao Arrudas mostram-se consideravelmente esvaziadas.

A partir dos dados apresentados, considera-se possível, para o caso do hipercentro de Belo Horizonte, considerar uma relação entre a especialização dos usos e a degradação ou decadência do ambiente urbano. Aquela região que em outros tempos se consolidou como “o centro urbano da cidade embrionária”, quando apresentava diversidade e plenitude de usos e camadas sociais, perdeu o papel de lugar de moradia daqueles que ali desenvolviam suas atividades comerciais, a função de porta de entrada de todas as classes sociais, a primazia do lugar de encontro e lazer da cidade. Do outro lado, o lugar antes destinado à moradia das elites do funcionalismo público se desenvolveu dinamicamente, através da intensa verticalização, e incorporou os serviços e lazer para uma camada mais diversificada da população de toda a cidade, desenvolvendo esse papel de centralidade. Dar a essas regiões hoje decadentes condições de desenvolvimento e recuperação é uma tarefa fundamental dentro de uma idéia de reconhecimento e valorização da cidade.

4 Considerações sobre a legislação urbanística, mercado imobiliário e habitações de interesse social

O objetivo desta parte do trabalho é de analisar os fatores diretamente relacionados à produção habitacional e ao hipercentro de Belo Horizonte, mais especificamente o incorporador, as linhas de financiamento e a legislação de uso e ocupação do solo. Para tal foram realizadas três análises distintas: uma sobre a legislação urbanística em vigor no hipercentro de Belo Horizonte e de seus impactos no cenário atual e futuro da região; outra sobre as possibilidades de atuação do mercado imobiliário na região, através de novas incorporações e adaptação de edificações existentes; e por fim foram identificadas as linhas de financiamento habitacional pertinentes, capazes de contribuir com ações específicas no hipercentro.

4.1 Legislação Urbanística do Hipercentro

A cidade de Belo Horizonte apresenta uma Legislação de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 1996¹, revisada em 2000, e um plano diretor também de 1996, revisado através da conferência das cidades em 1998 e 2002. Enquanto que o plano diretor apresenta as diretrizes gerais para o desenvolvimento da cidade, através da caracterização das regiões e de indicações de ações prioritárias, a LUOS determina as regras para o parcelamento e a ocupação do solo através de edificações. Complementares a ela, existem também o Código Municipal de Posturas, de 2004, que rege a ocupação dos espaços públicos e dos engenhos de publicidade e o Código de Obras, de 1940, que regula as construções propriamente ditas, em aspectos como dimensionamento mínimo de cômodos e áreas de iluminação e ventilação. Antes da atual LUOS, a cidade teve outras duas, datadas de 1976 e 1985. .

¹ Leis 7166/96 e 8137/2000.

4.1.1 O Plano Diretor

O Plano Diretor do município, presente na Lei 7165/96, já aponta a região central como uma área merecedora de atenções especiais, destacando-se o resgate de sua habitabilidade e sociabilidade. Uma das diretrizes gerais do plano para o hipercentro é

“a criação de condições para preservar a paisagem urbana e manter o patrimônio cultural; a valorização urbanística do hipercentro, visando a resgatar a sua habitabilidade e a sociabilidade do local” (PBH, 1996)².

Para se obter essas características, fica prevista a criação de

“...instrumentos e incentivos urbanísticos para a promoção de sua recuperação, restituindo-lhe a condição de moradia, lugar de permanência e ponto de encontro; revitalizar os marcos, as referências e os espaços públicos, históricos, turísticos e culturais.” (PBH, 1996)³

Ou seja, o Plano Diretor do Município já apontava, como diretriz para a zona hipercentral, o incremento do uso residencial. Além da menção específica do uso, coloca-se também a necessidade da recuperação da qualidade de lugar de permanência. A recuperação dos espaços públicos, outra das diretrizes específicas, tem se manifestado através de intervenções em algumas áreas do Centro. Essas intervenções também já eram previstas no plano e já contribuem para a melhoria das qualidades ambientais da região, podendo se destacar as realizações da Praça Sete, da Praça da Estação e da Rua dos Caetés.

O Plano Diretor do município antecipa alguns dos instrumentos urbanísticos incorporados posteriormente ao Estatuto das Cidades, a saber: a transferência do direito de construir (TDC), a operação urbana, o convênio urbanístico de interesse social e o IPTU progressivo. Durante a vigência do plano, a TDC foi o instrumento que ganhou maior relevância, sendo utilizada de forma regular, uma vez que ela atende aos interesses do mercado imobiliário. Quatro operações urbanas foram propostas no período⁴, sendo duas relacionadas ao Hipercentro, para

² <http://www.pbh.gov.br/ativurb/novalei/plano/ind7165.htm>

³ Ibidem.

⁴ As operações urbanas, referentes às leis 9065/2005, 7928/1999, 8728/2003 e 9058/2005 são respectivamente a regularização fundiária de Capitão Eduardo, a implementação de estações BHBUS, a instalação do Shopping

a implementação dos *shoppings* populares. É interessante notar que o plano diretor já indicava claramente a criação de *instrumentos e incentivos urbanísticos* para atingir os objetivos aos quais se propõe em relação ao hipercentro da cidade, que até o presente momento foram pouco desenvolvidos e aplicados. Aparentemente, o problema passa pela falta de iniciativa do poder público em atuar diretamente sobre a cidade, postura que vem sofrendo uma alteração gradual.

4.1.2 A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

Uma das principais características da LUOS de 1996 é a mudança do critério de zoneamento. Na vigência das leis de 1976 e 1985, ele era feito por uso. Determinadas zonas apresentavam a classificação de residencial, industrial, hospitalar, etc. e as edificações eram realizadas a partir da utilização de modelos de assentamento que contemplavam as características necessárias de uso e potencial construtivo. A partir de 1996, o critério de zoneamento passou a ser o adensamento. Assim, criaram-se as *Zonas de adensamento preferencial (ZAP)*, *Zonas adensadas (ZA)*, *Zonas de proteção (ZP)* e, mais especificamente para o caso estudado, a *zona central de Belo Horizonte (ZCBH)* e a *Zona Hipercentral (ZHIP)* (Quadro 2). A permissividade de usos passou a ser dada pela classificação viária. Conforme demonstra Cota (2002), a alteração no zoneamento permitiu uma ampliação do mercado imobiliário em função de sua extensão a toda a cidade. Foi feita a introdução de um conceito importante no controle do adensamento, a quota de terreno por unidade habitacional, cujo objetivo era garantir que os limites previstos de densidades habitacionais não fossem superados pela presença de um número maior de unidades habitacionais com áreas reduzidas, coisa que somente o coeficiente de aproveitamento era incapaz de garantir (PBH, 1995; p. 162).

Quadro 2 - Parâmetros da lei de uso e ocupação do solo de Belo Horizonte – 1996

Oiapoque e do terminal adjacente e a instalação dos demais Shoppings populares, Xavantes, Tupinambás, Caetés e Tocantins.

Parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 1996			
Zona	Coefficiente de aproveitamento	Quota/unidade	Altura máxima na divisa
ZAR-1	1	180m ² /un	5
ZAR-2	1	45m ² /un	5
ZA	1,5	40m ² /un	5
ZAP	1,7	25m ² /un	5
ZHIP	(com) 3,5 (resid.)	10m ² /un	10,80 (fundos)
ZCBH	3	20m ² /un	10,8
ZCVN	2	25m ² /un	9
ZCBA	2	25m ² /un	9

Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, Lei 7166/96

O que se pode observar pela tabela de parâmetros urbanísticos por zona da LUOS é a maior permissividade de coeficiente de aproveitamento para as zonas hipercentral e central de Belo Horizonte. Há também um pequeno aumento de potencial construtivo nas zonas centrais do Barreiro e Venda Nova, onde existe o potencial de consolidação das centralidades já existentes. No caso do hipercentro, ainda existe a baixíssima quota de terreno por unidade, que permite um maior número de unidades habitacionais por lote. A Zona Adensada (ZA), apesar da cota reduzida e do coeficiente de aproveitamento menor, é também uma região de atuação intensa do mercado imobiliário. A Zona de Adensamento Preferencial, maior área proposta na LUOS, apresenta números intermediários e interesses de mercado variados. Nessas áreas provavelmente estarão concentrados os novos focos de atenção do mercado imobiliário na cidade.

Em relação às zonas ZCBH e ZHIP, foram mantidos os coeficientes de aproveitamento mais elevados em relação ao resto da cidade (3,0). Na ZHIP, o uso misto ou residencial é incentivado através de um incremento de coeficiente em relação ao uso comercial, podendo chegar a 3,5. Como pode-se perceber, é o maior coeficiente de aproveitamento da cidade. Todas as vias são classificadas como arteriais, fato que gera uma grande permissividade de

usos em toda a região. Outra grande diferença entre as duas zonas é a não exigência do afastamento lateral no caso da ZHIP, uma vez que os edifícios colados nas divisas laterais são característicos nessa região. Sobre esse zoneamento, encontram-se superpostas as Áreas de Diretrizes Especiais (ADE's), além de áreas com restrições especiais, como as determinadas pela gerência de patrimônio histórico. O que se pode perceber hoje é que o mercado imobiliário atua intensamente, de acordo com os parâmetros propostos pela lei, nas regiões da ZCBH contíguas ao hipercentro, como a região de Lourdes ou dos Funcionários, em especial nas áreas definidas como ADE Residencial Central. Essas ADE's são duramente criticadas como reserva de mercado para os incorporadores imobiliários. Já a região hipercentral apresenta uma baixa atividade imobiliária, inclusive com esvaziamento gradual das atividades comerciais e residenciais, sinal claro de que apenas a LUOS não tem sido suficiente para incentivar ali a atuação do mercado imobiliário. Em outras palavras, a LUOS não estimula o mercado imobiliário a atuar na ZCBH, ela só mantém a região atrativa, ao não reduzir mais os coeficientes de aproveitamento na região. Supõe-se então que o interesse do mercado não vem somente das possibilidades abertas pela legislação, mas também de outros fatores. No caso da ZHIP, esses outros fatores não estão presentes e, portanto não há interesse, apesar do potencial elevado.

4.1.3 Projeto de lei 810/06

A partir de 2005, entrou em discussão uma lei complementar que regula especificamente na readaptação e reciclagem de edifícios para uso residencial no Hipercentro. Essa lei encontra-se em tramitação na Câmara Municipal e apresenta, como característica básica, a supressão de certas exigências tanto da LUOS quanto do código de obras. Ela propõe que sejam desconsiderados o dimensionamento mínimo dos ambientes de permanência prolongada e a exigência de iluminação e ventilação diretas para as instalações sanitárias. Em relação à LUOS, são dispensadas as exigências de vagas de garagem e da caracterização de

empreendimentos de impacto em relação ao número de unidades⁵, além da flexibilização das normas de prevenção e combate a incêndio.

Esse projeto de lei pode contribuir significativamente para um processo de requalificação do Hipercentro, através da reciclagem de alguns edifícios, na medida em que simplifica vários aspectos que efetivamente impediam a sua transformação e conseqüente reutilização. O resultado seria o incremento do uso residencial e da atividade imobiliária na região.

É extremamente significativo o fato de, pela primeira vez, haver uma legislação municipal preocupada especificamente com a recuperação e reutilização do corpo edificado existente. Isto mostra uma transformação na maneira de se entender e tratar a cidade. Porém, a nova lei não é resultante de uma compreensão abrangente do novo problema, mas apenas de parte dele, os edifícios abandonados. Existem outras estruturas subutilizadas, outras formas de esvaziamento, outras situações de degradação física que não são contempladas nem na nova lei, na medida em que ela trata apenas da reciclagem, nem na anterior, cujo foco é o controle do adensamento nas regiões em expansão. Falta então ampliar esse novo olhar sobre a cidade consolidada, incluído outras possibilidades de ação para a sua transformação. Considera-se que a existência de um estoque potencial significativo, conforme demonstrado no Capítulo 3, aliada às singularidades da região, como a inexistência de afastamentos laterais, a presença de limitações de gabarito e áreas de interesse histórico, demanda uma legislação específica que contemple também a possibilidade de novas edificações e que seja capaz de atuar de maneira propositora e não apenas restritiva.

Em resumo, a questão substituição *versus* reciclagem, ou como aponta Maricato (2000), renovação *versus* revitalização, não deve ser colocada como uma situação antagônica, mas sim complementar, conforme demonstrado nas experiências apresentadas no Capítulo 2. São

⁵ A LUOS prevê que empreendimentos com mais de cento e cinquenta unidades residenciais sejam considerados de impacto, necessitando a elaboração de EIA/RIMA e a implementação de medidas mitigadoras.

instrumentos equivalentes de atuação na cidade consolidada, que muitas vezes apresenta oportunidades para ambas. Mais do que isso, a cidade hoje demanda as duas formas de ação. É por isso que se considera insuficiente o projeto de lei 810/06 como forma de atuação no Hipercentro, assim como a atual LUOS.

4.1.4 A questão do gabarito

Algumas regiões do hipercentro apresentam ainda limites de gabarito dados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico. Cabe aqui uma consideração interessante sobre a relação coeficiente e altimetria. O Hipercentro é hoje incapaz de realizar as altimetrias de outrora, e ainda não realiza as altimetrias de seus vizinhos da ZCBH, na medida em que os afastamentos laterais são facultativos. Para um lote de 450m² como os existentes nos arredores das Avenidas Santos Dumont e Paraná, as altimetrias possíveis de serem atingidas lançando mão desse recurso são de cerca de 25 a 30 metros ou oito a dez pavimentos, incluindo aí os pavimentos de garagem. Existem associados a alguns desses lotes gabaritos de 12, 20, 30 ou 40 metros de altura (ANEXO 1), em função dos perímetros de tombamento de algumas áreas de proteção do patrimônio. Ou seja, alguns lotes têm o potencial construtivo reduzido em função do gabarito. Mesmo não contendo edificações tombadas, esses lotes se credenciam para a venda de potencial construtivo através da TDC, porém o resultado possível é a preservação forçada de um imóvel sem relevância histórica ou cultural, muitas vezes degradado e subutilizado, que certamente contribui negativamente para o conjunto urbano que se pretende preservar. Com essa colocação, não se pretende afirmar que o gabarito deva ser revisto, pois ele é um importante instrumento para a preservação não só de edificações mas também de ambiências urbanas relevantes para a cidade, mas sim mostrar algumas armadilhas que esses instrumentos podem gerar.

4.1.5 O problema resultante da legislação

Essas considerações sobre a legislação municipal levam a entender a LUOS como sendo insuficiente para lidar com o problema do Hipercentro. Como colocado pelos estudos para o plano diretor, as relações de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação têm como objetivo principal controlar as densidades habitacionais, evitando a perda da qualidade urbana das diversas regiões da cidade (PBH, 1995, p. 163). Porém, o Hipercentro apresenta o problema inverso, o de esvaziamento populacional, tornando um instrumento de controle irrelevante. Nem mesmo as baixas quotas foram capazes de atuar positivamente nesse sentido. O resultado são as densidades baixas, muito aquém dos valores de referência dos estudos. Fica então a questão: o aumento dos valores de coeficiente seria uma maneira de estimular a atuação do mercado imobiliário sobre o hipercentro, através da produção de novas unidades habitacionais?

4.2 Considerações sobre a ação do mercado imobiliário na cidade

A pergunta fundamental é: porque o mercado imobiliário não se interessa mais pelo hipercentro, ou em que condições haveria interesse para ele atuar no hipercentro? Uma resposta óbvia seria através de outra questão: como se interessar por um lugar que vem apresentando esvaziamento nos últimos vinte e cinco anos? Para desenvolver essa idéia, convém separar duas formas de promoção do mercado imobiliário: a comercial e a residencial. O público para essas duas formas de atuação é significativamente diferente e também são as razões para esse desinteresse.

O mercado imobiliário tende a atuar de forma conjunta na cidade, evitando as incertezas e conseqüentemente o risco do empreendimento. Segundo Campos (1989), “os capitais concentram seus investimentos em determinadas áreas, *modificando os padrões anteriores de*

ocupação (grifo nosso)”, sendo essa prática “a resultante das estratégias que os capitais se utilizam para precaverem-se frente a um quadro de incerteza quanto ao futuro (...)”⁶

As questões decorrentes dessa colocação sobre onde o mercado imobiliário vai atuar são: a possibilidade de se produzir mais dentro de um mesmo padrão, ou seja, bairros com grande potencial de expansão dentro de um mesmo mercado consumidor; a certeza sobre o perfil do empreendimento, ou seja, clareza sobre o padrão do projeto e os processos de aprovação, execução e baixa; e a segurança da realização do lucro, através da comercialização das unidades produzidas dentro de prazos e condições previamente estabelecidas.

Dentro desse raciocínio, as possibilidades da presença do incorporador imobiliário do mercado popular no Hipercentro são limitadas, na medida em que ele deverá construir dentro de uma condição de produto significativamente diferente daquela que ele tem nos bairros de periferia. A primeira questão é a necessidade da busca de uma nova *tipologia construtiva*, que difere significativamente daquela com a qual ele trabalha constantemente. As diferenças se configuram em função de alguns aspectos fundamentais, trabalhados abaixo.

- I. *maior potencial construtivo*: que a princípio é um fator de aumento de interesse e facilidade para o incorporador mas que encontra no mercado de baixa renda a limitação da verticalização. Daí a necessidade de se incluir um número maior de pavimentos e conseqüentemente o elevador. É claro que o maior potencial construtivo leva também a um aumento no preço da terra. Esse aumento do custo pode ser diluído no empreendimento, através da incorporação de um maior número de unidades. Porém o custo adicional pode não ser totalmente absorvido, gerando unidades de preço de venda mais elevados.
- II. *uso comercial*: mais um fator que leva à verticalização, uma vez que o pavimento térreo em uma região central tem um valor comercial que não pode ser desprezado. Por outro lado, apresenta-se a possibilidade de ganhos com a incorporação de unidades comerciais na venda dos imóveis.

⁶ A incerteza e a inovação na estruturação urbana: elementos da dinâmica imobiliária” III Encontro Nacional da ANPUR, 1989.

- III. *Estacionamento*: o preço mais elevado da terra e a indisponibilidade de áreas maiores se associam ao valor comercial dos estacionamentos na região central. Novamente para o incorporador apresenta-se uma situação de aumento de custo através da verticalização e do preço da construção das vagas, mas também um aumento do retorno em função do valor de venda delas. Assim sendo, é importante destacar que o estacionamento, caso vinculado a uma unidade habitacional, incrementa significativamente o seu valor de venda, inviabilizando a sua inclusão em um padrão de baixa-renda.
- IV. *Arranjos espaciais alternativos*: a possibilidade de dispensar afastamentos laterais e frontais determina arranjos espaciais diferentes daqueles utilizados repetidamente nas incorporações nos bairros periféricos, onde as unidades são iluminadas e ventiladas por duas ou três faces.

Nenhum dos aspectos mencionados acima é impeditivo para a ação dos incorporadores nas condições dadas. Eles apenas demonstram singularidades com as quais eles vão se deparar, e que muitas vezes são fatores de desestímulo para a sua atuação.

A segunda questão que limita a atuação do mercado na área central, no quadro atual, é uma alteração de processo em todas as etapas de um empreendimento imobiliário. Essas etapas seriam a identificação do terreno, passando pelo estudo de viabilidade técnico-financeiro, o desenvolvimento dos projetos e aprovações legais, a execução e a comercialização. Em todas elas há um incremento de dificuldade, em maior ou menor escala, que desestimulam a ação do incorporador.

- I. A disponibilidade de lotes para empreendimentos na área central é menor, mesmo com a demonstração da existência de áreas passíveis de apropriação pelo mercado imobiliário feita no capítulo anterior, em função dos seguintes fatores: a existência de algum uso comercial, que faz com que a terra não seja colocada no mercado (não há valorização que justifique a substituição); a dificuldade referente à propriedade das áreas e edificações, muitas vezes ligadas a inventários com muitas partes interessadas; e a singularidade de cada um, dada pela presença de tipologias pré-existentes diferentes, regulações específicas sobre altimetria e problemas de tombamento.

- II. A viabilidade financeira de um empreendimento na área central depende de um número maior de variáveis, que vai desde uma oscilação maior de preço dos terrenos em função dos usos pré-existentes até imprevisibilidades de prazos ligadas aos órgãos responsáveis pelas aprovações.
- III. O desenvolvimento dos projetos e sua aprovação tendem a ser mais complexos, uma vez que os critérios ligados ao gabarito e ao patrimônio histórico demandam negociações profundas e análises individuais de critérios. É uma incerteza no plano legal que afugenta o incorporador, uma vez que essa incerteza é transferida para a realização do empreendimento e conseqüentemente o lucro que ele pode gerar.
- IV. O desenvolvimento da obra tende a ser mais complicado, na medida em que há uma dificuldade logística dada pelos problemas de carga e descarga e da relação com um corpo edificado mais antigo e consolidado, gerando dificuldades adicionais com fundações e contenções. Assim sendo, a obra encontra-se sujeita a um número maior de imprevistos.
- V. O centro tem uma imagem consolidada sobre o potencial consumidor do mercado imobiliário, e a própria situação de consolidação impede que se desenvolva um marketing responsável pela “criação da necessidade”, como é visto em outros bairros, fronteiras de expansão do capital imobiliário. Essa incerteza em relação ao preço de compra e à efetivação da venda em si certamente é o fator que traz maior relutância entre os incorporadores em relação à atividade no centro.

4.3 Considerações sobre tipologia habitacional e padrão de mercado

A legislação urbana de Belo Horizonte contribui pouco na direção de orientar a produção imobiliária, uma vez que ela apenas consolida áreas de maior interesse, como a ZCBH, com coeficientes 3,0. Com relação ao resto da cidade, não há muita diferença entre a ZAP e seu coeficiente 1,7, presente em quase toda a região, e a ZA dos bairros da zona sul. Ainda assim, existe uma diferença considerável entre os padrões construtivos realizados nos dois zoneamentos, e até mesmo dentro de uma única região. Na verdade, o papel dela tem sido fundamentalmente de controlar a ação no sentido da redução das densidades possíveis.

Dentro de parâmetros urbanísticos muito parecidos, encontramos uma diversidade limitada de tipologias construtivas, que podemos relacionar diretamente com a faixa de público a que se destinam. O primeiro padrão, dedicado às camadas mais populares, é caracterizado por edifícios de quatro pavimentos, quatro por andar, sem elevador e com estacionamento descoberto ao redor dos edifícios, organizados geralmente em pequenos conjuntos⁷ (Figura 11 a). Um segundo padrão pode ser exemplificado pela tipologia com três pavimentos e apartamentos um pouco maiores, dois ou quatro por andar, mas com garagem no primeiro pavimento (Figura 11 b). Um se diferencia do outro pela presença de vagas cobertas, de custo maior, e conseqüente aumento de área coletiva. Pode se dizer que a segunda tipologia é também mais adensada espacialmente do que a primeira, visto que não demanda área descoberta para estacionamento. Um novo salto pode ser percebido pela inclusão do elevador, num primeiro momento, e o aumento das áreas coletivas através de um maior número de vagas por unidade habitacional. Até esse padrão não há áreas coletivas de lazer ou serviços, incluídas para o avanço ao próximo patamar. A presença do pilotis com espaço para festas e lazer é o mais simples dos incrementos dos serviços coletivos, que a partir daí ganham a sofisticação e atingem o *estado da arte* do mercado imobiliário, com edifícios com extensas áreas coletivas e serviços dos mais variados tipos, pagos individualmente ou incluídos em condomínio (Figura 11 c e d). É claro que todo o aumento de áreas coletivas está incluído no custo final da unidade autônoma vendável, incrementando o preço por metro quadrado de venda.

⁷ Sobre esse padrão de mercado, ver Cota, 2002

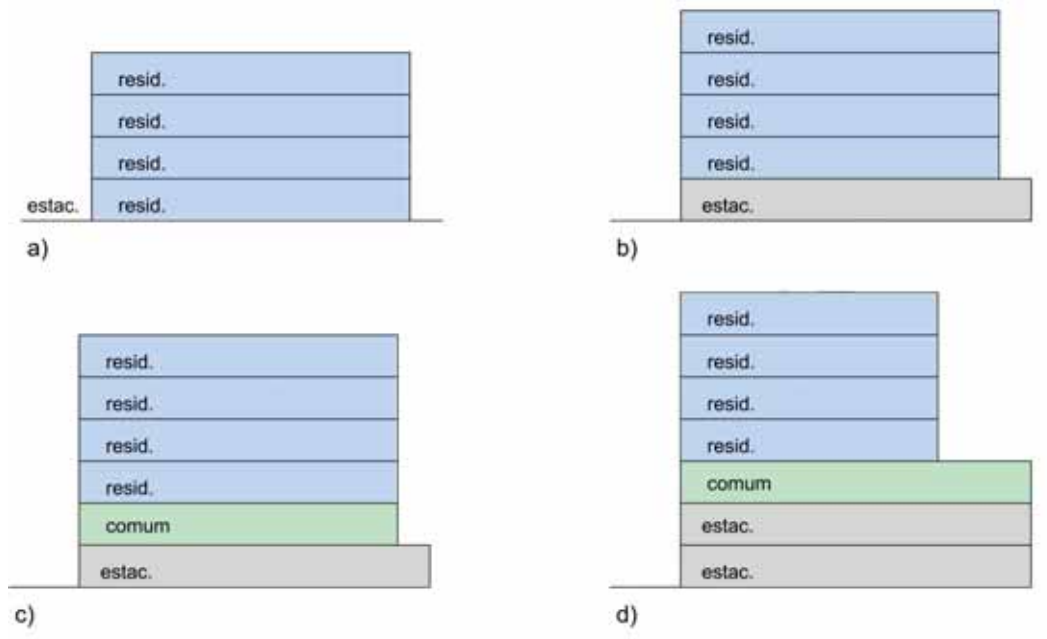


Figura 11 – Esquema da relação entre áreas privativas e comuns nas tipologias

O que define o preço de venda não é o custo do produto, mas sim o que o mercado está disposto a pagar por ele. O padrão construtivo fica então distribuído na cidade de acordo com o mercado consumidor ao qual se destina. Os empreendimentos incorporam comodidades, conveniências e acabamentos na medida em que o mercado paga mais por eles. Na outra ponta, as dimensões são reduzidas e áreas comuns são suprimidas em função do baixo custo de venda. A tarefa do incorporador / construtor é, nesse cenário, adaptar o custo do empreendimento ao preço do mercado. Essa redução está relacionada tanto ao custo da obra propriamente dita, onde a racionalização é a questão fundamental, quanto às características gerais do produto, que agregam ou não valor, dependendo do mercado consumidor e também do local de sua incorporação.

Como o Hipercentro não tem representado, durante a vigência da LUOS atual, uma área de interesse de atuação do mercado imobiliário, não houve o desenvolvimento de uma tipologia construtiva por parte dele. A transposição dos parâmetros equivalentes das regiões vizinhas da ZCBH é insuficiente, pois existe aqui a variação relativa aos afastamentos, o que gera outras

alternativas. A suposta inexistência de um mercado consumidor potencial para produtos imobiliários na região contribuiu para essa situação. Existe por trás dela a noção de que os potenciais consumidores de imóveis na região, a “demanda solvável” (CAMPOS, 1989), seria constituída pela mesma classe que abandonou o hipercentro nas últimas décadas, se deslocando para a região sul da cidade, ou por um uso comercial que também buscou outras áreas para o seu desenvolvimento. A possibilidade da incorporação de um mercado popular só apareceu muito recentemente, através das experiências de outras cidades brasileiras e da consideração sobre o reaproveitamento de edifícios desocupados. Permanece porém a idéia de que seriam inviáveis novas incorporações com essa finalidade na região.

Busca-se então a possibilidade da atuação do mercado imobiliário na região do hipercentro através do estudo de alternativas tipológicas capazes de serem absorvidas por camadas populares, garantindo tanto o incremento imobiliário quanto a manutenção das características populares dessa região do hipercentro.

4.4 Definição de mercado popular e habitação de interesse social.

Procura-se aqui distinguir o mercado imobiliário popular da habitação de interesse social. A principal distinção dessas duas formas de prover habitação para camadas de baixa renda está na forma de financiamento, conforme demonstrado a seguir.

4.4.1 O mercado popular

Para a definição do que seria o mercado popular, podemos tomar como referência os dados da pesquisa sobre o mercado imobiliário do IPEAD. Essa pesquisa categoriza os bairros da cidade de Belo Horizonte em função da renda média por chefe de domicílio, conforme a tabela abaixo.

Quadro 3 - Classificação dos bairros conforme padrão social

Classificação dos bairros conforme padrão	
Classificação	Faixa de renda
Popular	inferior a 5 SM
Médio	igual ou maior a 5 SM e menor do que 8,5 SM
Alto	igual ou maior a 8,5 SM e menor do que 14,5 SM
Luxo	igual ou maior a 14,5 SM

Fonte: IPEAD – Pesquisa de mercado imobiliário – 2006

É importante ressaltar que houve uma alteração nos dados a partir de 2000, quando o padrão “médio” tinha como limite superior 10 SM, ao invés dos 8,5 atuais. Em função dessa alteração, o centro passou de médio para alto dentro da classificação. É bom lembrar que o centro é composto por regiões heterogêneas, inclusive em relação à faixa de renda. Cota (2002) apresenta o conceito de segmento de media-baixa renda, que ela define como sendo entre cinco e quinze salários mínimos⁸. É nessa faixa que construtoras como MRV⁹ e Tenda atuaram e consolidaram esse mercado nos últimos dez anos.

O preço médio por metro quadrado para as unidades comercializadas nos bairros considerados populares de Belo Horizonte é de R\$1093,00/m², enquanto que nos bairros considerados médios ele fica em R\$1175,00/m², demonstrando pequena variação entre eles. Já nos bairros classificados como alto, o valor médio pula para R\$1542,00/m², uma variação muito significativa. Como já demonstrado anteriormente, essa variação de preços reflete também uma variação tipológica, com a maior ou menor presença das áreas coletivas nos edifícios. Ou seja, poderíamos caracterizar o mercado imobiliário popular através do preço de venda da unidade habitacional da ordem de R\$1150,00/m², aliado a uma população com renda média

⁸ Esta faixa apresentada pela autora, com base nos dados coletados junto à construtora, parece hoje inapropriada para descrever uma classe de renda média-baixa, uma vez que o montante resultante destoa das classificações propostas pelo IBGE e pelo IPEAD. É bom lembrar que quando ela escreveu seu trabalho o valor do mínimo era significativamente menor e do dólar maior do que hoje.

⁹ A construtora MRV atua neste mercado e se transformou na maior empresa de construção residencial do país. Hoje ela atua em vários estados, especialmente no estado de São Paulo, local principal de atuação.

de até 10SM. É importante ressaltar que se trata de um consumidor efetivamente inserido no mercado de compra e venda de imóveis, que independe da atuação do poder público como financiador ou facilitador da operação. O financiamento das incorporações é feito através de capital próprio das construtoras ou de investidores associados, assim como o mecanismo de crédito do consumidor.

4.4.2 Habitação de interesse social

Classifica-se como Habitação de Interesse Social aquela que tem intervenção direta (na concepção e/ou execução do empreendimento) ou indireta (através do financiamento ou subsídio) do estado no seu processo de produção, com o objetivo de equacionar o déficit habitacional.

Os mecanismos federais de financiamento habitacional entraram em decadência no começo da década de oitenta, com a extinção do BNH. Muitas construtoras superaram o momento através da utilização de mecanismos de financiamento próprios. A partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades e da Secretaria Nacional de Habitação, novas formas de financiamento imobiliário de âmbito federal apareceram, iniciando uma retomada na produção de habitações de interesse social. Segue abaixo um quadro-resumo das principais linhas de financiamento disponibilizadas pelo Ministério das Cidades e operadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), cuja aplicação é possível no contexto do hipercentro de Belo Horizonte¹⁰.

Quadro 4 – Linhas de financiamento habitacional aplicáveis à requalificação de áreas centrais

Programa	Programa Carta de Crédito Associativa	SNH - Apoio à produção	Programa de Arrendamento Residencial
Origem dos recursos	FGTS	FGTS, com contrapartida de 10% das construtoras	FGTS e recursos não onerosos provenientes do FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH.

¹⁰ BRASIL, Ministério das Cidades. Disponível em www.cidades.gov.br, acessado em 21 de agosto de 2006.

Valores máximos por unidade habitacional	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$34.000,00 (novos) R\$38.000,00 (reforma)
Limites de renda familiar	R\$3.900,00	R\$3.900,00	R\$1.800,00 geral e R\$2.400,00 para profissionais da área de segurança

Fonte: Ministério das Cidades, 2006

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), apresenta uma linha de financiamento voltada exclusivamente para habitação de interesse social em áreas centrais. O PAR tem como característica mais relevante o fato do imóvel ser arrendado ao usuário, que terá sua posse somente depois de quinze anos. Esse é um aspecto interessante no que diz respeito à manutenção dos residentes na área, uma vez que o imóvel subsidiado não pode ser vendido logo após a sua aquisição. A faixa de renda familiar apresenta um limite superior de 6 SM. Porém o PAR tem como foco principal, no caso das áreas centrais, a reciclagem de edifícios abandonados ou inacabados, para os quais o valor financiável é maior do que para os imóveis novos.

A Carta de Crédito Associativa financia pessoas físicas associadas através de cooperativas, condomínios, sindicatos e empresas de construção civil. Essa modalidade apresenta juros um pouco abaixo daqueles praticados pelo mercado e possibilita a tomada do crédito pela empresa de construção e sua transferência para a pessoa física num segundo momento. Em compensação os valores máximos para os tomadores e para as unidades são bem maiores do que aqueles possibilitados pelo PAR (R\$3.900,00 e R\$72.000, 00, respectivamente). Ou seja, até 6SM, o financiamento tem características de ação direta do estado e acima desse valor ele exerce um papel de agente financiador como outros do mercado, inclusive as próprias construtoras.

O apoio à produção do Sistema Nacional da Habitação (SNH) diferencia-se da carta de crédito associativa pois financia diretamente as construtoras, no lugar da família beneficiária,

possibilitando assim a realização por iniciativa das construtoras e a venda das unidades no mercado. Também apresenta as maiores taxas de juros dentre os programas destacados, com valores compatíveis com as linhas de financiamento de outros bancos que operam recursos do FGTS.

É importante destacar que os programas diferem-se entre si muito além do que em relação à faixa de preço ou à fonte de financiamento, muito menos ao público a que se destinam. A diferença fundamental encontra-se no fato de o PAR ser totalmente financiado pela Caixa, que arrenda o imóvel posteriormente aos usuários finais. Nesse caso, a construtora não depende da *comercialização* das unidades no mercado, uma vez que o agente financiador é o proprietário. Dessa forma, reduz-se o risco aos custos de construção, que devem ficar abaixo daqueles previamente acertados com o banco, a fim de garantir o lucro do construtor. Já as cartas de crédito financiam a construção parcialmente, sendo que o financiamento deverá ser transferido ao comprador. Ocorre então a venda da unidade no mercado e, conseqüentemente, são incorporados os riscos da sua não efetivação. A incerteza sobre o mercado consumidor potencial, dentro do perfil e dos preços propostos, não é superada.

Decidir sobre qual é a melhor maneira de incorporar o uso residencial no hipercentro passa por considerar essas possibilidades de investimento listadas acima. Definir por uma entre as mencionadas parece desnecessário e até indesejável, na medida em que garantir a diversidade é fundamental para a região, inclusive a diversidade social. É sempre bom lembrar que a diversidade já existe, caracterizada pela presença de camadas mais populares nas regiões do centro próximas ao Rio Arrudas. Porém, nesse caso, fala-se na produção de novos espaços para habitar, seja através da reciclagem de edifícios, seja pela construção de novos. É importante que haja a participação efetiva do poder local, a fim de garantir a diversidade buscada, seja através da proposição direta de empreendimentos, ainda que não realizados com

recursos dela, seja através da exigência da inclusão de habitações populares ou de interesse social em novos empreendimentos residenciais na região.

A visão do mercado imobiliário desenvolvida no começo do capítulo permite acreditar que ele não será o alavancador desse processo, especialmente em grande escala. Somente através de ações que garantam o retorno do capital investido é que esse agente participará de incorporações na região central, especialmente de caráter popular. Nesse sentido, reafirma-se o papel da prefeitura no processo, identificando áreas de interesse e gerando alternativas que desperte o interesse do mercado, inclusive viabilizando as linhas de financiamento federais.

5 Possibilidades de implantação do uso residencial no hipercentro

“...trata-se, em última análise, do processo de *desenhar* sobre o desenhado, de construir sobre o construído, aceitando a organização do território por acumulação de intervenções e sobreposição de contributos, mantendo a procura da forma como objetivo qualificador” (LAMAS, 2000; p. 447)

A intenção de se trabalhar a região da Av. Santos Dumont existe desde antes da realização das análises de uso e ocupação do solo e de densidade demográfica do hipercentro, em função de observações qualitativas. A área foi escolhida pelo projeto HBH¹, ao qual esta dissertação está vinculada, como estudo de caso. Porém, os dados apresentados e as análises desenvolvidas no Capítulo 2 demonstraram que a região apresenta aspectos que justificam essa escolha e que demandam iniciativas de intervenção. Três fatores se destacam: a densidade habitacional extremamente baixa, a degradação do corpo edificado e o esvaziamento comercial. Pretende-se, neste capítulo, desenvolver análises mais detalhadas em relação a essa região do hipercentro, criticar algumas propostas já elaboradas em várias instâncias, identificar as áreas potenciais de intervenção com o uso habitacional e desenvolver prospecções arquitetônicas para essas áreas, a fim de avaliar as possibilidades de ocupação dentro de um novo contexto.

5.1 A região

A região apresenta um corpo edificado bastante heterogêneo, com edificações de muitos pavimentos contrapostas a pequenas unidades de baixa altimetria. O conjunto sugere construções em momentos históricos diferentes, que geram formas de ocupação bastante

¹ O projeto Habitar Belo Horizonte – ocupando o centro (HBH) é desenvolvido no grupo de pesquisas EVA, da Escola de Arquitetura da UFMG, sob a coordenação da professora Maria Lúcia Malard e conta com financiamento da Financiadora de Estudos e Projetos (FINEP)

diversas entre si. Para o desenvolvimento das análises e prospecções, foi desenvolvido um modelo tridimensional da área em estudo² (Figura 12).

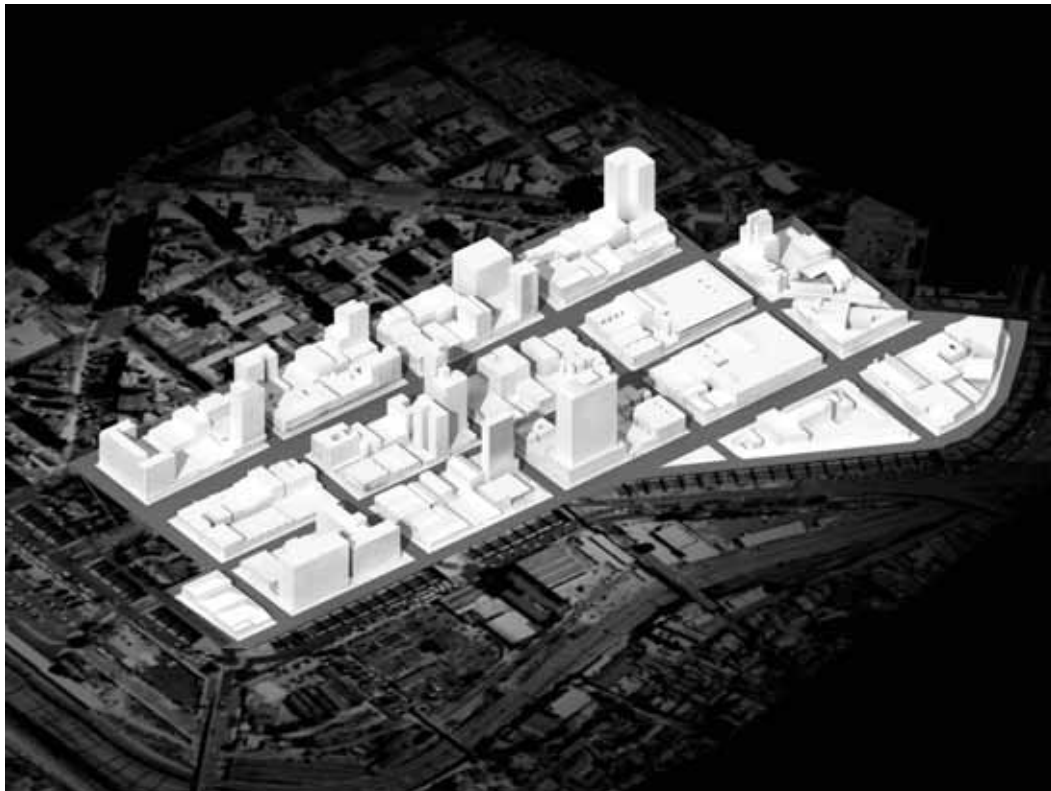


Figura 12 – Modelo tridimensional da área de estudo

Dentro desse conjunto arquitetônico podemos destacar algumas tipologias típicas. A que aparece com maior frequência é aquela que apresenta lojas de frente para a rua no térreo e mais dois pavimentos com o que hoje é uso de serviços ou de hospedagem na maioria dos casos, mas que em vários casos já abrigou uso residencial (Figura 13c e d). É uma tipologia que se repete em ruas comerciais de bairros tradicionais populares. Existem também as tipologias dos galpões atacadistas, tanto aqueles mais antigos com algum trabalho de fachada e interesse histórico quanto alguns mais novos, já sem características arquitetônicas expressivas, resumindo-se a um fechamento externo e uma cobertura (Figura 13a e b). A tipologia de verticalização moderada, geralmente associada a pequenos hotéis, também se

² O modelo foi desenvolvido dentro do escopo da pesquisa HBH.

mostra presente com significativa concentração (Figura 13e e f). De grande interesse histórico, estão presentes também alguns edifícios originalmente destinados ao uso industrial (Figura 13g e h). Por fim, destaca-se a tipologia vertical destinada ao uso comercial e hoteleiro.



Figura 13 – Tipologias da região da Av. Santos Dumont

A região se consolidou, em um primeiro momento, como uma região de grande vitalidade, como porta de entrada da cidade e como centro das atividades de comércio e lazer. Era o lugar

dos serviços cotidianos de todas as classes, como barbearias, drogarias, alfaiates, etc. De grande relevância também, no primeiro momento da vida da cidade, foi a consolidação do uso de hospedagem, possibilitado pela proximidade com a estação ferroviária, principal meio de transporte interurbano da época. Era uma região que também abrigava o uso residencial, muitas vezes associados aos próprios comerciantes locais (LEMOS, 1988). Em um segundo momento, ocorre uma especialização maior nos usos, com um incremento da hotelaria e dos estabelecimentos destinado ao lazer noturno, usos vinculados aos visitantes da capital, associada à saída do uso residencial. Junto a eles, o comércio atacadista e a pequena indústria assumem grande relevância.

O esvaziamento comercial da região se dá então quando o comércio atacadista se desloca para regiões mais apropriadas, em geral situadas em áreas periféricas da cidade, e o público da atividade hoteleira se desloca para regiões de maior valorização, uma vez que já não existe tanto o vínculo de chegada com a estação rodoviária. Sobre as perspectivas de desenvolvimento da região, merece destaque a seguinte passagem:

“O gradativo afastamento das atividades indesejáveis da área central se antecipa e coloca a região à espera da valorização que virá, cedo ou tarde, com o crescimento econômico retomado, espera-se. De fato, mesmo na fase recessiva atual, a construção do Beira-Rio, um hotel cinco estrelas com heliponto, sugere que a gentrificação daquela área já está se iniciando com alguma força.” (MARQUES e MONTE-MOR, 1994:90)

Hoje o Hotel Beira-Rio nada mais é do que mais uma carcaça inacabada, que nunca chegou a ser o que se pretendia, como outros similares na região. A contradição que esse edifício apresenta, entendida a partir da hipótese apresentada no texto, é extremamente forte, de possível iniciativa de valorização e gentrificação a alimentador dos processos de degradação e decadência, de uso e da ambiência urbana.

5.2 Áreas potenciais de intervenção

Os *vazios urbanos* são áreas desocupadas, abandonadas ou efetivamente vazias, dentro da malha urbana. São frequentemente tratados como tal grandes áreas que ao longo do tempo se mostraram inadequadas para a perpetuação de suas funções originais, como parques industriais ou áreas portuárias que se tornaram obsoletas com as alterações dos meios de produção e da dinâmica econômica ocorridas a partir dos anos sessenta, processo já comentado no capítulo 2.

Ao olhar com mais atenção para a questão do esvaziamento do hipercentro de Belo Horizonte, nota-se outras formas de manifestação desses vazios. As origens são parecidas, caracterizadas pela obsolescência do corpo edificado em relação às suas atividades originais. Porém, a capital mineira não apresenta junto a sua área central um parque industrial decadente, uma vez que foi planejada como cidade das instituições, tendo este lado econômico industrial ganhando relevância apenas a partir da década de 30, já de maneira periférica, através da criação da Cidade Industrial. Portanto, no lugar de regiões inteiras sujeitas a intervenção, apresenta-se uma necessidade de se tratar conjuntos específicos de lotes ou quadras. Ou seja, tem-se duas alterações principais, uma relativa à inserção e dispersão destes vazios na malha urbana e outra em relação à redução de escala. Coexistem conjuntos abandonados e outros com usos relevantes para o contexto urbano em que se situam. Constata-se também o vazio de uso. Ele é representado tanto pela edificação destituída de qualquer tipo de uso, ou seja, abandonada, quanto por regiões completamente desprovidas do uso residencial, caracterizando um “vazio populacional”.

Enxergar essas situações como vazios urbanos abre significativas possibilidades propositivas, capazes de ir além da edificação e atuar como redefinidoras e qualificadoras do espaço urbano. As transformações decorrentes provavelmente não apresentarão grandes impactos físicos, mas sim a criação de novas qualidades do ambiente urbano, com potencial

contribuição nos processos de requalificação. Dentro dessa definição, procurou-se identificar vazios urbanos na área de estudo. Foi elaborado um mapa apontando áreas potenciais para intervenções com a inclusão do uso habitacional. Essas áreas foram categorizadas da seguinte maneira:

- a) Vazios (Figura 14 e Figura 15): lotes e conjuntos de lotes desprovidos de edificações, não necessariamente sem uso. Apresentam, em sua totalidade, o uso de estacionamento pago. Os lotes vazios devem ter ocupação prioritária;



Figura 14 – Lotes sem construção ocupados por estacionamentos – Av. Contorno e Rua Rio de Janeiro



Figura 15 - Lotes sem construção ocupados por estacionamentos – Rua Guaicurus, Av. Santos Dumont e Av. Oiapoque

- b) Áreas com alto potencial de renovação (Figura 16 e Figura 17): são edificações de um ou dois pavimentos, em geral galpões, mas também conjuntos comerciais com grande ociosidade, sem indicação de preservação ou de interesse cultural.



Figura 16 – Galpões sem indicação para preservação – Rua Guaicurus



Figura 17 – Galpões sem indicação para preservação – Rua Guaicurus, Av. Oiapoque e Av. Contorno

- c) Áreas com potencial de renovação intermediário (Figura 18 e Figura 19): são edificações com as mesmas características do grupo anterior, porém localizadas em áreas com limitações de altimetria ou que apresentam uma ociosidade menor.



Figura 18 – Imóveis sub-ocupados e mal conservados – Rua Guaicurus



Figura 19 – Imóveis sub-ocupados e mal conservados – Av. Santos Dumont, Rua Caetés e Rua Espírito Santo

- d) Áreas com potencial de renovação baixo (Figura 20 e Figura 21): são aquelas edificações que apresentam um quadro de degradação e esvaziamento significativo, porém situam-se em lotes com limites de altura de 12m, impeditivo para a viabilização de novas construções;



Figura 20 – Imóveis com limite de gabarito – Rua Caetés, Av. Santos Dumont



Figura 21 – Imóveis com limite de gabarito – Av. Santos Dumont

- e) Potencial de reciclagem (Figura 22): edifícios com boa qualidade de construção, interesse cultural, mas que apresentam quadro de esvaziamento e degradação;



Figura 22 – Edifícios sub-ocupados ou abandonados – Av. Santos Dumont, Rua Rio de Janeiro, Rua São Paulo

- f) Áreas consolidadas: áreas com altimetrias elevadas, ou usos consolidados, que não apresentam necessidade para a realização de intervenções;
- g) Imóvel tombado.



Figura 23 - Mapa de indicação de potencial de intervenção

5.3 Estratégias gerais

Ao identificar áreas de alto potencial de renovação urbana, ou seja, sujeitas a demolições, pode-se transmitir a idéia errada, da supressão indiscriminada e da perda irreparável de edifícios com alto valor simbólico. Pode-se associar a idéia aos *bulldozer days*, nos Estados Unidos, ou aos projetos Teleporto do Rio ou Nova Luz em São Paulo. O caminho natural é encarar essa abordagem como contraposta àquelas que falam em manutenção da população local, na valorização do patrimônio edificado, em problemas ambientais oriundos da produção de entulhos da construção civil. É importante destacar que essas situações não são antagônicas, como muitas vezes é sugerido numa abordagem superficial, mas complementares. Os exemplos de Berlim e Barcelona ilustram bem a idéia. A situação do estudo de caso sugere uma abordagem intermediária, que contempla algumas substituições e outras recuperações de edificações. Essa abordagem pode ser justificada em função da precariedade de parte do corpo edificado, do significativo grau de abandono dos edifícios e da inexistência completa do uso residencial, desejável para garantir a diversidade de usos necessária para a vitalidade urbana. Em relação ao uso comercial, é grande também o número de lojas fechadas, demonstrando haver um significativo desinteresse comercial pela região.

O desenvolvimento das propostas se justifica, pois entende-se que o edifício tem papel relevante na requalificação de áreas urbanas degradadas, na medida em que contribui para a caracterização dos espaços públicos e para a incorporação de novos usos e programas dentro de estratégias mais abrangentes. Diz-se estratégias mais abrangentes pois considera-se que os edifícios não atuam sozinhos nesse sentido, eles podem e devem pertencer a planos mais amplos. Porém, também é insuficiente considerar apenas os aspectos sócio-econômicos e ignorar o papel do desenho urbano de maneira geral e do edifício como elemento determinante dele nesse processo.

Dentro de uma estratégia mais abrangente de requalificação urbana, a inserção de edifícios de porte intermediário se torna interessante. Esses edifícios devem ser capazes de incorporar o uso residencial como estratégia de criação de diversidade de usos, ampliar espaços públicos, criar zonas intermediárias privadas, mas de uso público, incrementar o comércio local e o regional e conseguir boa inserção urbana, no intuito de preservar as ambiências pré-existentes. Essa é uma alternativa de abordagem, que pode ser capaz de alavancar outros processos menores, estes sim destinados à recuperação de pequenos edifícios, do comércio local e do patrimônio histórico. Um alimenta o outro, sendo desejável a coexistência de ambos.

As propostas contemplam um incremento significativo no uso comercial, porém com uma alteração fundamental das suas características. No lugar das lojas com grandes profundidades e áreas significativas, cuja razão da existência era o comércio atacadista de pequeno porte, apresentam-se lojas com áreas menores, destinadas a um comércio de caráter local e popular, nos novos empreendimentos. Essa proposição se dá pelo reconhecimento da perda do papel de centralidade comercial que a região apresentou nas últimas duas décadas, conforme demonstrado no Capítulo 2, e que será provavelmente acentuado com a saída da rodoviária do local. As tentativas de descentralização do transporte coletivo empreendidas pela BHTRANS e preconizadas pelo Plano Diretor³ prevêm uma redução nas linhas que circulariam pela região conseqüentemente a diminuição do transbordo, tirando ainda mais os potenciais consumidores.

5.3.1 Estratégias das prospecções

Serão levadas em conta as seguintes questões fundamentais a serem analisadas e criticadas:

³ O Plano Diretor do município prevê claramente a descentralização do transporte coletivo e a redução do número de linhas que circulam no hipercentro, através do desenvolvimento de estações de ônibus nas regionais e da interligação entre elas.

5.3.1.1 Forma de ocupação

Pretende-se colocar em questão as possibilidades de ocupação em função da estrutura fundiária existente, em especial na relação lote – quadra. Parte-se da hipótese que intervenções mais abrangentes, capazes de incorporar um número maior de lotes a elas, têm mais possibilidades de qualificar o espaço urbano adjacente, através da criação de áreas públicas ou de áreas privadas de uso público, capazes de interligar ruas e oferecer espaços alternativos aos usuários. A segunda hipótese é que o trabalho em um número maior de lotes pode oferecer mais possibilidades na composição volumétrica dos edifícios, permitindo melhores condições de insolação e ventilação para ele e paisagísticas e ambientais para a cidade.

Para o desenvolvimento das prospecções foi adotada uma abordagem comum, de trabalhar a quadra integralmente. Isso não quer dizer que toda a quadra é novamente projetada, mas indica um estudo sobre as possibilidades de novas ocupações dentro daquele contexto.

5.3.1.2 Programa

A questão do programa dos edifícios é de extrema complexidade, quando consideradas num contexto de requalificação urbana. O trabalho tem como pressuposto a incorporação do uso residencial na região da Av. Santos Dumont, conforme justificado anteriormente, mas outras questões relativas ao programa aparecem de forma não menos relevantes e serão consideradas nas prospecções. A primeira delas se refere à questão dos estacionamentos, se devem estar presentes e de que maneira se daria essa presença. Outra diz respeito à incorporação de usos comerciais, em especial dentro de um quadro de esvaziamento existente. Por fim, permeando todos os tópicos anteriores, aparece a questão: para quem esses edifícios se destinam? Por trás dessa pergunta, a população que hoje usa essas áreas, de caráter popular, os comerciantes presentes na região, possíveis futuros moradores de maior poder aquisitivo e o fenômeno da *gentrificação*.

Também nesse caso existem premissas que se mantêm em todas as propostas. Primeiramente, a presença de estacionamentos independentes dos outros usos. O objetivo é garantir o suprimento da demanda de vagas da região, como também criar atividade lucrativa em potencial. Com todo o esvaziamento existente na região, os estacionamentos continuam hoje como alternativa lucrativa, devido ao seu baixo investimento. Numa situação de ampliação dos usos, a ampliação do número de vagas também é necessária. Porém não deve haver vínculos entre as vagas e as unidades autônomas, sejam lojas ou apartamentos, a fim de garantir um valor de venda mais baixo para os últimos. Em segundo lugar, a presença do uso comercial no nível da rua. Entende-se que a presença do uso comercial articulado com a rua pode potencializar sua requalificação e conseqüente revalorização de suas próprias unidades comerciais. Para que essa estratégia obtenha sucesso, é fundamental a facilidade e até mesmo o estímulo da presença do pedestre dentro dos empreendimentos, a fim de conferir vitalidade e potencial comercial. Por fim, a presença do uso residencial é premissa fundamental na tentativa de requalificação, na medida em que os moradores são também consumidores e transeuntes, que ajudam na sustentabilidade econômica e contribuem com o a caracterização da região como local de permanência. Imagina-se que a presença de habitações de interesse social é desejável para garantir o caráter popular da região, além de ser uma ação afirmativa de combate à segregação espacial.

5.3.1.3 Conformação do Espaço Público

A questão da conformação dos espaços públicos é relevante, pois eles podem interferir diretamente na relação do edifício com o usuário, não necessariamente aquele do próprio edifício, mas o transeunte, o passageiro do transbordo, o comprador do comércio local, o catador de papel, o turista ou qualquer outro que se dispôr a se utilizar daquele espaço. Esse espaço pode contribuir significativamente para o incremento da qualidade urbana da região.

Deseja-se aqui criar situações de espaços intermediários, que se valorizem mutuamente e também ao ambiente urbano adjacente. Cada qual a sua maneira, todas as prospecções tentarão redefinir o espaço urbano para além do limite usual do público-privado, abrindo-se para a cidade e seus usuários.

5.3.1.4 Paisagem Urbana

A relação visual do edifício com o conjunto urbano deve ser tratada nesse item. Numa região com um corpo edificado heterogêneo, repleta de vazios e conseqüentemente de visadas mais amplas, presença de um patrimônio histórico considerável, essa relação é fundamental e deve ser considerada dentro das prospecções a serem desenvolvidas. Não se pretende imagens muito espetaculares, ou de grande impacto na paisagem. Porém as prospecções devem ir além das fachadas frontais e dos planos cegos, típicos da ocupação do centro em função da inexistência dos afastamentos laterais.

Para o desenvolvimento das prospecções, considerar a presença de HIS traz algumas demandas, mas são pouco significativas no processo como um todo. A principal questão é o limite do tamanho das unidades habitacionais, em torno de 50m², a fim de se garantir a possibilidade do financiamento público ou de um preço competitivo. Além disso, a existência das áreas coletivas e dos estacionamentos deve ser minimizada, em prol de áreas de uso público ou comerciais. A existência de lojas e de vagas para exploração comercial pode ser, inclusive, um mecanismo para a viabilização financeira de um empreendimento dessa natureza. Juntam-se aí as duas formas de financiamento e os dois interesses diversos: o público, que subsidia as habitações e garante o interesse social, e o privado, que viabiliza comercialmente e dá sustentabilidade à operação.

5.4 Estudo das possibilidades

5.4.1 Tipologia de referência



Figura 24 – Plantas da tipologia de referência

Para a elaboração das prospecções foi desenvolvida uma tipologia de referência (Figura 24), baseada nas características gerais dos lotes da região de estudo. A opção de se ter uma tipologia padrão foi feita em função da necessidade de uma referência comum. O trabalho desenvolvido aqui não pretende dar soluções arquitetônicas e urbanísticas consolidadas para a região, mas sim destacar possibilidades, confrontar alternativas, levantar hipóteses sobre as possibilidades de ocupação. Portanto não caberia ficar desenvolvendo um projeto arquitetônico a cada prospecção elaborada. Ao mesmo tempo, a falta de referência para abordar o problema que se configurava em cada quadra pedia um aprofundamento da solução. A primeira opção foi pegar algumas tipologias prontas, de arquitetos renomados e contextos diversos. Elas levaram a um desenvolvimento específico, pautado nas potencialidades específicas e nas características físicas dos lotes da região.

A tipologia de referência foi elaborada levando-se em conta um lote padrão de 15x30m, como os existentes ao longo da Av. Santos Dumont. No restante da região, encontram-se também lotes de 15x36, entre a Rua Guaicurus e a Avenida do Contorno⁴. Tem seis unidades habitacionais de 45m² por pavimento, com escada enclausurada e um elevador. Para atingir o coeficiente de aproveitamento de 3,5, máximo da área, ela apresenta cinco pavimentos tipo, com uso exclusivamente residencial e um pavimento com uso comercial. São propostos dois níveis de estacionamentos, a fim de se atingir o mínimo exigido pela legislação. A opção por um número maior de unidades por pavimento, sem afastamentos, se deu para tentar uma proposta de custo reduzido. Observa-se que foi atingido o máximo potencial construtivo, mesmo com um número reduzido de pavimentos (Quadro 5).

Quadro 5 – Áreas da tipologia de referência	
Área bruta por pavimento	326,6
Circulação vertical	16,3
Circulação horizontal	38,7
Área líquida por pavimento	271,6
Área líquida residencial	1.358,0
área comercial	215,0
Área líquida total	1.573,0
Área do terreno	450m ²
C.A.	3,5
Vagas	30
Área líquida máxima	1.575,0

O número de vagas atende ao mínimo exigido pela lei, muito embora defenda-se a separação entre as vagas e as unidades residenciais. O número máximo de vagas possíveis na tipologia é de 45⁵.

⁴ Sobre a dimensão dos lotes na ZCBH e ZHIP, eles seguem a dimensão das quadras proposta por Aarão Reis no projeto da Capital. Fato curioso é que estes lotes de menor profundidade foram propostos para a Zona Comercial, pois entendia-se que o uso comercial necessitava de menores áreas. Hoje esta dimensão se mostra extremamente adequada para o uso residencial vertical.

⁵ A LUOS limita em três vezes a área do terreno para uso de garagem, sem que ela onere o coeficiente de aproveitamento.

Foram observadas as exigências da LUOS e do código de obras para o trabalho, mas o resultado proposto questiona alguns de seus aspectos, na medida em que propõe soluções diferentes. Em primeiro lugar, não respeita a dimensão mínima dos cômodos de permanência prolongada prevista no código⁶, de 8m², uma vez que os quartos propostos têm 7m². Também é questionada a exigência de iluminação direta para o banheiro. Uma pesquisa por várias tipologias habitacionais verticais mostra que o uso de ventilação indireta para as instalações sanitárias e muitas vezes também para a cozinha é uma alternativa comum em situações de maior adensamento. Em Belo Horizonte existe a exigência da iluminação direta desses ambientes. É claro que a ventilação direta é mais desejável do que a indireta, porém a necessidade de mais áreas de fachada e de uma rearticulação da planta muitas vezes impede soluções compactas, exigindo mais fachada para a existência de aberturas ou de mais áreas na planta, muitas vezes desnecessárias. No caso da ZHIP, onde os afastamentos laterais são dispensados, têm-se os maiores planos de fachadas sem a possibilidade de aberturas. Nesse contexto, possibilitar a ventilação indireta abre significativas possibilidades de articulação da planta, em especial na direção da redução do custo.

Outro objetivo da tipologia de referência é se aproximar ao máximo de uma possibilidade real de implantação pelo mercado imobiliário. Daí a importância do uso integral do coeficiente de aproveitamento e a redução da área privativa, a fim de garantir um custo por unidade dentro dos valores do mercado caracterizado como popular.

5.4.2 Quadra um: Edifício do Tiradentes

A primeira quadra é definida pelas ruas Guaicurus, Espírito Santo, Rio de Janeiro e pela Avenida do Contorno (Figura 25). Vizinha da Escola de Engenharia da UFMG, essa quadra se caracteriza por apresentar apenas um edifício com mais de dois pavimentos, na Rua Rio de

⁶ O código de obras, como já mencionado no capítulo 3, exige uma área mínima de 8m² para os cômodos de permanência prolongada, sendo que cada unidade deve apresentar pelo menos um ambiente com 12m². A cada três cômodos, um pode ter 6m². Na prática, para um apartamento com dois quartos, teríamos então uma sala com o mínimo de 12m², um quarto com 8m² e outro com 6m².

Janeiro. É uma edificação construída para o uso comercial e que se encontra inacabada e ocupada apenas parcialmente no térreo, e invadida nos dois primeiros andares. Existe um edifício em bom estado de conservação, com dois pavimentos, pertencente ao INSS, na esquina das ruas Guaicurus e Espírito Santo. Existem três lotes sem edificação, dois contíguos e destinados a estacionamentos e um que abrigava um posto de gasolina, hoje transformado também em estacionamento. Existem mais três lotes destinados ao mesmo uso, com galpões de um pavimento e outros dois imóveis de um pavimento destinados ao uso comercial. Desses últimos, de um total de oito unidades comerciais existentes, apenas duas encontram-se ocupadas por pequenos atacadistas. Há uma indicação de interesse histórico, com segundo grau de proteção, mas totalmente descaracterizada. O número total de vagas disponíveis nos estacionamentos é de cento e trinta unidades⁷.

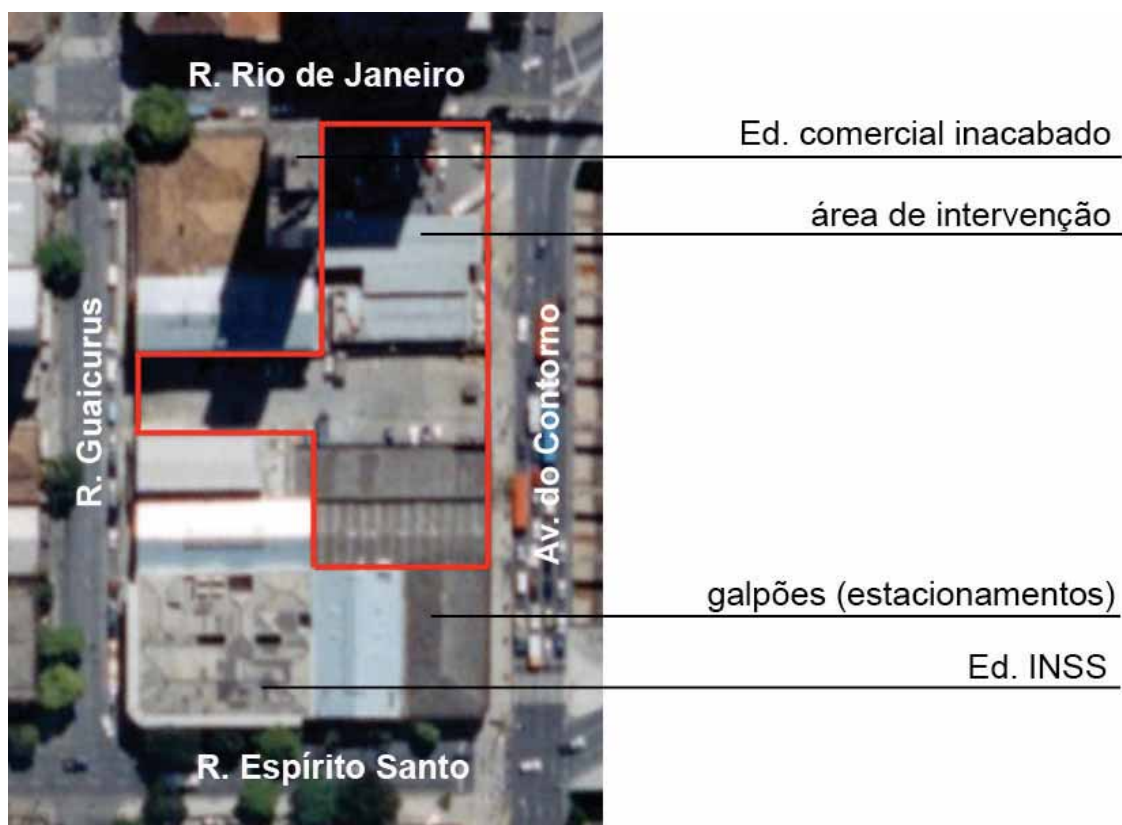
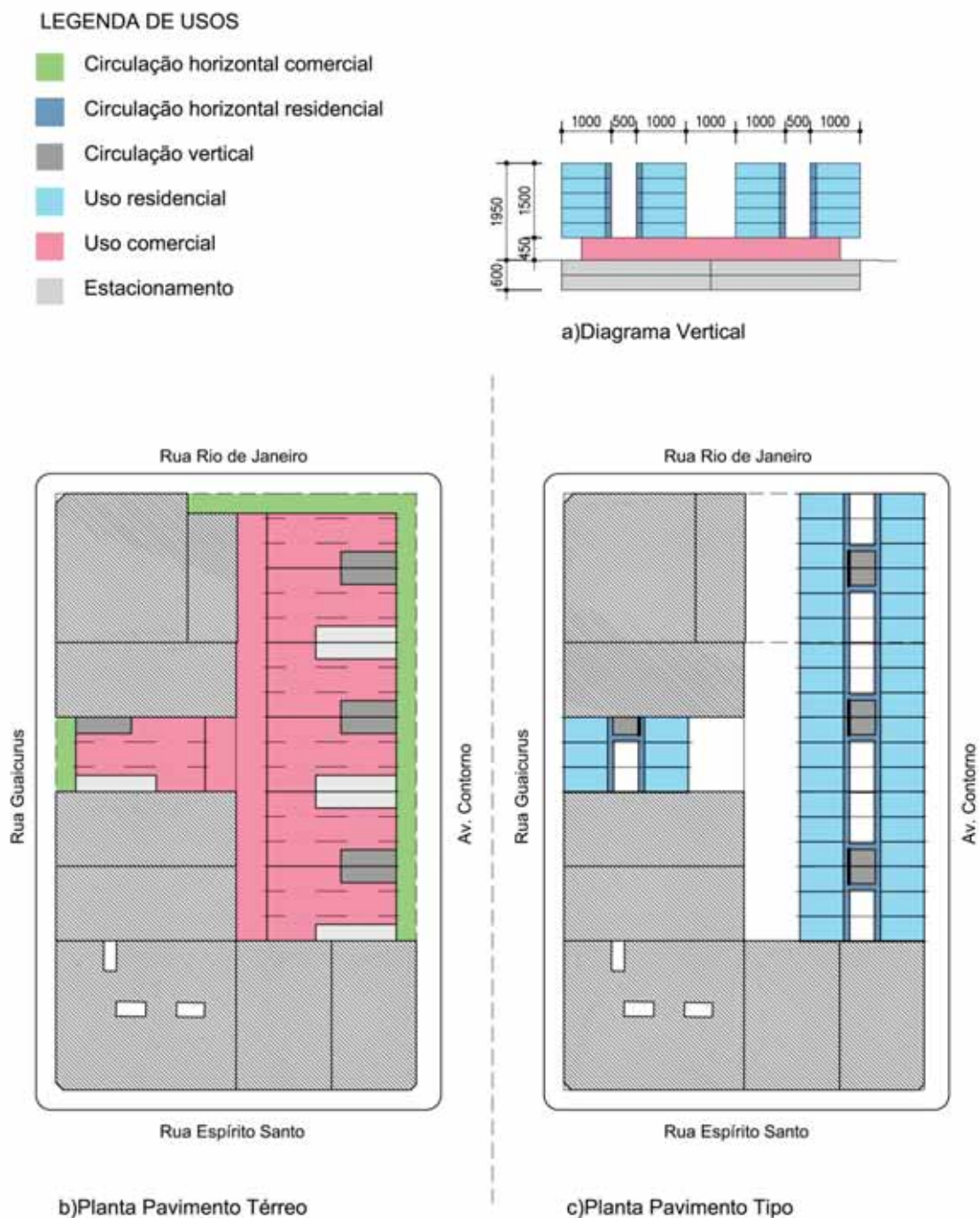


Figura 25 – Foto aérea da quadra 01 e identificação da área de intervenção

⁷ Fonte: Pesquisa BHiperCENTRO, PBH/Práxis Consultoria

5.4.2.1 Prospecção 1 – variação A**Figura 26 – Prospecção 1A**

A prospecção propõe apenas a ocupação daqueles lotes efetivamente vazios na quadra, ocupados hoje por estacionamentos. A única construção suprimida é a cobertura de um posto de gasolina.

Em termos da ocupação do térreo, contempla-se aqui uma abordagem tradicional, com as lojas ocupando toda a área disponível e o alinhamento perimetral, e a conseqüente separação usual entre espaços públicos e privados é garantida (Figura 26 b). Há o aumento das calçadas, especialmente na Av. do Contorno, de acordo com o conceito da LUOS que exige a continuidade do passeio para os afastamentos frontais na região. Quando utilizado dessa maneira, esse ponto da lei confere uma qualidade interessante ao espaço urbano, na medida em que, além do alargamento em si, possibilita a existência de uma área coberta para o trânsito e a permanência do pedestre. Porém o benefício não se aplica integralmente no afastamento da Rua Guaicurus, pois as construções nos lotes contíguos não apresentam afastamento e a área que seria um ganho para o espaço público acaba se configurando como área residual.

As unidades habitacionais foram dispostas conforme a tipologia padrão, mantendo-se a separação entre elas, ou seja, é como se cada lote pudesse ser construído independentemente, e todos os acessos também seriam independentes (Figura 26 c). Nesse caso, justifica-se a abordagem de duas maneiras: a primeira é a possibilidade da construção de apenas parte do empreendimento, de forma independente; a segunda é a possibilidade da divisão administrativa do condomínio em partes menores, o que facilitaria o tratamento dos problemas coletivos.

Os estacionamentos foram propostos no subsolo, com o objetivo de permitir uma altimetria menor e uma maior proximidade das unidades habitacionais da rua. Essa relação é desejável, na medida em que essa maior proximidade contribui para a existência de uma relação mais intensa entre o morador e a sua rua (Figura 26 a). Além disto, a altimetria menor contribui para uma inserção mais condizente com a região, em especial com relação às diretrizes de preservação da paisagem do entorno dos conjuntos urbanos tombados da Praça da Estação e da Rua da Bahia.



Figura 27 – Perspectiva prospecção 1A

A opção por um número reduzido de pavimentos considera que dessa maneira se consegue uma boa inserção urbana no entorno. Porém a região apresenta uma situação bastante heterogênea do ponto de vista das tipologias existentes, não fazendo sentido a restrição da solução pelo corpo edificado existente. Além disso, é comum a presença de edifícios altos na quadra, que geram um desequilíbrio formal. Nesse caso, existe um edifício comercial inacabado com 25 pavimentos. O resultado é a valorização da fachada cega do edifício (Figura 28 a). Um empreendimento conjunto, com a incorporação desse edifício, poderia permitir a abertura de vãos nas fachadas laterais, e conseqüentemente uma valorização do conjunto urbano.

A proposta resultante apresenta uma área total construída de 12.566,00 m² para o lote de 3.800,00m² (Quadro 6), perfazendo um coeficiente de aproveitamento de 3,3, bem próximo ao máximo permitido para a área. Poderiam ser acrescentadas unidades residenciais em um

novo pavimento, a fim de se atingir o potencial máximo. O número total de unidades residenciais é de 210, o que caracterizaria o empreendimento como sendo de impacto dentro dos parâmetros da LUOS. Essa prospecção mostra a possibilidade de um adensamento significativo, com habitações de áreas reduzidas, mas suficientes para abrigar uma família, mesmo com uma altimetria reduzida, indo de encontro ao padrão existente de um número elevado de pavimentos para as regiões da cidade contempladas com os coeficientes 3,0 e 3,5 (ZCBH e ZHIP). O adensamento só é possível pela possibilidade de se construir nas divisas laterais e no alinhamento frontal do terreno sem afastamento.

Quadro 6 - Dados prospecção 1A

Área do terreno	3.800,0
Coeficiente de aproveitamento	3,5
Potencial Construtivo	13.300,0
Nº de unidades residenciais	210,0
Nº de unidades comerciais	7,0
Área residencial	9.506,0
Área comercial	3.060,0
Potencial realizado	12.566,0

5.4.2.2 Prospecção 1 – Variação B

A variação B propõe uma pequena alteração de uso no nível do pedestre, gerando uma circulação interna à quadra, e outra na verticalização de parte do conjunto, propondo um número maior de pavimentos nas proximidades do edifício vertical da quadra (Figura 28 b e Figura 29).

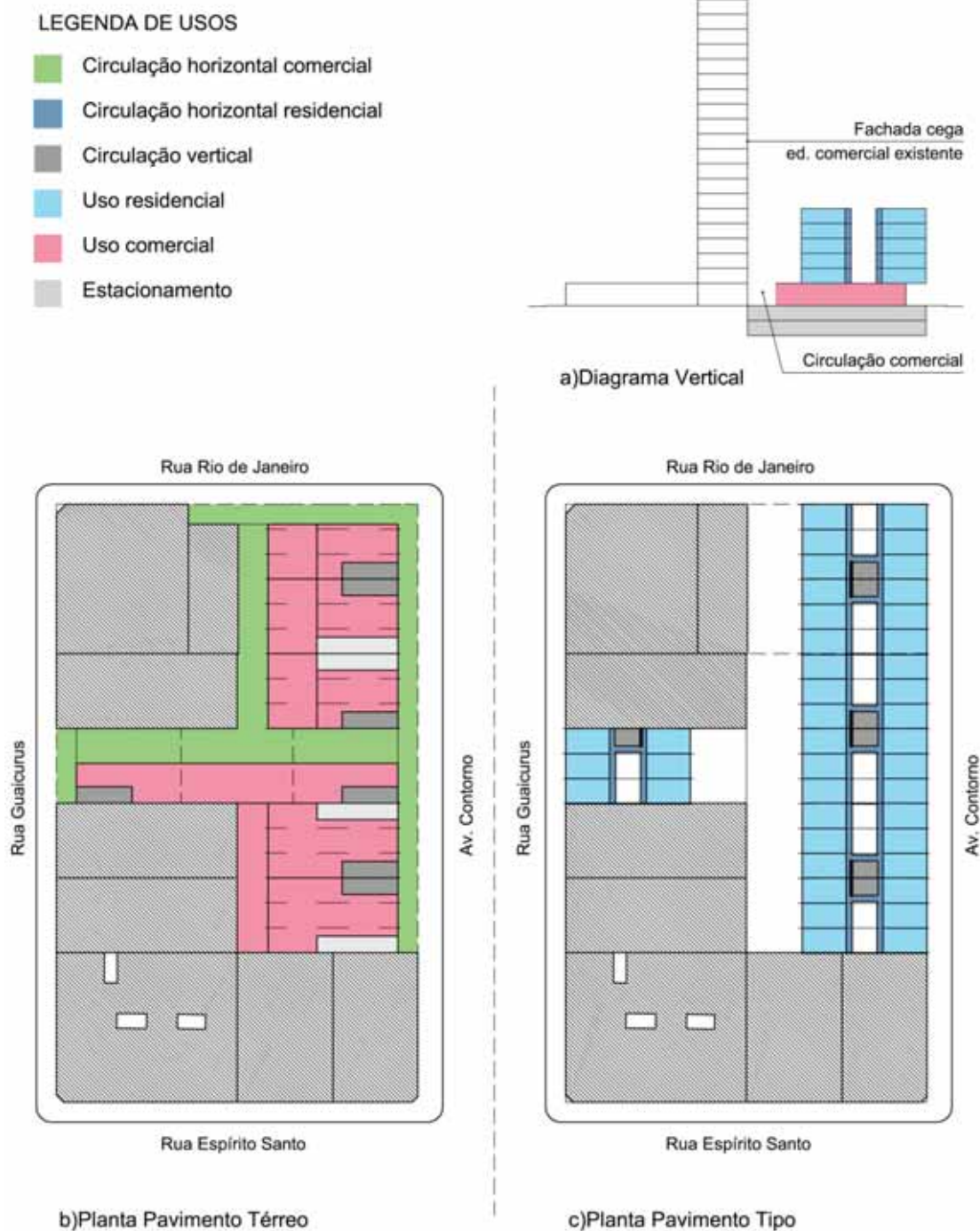


Figura 28 – Prospecção 1B

Essa variação tem o potencial de incrementar o uso comercial. Embora haja redução das áreas comerciais, ou seja, área vendável para o incorporador, há uma mudança no perfil, com a redução das profundidades e das áreas totais, e um conseqüente aumento no número de

unidades a serem comercializadas. Com o esvaziamento comercial notado na região e a valorização dos centros de comércio popular, este tipo de empreendimento pode ser um arranjo espacial alternativo, capaz de incrementar as áreas públicas de lazer da região. A valorização do comércio se dá, neste caso, também pela presença do uso residencial mais intenso, estimulando aquele de característica local.

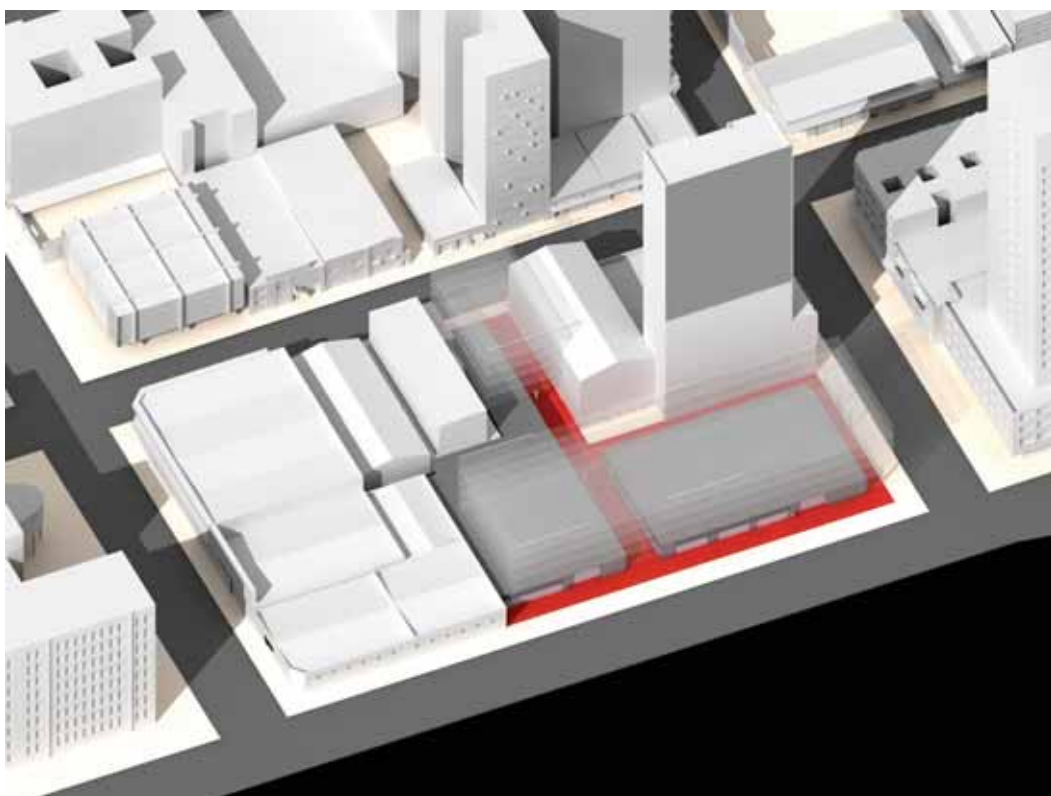


Figura 29 – Prospecção 1B – Esquema de circulação pública

Não se trata aqui da criação de grandes áreas verdes ou grandes espaços abertos dentro das quadras, mas do incremento das áreas públicas através da incorporação do conceito de galeria e por conseqüência a criação de uma área de função interessante, intermediária entre o público e o privado, entre o dentro e fora.

Duas outras variações foram desenvolvidas: uma com os níveis de estacionamentos no segundo e terceiro pavimentos, como tradicionalmente trabalhado pelo mercado imobiliário na região central e nas vias arteriais de Belo Horizonte. Essa alternativa apresenta como

vantagem a redução do custo de execução e manutenção do estacionamento, uma vez que dispensa a execução de arrimos pesados. Porém apresenta como desvantagem um aumento no número de pavimentos total do edifício. Uma terceira consequência pode ser vista como boa ou ruim: o maior distanciamento das unidades habitacionais pode, por um lado, melhorar a condição ambiental e, por outro, contribuir menos para uma apropriação do espaço urbano pelo morador.

A última alternativa apresenta uma verticalização mais acentuada, contraposta a uma taxa de ocupação menor, desdobrando-se também na possibilidade de edifícios verticais independentes, com melhores condições de insolação e ventilação nas unidades habitacionais. Essa alternativa é interessante, na medida em que permite maior permeabilidade da quadra, através de espaços públicos mais amplos. Em compensação, a maior verticalização gera um impacto mais significativo na paisagem urbana e não necessariamente melhor, especialmente no caso dessa verticalização ocorrer de maneira perimetral à quadra. Há também um incremento no custo por unidade, em função da necessidade de elevadores mais rápidos e com mais paradas, além de infra-estrutura mais sofisticada de prevenção e combate a incêndio.

5.4.3 Quadra dois: Hotel Beira-Rio

A segunda quadra é delimitada pelas ruas Guaicurus, São Paulo, Rio de Janeiro e pela Av. Oiapoque (Figura 30). Apresenta características mais complexas em relação à quadra um, uma vez que o estado de conservação ruim e lojas fechadas contrastam com um uso significativo de motéis e de comércio ligado à reciclagem. Apresenta também quatro imóveis de interesse histórico, mas nenhum deles é tombado. Destaca-se o Edifício Beira-Rio, inacabado e desocupado, com vinte e oito pavimentos. Hoje é usado como estacionamento, provendo duzentas vagas⁸ para a região. Merece menção também o Hotel Imperial Palace, hoje utilizado como prostíbulo e que apresenta as lojas do térreo fechadas. Além destes dois, o

⁸ Idem

Ed. Bady Salum, na esquina de São Paulo com Contorno, e do galpão da Santa Clara Comércio de Papéis chamam a atenção pelo uso destinado ao comércio de reciclados (compra e venda de papéis, latas de alumínio, cobre, etc) e demonstram o caráter extremamente popular da região.



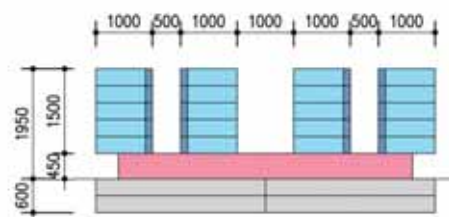
Figura 30 – Foto aérea da quadra 02 e identificação da área de intervenção

5.4.3.1 Prospecção 2 – Variação A

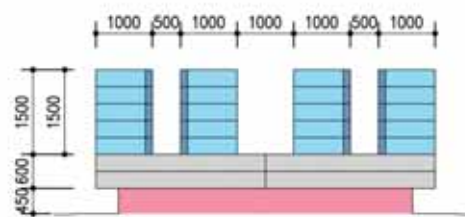
A prospecção 02 foi desenvolvida no quarteirão definido pelas Ruas São Paulo, Guaicurus, Rio de Janeiro e pela Avenida do Contorno. A variação um traz uma solução similar àquela já proposta na prospecção 1 variação B, que inclui o uso residencial distribuído em cinco pavimentos e o uso comercial estruturado através de uma galeria no nível térreo, ligando a Rua Guaicurus e a Avenida do Contorno (Figura 31).

LEGENDA DE USOS

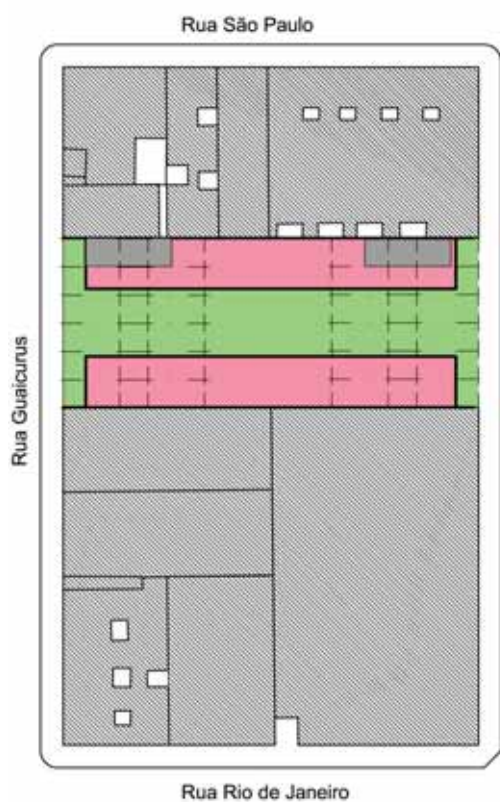
- Circulação horizontal comercial
- Circulação horizontal residencial
- Circulação vertical
- Uso residencial
- Uso comercial
- Estacionamento



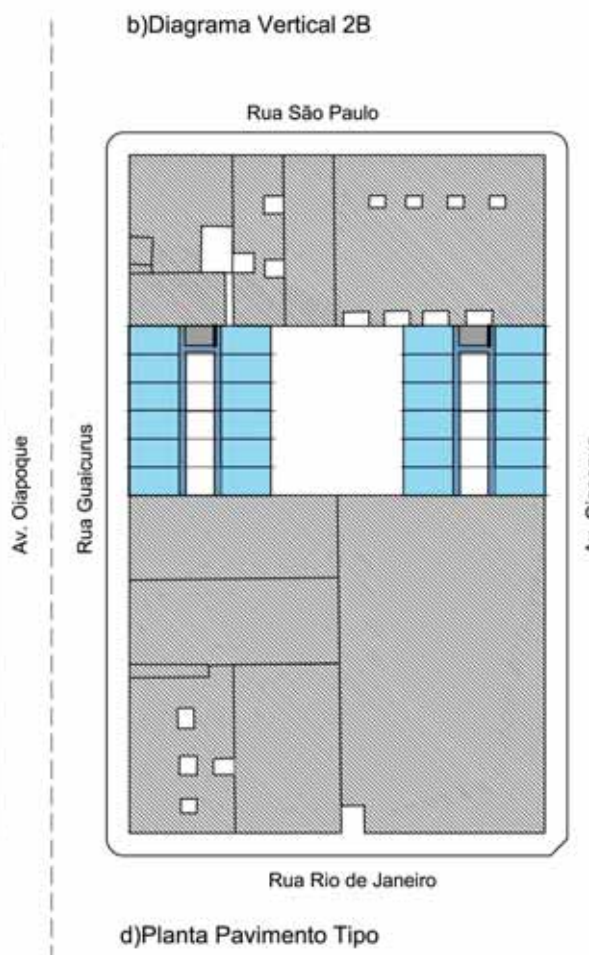
a)Diagrama Vertical 2A



b)Diagrama Vertical 2B



c)Planta Pavimento Térreo



d)Planta Pavimento Tipo

Figura 31 – Prospecção 2A

Neste caso, a galeria assume uma relevância maior pela existência de uma pequena praça em frente, resultante do encontro das Avenidas do Contorno e Oiapoque. Foi considerada também a proximidade com o Shopping Oiapoque, que já se consolidou como uma grande referência do comércio popular da região.

É interessante notar que a inserção dessa proposta, em termos de paisagem, se encaixa entre uma altimetria já existente, marcada pelo edifício Bady Salum na esquina da Av. do Contorno, e a base (apenas a área destinada ao estacionamento) do Hotel Beira-Rio. O contraste da implantação destes dois edifícios é gritante. O primeiro, edificado rente ao alinhamento, com galerias comerciais nos andares superiores e uso comercial no primeiro, tem cerca de vinte metros de altura e um grande potencial de reciclagem dos andares superiores para uso residencial. O segundo segue o modelo de assentamento da legislação de 1985, com o popular “bandejão”⁹ para abrigar os veículos e a torre nascendo a partir dele, sem nenhum contato com a rua (Figura 32).

⁹ O termo pejorativo bandejão serve para identificar a tipologia arquitetônica gerada a partir da legislação de 1976, onde o recuo do primeiro pavimento, associado ao avanço de pavimentos intermediários de estacionamento que servem de base para o desenvolvimento da torre, geram uma distância entre a rua e o edifício, dando a impressão de um objeto isolado sobre uma bandeja.



Figura 32 – Perspectiva prospecção 2A

A alternativa com as garagens no segundo e terceiro pavimentos mostram um significativo impacto visual, contribuindo negativamente para a inserção do edifício. Como prejuízo adicional, ele elimina a área descoberta existente no meio da quadra, alterando negativamente a qualidade ambiental da galeria (Figura 33). Em compensação apresenta custos de execução mais baixos, o que é bom para a viabilização do empreendimento como um todo. É preciso então contrapor as duas situações e optar pela mais indicada. Sugere-se que seja a utilização dos subsolos.



Figura 33 – Perspectiva 2B

Estes dois quarteirões descritos acima apresentam características similares, quando analisados do ponto de vista da inserção urbana. Ambos são delimitados ao sul pela rua Guaicurus e ao norte pela Av. do Contorno, no trecho onde tal avenida coincide com o Ribeirão Arrudas e onde está sendo executado no momento da redação desta dissertação o Bulevar Arrudas, iniciativa da Prefeitura de Belo Horizonte juntamente com o Governo do Estado. É um projeto essencialmente viário, que faz parte do conjunto da Linha Verde, mas que promete uma atenção também ao pedestre, com o alargamento de calçadas e a inclusão de faixas de travessia e novo arranjo paisagístico. Prevê o fechamento definitivo do ribeirão. A incorporação de novos usos nessas duas quadras, notadamente o uso residencial, pode contribuir para que a melhoria paisagística proposta no projeto do Bulevar seja acompanhada também de um incremento na qualidade do espaço urbano do ponto de vista do corpo

edificado e do usuário. Estes novos usos devem inclusive aparecer espontaneamente e cabe ao poder público desenvolver propostas para que haja desenvolvimento efetivo da região.

5.4.4 Quadra três: Cine Oiapoque

A terceira quadra considerada neste trabalho apresenta um formato fora do padrão usual do centro de Belo Horizonte e é delimitado pelas Av. do Contorno e Oiapoque e pelas ruas Curitiba e 21 de Abril (Figura 34). Nessa última se inicia o viaduto A do Complexo Viário da Lagoinha, o que contribui significativamente para a degradação do lugar. A proximidade excessiva com a Rodoviária também não é benéfica neste caso, pois ela se dá junto à entrada e saída dos ônibus. O trânsito de pedestres é especialmente prejudicado junto ao viaduto e à Av. do Contorno, em função dessas relações. Aqui temos quatro imóveis levantados como sendo de interesse histórico, sendo um deles tombado, o antigo Cine Oiapoque, hoje destinado a estacionamento. Três lotes sem edificação utilizados também para estacionamentos ligam, através de suas divisas de fundo, as avenidas. De frente para a Rua 21 de Abril e para as duas avenidas, o edifício do Hotel São Cristóvão também se destaca pelo fato de interligar as três vias e pelo estado precário de conservação. Um hotel em estilo eclético e um galpão usado como depósito completam o corpo edificado da quadra.

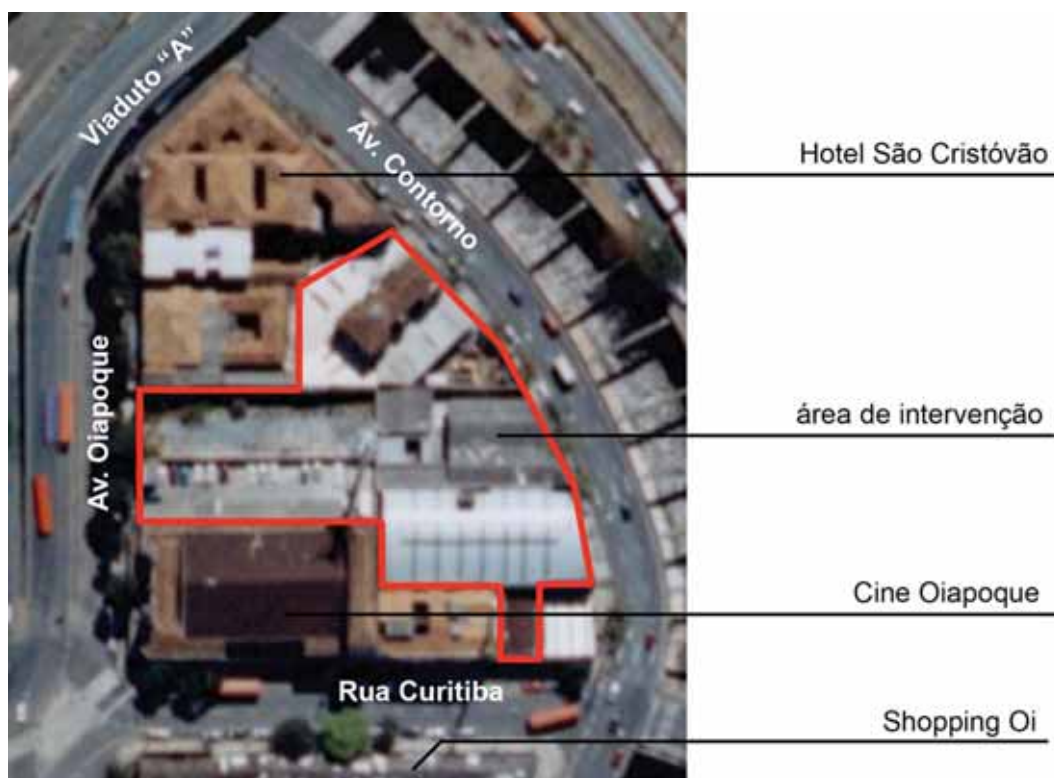


Figura 34 - Foto aérea da quadra 03 e identificação da área de intervenção

5.4.4.1 Prospecção 3

A prospecção 3 ocupa o quarteirão do Cine Oiapoque, um dos mais degradados da região. Utiliza-se a tipologia de referência, porém com uma lógica diferente. Como a quadra é irregular, a profundidade varia, assim como a largura dos lotes. Como a tipologia padrão permite um arranjo linear, ela foi disposta longitudinalmente ao lote, ao contrário das prospecções um e dois (Figura 35). Há um prejuízo decorrente dessa alternativa, uma vez que a orientação principal das aberturas passa a ser leste-oeste, situação indesejável para os ambientes da unidade residencial. Porém, essa orientação oferece um maior potencial do ponto de vista de sua distribuição no quarteirão e conseqüente incremento no número total de unidades. Foi proposto um nível de estacionamento, aproveitando o desnível existente entre as Avenidas Oiapoque e Contorno. O uso comercial com espaços semi-públicos mais amplos foi privilegiado, considerando a existência do Shopping Oi no quarteirão ao lado.



Figura 35 -- Prospecção 3A

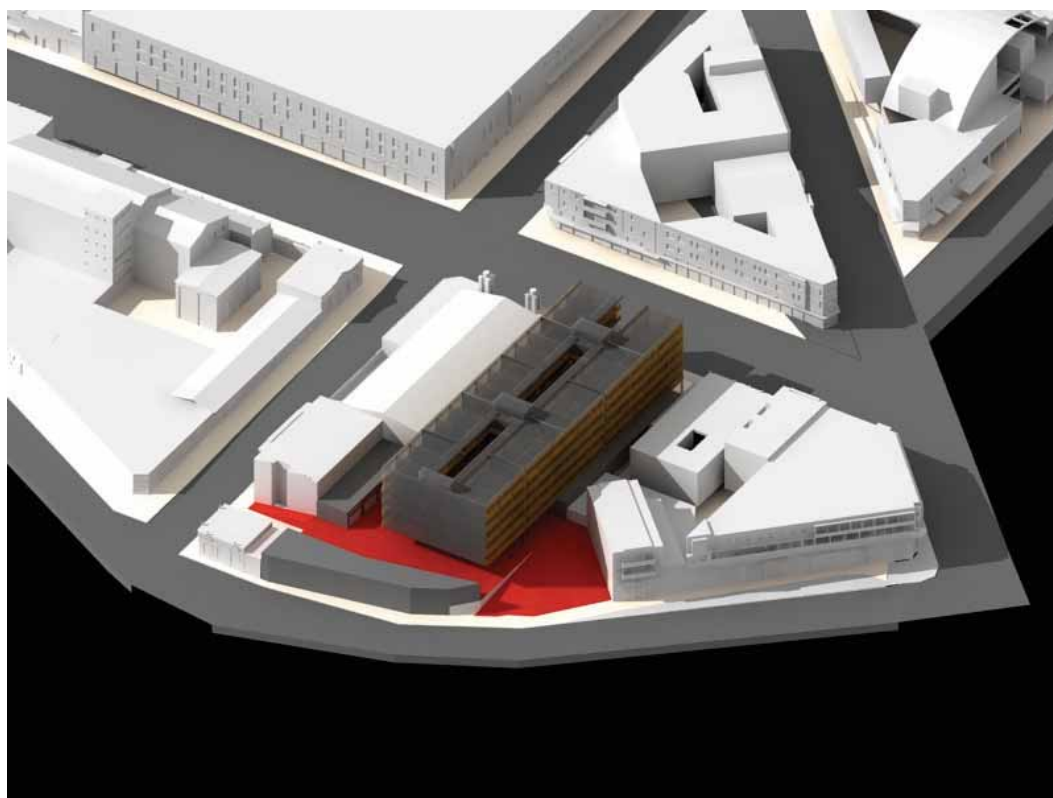


Figura 36 – Perspectiva Prospecção 3A

6 Considerações finais

As considerações finais têm como objetivo apresentar uma síntese das conclusões apresentadas em cada capítulo, associadas a idéias que as complementam e apontam caminhos a serem desenvolvidos. Evita-se a idéia de conclusões, pois entende-se que os resultados alcançados se configuram mais como hipóteses a serem checadas no próprio desenvolvimento da cidade, no sucesso ou fracasso de intervenções propostas que se utilizem total ou parcialmente dos aspectos trabalhados aqui.

A primeira parte diz respeito aos aspectos da legislação urbana atual do hipercentro e seu papel na requalificação deste. O conceito que rege a LUOS, e não poderia ser diferente, é o da restrição, da colocação de limites, da disciplina na ocupação e no adensamento da cidade. É uma abordagem apropriada para áreas em processo de transformação, que despertam o interesse do mercado imobiliário, que quer tirar delas o máximo de potencial construtivo, e consequentemente de lucro. Nesse sentido, o coeficiente de aproveitamento e a quota por unidade habitacional funcionam como instrumentos reguladores, que impedem uma exploração daquela área acima dos seus limites físicos de infra-estrutura e acima do que é interessante para a cidade. No caso do hipercentro, uma região já adensada e com infra-estrutura significativa, o coeficiente é mais alto e a quota mais baixa. Esses números mais adequados à exploração imobiliária da região são insuficientes para estimular o processo, tornando a lei ineficaz, ou melhor, irrelevante para o momento atual do hipercentro.

A inclusão da nova lei que facilita a reciclagem de edifícios para a inclusão em programas de habitação de interesse social é um passo interessante, na medida em que cria condições para a atuação numa situação inexistente na cidade até bem pouco tempo atrás. Ainda assim, tem um potencial de estímulo para a recuperação da área limitado, uma vez que depende da

associação com outros mecanismos de financiamento e que mantém toda a articulação desses fatores na mão do incorporador.

O papel do poder municipal deve passar pelo de *agente promotor*, aquele capaz de articular diversos níveis de interesse dentro de uma idéia principal. É função dele identificar potenciais áreas de ação, formas conceituais de intervenção e gestão, caminhos para o desenrolar burocrático e legal, de forma promover efetivamente ações de transformação do espaço urbano, com qualidade e atendendo a todos os interesses da cidade. As ferramentas para essa forma de atuação já estão dadas, através dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades, mas dependem de uma clara intenção e de decisão política para serem efetivamente implementados. Destaca-se a Operação Urbana como instrumento propositivo do poder municipal, capaz de apontar, com clareza, objetivos em relação a determinadas áreas e de agregar diversos agentes em prol de um interesse comum, incluindo-se aí o mercado imobiliário e a população local.

No caso em estudo, da região da Avenida Santos Dumont, a idéia de uma operação urbana parece justificável e com grande potencial de sucesso, como já foram as duas operações propostas na área. A ampliação de conceitos e escala é necessária, a fim de estimular a diversidade de usos e a *recuperação conjugada com a renovação* do corpo edificado. O estudo do potencial individual de cada quadra em conjunto com os agentes intervenientes, aliadas a um conceito geral, pode ser a ferramenta adequada para se garantir a consideração das especificidades e contemplar o desenvolvimento de toda a área.

Não se pode, portanto, deixar apenas no campo do interesse imobiliário o desenvolvimento de propostas para a região, pois elas não virão em uma situação de decadência, pois ninguém quer correr o risco de se incorporar a um projeto de sucesso duvidoso. O aumento de coeficientes, hipótese para estimular o mercado para atuar na área, tem eficácia altamente questionável, por duas razões principais: pode aumentar o preço da terra, anulando-se

rapidamente e não é capaz de eliminar o risco existente do fracasso do empreendimento e da conseqüente perda de dinheiro, fator que realmente desestimula o mercado. Basta ver as iniciativas realizadas no final da década de 1980 e princípio da década de 1990, todas inacabadas ou abandonadas. Para garantir a participação do mercado imobiliário, é necessário reduzir o risco e gerar demanda, e a alternativa mais consistente nesse momento, que atende aos dois requisitos, são os mecanismos de financiamento específicos para a requalificação de áreas centrais. Aliados a essas ações, o poder municipal necessita de intervir no sentido de coibir o uso especulativo dos vazios existentes, sejam eles edifícios abandonados ou lotes vazios ou subutilizados. Forçar a utilização compulsória dos espaços pode gerar naturalmente a participação do capital imobiliário, na medida em que existirá uma demanda de ação e o preço da terra em si deixará de ser uma barreira. Nesse sentido, a atualização dos critérios do IPTU progressivo, especialmente para sua aplicação em edifícios desocupados, é uma iniciativa de extrema relevância, tal qual a lei que facilita as condições de reciclagem desses edifícios.

Por fim, conclui-se que o agenciamento do programa é tarefa fundamental no sentido de se viabilizar HIS no hipercentro e ao mesmo tempo garantir uma melhor qualificação do ambiente urbano do qual ela fará parte. Nesse sentido, é necessário reconhecer importância da presença do uso comercial, revigorado e com novas características, e do incremento dos estacionamentos, infra-estrutura básica da cidade nos dias de hoje. Os usos devem alimentar-se mutuamente, um garantindo e estimulando a presença do outro. Nesse sentido, o desenvolvimento mais intenso de um deles pode ser mais interessante no primeiro momento, mas pode também apresentar o efeito reverso, esmagando os outros e eliminando o ambiente propício ao seu próprio desenvolvimento, tal qual uma praga. Esse agenciamento deve considerar alguns aspectos fundamentais. A habitação de caráter popular deve ser prioridade número um, na medida em que ela é o uso menos volátil e sujeito ao esvaziamento,

especialmente se a saída de um para condições melhores significar a ascensão de outro. O uso comercial também deve apresentar características populares, com lojas de áreas reduzidas, estimulando-se a presença de galerias, capazes de gerar um número maior de unidades do que as fachadas das ruas e combatendo a profundidade dos lotes. Os estacionamentos devem atender ao público em geral, estimulando o acesso à região daqueles que utilizam o carro como meio de transporte.

A separação entre o estacionamento e a unidade habitacional é de fundamental importância para novas intervenções na região, e é uma questão legal que poderia ser contemplada dentro da LUOS. As vagas devem ser tratadas na região como mercadoria e como infra-estrutura coletiva, e não como necessidade individual de um morador. São três os benefícios diretos dessa abordagem. O primeiro é a possibilidade da manutenção do caráter popular da unidade habitacional dentro de qualquer tipologia proposta. Somente desvinculando-se a vaga da unidade é que não se onerará a segunda com os custos de construção da primeira, possibilitando a manutenção de uma referência de preço popular. O segundo é evitar que a impossibilidade de se estacionar o carro seja fator impeditivo para a frequência da região, garantindo assim mais frequentadores do comércio da região, inclusive de mais alta renda. Por fim, o valor comercial das vagas no hipercentro é considerável, e entende-las como um serviço público a ser explorado, como o transporte coletivo, por exemplo, é uma forma de viabilização comercial de empreendimentos a serem construídos. É importante combater o estacionamento no nível da calçada e do pedestre, que toma o lugar de atividades comerciais regulares e de espaços públicos e semi-públicos de permanência, e estimula-los preferencialmente no subsolo, de custo mais elevado, porém com um impacto mais positivo sobre o ambiente e a paisagem.

Indicações para novos estudos

O trabalho aponta novas frentes de estudo, em especial sobre a participação do mercado imobiliário dentro de estratégias de atuação na cidade, e também sobre o papel da legislação urbanística no trato de áreas consolidadas, mas em processos de decadência.

Um desses estudos a serem desenvolvidos é o de uma análise da viabilidade desses mecanismos de financiamento para o caso de Belo Horizonte. O fato do centro da cidade ainda não apresentar nenhum projeto inserido dentro do PAR mostra que existe ainda uma inadequação entre essa linha de financiamento e a realidade belorizontina. A adaptação dos parâmetros do PAR a outros condicionantes específicos do hipercentro, como a relação desse com o uso comercial ou a exploração comercial de garagens, é fundamental para ampliar as possibilidades de atuação na região, sem descaracterizar, no entanto, as origens e objetivos desse programa de financiamento.

7 Referências Bibliográficas

- ALEXANDER, Christopher. "The city is not a tree". Architectural Forum, vol. 122, abril/maio, 1965.
- ARGAN, Giulio. Carlo. *História da arte como história da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1993. 280p.
- BRASIL – Ministério das Cidades. *Programas Urbanos*. Disponível em www.cidades.gov.br (acessado em agosto de 2006).
- BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº. 7.165, de 27 de agosto de 1996. *Plano Diretor de Belo Horizonte*. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 28/ago. 1996a. p. 01-11.
- BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº. 7.166, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para ocupação e uso do solo urbano no município. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 28/ago.1996b. p. 11-49.
- BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº. 8.137, de 21 de dezembro de 2000. Consolidação da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo do Município de Belo Horizonte, 21 dez. 2000.
- BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *Lei de uso e ocupação do solo – estudos básicos*. Belo Horizonte: PBH., 1995.
- BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *BH Hipercentro Pesquisa de uso e ocupação dos imóveis*. Belo Horizonte, 2003.
- BENFATTI, Dênio. De Volta ao Centro. In: SCHICCHI, Maria Cristina e BENFATTI, Dênio (org.). *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004. p.9-20.
- BROADBENT, Geoffrey. *Emerging concepts in urban space design*. New York: Van Nostrand Reinhold, 1990. 380p.
- CAMPOS, Pedro Abramo. *A incerteza e a inovação na estruturação urbana: elementos da dinâmica imobiliária*. In: III Encontro Nacional da ANPUR. Águas de São Pedro. Anais – Vol. I - 1989
- CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 506p.
- COMPANS, Rose. Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais. In: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB. *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: 2004. p. 23-60.

COTA, Daniela Abritta. *Legislação urbana e capital imobiliário na produção de moradias em Belo Horizonte* [manuscrito]: um estudo de caso. 2002 123 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, 2002.

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB. *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: 2004. 420p.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS, ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS DE MINAS GERAIS – IPEAD. *Pesquisa construção e comercialização: mercado imobiliário de Belo Horizonte – Maio de 2006*. Disponível em www.ipead.face.ufmg.br

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP *Banco de dados da pesquisa Origem e destino*. Belo Horizonte, 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Banco de dados do Censo 2000*. Brasil

GOMES, Marco Aurélio de Figueiras e LIMA, Fábio José Martins de. Pensamento e prática urbanística em Belo Horizonte, 1895-1961. In: LEME, Maria Cristina da Silva (Coord.) *Urbanismo no Brasil – 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999. 600p.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. 2.ed. São Paulo: EDUSP, 1997. 310p.

JACOBS, Jane. *Morte e vida nas grandes cidades*. Tradução Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000. 510p.

LAMAS, Jose Manuel Garcia. *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2000. 590p.

LEIVA, Guilherme de Castro. *Reocupação do centro de Belo Horizonte: as possibilidades de uma nova circulação viária*. 2006. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, 2006.

LEME, Maria Cristina da Silva (Coord.) *Urbanismo no Brasil – 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999. 600p.

LEMOS, Celina Borges. A construção simbólica dos espaços da cidade. In: MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (org). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR / PBH, 1994.p. 29-50

LEMOS, Celina Borges. *Determinações do espaço urbano: a evolução econômica, urbanística e simbólica do centro de Belo Horizonte*. 1988. 2v. Dissertação (Mestrado em Sociologia) Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1988.

MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. 192 p.

MARICATO, Ermínia. Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana: Petrópolis: Vozes, 2001. 204p.

MARQUES, Yara Landre e MONTE-MOR, Roberto Luís de Melo. Metropolização, meio ambiente e qualidade de vida. In: MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (org). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR / PBH, 1994. p. 79-93.

MESSENTIER, L. *A renovação preservadora: um estudo sobre a g~enese de um novo modo de urbanização do centro do Rio de Janeiro entre 1967 e 1987*. Rio de Janeiro, 1992. Tese (Doutorado) – IPPUR, UFRJ. 1992.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (org). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR / PBH, 1994. 93p.

MOREIRA, Clarissa da Costa. *A cidade contemporânea entre a tabula rasa e a preservação: cenários para o porto do Rio de Janeiro*. São Paulo: Editora UNESP, 2004. 142p.

NORONHA, Carlos Roberto. *Área central de Belo Horizonte: arqueologia do edifício vertical e espaço urbano construído*. 1999. 472f. Dissertação (mestrado). Escola de arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1999.

REPORTER BRASIL. *Especial São Paulo: em busca de renovação*

ROLNIK, Raquel e BOTLER, Milton. *Por uma política de reabilitação de centros urbanos*. Brasil, Ministério das Cidades. Disponível em www.cidades.gov.br. (acessado em 16/07/2006)

ROSSI, Aldo. *A arquitetura da cidade*. Tradução Eduardo Brandão. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1995. 260 p.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. *Programa Morar no Centro*. 2004.

SCHICCHI, Maria Cristina e BENFATTI, Dênio (org.). *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004. 323p.

SILVA, Luís Octávio 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. p. 01-22.

SILVA, Luís Octávio da. Breve história do centro de São Paulo: sua decadência e reabilitação. In: SCHICCHI, Maria Cristina e BENFATTI, Dênio (org.) *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004. p. 51-78.

VARGAS, Heliana Comin e CASTILHO, Ana Luisa Howard de (org.). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri, SP: Manole, 2006. 280p.

VARGAS, Heliana Comim e CASTILHO, Ana. Luisa Howard de. Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados. In: VARGAS, Heliana Comim e CASTILHO, Ana. Luisa Howard de (org.). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri, SP: Manole, 2006. p. 01-52.

VAZ, Lilian Fessler e SILVEIRA, Carmem B. A Lapa boêmia na cidade do Rio de Janeiro: um processo de regeneração cultural? Projetos, intervenções e dinâmicas do lugar. In: VARGAS, Heliana Comim e CASTILHO, Ana. Luisa Howard de (org.). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri, SP: Manole, 2006. p. 67-100.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998. 373p.

VILLAÇA, Flávio. Reflexões sobre o centro de São Paulo. In: SCHICCHI, Maria Cristina e BENFATTI, Dênio (org.) *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCAMP/PROURB, 2004. p. 21-36.