

Patrimônio ambiental urbano e revitalização urbana: estratégias possíveis para o 4º Distrito

Rodrigo P. G. de Jesus

Rodrigo P. G. de Jesus Mog é Arquiteto e Urbanista pela Uniritter (2003), Especialista em Museologia e Patrimônio Cultural pela UFRGS (2005); Mestrando em Arquitetura e Urbanismo Uniritter/Mackenzie; rodrigopoltoosi@hotmail.com

Resumo

Entre o projeto do Conjunto Habitacional Guajuviras concebido em O conceito de patrimônio ambiental urbano foi difundido no Rio Grande do Sul a partir da Carta de Pelotas (1978), que se fundamentou em importantes documentos de preservação do patrimônio histórico – Carta de Veneza (1964), Normas de Quito (1967), Declaração de Amsterdam (1975) e Documento de Nairóbi (1976) - tendo como intuito posicionar-se frente à dilapidação do patrimônio cultural no Estado.

Este conceito acabou sendo utilizado para a definição das áreas a serem protegidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre (1979), considerando assim pela primeira vez o patrimônio cultural como parte integrante do planejamento da cidade. A revisão do Plano Diretor em 1999 incorpora o termo, e são detalhadas as Áreas Especiais de Interesse Cultural, reconhecendo assim definitivamente a importância destas para a cidade.

A área denominada de 4º Distrito em Porto Alegre, que teve importante papel no desenvolvimento da cidade até a década de 1970 pela concentração de atividades industriais e comerciais, e que acabou esvaziada ao longo das décadas seguintes devido ao processo de reestruturação produtiva produzida pelo capitalismo, apresenta ainda uma série de grandes estruturas fabris e residências de operários que passaram a compor o patrimônio histórico cultural do município.

Com os atuais esforços que vem sendo feitos para retomar a urbanidade desta área, seja por placemakers, ou por ações isoladas de empreendedores, verifica-se que as legislações pertinentes ainda não foram devidamente implementadas ou regulamentadas. Dentro deste panorama, o trabalho buscará entender o processo histórico da formação da atual legislação e identificar as possíveis contradições que vem dificultando a reabilitação urbana do 4º Distrito, assim como analisar o projeto de revitalização urbana @22 no bairro Plobenou em Barcelona, com intuito de contribuir para o desenvolvimento de novas ações, políticas e instrumentos para reconstruir o 4º Distrito a partir do seu patrimônio ambiental urbano.

Palavras-chave: Reabilitação urbana. Patrimônio histórico. Patrimônio ambiental urbano.

Abstract

The concept of urban environmental heritage was divulged in Rio Grande do Sul through the Carta de Pelotas (Pelotas Charter, 1978), based on important documents for the conservation of historical heritage – Venice Charter (1964), Norms of Quito (1967), Declaration of Amsterdam (1975), and Nairobi Recommendation (1976) – aiming at preventing the squandering of the State's cultural heritage.

This concept was used to define areas to be protected in the Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre (Directive Plan for Urban Development of Porto Alegre, 1979), which for the first time considered cultural heritage as part of city planning. The



1999 revision of the Directive Plan incorporates the term and Special Areas of Cultural Interest are detailed, thus definitely acknowledging the importance of such areas for the city.

In Porto Alegre, the area denominated the 4th District – which had an important role in the city's development until the 1970s due to the concentration of industrial and commercial activities and which was emptied out throughout the following decades as a result of the productive restructuring process of capitalism – presents a series of large industrial structures and residencies of workers that now form the city's historical heritage.

With the current efforts that have been made to renovate the urbanity of this area, either by placemakers or by isolated actions from entrepreneurs, it is observed that the pertinent legislations have not been duly implemented or regulated yet. In this landscape, the present work aims at understanding the historical process that led to the formation of the current legislation and identifying the possible contradictions that impair the urban rehabilitation of the 4th District, with the intention of contributing to the development of new actions, policies, and instruments to reconstruct the 4th District from its urban environmental heritage.

Keywords: Urban rehabilitation. Historical heritage. Urban environmental heritage.

Resumen

El concepto del patrimonio ambiental urbano fue difundido en el Rio Grande do Sul desde la Carta de Pelotas (1978), que se ha motivado en importantes documentos de preservación del patrimonio histórico – Carta de Venecia (1964), Normas de Quito (1967), Declaración de Amsterdam (1975) y el Documento de Nairobi (1976), que tuvieron el objetivo de posicionarse frente a la destrucción del patrimonio cultural del Estado.

La definición de las zonas que serán protegidas en el PDDUA - Plan Director de Desarrollo Urbano - de Porto Alegre (1979) fue motivada en ese concepto, lográndose por la primera vez considerar el patrimonio cultural parte integradora del planeamiento de la ciudad. La revisión del Plan Director en 1999 agrega el término y detalla las Zonas Especiales de Interés Cultural, reconociendo definitivamente su importancia para la ciudad.

La región denominada por 4º Distrito en Porto Alegre, que tuvo importante papel en el desarrollo de la ciudad hasta los años 70 por la concentración de actividades industriales y comerciales, acabó por vaciarse a lo largo de los años siguientes. Eso sucedió por el proceso de la restructuración productiva producida por el capitalismo y hasta hoy tiene una serie de grandes estructuras fabriles y viviendas de trabajadores que componen el patrimonio histórico cultural de la municipalidad.

Con los esfuerzos actuales que están siendo hechos para retomar la urbanidad de esa región, sea por los placemakers o por acciones aisladas de emprendedores, fijase que las legislaciones pertinentes todavía no fueron debidamente implementadas o reguladas. En ese panorama, el trabajo buscará comprender el proceso histórico de la formación de la actual legislación e identificar las posibles contradicciones que vienen frenando la rehabilitación urbana del 4º Distrito, así como analizar el proyecto de revitalización urbana @22 en el barrio Plobenou en Barcelona, con el objetivo de contribuir con el desarrollo de nuevas acciones, políticas e instrumentos por la reconstrucción del 4º Distrito desde su patrimonio ambiental urbano.

Palabras-clave: Rehabilitación urbana. Patrimonio histórico. Patrimonio ambiental urbano.

Introdução

A ação desagregadora da paisagem urbana das cidades brasileiras tem encontrado um alibi nas legislações urbanísticas vigentes. A descaracterização e demolição de edificações com valor histórico-cultural, a fragmentação do tecido urbano tradicional pelo remembramento de lotes para viabilizar empreendimentos imobiliários, bem como o abandono de áreas centrais com imenso patrimônio cultural são reflexo da fragilidade dos planos diretores que em sua grande maioria se colocam ao lado do capital especulativo.

Dado este cenário, o que tem nos restado é a possibilidade de requalificar os fragmentos do pouco que sobrou ou que se viram divorciados de suas vizinhanças, assim plano e projetos de revitalização ou renovação se mostram imperativos, devendo-se ainda assumir que a preservação do patrimônio ambiental urbano é uma exigência para o desenvolvimento da cidade, e não empecilho.

As tentativas de valorização do ambiente urbano têm sido muito reduzidas, corriqueiramente de iniciativas privadas, vinculadas a atividades comerciais. Isso tem ocorrido sem apoio ou financiamento público, justamente onde caberia ao município hierarquizar as prioridades de intervenção e as conduzir a partir da valorização dos bens históricos e seu entorno.

O trabalho parte deste contexto e retoma o conceito de patrimônio ambiental urbano e a sua inserção na legislação urbanística de Porto Alegre. A partir daí busca entender os desdobramentos da legislação e as contradições que amarram a gestão e o desenvolvimento de planos e projetos que qualifiquem a cidade a partir do patrimônio histórico edificado.

Toma-se como objeto de análise a área do 4º Distrito, e de forma complementar, uma breve avaliação do projeto de revitalização urbana @22, em Barcelona, que foi alicerçado em seu patrimônio ambiental urbano.

O Conceito de Patrimônio Ambiental Urbano

Desde a década de 1960 tem-se discutido a implementação de diretrizes e ações para a proteção do patrimônio histórico. As abordagens iniciais que se voltavam para os bens culturais, no sentido restrito das obras de artes e monumentos históricos, passaram a

incorporar em sua concepção o ambiente a qual eles estavam inseridos.

A Carta de Veneza, de 1964, aprovada pelo Congresso Internacional de Arquitetura e Técnicos de Monumentos Históricos, teve fundamental importância na elaboração desta idéia, que o monumento é inseparável do meio em que se encontra situado.

Em 1962, durante o Encontro do Patrimônio Latino-Americano, promovido pela Organização dos Estados Americanos, se reiterou a importância que os países da América também adotassem o mesmo conceito, resultando na aprovação das "Normas de Quito", documento que reforça que o espaço é inseparável do conceito de monumento, motivo pelo qual a tutela do Estado pode e deve estender-se ao contexto urbano ou ambiente natural imediato. Observa-se assim a necessidade de critérios que tratem do patrimônio não como uma coletânea de monumentos isolados, mas um sistema de relações dentro de um contexto social.

Outro documento representativo foi a Declaração de Amsterdam, de 1975, manifesto originado durante a comemoração do Ano Europeu do Patrimônio Arquitetônico. A Declaração afirma que o patrimônio construído não pode se limitar a edificações de qualidade excepcional e a áreas circunvizinhas, mas deve se estender aos núcleos urbanos e as cidades de interesse histórico e cultural. Também atenta, entre outras coisas, que a conservação das edificações existentes contribui para a economia de recursos e que são passíveis de abrigar novos usos, respondendo as necessidades da vida contemporânea.

A conservação e a reabilitação destas áreas passam a ser consideradas como um tema relevante no planejamento urbano, devendo ter o devido cuidado para que as ações empregadas não alterem o perfil social dos residentes locais, valorizando a área ao ponto de causar exclusão social ou gentrificação.

A Carta de Nairóbi foi elaborada em 1976, para a Conferência Geral da UNESCO, e aponta que os conjuntos históricos e seu meio constituem um patrimônio universal insubstituível, e sua salvaguarda e sua integração na vida coletiva de nossa época deveriam ser uma obrigação para os governos e para os cidadãos dos estados em cujos territórios se encontram.

Ela traz ainda uma série de observações relativas à preservação e ao papel contemporâneo das áreas históricas, apontando para a estagnação destas se tra-

tadas apenas como “museus” ao mesmo tempo em que atenta para a exploração através da especulação imobiliária e dos interesses turísticos.

O conceito de patrimônio ambiental urbano foi difundido no Rio Grande do Sul a partir da Carta de Pelotas, de 1978, que se fundamentou nos documentos citados anteriormente, tendo como intuito posicionar-se frente à dilapidação do patrimônio cultural do Estado. O referido documento atenta para a imperativa criação de um sistema permanente de proteção do patrimônio cultural rio-grandense, a urgência na realização de um inventário em cada município do estado com vistas à proteção dos testemunhos de civilização subsistentes no âmbito da arquitetura e a necessidade da educação patrimonial.

CURTIS (2003), que teve papel fundamental na elaboração da Carta, conceitua o Patrimônio Ambiental Urbano além do fato físico, entendendo o conjunto de bens materiais como fato social, na medida em que é produto de sociedade específica e se qualifica pelo modo de produção e utilização dessa mesma sociedade. Ele não se limita aos valores isolados das edificações que o compõem, nem naqueles decorrentes do seu interrelacionamento, não podendo ser apreendido na sua integralidade se idependizado da sociedade que o produziu.

YÁZIGI (2012) apresenta uma visão ampliada do conceito, destacando que a Carta de Veneza estava preocupada com o entorno de sítios monumentais já tombados. Em seu entendimento a noção de patrimônio ambiental urbano não prescinde de monumentalidade ou de tombamento, mas do compromisso social em proteger a sociedade em seu espaço mais banal.

O autor define o conceito da seguinte forma:

O patrimônio ambiental urbano é constituído de conjuntos arquitetônicos, espaços urbanísticos, equipamentos públicos e a natureza existente na cidade, regulados por relações sociais, econômicas, culturais e ecológicas, onde o conflito deve ser o menor possível e a inclusão social uma exigência crescente. Portanto, ele acompanha o processo social, assumindo todas as modernidades necessárias. É reconhecido e preservável por seus clássicos valores potencialmente qualificáveis: pragmáticos, cognitivos, estéticos e afetivos, de preferência sem tombamentos. Geograficamente, podem se manifestar sob forma de manchas urbanas ou formações lineares, sem limites perenes, mas sempre transcendendo unidades de significado autônomo. O conceito se reporta tanto a um conjunto existente como a um processo em permanente construção, ou seja, patrimônio ambiental deve se configurar como o ser e o porvir. YÁZIGI (2012)

Esta concepção vai ao encontro da idéia de ambiência, que congrega e revela as identidades que são o testemunho do lugar e de seus valores culturais e socioeconômicos. Assim observa-se que legislações urbanas que não reconhecem estes valores acabam dizimando as referências da comunidade.

YÁZIGI (2012) destaca que o sentido de ambiência requer fatos evidentes para o seu entendimento, onde importa reconhecer as variadas relações que contemplam os atores e objetos da vida urbana, como as relações arquitetônicas e urbanísticas, de trabalho com o lugar, sociais, de lazer, dos habitantes com a natureza urbana, do conjunto com o resto da cidade e relações do grupo social e do governo urbano.

A Legislação Urbanística de Porto Alegre

Porto Alegre sempre foi citada como uma cidade de grande tradição no desenvolvimento de planos e projetos urbanos. Desde o início do século XX, esta trajetória tem estruturado o seu espaço urbano sob influência de sucessivos estudos, planos e projetos que expressaram novos conceitos e dispositivos de forma a acompanhar as demandas do crescimento da cidade.

O primeiro Plano Diretor da cidade instituído pela lei 2046/59 apresentava um modelo urbanístico baseado em princípios da doutrina modernista, onde a preocupação era a definição de regras de zoneamento e uso do solo como principal elemento para organização do espaço urbano.

Durante a elaboração do plano, segundo ALMEIDA (2004), ocorreram debates entre a equipe técnica municipal e os representantes dos investidores imobiliários que viam na limitação de altura das construções um entrave aos seus negócios. Passou-se então a adotar um novo regramento para a definição das alturas das edificações, a partir da imagem da cidade americana, onde os edifícios apresentavam recuos progressivos.

Com o passar dos anos o resultado tido pela aplicação desta lei foi um acelerado processo de verticalização das construções, alterando significativamente a morfologia da cidade. Este plano diretor acabou tendo uma série de alterações e interferências, culminando com a necessidade de sua reavaliação no final na década de 1970.

Sua revisão foi realizada de forma integral, tendo como objetivo instituir uma única lei, coerente em seus dispositivos e atualizada em seus conceitos. O novo plano PDDU - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, foi criado pela Lei Complementar 43/79, e também se valeu da aplicação dos regimes de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos de afastamentos e limite de altura das edificações.

Entretanto, pela primeira vez o Plano Diretor passa a considerar o patrimônio cultural como parte integrante do planejamento urbano da cidade, tomando o conceito de Patrimônio Ambiental Urbano como alicerce justificativo da necessidade de preservar os valores culturais. Este fato se dá pela influência da Carta de Pelotas (1978), elaborada durante as revisões da legislação anterior.

O PDDU cria as Áreas de Preservação Cultural e de Proteção da Paisagem Urbana, conceituando-as como aquelas que contêm bens ou valores sócio-culturais dignos de serem preservados para a proteção da paisagem urbana. Estas áreas foram aprovadas previamente pelo COMPAHC - Conselho Municipal de Patrimônio Artístico Histórico e Cultural - para ter sua delimitação gravada no plano diretor assim como um regime urbanístico próprio. As áreas delimitadas estavam localizadas principalmente no centro histórico da cidade.

Além da instituição destas áreas como medida de proteção, CURTIS (2003) atenta para a necessidade de utilizar critérios para a proteção pontual de edificações relevantes do ponto de vista histórico-cultural.

pretendemos como contribuição mínima deste texto o estabelecimento de critérios capazes de permitir dentro da malha urbana, a "pinçagem" segura daquelas edificações – isoladas ou em conjunto – cujos valores motivem à cidade resguardar. E do interesse apenas histórico ou artístico com os quais se vinham referenciando a salvaguarda das edificações, extrapolamos para valores culturais, no mais amplo sentido do termo, como capazes de convalidar a permanência daqueles bens na paisagem urbana de Porto Alegre. (CURTIS, 2003, pg. 333)

Os critérios apontados para a seleção das edificações foram: a) valor arquitetônico; b) valor tradicional/evocativo; c) valor ambiental; d) valor de uso atual; e) valor de acessibilidade com vistas à reciclagem; f) valor de conservação; g) valor de recorrência regional/raridade formal; h) risco de desaparecimento; i) valor de antiguidade; e j) valor de compatibilidade com a estrutura urbana.

Estes critérios acabaram integrando a redação da lei, no Art. 233, cabendo a identificação das edificações através do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, e a sua validação junto ao COMPAHC.

Este plano diretor representou um avanço no sentido de viabilizar as idéias iniciais de preservação do patrimônio ambiental urbano da cidade, no entanto, durante a sua aplicação, houve conflitos e inadequações face à realidade e à dinâmica do desenvolvimento da cidade.

Após nova revisão, é instituído em 1999, pela Lei Complementar 434/1999 o PDDUA - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, que agregou novos instrumentos de gestão e incorporou o conceito de planejamento ambiental no modelo de desenvolvimento da cidade, assumindo compromisso com a sustentabilidade.

A concepção parte de uma abordagem que “tudo é cidade”, onde o modelo espacial classifica a área do município como “rururbana” e o desenvolvimento sustentável é evocado na matriz conceitual do Plano, enfatizando a participação popular, a sustentabilidade econômica, social e ambiental.

¹ 1) Estratégia de Estruturação Urbana; 2) Estratégia de Mobilidade Urbana; 3) Estratégia de Uso do Solo Privado; 4) Estratégia de Qualificação Ambiental; 5) Estratégia de Promoção Econômica; 6) Estratégia de Produção da Cidade; 7) Estratégia de Sistema de Planejamento.

O PDDUA apresentou sete estratégias¹, dentre elas a Estratégia de Qualificação Ambiental, que tinha como meta a qualificação do espaço urbano através de medidas de proteção e potencialização do Patrimônio Ambiental da cidade, em âmbito natural e cultural.

O patrimônio cultural é entendido no Plano como o conjunto de bens imóveis de valor significativo (edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas), paisagens, bens arqueológicos (históricos e pré-históricos), bem como manifestações culturais (tradições, práticas e referências conferem identidade a esses espaços).

Nesta estratégia, foi previsto um programa de valorização do patrimônio cultural, que envolve ações e políticas que permitem identificar e classificar elementos de valor cultural, estabelecer diretrizes e desenvolver projetos com vistas ao resgate da memória cultural, tais como restauração, revitalização e potencialização de áreas significativas, e criar instrumentos normativos para incentivar a preservação.

Neste contexto se inserem a identificação das Áreas Especiais de Interesse Cultural (AEIC), que são áreas

que apresentam ocorrência de Patrimônio Cultural e que devem ser delimitadas visando a sua preservação, e requerem regime urbanístico diferenciado. O estudo para a reavaliação do elenco de AEIC foi realizado pela PMPA através da Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural, em convênio com a Faculdade de Arquitetura do Centro Universitário Ritter dos Reis.

A identificação das AEIC partiu de alguns critérios pré-estabelecidos abrangendo diferentes instâncias (cultural, morfológica, paisagística e funcional), resultando na delimitação de 36 áreas e 44 lugares de Interesse Cultural, reunidos em três grupos, conforme sua localização: Centro Histórico, Orla, e Interior (áreas que não se situam no centro histórico nem na orla).

Para cada uma das áreas foi elaborado um regime urbanístico específico, visando garantir a manutenção das qualidades ambientais identificadas. Apesar de o trabalho ter sido aprovado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural em 1999, a sua sustentação legal só se deu no final de 2004.

No hiato entre a aprovação do novo plano diretor, que apresentava novas possibilidades construtivas como a aquisição de índices, e a delimitação e regulamentação das AEIC, o mercado imobiliário acabou gerando novos empreendimentos em bairros que possuíam um padrão morfológico historicamente consagrado e que apresentavam uma ambiência urbana bem definida, fundamental para a construção da identidade da cidade. Esta inserção de novas tipologias no tecido tradicional acabou descaracterizando muitos bairros tradicionais.

A mais recente revisão do PDDUA, através da Lei Complementar 646/10, revisou as áreas de Interesse cultural e definiu as Áreas de Ambiência Cultural (AAC), que são entendidas na legislação como áreas que, por apresentarem peculiaridades ambientais e culturais, devem ser preservadas, podendo também constituir transição entre as Áreas de Interesse Cultural e os demais setores da cidade. Para a identificação destas áreas consideram-se as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade da manutenção de ambientação peculiar.

A bem dizer, trata-se de uma espécie de buffer, ou seja, uma zona de proteção prévia as Áreas de Interesse Cultural, estabelecendo a relação destas com a cidade, como uma transição de ambiências.

O 4º Distrito

² Navegantes, São Geraldo, Floresta e Orla do Guaíba.

O 4º Distrito é uma porção abrangente da cidade de Porto Alegre contendo espaços que pertencem a diversos bairros², tendo sua origem vinculada à antiga divisão territorial do município, em seis distritos. Esta área, pela proximidade de acesso ao Guaíba e a estrada de ferro desenvolveu-se com a implantação de atividades industriais, gerando uma grande oferta de empregos, que associada às restrições de mobilidade intra-urbana, levou a implantação de loteamentos, formando assim uma região onde a indústria e a moradia coexistiam.

O ápice do desenvolvimento foi no final dos anos de 1960, onde além das indústrias, grandes redes comerciais ali se instalaram. Tratava-se de uma região com grande vitalidade e complexidade, demonstrando uma forte identidade frente ao restante da população pela miscigenação de usos e raças, tendo a rua como espaço público, onde as diferenças sociais se expunham nas mais variadas formas de comunicação e vivência.

A partir da década de 1970, a cidade inicia um processo de desconcentração industrial onde o crescimento do transporte rodoviário e a enchente do Guaíba (1941) acabaram influenciando na mudança de localização de parte das indústrias para outras áreas na região metropolitana. A reestruturação da economia mundial na década de 1980, acompanhada dos avanços tecnológicos quanto ao transporte de cargas, também influenciaram no esvaziamento da região.

Na tentativa do município manter as indústrias no local, definiu no Plano Diretor de 1979 que a região seria exclusivamente destinada a atividades industriais, acabando por expulsar além das fábricas, os moradores da região assim como o comércio de bairro.

As barreiras físicas construídas ao longo dos anos, como avenidas, corredores de ônibus e a interrupção da relação da cidade com o Guaíba, com a implantação da linha do Trensurb, tornaram a região pouco atrativa para as atividades comerciais e imobiliárias, transformando o 4º Distrito em uma "zona velha" da cidade.

Atualmente a região abriga atividades comerciais e de serviço, ocupando antigos armazéns e depósitos adaptados aos novos usos. Entretanto, restou um grande número de edificações abandonadas e terrenos subutilizados, refletindo degradação econômica e social da região.

Após mais de três décadas de um processo de depreciação, a região começou a apresentar indícios de recuperação, mesmo sem planejamento ou incentivos de políticas públicas. O embrião deste processo partiu da iniciativa privada, em 2003, com a refuncionalização do complexo de prédios da antiga cervejaria Bopp, em um shopping (Figura 1 e 2).



Figuras 1 e 2

Implantação do Shopping Total nas antigas estruturas da cervejaria Bopp (1910) no Bairro Floresta

Fonte: www.shoppingtotal.com.br, disponível em 09/06/2015

Após este projeto, novos empreendimentos começam a ser implantados na região de forma desarticulada, principalmente pela proximidade da Copa do Mundo de Futebol de 2014 e pelo bom momento da economia no país. Neste contexto, pode se destacar a implantação da unidade do Centro Universitário Metodista IPA junto ao DC Shopping³ e a implantação do primeiro Hostel Internacional em um conjunto de casas históricas.

³ O DC Shopping é um centro comercial implantado a partir da reconversão de uma antiga fábrica da empresa Renner na década de 1990. Devido a sua situação geográfica isolada, com dificuldade de acessibilidade e longe de regiões com densidade populacional, o empreendimento vem passando desde sua inauguração por sucessivos reajustes em seu mix de atividades.

Também neste período se deu a implantação de grandes empreendimentos na região, como o complexo multiuso da ARENA do Grêmio (Figura 3) e o ROSSI FIATECI, um complexo de 4 edifícios que parte do reaproveitamento das antigas instalações da empresa têxtil FIATECI (Figura 4).

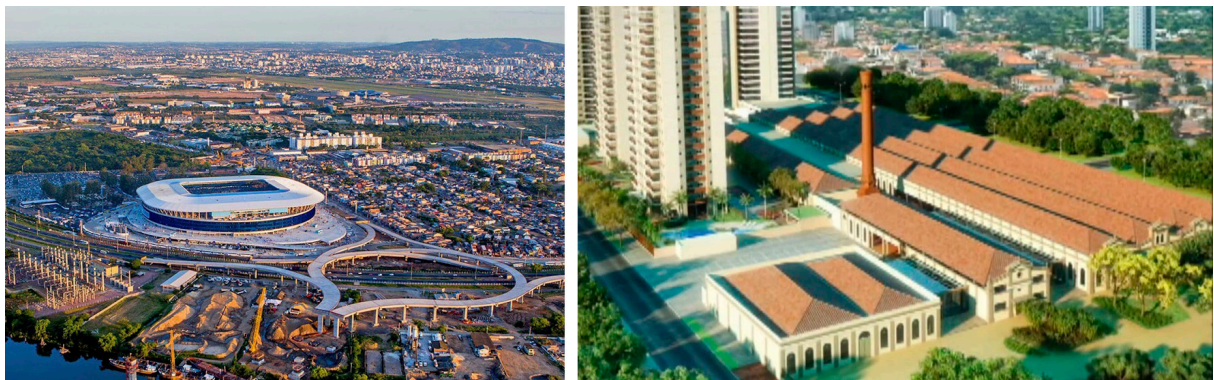


Figura 3 e 4

Arena do Grêmio, localizado no Bairro Humaitá e Empreendimento ROSSI FIATECI, nas antigas instalações da fábrica têxtil FIATECI.

Fonte: www.bloggogremio.com.br e www.rossiresidencial.com.br, disponível em 09/06/2015

Identifica-se nestes empreendimentos que alguns dos fatores que contribuíram para o desenvolvimento do 4º Distrito como área industrial agora começam a ser utilizados como ponto de apoio ao processo de revitalização da região, como a disponibilidade de grandes lotes e infra-estrutura, a proximidade com o Centro Histórico, topografia plana e a facilidade de acesso.

Durante o período destes acontecimentos a Secretaria de Planejamento Municipal criou, por solicitação da comunidade, um Grupo de Trabalho para formular diretrizes, projetos e programas para qualificar o espaço urbano de forma ordenada e planejada, buscando o desenvolvimento sustentável da região e melhoria da qualidade de vida. Entretanto sua atuação teve como horizonte a Copa do Mundo de 2014, sendo priorizados projetos voltados à questão viária, sem a elaboração de propostas para os problemas da região.

A única proposição do GT para revitalização da área, ainda que superficial, foi a idéia de reciclagem de uso de prédios existentes listados como interesse cultural para atividades residenciais e comerciais, sendo realizada a prospecção de imóveis potenciais para a implantação de habitação multifamiliares visando a densificação da área.

⁴ Mais de 1.000 imóveis foram inventariados como bens de estruturação e compatibilização somente no 4º Distrito.

⁵ Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, atualizada e compilada até a Lei Complementar nº 667, de 3 de janeiro de 2011, incluindo a Lei Complementar 646, de 22 de julho de 2010.

Do ponto de vista da legislação urbanística, a grande quantidade de edificações inventariadas⁴ em 2008, anterior à revisão do Plano Diretor⁵ que ocorreu em 2010, criou um empecilho para a atuação do mercado imobiliário, acostumado a desenvolver empreendimentos em terrenos livres ou simplesmente demolindo as edificações pré-existentes. Mesmo que o Plano Diretor vá ao encontro dos interesses dos grandes players do mercado imobiliário, incentivando a substituição de pequenas edificações por prédios em altura, deve-se destacar que a instituição das AEIC impediu a perda, mesmo que tardiamente, de inúmeras edificações. Quando os grandes investidores se deparam com estas restrições, acabam direcionando seu capital para outra região da cidade, ao invés de desenvolver produtos compatíveis com as pré-existências.

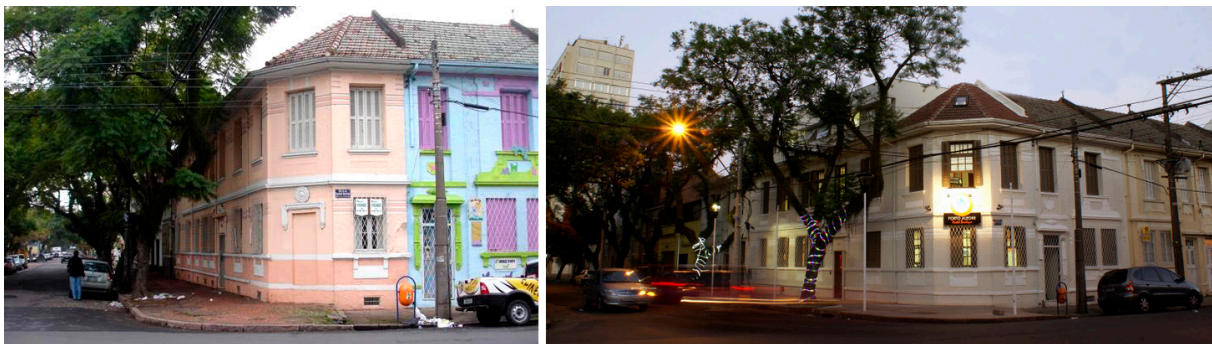
Por outro lado, verifica-se que mesmo que a legislação tenha previsto instrumentos de proteção e incentivo à preservação das edificações históricas, como o inventário, a demarcação das AEIS, a isenção de IPTU e a possibilidade da TPC - Transferência do Potencial Construtivo para imóveis tombados, estes instrumentos não foram suficientes para incentivar a requalificação da área.

O fato é que na região poucas edificações são tombadas, passíveis assim de se utilizar da TPC⁶ para viabilizar a manutenção do imóvel. Assim os proprietários de imóveis inventariados de estruturação e compatibilização, ficam com o ônus da manutenção do mesmo e sentem-se prejudicados pela perda de valor do imóvel face à impossibilidade de negociação com o mercado imobiliário. Associado ainda a insensibilidade geral da população para com os valores culturais, acabamos por ter uma série de imóveis abandonados, a espera que o tempo e a intempérie faça o seu papel de destruição.

A dinâmica da região passou a sofrer uma mudança a partir da implantação do POA Boutique Hostel na Rua São Carlos. O Hostel (Figuras 5 e 6) foi implantado em um conjunto composto por três residências que abrigavam atividades comerciais já decadentes, e apesar de apresentar uma ótima localização no que tange a acessibilidade intra-urbana e a proximidade com o Shopping Total, se mostrava pouco atrativa para investidores imobiliários.⁷

⁶ Cabe destacar que a TPC, prevista no Plano Diretor de 1999, vem sendo usada desde então muito mais com o intuito de obtenção de recursos para o município através da venda de índices provenientes de obras viárias públicas e desapropriações, do que como um instrumento estratégico de incentivo a recuperação de edifícios de relevância histórica-cultural.

⁷ Estas residências estão inseridas, conforme regulamentação do Plano Diretor Municipal, numa AEIC – Área Especial de Interesse Cultural. Além das restrições impostas por este zoneamento, as casas são protegidas pelo seu valor histórico, onde foi passível a reforma interna das casas desde que mantida as fachadas originais e o respeito volumétrico das edificações do entorno imediato. Devido a estas restrições, associado à degradação da área, o imóvel foi adquirido por um preço abaixo de seu real valor, favorecendo assim a implantação do Hostel.



Figuras 5 e 6
Situação do local antes e após a implantação do Hostel.
Fonte: Acervo do autor

Esta recuperação do conjunto de casas históricas através da reconversão de uso resultou numa maior movimentação de pessoas em seu entorno imediato e incentivou a implantação de novos empreendimentos. Dois anos depois, no extremo oposto do mesmo quarteirão, outro conjunto de prédios históricos passa a abrigar um centro de cultura, educação e negócios criativos, denominado Vila Flores. A sinergia entre estas duas atividades, e o senso de liderança dos empresários para a recuperação da área, com um papel conciliador e incentivador junto à comunidade local, transformou a Rua São Carlos em um espaço de estar e convívio da população. Estas forças resultaram na criação de uma organização comunitária do bairro, denominado ReFloresta, com o intuito de incentivar a revitalização e requalificação espacial do 4º Distrito. Concomitantemente a este processo, uma série de

eventos e atividades começaram a ser realizadas na Rua São Carlos e irradiar vitalidade para o bairro, como por exemplo, o Brechó de Rua, a Feira Livre de Hortifruti e o Festival da Boa Vizinhança. Em 2013 é concebido o Distrito C - Distrito Criativo, que trata da busca de novas formas de relacionamento entre artistas e empreendedores de economia criativa e seu entorno social e urbano, ampliando a densidade desta atividade econômica no território, promovendo um ambiente de inovação e atraindo mais visitantes e empreendedores.

Com a vitalidade urbana parcialmente recuperada, o bairro começa a se reinventar, recriando uma nova identidade. Entretanto, a efetiva revitalização passa além da implantação de novos usos, pela valorização do patrimônio histórico e qualificação dos espaços urbanos, recuperando o sentido de ambiência do lugar. Cabe ressaltar que a forma como estes movimentos comunitários organizados se estruturam e criam atividades (Figuras 8 e 9) com o intuito de estimular a vitalidade do espaço urbano aproximam-se do conceito de Placemaking do PPS.⁸

⁸ Trata-se de uma abordagem para o planejamento, concepção e gestão de espaços públicos, surgido nos anos 1970, principalmente a partir das ideias de William White, sobre a importância de espaços públicos estimularem a interação entre as pessoas e entre as pessoas e a cidade, promovendo comunidades mais saudáveis HEEMANN & SANTIAGO (2015).



Figuras 7 e 8

Passeio das Artes e Brechó de Rua, ambos em frente ao Porto Alegre Hostel Boutique.

Fonte: www.urbsnova.wordpress.com, disponível em 12/06/2015

Com estes novos movimentos e os resultados positivos obtidos, mesmo que em pequena escala, a PMPA acaba por voltar os olhos novamente para o 4º Distrito com o intuito de realizar um plano de revitalização da região. Cabe a partir disto analisar a experiência espanhola de revitalização do bairro Plobenou em Barcelona, apresentado a seguir, que se utilizou do patrimônio ambiental urbano como estratégia para a revitalização urbana.

A Experiência Espanhola - @22

O projeto @22 se aproxima muito, no que diz respeito ao processo de formação e degradação da área, do 4º Distrito de Porto Alegre. O bairro de Plobenou, onde foi desenvolvida a revitalização, era uma grande área industrial da Catalunã, onde coexistiam a habitação e a indústria, e que na década de 1960 passou por um processo de desindustrialização, deixando grandes áreas e edificações subutilizadas.

Na década de 1980 iniciaram-se os primeiros movimentos de revitalização da área, especificamente junto à orla, em função dos Jogos Olímpicos de 1992. Somente no ano 2000, com a alteração do Plan General Metropolitano, que foi aprovado o plano para a renovação das áreas industriais do bairro.

O projeto teve como objetivo transformar a antiga área industrial em um local de elevada qualidade para trabalhar, viver e aprender, recuperando o dinamismo econômico e social da região. Economicamente foi uma grande oportunidade para o desenvolvimento de atividades científicas, tecnológicas e culturais, favorecendo a inter-relação entre diversos tipos de profissionais. Trata-se da proposição de um novo modelo de cidade compacta, onde empresas inovadoras convivem com centros de investigação e de formação e transferência de tecnologia, além de habitação, equipamentos urbanos, áreas verdes e buscando a valorização do patrimônio histórico existente na área.

Como forma de impulsionar o planejamento urbanístico da região e gerir a transformação prevista no projeto @22 foi criada uma empresa pública denominada @22 BCN (2000). Além da execução dos planos normativos, a empresa teve a missão de promover a implantação e desenvolvimento de projetos estratégicos para promover a imagem do projeto internacionalmente.

O processo iniciou a partir de 3 planos normativos, indicados abaixo, que posteriormente tiveram planos derivados.

- Modificação do Plan Especial Del Patrimonio Arquitectonico Histórico-Artístico de Barcelona com a inclusão de novos edifícios do patrimônio industrial de Plobenou junto à lista do patrimônio de Barcelona;
- Modificação do Plan General Metropolitano, para favorecer a diversidade de usos, reconhecimento das habitações existentes e a previsão de usos complementares de forma compatível com as novas atividades;

- Plano Especial de Infraestrutura para urbanizar 37 km de ruas.

Abaixo é apresentado o Plano Geral de Ordenamento do @22 (Figura 9).

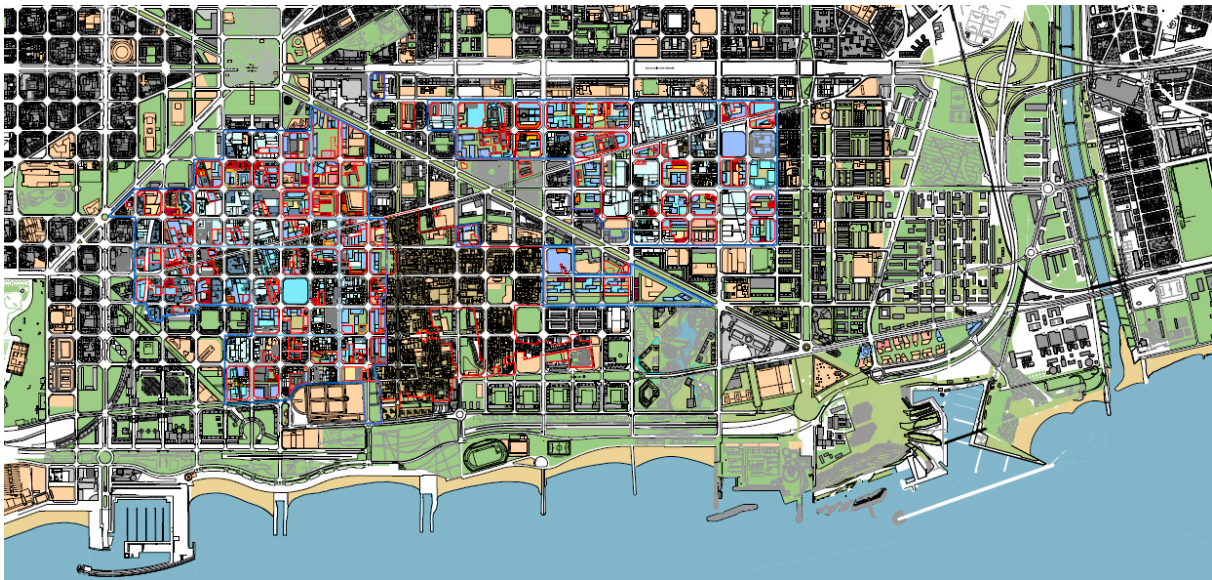


Figura 9
Plano Geral de Ordenamento do Projeto @22
Fonte: www.22barcelona.com

Foi utilizada uma série de estratégias para alavancar a revitalização da área, como o incentivo construtivo para edificações que apresentassem uso misto, a recuperação de habitações existentes e a construção de habitações populares, e a destinação de 30% do solo para a implantação de equipamentos públicos e áreas verdes. Desta forma há um equilíbrio entre os benefícios para as entidades públicas e privadas.

Destaca-se principalmente a recuperação dos símbolos da memória industrial do bairro, através do tombamento de diversas edificações e o incentivo ao reuso destas para novas atividades. O Patrimônio Industrial foi uma das peças-chave do projeto, sendo inclusive criado um Centro de Cultura Industrial, onde se desenvolvem iniciativas de difusão do patrimônio histórico e industrial da cidade.

Nesse aspecto há uma aproximação com a situação do 4º Distrito, que apresenta uma quantidade significativa de imóveis protegidos pelas legislações do patrimônio histórico municipal, com potencial de ser tomado como ponto de apoio para revitalizar a área.

Considerações Finais

Observa-se que embora as AEIC e AIA tenham sido previstas como parte de uma estratégia de qualificação urbana pelo Plano Diretor, os instrumentos que poderiam possibilitar a sua plena aplicação ainda não foram devidamente implementados ou regulamentados, principalmente quanto à TPC para imóveis inventariados. Percebe-se que este processo é recente, necessitando ser fortalecido para que de fato se efetivem ações de preservação do patrimônio urbano ambiental. O trabalho demonstrou que as decisões de planejamento para a área do 4º Distrito, refletida na legislação urbanística ao longo dos anos, se deu de forma equivocada e ineficiente.

A retomada das intenções em revitalizar o 4º Distrito a partir do exemplo do projeto @22 indicam, numa abordagem superficial, como um bom exemplo a ser seguido. Entretanto cabe questionar se as estratégias utilizadas neste projeto são aplicáveis à nossa realidade, visto o complexo e longo processo de gestão, planejamento e diversidade de órgãos envolvidos, já que a cultura política brasileira dificilmente consegue realizar planos de longo prazo.

Cabe assim ao poder público municipal ter ciência das deficiências legais e reconhecer suas limitações quanto à morosidade de seus processos internos, bem como pelo longo tempo necessário à implantação de um projeto urbano, para, após isto, estabelecer um novo modelo de gestão urbana, que propicie agilidade na tomada das decisões.

Quanto às estratégias para a revitalização da área, verifica-se a possibilidade de fazê-la a partir do patrimônio edificado e da ambiência da região, com a implantação de novas atividades e o incentivo à retomada da vitalidade do espaço urbano, desde que haja os instrumentos legais adequados para incentivar esta concepção.

Este tema apresenta uma série de possíveis derivações, como estender a análise de outras experiências em que o patrimônio ambiental urbano funcionou como pilar de requalificação urbana, e que tipo de estratégias e instrumentos foram utilizados para realizar sua implantação.

Referências

ALMEIDA, Maria Soares. *Transformações Urbanas: Atos, Normas, Decretos, Leis na Administração da Cidade – Porto Alegre 1937/1961*. Tese de Doutorado, Programa de Pós-Graduação – Estruturas Ambientais Urbanas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2004.

CURTIS, Júlio Nicolau Barros. *Vivências com a Arquitetura Tradicional do Brasil – Registros de uma experiência técnica e didática*. Editora Ritter dos Reis, Porto Alegre, 2003.

PMPA - Prefeitura Municipal de Porto Alegre. Lei Complementar 434/99. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre*. LC 434/99, Porto Alegre, 1999.

TITTON, Cláudia Paupério. *Reestruturação Produtiva e Regeneração Urbana: o caso do IV distrito de Porto Alegre*. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Plesbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2012.

YÁZIGI, Eduardo. O patrimônio ambiental urbano: uma conceituação ampliada e aperfeiçoada. *Revista Hospitalidade*. São Paulo, v. IX, n. 1, p. 22 - 51, junho 2012.