

AU4 129

Seminário 7

**INTERVENÇÕES
EM CENTROS
URBANOS:
Objetivos, Estratégias
e Resultados**

Heliana Comin Vargas

Doutora em Arquitetura e Urbanismo e professora titular
do Departamento de Projeto da Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade de São Paulo

Ana Luisa Howard de Castilho

Mestre em Arquitetura e Urbanismo
pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade de São Paulo



Manole

Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados

Heliana Comin Vargas
Ana Luisa Howard de Castilho

À pergunta: “Por que a construção de Tecla prolonga-se por tanto tempo?”, os habitantes, sem deixar de jogar baldes, de baixar cabos de ferro, de mover blocos pincéis para cima e para baixo, respondem: “Para que não comece a destruição [...]”. “Qual é o sentido de tanta construção?”, pergunta. “Qual o objetivo de uma cidade em construção senão uma cidade? [...]”.

Ítalo Calvino (1997: 117)

Os centros das cidades têm sido identificados como o lugar mais dinâmico da vida urbana, animado pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrente da marcante presença das atividades terciárias¹, transformando-se no referencial simbólico das cidades. Também historicamente eleitos para a localização de diversas instituições públicas e religiosas, os centros têm a sua centralidade fortalecida pela somatória de todas essas atividades, e o seu significado, por vezes, extrapola os limites da própria cidade.

1. Atividades terciárias são aquelas que incluem o comércio e os serviços varejistas, incluindo serviços de educação, de lazer, financeiros, de hospedagem etc.

No entanto, quando a expansão das áreas urbanas intensifica-se de modo espontâneo ou planejado, esta noção de centro começa a diluir-se pelo surgimento de uma rede de subcentros, que passa a concorrer com o centro principal. Este processo foi, sem dúvida, responsável pela aceleração da deterioração e degradação dos centros urbanos, que passaram a ser, na Europa e na América do Norte, objetos de preocupação, desde a década de 1950. No Brasil, esses processos são discutidos de modo mais intensivo após os anos de 1980.

Observa-se, no decorrer da história, que os centros das cidades têm recebido diversas adjetivações: centro histórico, centro de negócios, centro tradicional, centro de mercado, centro principal ou simplesmente, centro.

A noção de centro urbano, como ponto para onde convergem os trajetos ou as ações particulares que facilitam o encontro, o descanso e o abastecimento, definindo-o, historicamente, como o lugar das trocas comerciais, conduz ao conceito de centro de mercado. Agregando-se a este último outras atividades urbanas, como a religiosa, a de lazer, a política, a cultural, as atividades financeiras e as de comando, também pode ser utilizado o conceito de Centro de Negócios (Central Business District - CDB). Esta visão funcional do centro, atrelada à espacialização hierárquica das atividades urbanas, dá origem aos conceitos de centros principais, subcentros, centros regionais, centros locais, definidos pelos tipos de atividades oferecidas e pelos seus raios de influência (Vargas, 1985). Logo, infere-se que este centro articula-se com a cidade por meio de sua função e de seu significado, transmitindo uma idéia de posição relativa na área urbana (Friedrichs et al., 1987).

Já o conceito de Centro Histórico está associado à origem do núcleo urbano, conseqüentemente, à valorização do passado (Carrion, 1998). Este último conceito cristaliza-se, por vezes, como se as demais partes da cidade não tivessem dado a sua contribuição para a história da sua gente, refletida sucessivamente na

sua estrutura em construção (Marcuse, 1998). O Centro Histórico não deve, portanto, ser analisado como se fosse um lugar predestinado à *fantasmagoria de perda* causada mais pelo desaparecimento das referências do presente do que pela real saudade do passado (Huysse, 2000). Nessa direção, são valorizados os lugares geográficos, os elementos arquitetônicos (religiosos e civis) e, por extensão, urbanos (estrutura urbana e bairros), em detrimento do conteúdo social.

A definição de Centro, portanto, implica a presença de uma cidade de diversidade étnica, portadora de processos históricos conflituosos, com milhares de anos de existência em permanente contradição (Carrion, 1998). Não apenas os edifícios expressivos e monumentais merecem ser preservados, mas também as edificações de todas as classes sociais que fazem parte da história, sem que essa concepção, no entanto, signifique um congelamento da cidade (Marcuse, 1998).

Intervir nos centros urbanos pressupõe avaliar sua herança histórica e patrimonial, seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, mas, principalmente, precisar o porquê de se fazer necessária a intervenção. Esta idéia de intervenção sustenta-se na identificação de um claro processo de deterioração urbana que pode ser entendido por analogia aos termos provenientes das ciências biológicas. Intervenção e cirurgia são palavras sinônimas, e o organismo submete-se a uma intervenção basicamente em três situações: para a recuperação da saúde ou manutenção da vida; para a reparação de danos causados por acidentes e, mais recentemente, para atender às exigências dos padrões estéticos.

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. Deteriorar é equivalente a estragar, piorar e inferiorizar. Já a palavra degradação significa avilamento, rebaixamento e desmornamento. Degradar vem de *gradus*, "grau", que compõe a palavra degrau, na

qual a preposição “de” refere-se a qualquer coisa que se movimenta de cima para baixo (Castilho, 2004)? Em geral, a referência aos espaços degradados acontece quando, além das estruturas físicas, verifica-se a reverboração da mesma situação nos grupos sociais. Atribui-se à condição de empobrecimento e de marginalização a destruição das bases da solidariedade entre os indivíduos e o descrédito na noção de bem comum (Gutierrez, 1989).

Esse processo de deterioração/degradação intensifica-se após os anos de 1950, causado, fundamentalmente, pelo crescimento e expansão do espaço urbano. Ao mesmo tempo em que os centros congestionam-se pela intensidade das suas atividades, amplia-se a concorrência de outros locais mais interessantes para morar e viver. Assiste-se ao êxodo de atividades ditas nobres e à saída de outras grandes geradoras de fluxos, como as implementadas pelas instituições públicas. A substituição faz-se por atividades de menor rentabilidade, informais e, por vezes, ilegais e praticadas por usuários e moradores com menor ou quase nenhum poder aquisitivo. Conseqüentemente, a arrecadação de impostos diminui e o poder público reduz a sua atuação nos serviços de limpeza e segurança públicas (Balsas, 2000; Carrion, 1998; Friedrichs et al., 1987; Frieden e Sagalyn, 1992; Garay, 2003; Vargas, 2000, 2004).

Essa imagem da deterioração/degradação e seus efeitos afetam os diferentes atores envolvidos de forma distinta, de acordo com os respectivos interesses e segundo a conjuntura local, cada vez mais internacionalizada. As intervenções urbanas propostas e executadas de modo a conter esse processo têm apresentado diversos objetivos e estratégias, com resultados, algumas vezes, inesperados, surpreendentes ou mesmo distantes dos objetivos iniciais, induzindo à seguinte reflexão: “Qual a importância da recuperação dos centros urbanos?”

Recuperar o centro das metrópoles nos dias atuais significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao

2. Em comunicação pessoal.

perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento. Significa também promover a reutilização de seus edifícios e a conseqüente valorização do patrimônio construído; otimizar o uso da infra-estrutura estabelecida; dinamizar o comércio com o qual tem uma relação de origem; gerar novos empregos. Em suma, implementar ações em busca da atração de investimentos, de moradores, de usuários e de turistas que dinamizem a economia urbana e contribuam para a melhoria da qualidade de vida, valorizando também a gestão urbana que executa a intervenção. No Quadro 1.1, constam enumeradas algumas motivações para a recuperação dos centros das cidades.

Atualmente, observa-se um consenso sobre as razões que conduzem ao processo de recuperação das áreas centrais. A literatura internacional e seus diversos estudos de casos relatados sobre o processo de retorno ao centro auxiliam na compreensão desse percurso, apontando períodos bastante diferenciados sobre os objetivos e as estratégias para alcançá-los, no âmbito de seus diferentes contextos.

OS PROCESSOS DE INTERVENÇÃO – 1950-2004: OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS E RESULTADOS

Durante todo o século XX e, em especial, após o fim da Segunda Guerra Mundial (1939-1945), assistiu-se à dinâmica das proposições e dos questionamentos sobre a vida urbana e, conseqüentemente, sobre a atividade nos centros urbanos.

A análise da literatura relativa ao tema orientou a divisão dos processos de intervenção em centros urbanos em três períodos principais: Renovação Urbana, relativo às décadas de 1950 e 1960; Preservação Urbana, desenvolvido nas décadas de 1970 e 1980; e Reinvenção Urbana, nascido por volta da década de 1990 e prolongado até os dias atuais. É, contudo, necessário observar que esses períodos não são rigorosos nas suas delimitações nem excludentes entre si.

Quadro 1.1 – Motivações que conduzem as intervenções em centros urbanos.

Referência e identidade	Os centros têm um papel essencial quanto à identidade e à referência de seus cidadãos e visitantes.
História urbana	O centro é o lugar onde se encontram as sedimentações e as estratificações da história de uma cidade.
Sociabilidade e diversidade	A variedade de atividades e a tolerância às diversidades reforçam o caráter singular dos centros urbanos em relação aos subcentros mais recentes.
Infra-estrutura existente	Nos centros das cidades, geralmente, há um sistema viário consolidado, saneamento básico, energia e serviços de telefonia, transporte coletivo, equipamentos sociais e culturais de diversas naturezas. O descarte dessa infra-estrutura, tanto do ponto de vista econômico quanto ambiental, é injustificável.
Mudanças nos padrões sociodemográficos	Alterações como maior expectativa de vida e consequente envelhecimento da população; redução do número de componentes da família; ampliação do trabalho feminino, entre outros aspectos, facilitam e reconduzem ao retorno de habitações nas áreas centrais.
Deslocamentos pendulares	Estatisticamente, o centro de muitas cidades ainda concentra um maior número de postos de emprego. O retorno do uso residencial para o centro diminui sensivelmente a necessidade de movimento pendular diário moradia-trabalho.
Distribuição e abastecimento	Durante muitas décadas, vem ocorrendo a dispersão locacional dos negócios. Em diversas escalas, entretanto, os centros ainda retêm uma parcela da distribuição de bens e serviços.

A Renovação Urbana – 1950-1970

Neste período, o processo de intervenção em áreas urbanas assumiu a preferência pelo novo. 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.

A proposta de urbanismo do Movimento Moderno – exposta na Carta de Atenas de 1933 – deu indícios das ações que se sucederam:

A morte, que não poupa nenhum ser vivo, atinge também as obras dos homens. É necessário saber reconhecer e discriminar nos testemunhos do passado aquelas que ainda estão bem vivas. Nem tudo que é passado tem, por definição, direito à perenidade; convém escolher com sabedoria o que deve ser respeitado. Se os interesses da cidade são lesados pela persistência de determinadas presenças insignes, majestosas, de uma era já encerrada, será procurada a solução capaz de conciliar dois pontos de vista opostos [...] (Iphan et al., 1995: 59).

Demolir e construir para renovar viriam a ser o propósito daquela geração. As ações passaram a coincidir com os interesses tanto da elite que idealizou o movimento quanto daquela que patrocinou sua materialização.

Nos EUA, a intensidade da deterioração dos centros urbanos atribuída à migração para os subúrbios e ao impacto dos shoppings periféricos induziu ao processo de renovação urbana de grandes proporções, quando comparadas com outras partes do mundo, o que justifica a farta literatura que analisa esse fenômeno.

Em contraposição, os centros das cidades europeias e seus significados culturais conseguiram refrear o processo de deterioração e impedir as demolições em larga escala, além daquelas já causadas pelas guerras.

Objetivos

Na Europa, as intervenções urbanas voltaram-se basicamente para a resolução dos problemas de congestionamento e para a reconstrução do pós-guerra, baseando-se no planejamento e para a reconstrução do Estado por meio da criação das *New Towns* (cidades novas), como na Escandinávia e na Inglaterra, ou por meio de Metrópoles de Equilíbrio, a exemplo da França (Várgas, 1985).

As atenções dirigiram-se para a recuperação dos espaços públicos, tema presente nos debates do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (Ciam), reforçado pelo 5º Ciam, em 1947. Nesta edição, a discussão foi ampliada para a relação entre os processos de projeto de edificações e de planejamento urbano. Assumindo papel paradigmático nas discussões, o espaço público passava a ser supervalorizado, como as Ramblas, em Barcelona; o Picadilly Circus e o Hyde Park, em Londres; as galerias, em Milão; e os cafés e bulevares, em Paris (Costa, 2004). O tema central do Ciam de 1951, por sua vez, foi “[The heart of the City] [O coração da cidade]. No discurso de abertura do evento, Josep Luis Sert apresentou um ideal de centro urbano, que promovesse e facilitasse contatos interpessoais.

Na antiga Jugoslávia, os núcleos históricos das cidades mais prósperas também foram convertidos, em parte ou totalmente, em “ilhas caminháveis”. O controle público do uso do solo e dos transportes, unido a uma política ativa de implementação de infra-estrutura nas novas áreas de expansão, conseguiu resultados que os urbanistas ocidentais esforçaram-se para obter no mesmo período (Ciardini e Falini, 1983). A destinação do espaço para o uso público nas cidades europeias foi fundamental para que se consolidasse o que restara do patrimônio urbano e houvesse preocupação com a sua preservação (Balsas, 2000).

Em caminho diverso, o desenvolvimento das cidades norte-americanas na década de 1950 esteve condicionado à demolição

de áreas consideráveis do tecido urbano e à reconstrução (Reichl, 1999: 22). Este processo ficou conhecido como Renovação Urbana (*Urban Renewal*), no qual não havia intuito de preservar os edifícios ou mesmo o conjunto deles. Alguns estudiosos definem este período como *bulldozer days*, ou seja, um arrasamento de quarteirões, como aqueles que se observam após as guerras.

Em 1957, a Companhia de Seguro de Vida de Connecticut liderou uma conferência nacional sobre a Renovação Urbana com mais de 50 participantes, entre os quais políticos, arquitetos, pesquisadores, investidores, banqueiros, publicitários e urbanistas, na qual se concluiu que os centros não respondiam mais às demandas dos seus cidadãos quanto ao tipo de habitação, traçado de ruas e usos urbanos. A principal aspiração desse grupo seria eliminar o congestionamento das áreas centrais, com a criação de grandes espaços para vias amplas, estacionamentos, instituições culturais. Além dessa transformação, o novo centro deveria trazer a natureza de volta entre os edifícios, promovendo uma completa mudança de uso do solo. Indústrias e armazéns cederiam seus lugares para torres de escritórios, bancos, agências do governo, hotéis, restaurantes, lojas de departamento, preparando-se para ser o espaço das artes, da educação e da recreação, e para grupos de moradores que desfrutariam a vida cultural e educacional do centro (Frieden e Sagalyn, 1992). Apesar de espaço para implementar tais mudanças significaria derrubar muito do que lá havia e desalojar milhares de pessoas, pois esses projetos não se referiam apenas às áreas centrais, incluíam também outros distritos na circunvizinhança do centro.

Naquele momento, o sucesso observado nos empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais realizados nos subúrbios reforçava a crença na importância de seu planejamento empresarial, tática esta a ser reproduzida na recuperação das áreas centrais. Prefeitos, empresários e equipes de profissionais

de alto nível desenvolveram os projetos e os cidadãos tiveram uma atuação secundária, apenas como agentes de cristalização e legitimação dos planos então elaborados.

Os prefeitos tinham o firme propósito de recuperar a arrecadação de impostos, reduzida de modo significativo pelo êxodo de empresas e dos altos estratos sociais, mostrando sua capacidade executiva diante do olhar de seus eleitores. Várias cidades (Pittsburg e Renaissance, em 1943; Filadélfia, em 1948; Baltimore, em 1955; e New Haven, em 1954) criaram associações com essas intenções. Nos Estados Unidos, foram elaborados e publicados 700 planos para os distritos centrais até 1959 (Frieden e Sagalyn, 1992). Estes também defendiam a melhoria do centro por meio da construção de vias urbanas e, para tanto, tiveram como aliados os construtores de rodovias, que incorporavam a temática Recuperação de Centros Urbanos em seus projetos rodoviários para fortalecer a liberação dos recursos federais. Os agentes imobiliários e os interessados em programas habitacionais para a população de baixa renda colocaram em prática um outro projeto que resultou em um processo de “desfavorecimento” das áreas centrais, por meio da demolição da habitação subnormal. Foram construídas mais de oitocentas mil unidades de habitações populares pelo país com a implementação do Programa Federal de Renovação Urbana, estabelecido pelo Housing Act, de 1949, vindo ao encontro dos interesses dos agentes imobiliários (Frieden e Sagalyn, 1992; Reichl, 1999).

Estratégias

Em decorrência do êxito da atuação norte-americana na Segunda Guerra Mundial (1939-1945), a legitimidade do governo foi fortalecida, aumentando ainda mais o seu poder de liderança e decisão, garantindo apoio político na definição das grandes

obras e das intervenções urbanas. Por sua vez, as alianças entre os diversos grupos de interesse, incluindo o poder público, como mencionado anteriormente, asseguraram uma soma de recursos proveniente de outras esferas de governo, isto sem implicar a cobrança de impostos locais e garantindo a exequibilidade de grande parte dos projetos elaborados. Tais empreendimentos também foram viabilizados pela desapropriação de extensas áreas, algo que o capital imobiliário levaria sozinho anos para conseguir implementar.

Nem todas as áreas desapropriadas e demolidas respondiam aos critérios exigidos pelo Congresso norte-americano, que indicavam a necessidade da predominância de uso residencial com sinais claros de decadência física. No entanto, muitas áreas que atendiam aos critérios estabelecidos pelo Congresso não eram de interesse do mercado imobiliário.

As áreas destinadas à reconstrução receberam grandes torres de escritórios corporativos e de apartamentos para as classes de maior renda, pois isso significaria maior arrecadação de impostos. Frieden e Sagalyn (1991) afirmam que essas áreas representaram um terço dos projetos realizados durante a década de 1960. As torres e os edifícios isolados inseriam-se em um imenso jardim, adotando o modelo de Le Corbusier, conhecido como os princípios de racionalidade e de eficiência característicos do urbanismo moderno ou do estilo internacional (Reichl, 1999). Seguindo a mesma tipologia de isolamento do entorno, as cidades também construíram hospitais, escolas, museus, centros cívicos, como o Lincoln Center, em Nova York (Fig 1.1).

Outras estratégias para a recuperação das áreas centrais basearam-se no conceito de uso exclusivo de pedestres nas principais ruas de compras, como se os problemas enfrentados pelo comércio estivessem relacionados com a dificuldade de deslocamento a pé. No período entre 1957 e 1962, cerca de cinquenta cidades tentaram recuperar o comércio fechando suas ruas para

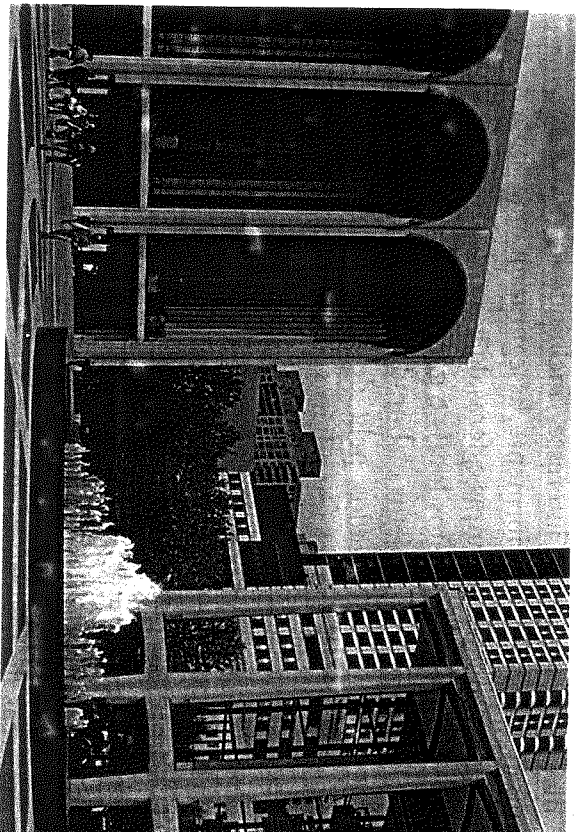


Figura 1.1 – Lincoln Center, Nova York.

Foto: Gilza Maria Howard de Castilho, 2005.

o uso exclusivo dos pedestres³, processo este que continuou na década de 1970 (Frieden e Sagalyn, 1991). Somente após alguns anos, descoberto o equívoco, muitas cidades, como Toledo, na Espanha; Boston e Seattle, nos Estados Unidos, reabriram as ruas e reconstruíram as calçadas.⁴

3. Estacionamento fácil, liberdade de horário de abertura de lojas, manutenção e segurança, itens certamente encontrados nos *Shoppings Centers* suburbanos, inexistiam nas áreas centrais. Os espaços públicos com árvores, bancos e fontes atraíam desocupados e mendigos. Os pedestres se afastaram, as melhores lojas partiram e as demais se destinaram a atender um outro público.
4. Enquanto muitas cidades recuperaram suas ruas, ainda na década de 1970, assumindo o equívoco cometido, a cidade de São Paulo iniciava a construção do chamado “calçadão”, que comemorou seus vinte anos de existência em 1998 (Leme e Ventura, 2000). O calçadão de São Paulo constitui-se em uma das maiores áreas centrais exclusivas para pedestres do mundo e influenciou muitas outras intervenções desse tipo em cidades brasileiras. É interessante lembrar que até mesmo a rua Augusta, a mais famosa e conhecida rua de compras de São Paulo, foi acapetada e teve seu uso destinado aos pedestres. Erro que, felizmente, durou pouco tempo.

Na Europa, paralelamente à reconstrução, foram iniciadas, com sucesso, experiências voltadas à preservação dos valores emocionais imensos nas áreas antigas das cidades. Ainda na década de 1960, preocupação semelhante foi observada nos projetos executados nos centros urbanos da Holanda, Inglaterra e Polônia. Em Bolonha⁵, na Itália, a metodologia e as práticas do seu plano permanecem como referência até os dias atuais (Del Rio, 1991; Lucini, 1996).

Destaca-se uma flagrante diferença entre os países ocidentais e orientais na reconstrução de seus centros. Essa diferença não está na metodologia nem nos critérios de intervenção, mas na maneira como se apresenta a estruturação fundiária. Nos países orientais, com regimes socialistas, o patrimônio era coletivo; já nos ocidentais, o espaço público foi mesclado com o privado (Ciardini e Falini, 1983).

Resultados

Críticas à renovação urbana, bem como aos programas viários, surgiram na década de 1970. Uma delas apontava a falta de visão empresarial dirigida aos planos e projetos realizados, principalmente do ponto de vista da dinâmica urbana. Os edifícios isolados, monofuncionais e fechados sobre si mesmos não promoveram a atração de outros usuários nem o estabelecimento de sinergias fundamentais para o estímulo e a manutenção da vitalidade urbana⁶ (Copeland, 1968; Carey, 1988).

5. Na Europa, a cidade de Bolonha (Itália) é um exemplo pioneiro, com a realização de um projeto de intervenção de sua área central, recuperando seus edifícios antigos, enfatizando a habitação, e integrando-os a áreas remodeladas com edificações mais modernas. As atividades de lazer e turismo serviram de apoio para os projetos, ressaltando os aspectos tradicionais da cultura local.
6. A necessidade de misturar os usos urbanos como um elemento fundamental, para assegurar a vitalidade da cidade, foi devidamente observada no bem-sucedido projeto do Rockefeller Center, construído na década de 1930, que se desenvolveu segundo os princípios dos empreendimentos de uso misto (Whitherspoon et al., 1976).

Em decorrência desse insucesso, a maioria dos administradores públicos tornou-se mais receptiva a ouvir os incorporadores e a olhar com interesse o sucesso dos subúrbios. Sucesso que se traduzia no desempenho empresarial dos Shopping Centers e não no fato de estarem inseridos num tecido urbano novo e moderno. Em 1964, surge nos Estados Unidos o primeiro Shopping Center Central, o Midtown Plaza, em Rochester. Contudo, empreendimentos como Galleria, construído em 1970 em um subúrbio de Houston; Water Tower Place, inaugurado em Chicago em 1976; e outros investimentos em edifícios antigos (fábricas), como Ghirardelli Square (Fig. 1.2), erguido em 1964 em frente à baía de São Francisco, iniciaram um novo conceito para os Shopping Centers Centrais (Frieden e Sagalyn, 1991). Essas ações demonstraram que um produto diferenciado poderia ser uma nova idéia para atrair o público de volta ao centro. Iniciava-se a discussão sobre a utilização de edifícios antigos associados aos espaços de consumo.

Também foi considerado pelas críticas o excesso de oferta de escritórios gerado durante aquele período. Na década de 1950, foram adicionados cerca de cinco milhões de metros quadrados de escritórios no centro das trinta maiores áreas metropolitanas dos Estados Unidos, tendo Nova York absorvido a metade dessa demanda. Em 1960, a oferta de empreendimentos comerciais ultrapassou duas vezes o número dos anos 50, com um terço dos investimentos implementados em Nova York, novamente. As áreas dos centros metropolitanos captaram 20% da construção de escritórios do país (Frieden e Sagalyn, 1991).

Outro efeito perverso da renovação foi o fato de que, ainda em 1971, mais da metade dos projetos iniciados entre 1960 e 1964 não haviam encontrado investidores, e as áreas demolidas permaneciam vazias.

Mais um significativo impacto nas áreas urbanas provocou-se com a grande transferência de populações de suas residências. No processo de intervenção urbana, fora desconsiderada qual-

Figura 1.2 – Ghirardelli Square: um paradigma da reutilização de edifícios industriais para o uso comercial.



Foto: Ana Luisa Howard de Castilho, 1993.

quer possibilidade de participação comunitária, assumindo um caráter segregacionista. A expulsão dos residentes, substituídos por extratos sociais de mais alta renda, iniciou um processo de “gentrificação” (enobrecimento) nas áreas degradadas. Até 1967, o apartamento (*apartment*) social foi justificado por um viés racista, contra as minorias étnicas e os pobres. Esses programas de renovação e de reestruturação viária desalojaram mais de 700 mil famílias e eliminaram empregos e pequenos negócios (Frieden e Sagalyn, 1991).

O ano de 1974 é considerado o último de 25 anos do programa de renovação urbana. As críticas a esse programa resultaram de uma série de movimentos cujo discurso baseava-se na estética, no patrimônio e na questão ambiental, inaugurando uma nova fase no processo de intervenção nas áreas centrais.

A Preservação Urbana – 1970-1990

O processo de mudança da fase da renovação urbana para a fase da preservação urbana carregou consigo a negação do movimento anterior: o modernismo. 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 pela diferenciação. Esta reforçou a importância da preservação das vizinhanças e a restauração histórica de edifícios considerados significativos como os novos símbolos de status e distinção. Os projetos do período de 1970 a 1990, ao incluírem a preservação e a restauração de edifícios históricos, aproximaram-se mais da versão europeia de intervenção. Utilizaram-se nesse processo antigas estruturas industriais, estações de trem, armazéns, mercados e teatros, introduzindo nesses espaços o comércio e os serviços varejistas, as atividades de lazer e a cultura. Iniciava-se, naquele momento, o processo da

[...] chamada restauração historicizante de velhos centros urbanos, cidades, museus e paisagens inteiras, empreendimentos patrimoniais e heranças nacionais, a onda da nova arquitetura de museus [...], o *boom* das *retró* e dos utensílios *retró*, a comercialização em massa da nostalgia, a obsessiva autorealização através da câmera de vídeo, a literatura memorialística e confessional, o crescimento dos romances autobiográficos e históricos pós-modernos [...] (Hyussen, 2000: 14).

Nos Estados Unidos, as comemorações do Bicentenário de Independência norte-americana renovaram o interesse social pelo patrimônio nacional, ocasião em que ocorreram inúmeros eventos e publicações sobre o passado do país. Em entrevista, Ada Louise Huxtable (apud Rifkind, 1998) identifica esse movimento como o casamento da “Senhora História” com o “Senhor Lucro” e completa:

Desde a sua consolidação, os filhos desta união nasceram com maus genes: aqueles baseados na preservação, com sentimento de lugar e com amor pela história foram recessivos, enquanto aqueles que preferiram o lucro financeiro e o retorno econômico foram dominantes (trad. das autoras).

Essa nova fase privilegia a preservação urbana, ao incorporar os edifícios históricos nos projetos de reestruturação das atividades nas áreas centrais, abrangendo as práticas tradicionais de comércio e serviços ali existentes. Como reforço a esse ideal, Jane Jacobs (1961: 4), uma das maiores críticas ao processo de renovação urbana, afirmava que

[...] os centros culturais são incapazes de viabilizar uma livraria. Centros cívicos são evitados por todos, a não ser por aqueles que têm pouca opção de escolha. Caminhos que levam nada a lugar nenhum e vias expressas que rompem o tecido urbano não constroem cidades. Saqueiam-nas [trad. das autoras].

A preservação de edifícios históricos estava presente no discurso de intelectuais, da elite cultural e da população local, interessada em resguardar suas conquistas e os elementos afetivos que delas fazem parte. Cabe destacar o grande número de normatizações e legislações visando salvaguardar os centros ditos “históricos”, muitas vezes coincidentes com os centros urbanos. Foram executadas, entre as décadas de 1970 e 1990, diversas reconstruções de edificações em nome da preservação do ambiente construído.⁷

Organizações como a Unesco ampliaram a preocupação com a preservação em escala mundial, participando ativamente do processo de reconhecimento das áreas históricas como parte integrante do cotidiano. Por meio de recomendações, os órgãos de preservação relacionavam as áreas históricas com o planejamento-

7. O Pátio do Colégio, na cidade de São Paulo, é um desses exemplos.

to urbano, com a intenção de salvaguardar a vida e a integridade da sociedade. Essas orientações ecoaram em diversas instituições voltadas à administração urbana, por todos os cantos do planeta e, não raramente, resultaram em intervenções isoladas, dirigidas à restauração de edifícios históricos, sem a devida consideração do entorno urbano.

Objetivos

De uma maneira geral, o objetivo do período de 1990 a 1970 esteve centrado na valorização da memória, na organização da sociedade em defesa do patrimônio histórico e no discurso de que os centros das cidades seriam elementos essenciais da vida urbana e gerariam identidade e orgulho cívico.

Os empreendedores imobiliários reconheceram que o modelo periférico estava apresentando sinais de enfraquecimento devido à forte concorrência de projetos similares, como, por exemplo, os shopping centers. Isso fez com que o centro da cidade passasse a ser visto como um grande aliado para empreendimentos diferenciados.

Os administradores das cidades procuravam, sobretudo, projetos com maior apelo popular e próximo aos locais onde os seus eleitores freqüentavam. Passaram a agir como empreendedores e não somente como gestores urbanos.

Fortaleceu-se, dessa forma, a relação de parceria entre o setor público e o privado, com a finalidade de responder às críticas estabelecidas no período anterior por meio de projetos viáveis para a economia urbana e para os negócios empresariais, contando com o envolvimento da comunidade para os legitimar.

Estratégias

A migração da população para os subúrbios, reforçada pela idéia de morar junto à natureza, ao inaugurar um novo conceito de qualidade de vida estabelecera o primeiro desafio: como atrair

a população para o centro? Era necessária uma mudança da imagem do centro.⁸

Nesse contexto, a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico, como elemento fundamental para o resgate da identidade e da cidadania, atuou como pano de fundo das intervenções urbanas (muitas vezes, sobrepondo-se a elas). Foram estabelecidas três ações para atrair usuários ao centro: a intervenção física por meio de projetos arquitetônicos (empreendimentos); o estabelecimento de políticas urbanas; e a implementação de programas de gestão compartilhada.

Os projetos arquitetônicos (empreendimentos)

Quanto aos projetos arquitetônicos, a existência de uma política de preservação histórica e arquitetônica, principalmente nos Estados Unidos, colocou à disposição do processo de intervenção um volume de recursos significativos⁹ que certamente não passou despercebido aos olhos dos grandes empreendedores.

O varejo moderno, por exemplo, foi parte de uma estratégia deliberada para vender a história em um ambiente de compras. Figurou como uma das opções mercadológicas mais utilizadas por vários projetos, entre os quais devem ser destacados Faneuil Hall Marketplace, que inclui Quincy Market (Fig. 1.3), em Boston; Forum Les Halles, em Paris, em 1979 (Fig. 1.4 e p. E1); e La Part de Dieu, em Lion, em 1975.

8. Uma pesquisa da Gallup, em 1974, apontou que 90% das pessoas preferiam morar nos subúrbios e em cidades pequenas. O centro, para elas, correspondia ao reduto dos negros e dos pobres (Frieden e Sagalyn, 1992).

9. Estabelecidos pelas reformas fiscais de 1976 e 1981, os incentivos federais norte-americanos produziram poderosos mecanismos para a preservação histórica. Foram contempladas antigas propriedades com financiamentos facilitados e créditos de taxa de investimento durante o período de 1982 a 1985. Somente durante esses anos foram gastos mais de US\$10 bilhões na execução de projetos de preservação histórica (Ritkind, 1998).

Figura 1.3 – Faneuil Hall Marketplace, Quincy Market, Boston – marca o início de um período de venda da história em um ambiente de compras.

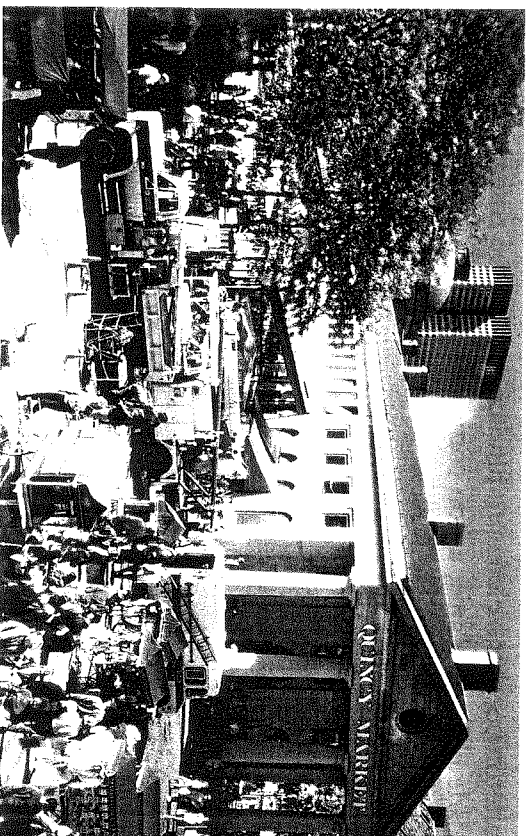


Foto: Ana Luisa Howard de Castilho, 1993.

Essa estratégia baseou-se na história do próprio comércio como um componente orgânico da cidade, qualificando os seus centros e os pontos a eles devidamente associados. Os shopping centers centrais buscavam incorporar comerciantes locais, desprezar as grandes lojas, dar ênfase à mistura de usos urbanos (Vargas, 1992, 2000), introduzindo uma decoração personalizada para promover uma sensação de autenticidade e de não-padronização.

Nos Estados Unidos, a construção de shopping centers, na maioria das vezes, funcionou como elemento catalisador do processo de recuperação urbana. Mais de cem novas edificações, localizadas nos centros urbanos, abriram suas portas entre 1970 e 1988, e as cidades funcionaram como investidoras em 75% dos projetos (Frieden e Sagalyr, 1992). São exemplos expressivos desses em-

Figura 1.4 – Fórum Les Halles (1979): substitui o projeto do antigo mercado Les Halles (demolido em 1971), absorvendo a linguagem arquitetônica do entorno construído e integrando-se ao sistema de transporte de massa da cidade de Paris.

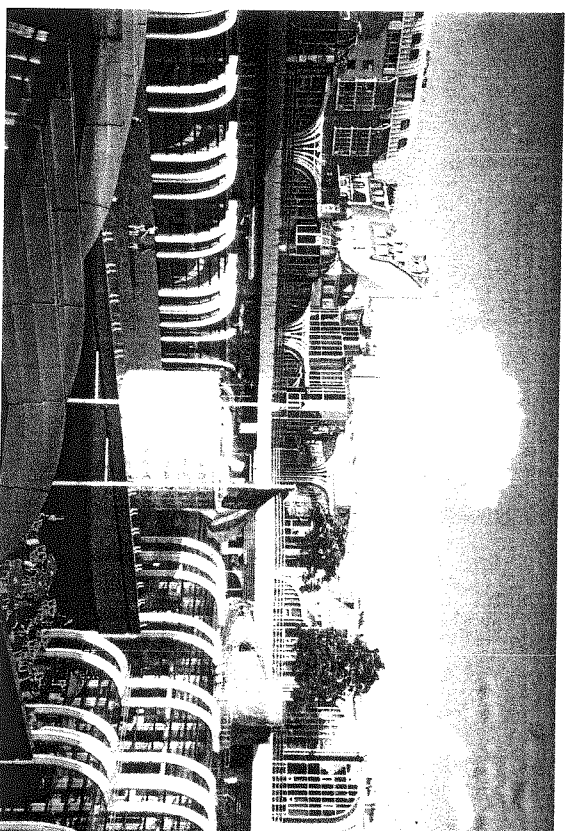


Foto: Heliana Comin Vargas, 1998.

preendimentos, além do Faneuil Hall Marketplace e Quincy Market, em Boston, e do Ghirardelli Square, em São Francisco (Fig. 1.2), Pike Place Market, em Seattle (1982); Haborplace, em Baltimore; South Street Seaport (incluindo o Pier 17, Fig. 1.5), e SoHo, ambos em Nova York. Uma parcela desses projetos foi objeto de concurso público e, para administrá-los, formaram-se associações e agências de desenvolvimento, como em Pasadena e em San Diego.

Outros empreendimentos reforçaram a importância de edifícios de uso misto e recorreram à fascinação que as obras arquitetônicas exercem sobre os indivíduos. O primeiro Hyatt Regency Hotel, como parte do Atlanta's Peach Tree Center, em 1967, foi apresentado como projeto ideal e paradigmático para todas as cidades. Os elementos construtivos que geravam tal fascínio eram

Figura 1.5 – Pier 17, Nova York – Elemento catalisador da recuperação das docas por meio da reciclagem dos armazéns portuários, destinada aos usos comercial e de lazer.

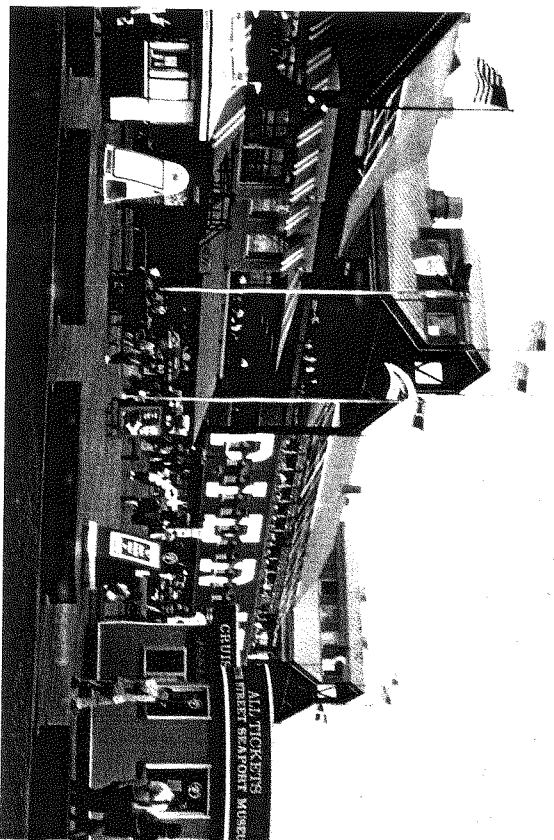


Foto: Heliana Comin Vargas, 1997.

elevadores de vidro, lobby com vários pavimentos e mezaninos, fontes de água decorativas, vegetação abundante e cafés aconchegantes (Frieden e Sagalyn, 1992).

Na França, a construção do Centro Pompidou (Fig. 1.6), em 1974, de Renzo Piano e Richard Rogers, marcou seu diferencial com a utilização de novos materiais e instalações aparentes, criando uma nova linguagem. Na gestão do presidente François Mitterrand, foram iniciadas diversas obras de caráter público que ficaram conhecidas como “projetos presidenciais”. Entre estes, incluem-se o Grande Arco de La Défense, em 1983, as pirâmides do Museu do Louvre; o Museu d’Orsay, em 1986; e o Parque de La Villette, iniciado em 1979, buscando uma nova base cultural de integração social (Koulioumba, 2002).

Iniciava-se a fase em que o universo simbólico resumido pela cultura, construída pela associação entre museus, teatros, cinemas, livrarias, bares e lugares de compras (shopping centers), integrava o programa básico dos empreendimentos. Esses novos espaços deixaram de ser exclusivos das exposições contemplativas para se transformar em uma experiência extraordinária, exótica e de consumo. Os políticos que encontraram na cultura um nicho entenderam-na como alternativa para camuflar suas responsabili-

Figura 1.6 – O Centro Pompidou, em Paris, apresenta indícios da importância da arquitetura na promoção da gestão urbana, por meio de elementos construtivos de apelo tecnológico e de impacto visual.

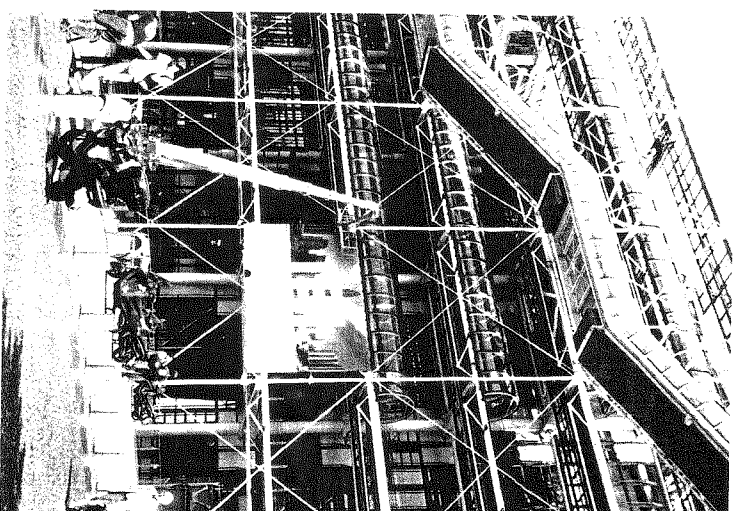


Foto: Heliana Comin Vargas, 2003.

lidades econômicas e sociais, por meio de atividades “lúdico-culturais [...] cuja principal performance consiste em encenar a própria ideologia que os anima” (Arantes, 1991: 167).

Políticas urbanas

Na Europa, por causa do maior controle do estado sobre o desenvolvimento das cidades, conseguiu-se interferir e manter a continuidade no campo das políticas urbanas. As intervenções incluíram não apenas o comércio central, mas a habitação de baixa renda, o sistema de transportes, os espaços públicos e o ambiente urbano. Algumas ações, como a liberação das ruas para pedestres nas áreas centrais, bem como as construções de estacionamento, foram muito comuns e tornaram-se exemplos para outros continentes.

As políticas de auxílio e subsídios aos pequenos comerciantes independentes, complementadas pela imposição de restrições aos grandes desenvolvimentos varejistas, constituíram-se em estratégias para conter a deterioração das áreas urbanas centrais na Europa e em alguns países asiáticos (Lee, 1999). Na Alemanha Ocidental, se o setor comercial não passou por alterações tão grandes como na França, em Portugal ou no Reino Unido, foi devido, sobretudo, à existência de um segmento associativo muito forte, que respondeu antecipadamente às necessidades do comércio tradicional e às práticas de planejamento urbano, destinadas a promover os centros históricos como locais privilegiados para pedestres e ciclistas (Balsas, 2000; Zentes e Schwarz-Zanetti, 1988).

Na Itália, a ênfase na conservação do patrimônio cultural e histórico dificultou a adaptação dos edifícios às novas demandas do setor comercial. Bolonha é um claro exemplo de estruturação urbana integrada baseada em um posicionamento ideológico¹⁰, que incorporava a história, a capacidade política e a legislação nacional.

10. No início dos anos 60, assumem o poder municipal as legendas de esquerda: Partido Comunista Italiano (Pci) e Partido Democrático de Esquerda (Pds) (Lucini, 1996. Op. cit., p. 57).

Praticamente durante toda a década de 60, foram suspensas as autorizações de construções; somente em 1969, aprovou-se um plano regulador. Esse plano principiou a completa recuperação do centro histórico, inibindo a implementação de atividades de renovação (Lucini, 1996: 57) e incentivando a recuperação das edificações e a requalificação dos espaços urbanos existentes. O projeto integrou sobretudo as ações dos sistemas de transporte, de infraestrutura e de áreas livres remanescentes, que foram destinadas aos espaços verdes ou reservadas para usos culturais e de lazer. Entretanto, foi o Plano de Edificação Econômica e Popular (Peep) que conferiu todo o reconhecimento à experiência de Bolonha.

Na Inglaterra, o projeto das Docklands, iniciado em 1970, posicionou-se como uma das intervenções urbanas de maior visibilidade da Europa, apesar de o processo de consolidação do investimento ter demorado cerca de 20 anos. Em 1979, sob o comando de Margaret Thatcher, o governo assumiu e instituiu o London Docklands Development Committee (LDDC), criado também a Enterprise Zone (EZ) e a Urban Development Corporation (UDC). Estes programas visavam à reutilização das terras e dos edifícios para atividades empresariais que gerassem emprego e renda com maior aporte de recursos públicos.

Na América Latina, as estratégias direcionaram-se, predominantemente, às ações normativas e à criação de agências destinadas a salvaguardar os bens culturais, nos âmbitos federais, estaduais e municipais.

Em 1979, as políticas de recuperação das áreas centrais no Brasil nortearam-se pela criação simultânea de duas entidades na estrutura do Ministério de Educação e Cultura: a Secretaria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e a Fundação Pró-memória. Em 1987, foi elaborada, com o objetivo de organizar as premissas para a preservação dos sítios históricos urbanos, a Carta de Petrópolis, documento de referência extraído do “1º Seminário para a Revitalização de Centros Históricos”, que entendia a cidade como um organismo histórico resultado do processo de produção social (Castilho, 1998).

Figura 1.7 – A imagem do Pelourinho reflete o conceito de recuperação urbana centrada na valorização do patrimônio edificado.

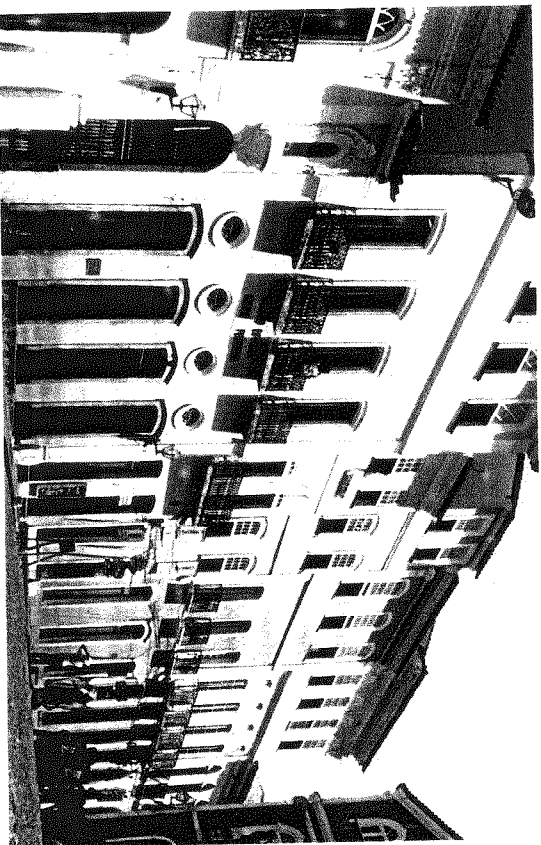


Foto: Ana Maria Silva, 2003.

Exemplo importante no período de 1970 a 1990 foi o centro histórico de Salvador (Pelourinho-Maciel, Fig. 1.7), que assistiu à sua obsolescência funcional a partir da década de 1970. Contudo, as bases para a sua recuperação já haviam sido lançadas em 1967, com a criação da Fundação do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia, que teve como ênfase, por orientação da Unesco no mesmo ano de 1967, o incentivo ao turismo cultural. Em 1985, o Pelourinho finalmente foi tombado como Patrimônio da Humanidade (Uriarte, 2003).

A experiência de Curitiba merece ser lembrada graças ao uso precoce das técnicas de *city marketing* como estratégia de política urbana no Brasil. Essas técnicas visavam à valorização da imagem da cidade por meio do planejamento. Outro instrumento eficiente foi a política de comunicação dirigida à população de Curitiba, que criava no cidadão um sentimento de pertença e

identidade, constituindo-se em uma estratégia similar à que ocorria nos Estados Unidos e na Europa, com o propósito de promover a legitimação necessária para as práticas urbanas implementadas.

Gestão compartilhada

Ainda na década de 1970, observa-se o surgimento de organizações de ruas inteiras ou distritos, com ênfase nos procedimentos de gestão, inaugurando um intenso relacionamento entre empregadores, gestores urbanos e comissões de cidadãos e pequenos proprietários envolvidos com o centro. Destacam-se Main Street Program – MSP (Programa da Rua Central) – e Business Improvement District – BID (Área de Desenvolvimento Econômico).

O MSP foi desenhado e instituído pelo National Trust for Historic Preservation em 1977¹¹, com o intuito de melhorar o aspecto dos centros históricos e comerciais das cidades e prescindir de recursos públicos por meio da auto-sustentabilidade econômica. Apesar de ser um programa nacional, adaptou-se facilmente às necessidades e às oportunidades locais, atuando em quatro grandes áreas: reestruturação econômica para fortalecer a base da economia local e atrair novos investimentos; organização para coordenar a associação entre os diversos atores, planejando suas ações e buscando novos recursos; promoção da área por intermédio da história e da melhoria urbana, divulgação e promoção de eventos; e desenho urbano desenvolvido com base em projetos de recuperação e preservação do patrimônio. Vários institutos estaduais foram criados para dar suporte técnico ao programa, e alguns deles instituíram as certificações que permitiram a obtenção de subsídios para financiamentos de determinados projetos (Balsas, 2000). O MSP fundamentou-se na ajuda mútua, praticamente sem subsídios governamentais e sem uma legislação espe-

11. O MSP, que iniciou suas atividades com três projetos pilotos, conta com mais de 1.500 comunidades que aderiram ao programa em 40 estados norte-americanos (Smith, apud Balsas, 2000, p. 56).

cífica, apoiando-se na existência de uma expressiva liderança política. O programa, ainda intensamente adotado, caracteriza-se por privilegiar processos graduais e de pequena escala, baseados em parcerias. Também considera as especificidades e complexidades de diversos casos e os enfrenta de maneira particular.

Nesta mesma linha, o BID¹² fundamenta-se na obtenção de recursos originados na tributação extra sobre os imóveis valorizados no decorrer do processo de intervenção. Essa estratégia foi bem aceita pelos proprietários em razão do reconhecimento de que o valor da propriedade é diretamente influenciado pelo meio que a rodeia (Balsas, 2000). A International Downtown Association (IDA)¹³ identifica como principais atividades dos BIDs: planejamento estratégico; desenvolvimento de pesquisas sobre a área; busca de recursos financeiros; regulamentação dos espaços públicos e do desenho urbano; intervenção física nas fachadas, passeios e praças públicas; manutenção e limpeza; segurança com instalação de equipamentos, aumento do efetivo policial e contratação de guias; promoção de serviços de inclusão social; promoção de eventos, campanhas publicitárias; gestão de estacionamento e transportes privados¹⁴ (Houstoun, apud Balsas, 2000).

Resultados

Acerca desse período que se estende dos anos de 1970 aos de 1990, reconhece-se a ampliação do debate sobre os tipos e os propósitos das intervenções urbanas, principalmente entre os observadores, pesquisadores e críticos. Predominam quatro discus-

12. Estima-se que existam 1.500 BIDs espalhados pelos Estados Unidos, dos quais cerca de 500 constituíram-se em entidades autônomas (Colley, apud Balsas, 2000).

13. A International Downtown Association foi fundada, em 1954, com o objetivo de incentivar a melhoria dos centros urbanos das cidades. Realiza estudos e fornece serviços de orientação técnica às organizações associadas.

14. A cidade de Nova York possui mais de 40 BIDs, entre os quais o mais conhecido é o do Times Square, criado em 1990, contanto em 2000 com um orçamento de US\$ 7 milhões (Balsas, 2000: 35).

sões que envolvem a intervenção nos centros urbanos: o caráter ideológico na discussão sobre a privatização dos espaços públicos; o comércio e os serviços como estratégia de recuperação; a criação de cenários; e o entendimento do que é histórico.

A privatização dos espaços públicos, por meio de projetos urbanos e parcerias público-privadas, costuma ser criticada negativamente, em razão da transferência das competências das administrações públicas para o setor privado. Alega-se que as parcerias induzem à privatização da cidade. No entanto, os defensores delas afirmam que as áreas históricas são promotoras de uma cidade idealizada, principalmente para pessoas que perderam o contato com a urbanidade quando foram isoladas nos subúrbios (Frieden e Sagalyn, 1991).

Os programas de gestão têm demonstrado sobretudo grande eficiência no alcance de seus objetivos. A utilização dos recursos arrecadados pelos tributos, a exemplo do BID, que se reverte no âmbito local, permite a previsão e a antecipação dos investimentos, imprimindo um caráter empresarial ao projeto. Por outro lado, uma das grandes dificuldades do MSP é a ausência de mecanismo legal para a obtenção de recursos financeiros. Apesar desse empecilho, o programa tem crescido significativamente¹⁵, graças ao seu poder de mobilização de capital, recursos humanos e liderança (Balsas, 2000; Cloar, 1990).

Quanto às atividades de comércio e serviços varejistas, para diversos autores estas têm sido catalisadoras das principais estratégias de recuperação das áreas centrais (Balsas, 2000; Carey, 1988; Copeland, 1968; Frieden e Sagalyn, 1991; Omholt, 1998; Vargas, 1992, 2001). No período das décadas de 1970 a 1990, foram produzidos projetos arquitetônicos atraentes e populares,

15. Com mais de novecentas iniciativas em curso, além de estimular investimentos, gerar empregos e preservar o patrimônio, o MSP é considerado o mais eficiente programa de desenvolvimento econômico nos EUA, creditando-se a ele a capacidade de atrair, para cada US\$ 1 investido, US\$ 35 de retorno em investimentos (Smith, apud Balsas, 2000).

embora, muitas vezes, criticados pela artificialidade com a qual construíram o cenário urbano. No entanto, é necessário lembrar que esta situação sempre se repete. As arcadas e galerias comerciais do século XIX, hoje apreciadas, foram altamente criticadas em sua época, por causa da ausência de naturalidade estabelecida pelos grandes arcos romanos, afrescos alegóricos e estátuas de italianos famosos, cujo exemplo mais significativo é a Galeria Vittorio Emanuele, em Milão.

Pesquisadores garantem que é um paradoxo utilizar o conceito de preservação para um processo que cria um novo ambiente urbano, como um cenário, fora de suas estruturas históricas. Há quem denomine esse novo lugar, ou talvez não-lugar, de parque temático histórico (Reichl, 1999), onde se restauraram áreas históricas como a construção de objetos de consumo, formando um tipo de espetáculo que atrai residentes e visitantes e alimenta a atividade comercial. Essa alternativa de parque temático pode conduzir a um processo de exclusão social, uma vez que inclui argumentos que relacionam a camada social de baixa renda à violência, à sujeira e à desordem (Samuel, 2000).

Sobre o entendimento do que é histórico, defende-se ser um mito o congelamento do passado como fundamento das políticas de preservação, pois, nas cidades, os centros históricos representam o que há de mais dinâmico e mutante. São a síntese dos múltiplos processos urbanos em constante alteração que condensam a história (Carrion, 1998). Seguindo na mesma direção, a contribuição da preservação da história será muito limitada para a cidade como um todo se a intervenção nos centros for somente física e direcionada ao turismo. Essa preservação não será histórica, pois refletirá somente a arquitetura e não o ambiente urbano ou a sua memória. A qualidade arquitetônica é apenas um dos itens que devem ser considerados na preservação histórica (Marcuse, 1998).

Entre as décadas de 1970 e 1990, absorvendo parte dessas lições, a política do patrimônio no Brasil ampliou a possibilidade

de sua apropriação pelos diversos segmentos populares da sociedade. Essa medida visava alterar a postura anterior quando identifi- cou a sociedade como a autêntica agente do processo de construção da nação por meio de sua história. Essa iniciativa conferiu, na forma de diretrizes, uma visão mais democrática ao processo de preservação, considerando a revisão e a aplicação do tombamento que passou a incidir nos espaços que abrigavam rituais, festas, enfim, atividades vivas e em constante transformação. Com base no discurso, a preservação associou-se à necessidade de manter a diversidade cultural da nação e inseriu o passado ou a tradição como referenciais no processo de desenvolvimento econômico e cultural (Castilho, 1998: 15). Porém, as medidas para vitalizar os centros urbanos durante o período de 1960 a 1990 foram acanhadas, baseadas em ações normativas, discursos políticos e intervenções isoladas, voltadas, na maioria das vezes, à exclusiva restauração das edificações.

Em síntese, todas estratégias e instrumentos estabelecidos para a recuperação das áreas urbanas, direcionados ao desenvolvimento urbano local e fundamentados na preservação do patrimônio histórico cultural, agiram como embriões de uma nova era nos processos de intervenção em áreas centrais.

A Reinvenção Urbana – 1980-2000

Esta Era, reflexo de um novo modo de produção (flexível) que surgiu no início da década de 1980, demonstrava que, por meio da utilização da microeletrônica, era possível gerar vantagens extras com a diversidade de produtos, sem o sacrifício das vantagens econômicas, permitindo responder adequadamente (custo, tempo, qualidade) a demandas diferenciadas de dimensões menores (Gatto, 1989). A *homogeneidade* da sociedade industrial fora substituída por uma imensa diversidade de estilos de vida, na qual se apresentaram grupos de todos os tipos, como hippies, vegetarianos, atletas (Toffer, 1970), ambientalistas, entre outros.

A segmentação do mercado e a necessidade da diversificação de fórmulas de vendas, aliadas às técnicas mais sofisticadas de indução do consumidor (propaganda) e à evolução dos meios de comunicação, então altamente intensificados e barateados pela difusão da informática, despertaram desejos que estavam longe de ser considerados necessários ou sequer conhecidos. Essa revolução nas comunicações, além da possibilidade de maior difusão da informação, promoveu uma transformação na relação das atividades econômicas com o território, tornando-as mais independentes do espaço físico (*foot loose*), ao mesmo tempo em que aumentou sensivelmente a visibilidade do território (Vargas, 1992).

A maior capacidade de comunicação permitiu que o território se transformasse em mercadoria para ser consumida por cidadãos de renda elevada, investidores e turistas, deixando de ser prioritariamente o *locus* da produção para ser o *locus* do consumo (Glaser et al., 2000). A globalização mudou o conceito de cidade, de destino final e permanência para o lugar dos fluxos. Verificava-se o domínio do trajeto, da transição ou do movimento em detrimento da troca e do encontro, tão comuns desde as sociedades primitivas (Carrión, 1998).

O capital imobiliário e o poder público local tornaram-se grandes parceiros nesse processo. O primeiro foi capaz de criar localizações privilegiadas e induzir à demanda por intermédio da oferta. O segundo buscou a valorização positiva da imagem da cidade para a captação de investimentos externos destinados ao desenvolvimento da economia urbana. Juntos, adotaram o planejamento de mercado¹⁶ e introduziram as técnicas de marketing urbano (*city marketing*).

16. Práticas de planejamento urbano germânicas ensinam que há uma grande diferença de orientação entre o planejamento tradicional e o de mercado. Isto é, o planejamento tradicional, orientado para a oferta, visa à investigação dos entraves, das possibilidades físicas e do ambiente construído (projeto urbano). O Planejamento de Mercado é mais orientado para a demanda, em que as cidades e as possíveis mudanças no contexto urbano são consideradas, do ponto de vista dos consumidores, atuais e potenciais (Ashworth e Voogd, 1990).

O exemplo paradigmático desse período foram as obras para as Olimpíadas de 1992, em Barcelona. Além de promover uma completa transformação das suas áreas portuárias deterioradas e abandonadas, tornaram-nas mundialmente conhecidas e cobijadas por meio da sua divulgação.

Objetivos

Um dos objetivos relevantes desse período, manifesto em discurso, foi criar ou recuperar a base econômica das cidades para gerar emprego e renda, preocupação antes referente ao poder central que desloca paulatinamente para o poder local. Nesse processo, unem-se os setores público e privado, principalmente os empreendedores imobiliários, a fim de reconstruir ou reinventar o ambiente construído.

Mais um propósito, que de certa forma esteve presente nos dois períodos anteriores, pode ser atribuído à fase de 1980 a 2000: a intensificação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos como forma de promoção político-partidária.

Estratégias

Em termos de estratégias para o processo de intervenção nas áreas centrais, foram poucas as inovações nesse período. O que mudou foi a dimensão dos projetos, o foco da intervenção, a forma de gestão e a propagação desses feitos decorrente da sua ampla e intensa divulgação, conduzindo a uma proliferação de grupos e associações que passaram a se envolver nessas intervenções.

Intervir no espaço urbano, portanto, torna-se uma ação mais ampla. Outras áreas urbanas deprimidas passam a ser focalizadas, além das regiões centrais, como aquelas decorrentes da obsolescência das estruturas industriais, portuárias, orlas ferroviárias etc. Por outro lado, enquanto nas áreas centrais a questão da preservação histórica se mantém; nas demais, a busca pelo novo, pelo

inustriado, passa a ser o campo fértil para as experiências arquitetônicas, restringindo-se ao antigo centro a história da cidade.

Entre os anos de 1980 e 2000, algumas ferramentas aperfeiçoam-se, e a cidade passa a ser pensada, definitivamente, como um empreendimento a ser gerenciado, mediante a adoção de princípios do planejamento estratégico e o uso de seu mais eficiente instrumento: o *city marketing*. Nesse contexto, dá-se ênfase à gestão urbana assumida como uma política de governo e ao grande projeto urbanístico como elemento catalisador.

A gestão urbana

As mudanças ocorridas após os anos de 1980, na Inglaterra, tiveram suas raízes na política monetária da primeira-ministra Margaret Thatcher. Essa política visava à redução do financiamento do Estado e ao aumento da participação do poder privado, situação que conduziria a uma mudança da própria idéia de planejamento urbano como prerrogativa do Estado. Figuram como medidas práticas decorrentes dessa nova política, tal qual foram expostas anteriormente, as Enterprise Zones (EZs), as Urban Development Corporations (UDCs) e, a partir dos anos de 1990, o Town Centre Management (TCM), que se transformou em uma política de destaque nas cidades da Europa Ocidental¹⁷.

O TCM baseia-se na filosofia da gestão comercial centralizada dos centros urbanos, incluindo entre as suas atividades programáticas a formulação de um plano e sua implementação. Essas ações englobam a melhoria do ambiente construído, a sinalização urbana, a acessibilidade e a segurança, além de incentivar o uso residencial, acompanhar a situação da propriedade fundiária, controlar as atividades noturnas, agenciar o apoio aos

17. Seu sucesso foi tão grande que começou com sete centros e passaram a ser 300 TCMS, em nove anos (ATCM, 1999).

visitantes, promover o comércio local e o monitoramento de todo o processo. Os empreendedores nacionais e os comerciantes locais são a base do apoio dessas estratégias para enfrentar a concorrência de outros centros. O TCM tem como elemento principal um gestor, auxiliado por um conselho de administração, que é constituído pelos parceiros e, em função da dimensão das cidades, por um conselho consultivo para dar suporte técnico.

Algumas limitações encontradas no funcionamento dos TCMS foram responsáveis pela criação da Association of the Town Centre Management (ATCM). A ATCM apóia os seus membros por meio da realização de conferências e seminários, da assistência técnica aos associados, da formação profissional, da certificação e da pesquisa sobre áreas críticas, além de mediar a interlocução com outras organizações mundiais. É financiada pelo setor público e privado, com os quais desenvolve propostas e projetos, e foi responsável pela introdução do sistema dos Business Improvements Districts (BIDs) na Inglaterra.

Nos diversos países da Europa, foram estruturando-se associações para organizar seus centros urbanos. A Federação Europeia de Centros de Cidade (European Federation of Town Centre - EFTC)¹⁸ foi criada em 1996, com o objetivo de proteger e manter a vitalidade e a viabilidade dos centros urbanos europeus para beneficiar a comunidade, promovendo soluções para quem vive, trabalha, compra e diverte-se nos centros. Eis outras associações que operam nos países europeus: Association du Management de Centre-Ville (AMCV), na Bélgica; Fédération Nationale des Centre-Ville (FNCV), na França; ForNya Stadsarknan, na Suécia; Programas de Orientación para los Equipamientos Comerciales da Generalitat de Catalunya e Metodología de Trabajo para la Revitalización Comercial de los Cascos Históricos da Consejería de Industria, Comercio y Turismo da Junta de Castilla y León, na Espanha.

18. Em 2002, a EFTC contava com 11 países associados.

Outras formas complementares de ações em áreas urbanas centrais também vêm sendo observadas. Na Noruega, na Espanha, na Alemanha, na França, na Bélgica, na Escócia, no Japão e em Singapura, essas políticas estão voltadas ao apoio das comunidades locais, por meio de assistência técnica, facilitando os empréstimos pessoais, o treinamento e o estímulo à aposentadoria (Lee, 1999). No Japão, a recuperação das áreas centrais esteve ligada ao comércio independente, incorporando a cultura local e o *family employment* (trabalho familiar), bem como tirando partido do sentido comunitário por meio da promoção de eventos e festividades naquelas zonas (Fujimoto et al., 1999).

Na América Latina, ainda sem muitas ações concretas nesse sentido, verifica-se, a partir da década de 1990, que uma expressão parcela da sociedade vem defendendo o retorno de várias atividades funcionais ao centro de suas cidades. É interessante observar, no entanto, que as noções de centro histórico e de *preservacionismo*¹⁹ são predominantes nessas políticas. Um dos exemplos dessa preocupação é a institucionalização de uma rede de cidades da América Latina e do Caribe com centros históricos em processo de recuperação, em 1997, visando à recuperação e à revalorização das áreas centrais históricas das cidades de São Paulo, Quito, Buenos Aires, Lima, Bogotá, Havana, Rio de Janeiro, Salvador, São José e São Salvador²⁰. Na Cidade do México, foi criado o Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, uma entidade de natureza privada, cujo principal objetivo é a gestão do centro histórico a partir da valorização do seu patrimônio²¹.

No Brasil, o Programa Monumenta²², criado em 1999 pelo Ministério da Cultura e pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), visa ao resgate e à conservação do reconhecido pa-

19. Prática relacionada com a preservação baseada somente na história.

20. Centro de la Vivienda y Esndios Urbanos A. C. <URL: <http://www.cenvi.org.mx/lahabana.htm>>.

21. Ciudad y Patrimonio <URL: <http://www.cyp.org.mx/chcm/gestionconulomb.html>>.

22. Ver mais sobre o Programa Monumenta no capítulo sobre "O centro histórico de Porto Alegre e o Projeto Monumenta: a estratégia dos eixos".

trimônio histórico e cultural urbano brasileiro e prevê a criação de Fundo Municipal de Preservação, com a função de administrar os recursos destinados à conservação permanente dos investimentos do programa. Esse fundo deve ser dirigido, de maneira paritária, por um conselho gestor composto pelos representantes das três esferas de governo e por representantes de segmentos da comunidade e da iniciativa privada locais.

Na cidade de São Paulo, em 1991, foi organizada a Associação Viva o Centro por meio da sociedade civil, com representantes de instituições financeiras, comerciantes, profissionais autônomos e outros especialistas. A associação criou mídias próprias, como a "Revista Urbs" e os boletins informativos "Informe", "Interação" e "Na Imprensa". Para conscientizar a população sobre a importância de valorizar o centro, a Viva o Centro desenvolveu um programa denominado Ações Locais. Esse programa é responsável pelo constante relacionamento do corpo técnico e dos consultores da Viva o Centro com cinquenta microregiões em que se divide a área central, onde se exercitam, ainda timidamente, os princípios do Main Street Program.

Projetos urbanísticos

A visibilidade intrínseca à arquitetura, expandida para uma escala global, conduz a um aumento significativo da gama de propostas urbanísticas que não mais se restringem à localização junto aos centros urbanos (históricos), já que a cidade como um todo adquire o status de produto de consumo. Defensores de projetos urbanísticos de grandes proporções destacam que estes são elementos catalisadores do processo de recuperação urbana, representando produtos imobiliários de última geração que compõem com outros mecanismos de gestão, a exemplo do ocorrido nos projetos do Faneil Hall e Quincy Market, em Boston, do Battery Park, em Nova York, de Puerto Madero, em Buenos Aires, e de Postdamer Platz, em Berlim (Garay, 2003). Mas, sem dúvida, o paradigma das intervenções é a cidade de Barcelona,

que, ao divulgar e legitimar sua prática, inspirou as intervenções em outros países.

Em Barcelona, a partir de movimentos reivindicativos desde 1970, foi iniciada uma série de intervenções pontuais, centradas na melhoria dos espaços públicos e na construção de equipamentos intra-bairros. O porto, no Moll de La Fusta (1987), projetado pelo arquiteto Manuel Solà-Morales e a área dos Jogos Olímpicos de 1992 agiram como elementos catalisadores do processo de reestruturação urbanística da cidade (Koulioumba, 2002). A base dessas intervenções constituiu-se por meio da combinação de diversas ações, como o acesso aos serviços públicos e à infra-estrutura viária, que promoveu a integração com espaços urbanos qualificados, a ênfase nas atividades terciárias e nos espaços públicos e a renovação da Barceloneta. A consolidação da orla com a regeneração das praias finalizaram o cenário da nova Barcelona (Fig. 1.8).

Figura 1.8 – Moll de La Fusta, Barcelona, Espanha, 1998. A importância da orla de rios e mares para complementar os espaços públicos urbanos de convívio, de encontro e de consumo.

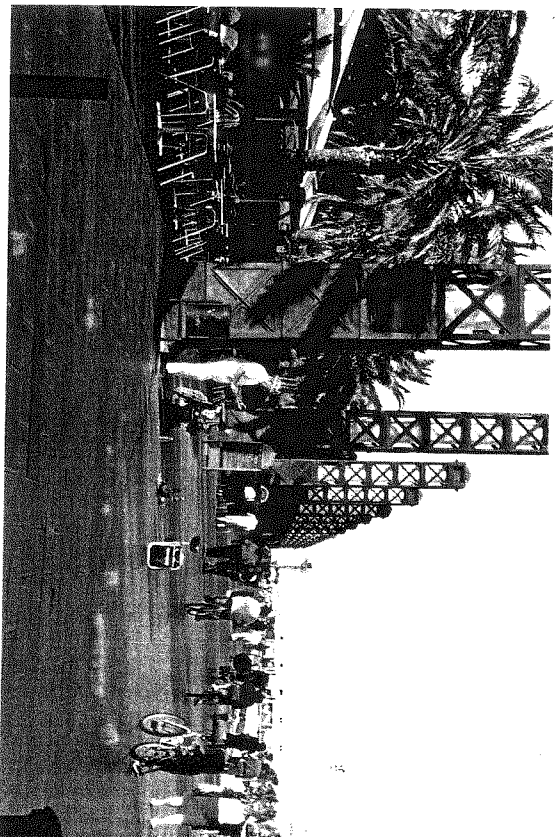


Foto: Heliana Comin Vargas, 1998.

A construção do complexo Canary Wharf, inserido nas Docklands, em Londres, foi conduzida por uma das maiores incorporações imobiliárias mundiais, Olympia e York, em mais de 1 milhão de metros quadrados para escritórios e comércio, com um custo total entre 4 e 8 milhões de libras esterlinas, contando com incentivos significativos por se encontrar numa *enterprise zone* (Koulioumba, 2002).

O centro de Berlim, que se estendia do Portão de Brandenburgo até a Potsdamer Platz e a Leipziger Platz, permaneceu vazio durante dois anos após a queda do Muro. “Era um espaço assustador, entrecruzado por um labirinto de trilhas que levavam a lugar nenhum” (Huyssen, 2000: 98). O projeto da Potsdamer Platz, um dos propostos para reconstruir esse vazio, transformou-se em exemplar para as intervenções urbanas recentes, além de um ótimo mercado para a construção civil. Esse tipo de intervenção faz parte de uma proposta de transformação de Berlim em *locus* onde a arquitetura e o urbanismo contemporâneos são direcionados para a formação da identidade política e nacional, do esquecimento do passado por meio de um “estilo high-tech internacional, o êxese das fachadas, a preferência por prédios banais muito altos e uma infinidade de imagens geradas por computador [...]” (Huyssen, 2000: 103). A área que integrava o enorme vazio urbano foi sendo adquirida por grupos privados, e o plano diretor da Potsdamer Platz tornou-se objeto de concurso, vencido por Hilmer e Sattler em 1991. Entretanto, o plano foi alterado à medida que vários arquitetos famosos projetaram diferentes edifícios, também decididos por concurso. Além da diversificação, na linha dos empreendimentos de uso misto, a oferta de espaços públicos e o uso residencial foram direcionados à elite consumidora (Koulioumba, 2002).

Iniciado em 1984, o projeto da 42nd Street, em Nova York, só foi levado adiante na década de 1990. O intuito inicial era expulsar o crime e conter a deterioração da área da Times Square, por meio da construção de edifícios corporativos, shopping centers e hotéis, com base na revitalização dos teatros existentes. A partir de 1992, com a criação do programa Business Improvement Dis-

Figura 1.9 – Parte da Rua 42, Nova York, e suas fachadas conforme as propostas do projeto 42nd Street Now!

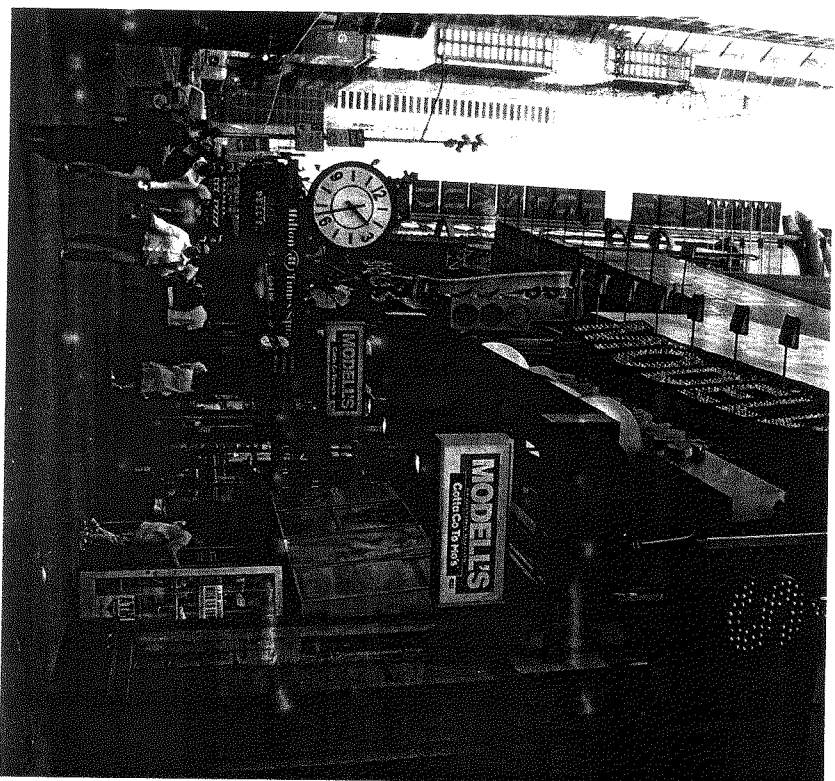


Foto: Ana Luisa Howard de Castilho, 2005.

trict (BID) e um discurso estruturado segundo a estratégia cultural, a Disney Company redefiniu o futuro da Times Square. O projeto, de autoria de Robert Stern (Reichl, 1999), foi denominado de 42nd Street Now! (Fig. 1.9 e p. E1) e estabelecia uma relação mais estreita entre o antigo e o novo, sem propor alterações na estrutura viária, nem mesmo na reconstrução de quadras. Priorizou a permanência das estruturas que se diluíram diante dos inúmeros e gigantescos monitores de vídeo e luminosos de néon, tentando preservar e revigorar o aspecto caótico e comercial do

espaço. Para vários autores, trata-se de um processo de *disneyfication* (Huysse, 2000; Samuel, 2000 e Reichl, 1999), que consiste na criação de sonhos e fantasias incorporadas às intervenções urbanas, ao considerar qualquer edificação (estações ferroviárias, mercados municipais, armazéns portuários, fábricas fordistas) candidata a um cenário para os novos usos urbanos de lazer, entretenimento, cultura e consumo.

O Projecto Urbano da Parque Expo, inaugurado em 1998, expôs claramente o seu desígnio: ser um programa estratégico para Portugal, baseado na estruturação qualificada da imagem de Lisboa. A fim de atingir essa meta, os organizadores criaram legalmente a empresa Parque Expo 98 ^{S. A.}, incumbida de conceber, executar, construir, explorar e desmontar a Exposição Mundial de Lisboa (Expo'98), bem como intervir na reestruturação urbana da zona oriental de Lisboa. A Expo'98 foi implementada em uma área de 350 hectares em frente ao estuário do Rio Tejo. O seu plano de urbanização objetivou a recuperação e a reconversão urbanística e ambiental da zona de intervenção. Para tanto, apoiou-se em vetores estratégicos, como a valorização da paisagem natural da área, a centralidade perante a região metropolitana de Lisboa, a proposta multifuncional²³, a constituição de um pólo metropolitano, a promoção de eventos, a construção do espaço público como elemento estruturador, entre outras ações (Rosa, 1998). O programa de necessidades foi decidido por meio de pesquisas de mercado dirigidas às empresas e ao potencial grupo de residentes. O resultado do levantamento permitiu a inclusão de serviços de apoio, como comércio, escolas, espaços de lazer e esportes, um hospital, entre outras demandas complementares. Os requisitos apontados para incentivar a instalação das empresas foram a localização privilegiada que valoriza a imagem corporativa, a acessibilidade e os amplos parques de estacionamento. Após a Expo'98, o nome do

23. Nesta proposição incluem-se: áreas residenciais, áreas verdes, serviços, infra-estruturas urbanas, estacionamento e equipamentos como a Estação Oriente, que é uma central da rede intermodal de transportes da zona oriental de Lisboa.

Figura 1.10 – Porto Madero, Buenos Aires, 2005. O Projeto de Porto Madero apropriou-se da idéia da recuperação da orla fluvial para o uso público de convívio, de encontros e de consumo.

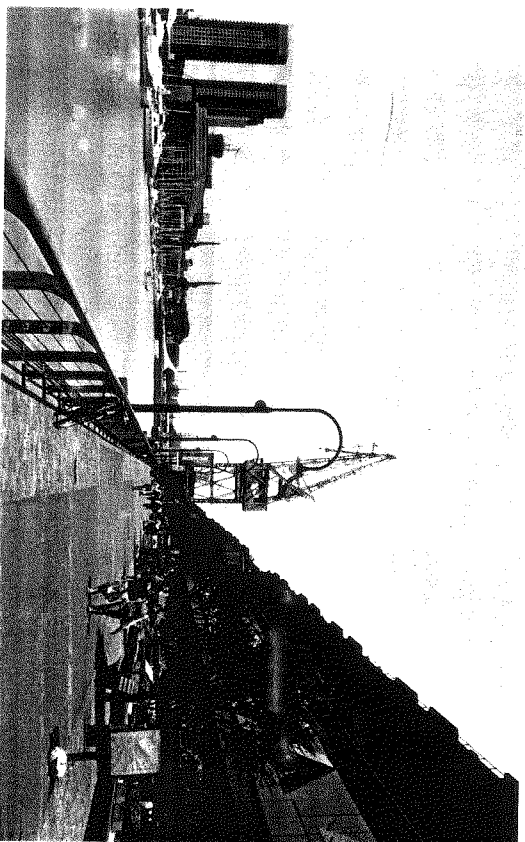


Foto: Heliana Comin Vargas, 2005.

empreendimento foi alterado para Parque das Nações. Atualmente, a Parque Expo S. A. é uma sociedade anônima com capital público e capital social com a seguinte composição: 99,1% detidos pelo Estado português (direção-geral do Tesouro) e 0,9%, pela Câmara Municipal de Lisboa.²⁴

Em Buenos Aires, o projeto de Porto Madero (Fig. 1.10) incluiu, entre seus objetivos, o fortalecimento da identidade de seu cidadão com o porto. Iniciado em 1880, pelo engenheiro Eduardo Madero, tornou-se obsoleto nos anos de 1930. Desde os anos de 1950, haviam sido propostos nove projetos para a área, entre os quais um de Le Corbusier, em 1936. Somente em 1989, o espaço foi incluído no plano de desenvolvimento urbano de Buenos

Aires. Para administrar o empreendimento, as prefeituras de Buenos Aires e de Barcelona criaram a Corporación Antigua Puerto Madero, com a participação efetiva do arquiteto Alfredo Garay. Essa corporação encarregou a Sociedade Central de Arquitectos a promover um concurso para a execução do plano diretor em 1992, pelo processo de aquisição da área. O objetivo inicial era aproximar do centro da cidade os dezesseis galpões do antigo porto, abandonados em seu formato de tijolo aparente. O complexo de Porto Madero foi construído sobre um total de 170 hectares, dos quais foram previstos 32 hectares em espaços de uso público, além das áreas dos canais e dos edifícios de uso misto, como habitação, escritórios corporativos e diferentes atividades terciárias. Os investimentos previstos foram de aproximadamente US\$ 1,45 milhão da iniciativa privada e US\$ 85 milhões do setor público (Koulioumba, 2002; Massuh, 1994; Rivoira, 1995).

Em 1997, a cidade de Santo André, em São Paulo, resolveu contratar, em decorrência das discussões de um fórum de desenvolvimento promovido no ano de 1992, uma consultoria interna-cional para desenvolver o seu projeto de Cidade do Futuro. O então prefeito de Barcelona, Jordi Borja, por ocasião da construção da Vila Olímpica, foi o escolhido. A idéia era projetar um novo eixo de centralidade próximo ao Rio Tamanduatehy, transformando seu vale, repleto de lotes e edifícios industriais abandonados, em um espaço urbano dinâmico e promissor (Fig. 1.11, p. E2). Contava, para tanto, com cerca de 7.000.000 m² distribuídos ao longo de uma faixa de 8,5 km, de largura variável, que acompanha a Avenida dos Estados e a ferrovia. O programa de regulamentação da área foi pensado considerando investimentos públicos e privados capazes de criar uma sinergia para o desenvolvimento urbano. Para definir as diretrizes do projeto, foram contratadas quatro equipes de arquitetos, três delas lideradas por arquitetos estrangeiros: Christian de Portzamparc, Joan Busquets, Eduardo Leira e Cândido Malta Filho. O modelo de gestão do executivo municipal incorporou um estruturado marketing de cidade, lastreado no slogan “Santo André – Cidade do

24. Fonte: <URL: http://www.parqueexpo.pt/site/parexpo_ctexto_00.asp?ctextolocalid=3>

Futuro”, como forma de atrair investimentos e promover a gestão urbana (Galvanese, 2004; Vargas, 2003).

Resultados

Embora os resultados devam ainda ser avaliados, o que se observa é um interesse cada vez maior do poder local pela melhoria da imagem dos centros das cidades. Áreas fortemente desvalorizadas vêm a ser alvo das atenções do poder público, que se alia ao capital imobiliário, iniciando dessa forma uma reconquista daquele espaço. Orlas marítimas e de rios, leitos ferroviários, áreas portuárias e edificações industriais desativadas são as primeiras eleitas no processo de intervenção. Essas ações sugerem que a arquitetura e o planejamento urbano também vieram a ser regidos por estratégias de marketing, destinadas a estruturar a mudança da economia urbana de base produtiva para a base do consumo.

Na arquitetura e no urbanismo, conhecimento e poder convergem em suas práticas modernas de ordenação dos espaços e modelam padrões de comportamento (Foucault, apud Reichl, 1999). De certa maneira, essa visão explica a opção pelos projetos urbanísticos e arquitetônicos assumida pelas diversas esferas do poder público, independentemente da dimensão das intervenções.

A reunião dessas observações revela que, durante o período de reinvenção das cidades, diferentemente dos períodos anteriores, não é o cidadão a razão do urbanismo ou da intervenção nos centros históricos. Ela é feita para a população flutuante. Sendo assim, a cidade, que outrora refletiu o contexto social, agora valoriza exacerbadamente a imagem, a estética e a maquiagem (Carrion, 1998).

Ainda que essas estratégias variem, o cerne das preocupações tem sido o contexto urbano ou citadino, aquilo que os norte-americanos chamam de *sense of place*, pois os atributos do lugar, o regionalismo, os valores étnicos, o ser *singular* passam a ser altamente valorizados (Vargas, 1998). Nessa etapa, a meta passou a

ser a obtenção de alguma vantagem sobre os chamados nichos de mercado, nos quais não apenas os centros das cidades, mas também outras áreas urbanas esquecidas ou abandonadas pelo crescimento urbano, ofereçam oportunidades únicas, difíceis de ser reproduzidas. Essa estratégia está sendo implementada com resultados francamente positivos²⁵ nos centros das cidades norte-americanas (Milder, apud Balsas, 2000).

Enquanto a imagem da cidade pode ser um elemento importante para atrair capital e pessoas, em um período de intensa competição urbana, lugares espetaculares e festivais públicos servem, também, para ofuscar fortes conflitos sociais e desigualdades. A sociedade pós-moderna provê sua população, como os antigos imperadores romanos provinham, de *panem et circens*, ou pão e circo, para sustentar a ordem capitalista (Harvey, 2000).

Problemas como *gentrification* (enobrecimento) são mascarados pela imagem de um urbanismo espetacular que simula a requalificação do centro, legitimando a atuação do poder público nas diversas instâncias, de modo a gerar o suporte político necessário para minimizar a oposição (Reichl, 1999).

De qualquer forma, se o objetivo era o retorno ao centro, pode-se dizer que ele tem sido alcançado.²⁶ Observa-se, sobretudo, uma forte participação da sociedade civil, por intermédio da formação de associações locais, na busca de soluções para a melhoria do ambiente construído. Essa situação é fundamental para que as

25. Em São Paulo, a Grande Galeria, na área central, desenvolveu-se com comércio especializado em produtos para roqueiros e apresenta hoje um rito de influência nacional.

26. Nos Estados Unidos, há cadeias nacionais de lojas, como GAP, Banana Republic, Urban Outfitters, Talbots e Starbucks, que estão regressando aos centros das cidades e às suas ruas principais, onde as vantagens dessa localização, além da busca de uma identidade urbana, consistem nos menores custos das locações se comparadas aos dos shopping centers. Outra tendência crescente nos Estados Unidos é o regresso dos supermercados e das cadeias alimentares às áreas centrais das cidades. Essa tendência está associada à investigação recente sobre o poder de compra e a existência de uma massa crítica de consumidores nos centros das cidades (Balsas, 2000).

ações pontuais adquiriram o caráter de um processo, incapaz de ser interrompido quando se alternam as gestões públicas e mudam os objetivos e os interesses de suas atuações.

No entanto, a grande parceria entre o capital imobiliário e o poder público, fortemente ampliada nesse período de 1980 a 2000, indica a necessidade de reflexão sobre os limites dessa parceria e sobre a forma de controle dessas intervenções urbanas e da avaliação dos resultados alcançados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No mundo contemporâneo, os centros são parte integrante das vitrines urbanas e devem sintetizar a sua "boa e bela" imagem para garantir uma vantagem competitiva entre as cidades. No entanto, todas as ações para melhorar o centro, com essa visão competitiva entre as cidades, pode vir a malograr, uma vez que existe a possibilidade de esses projetos serem reproduzidos rapidamente. Portanto, uma vantagem competitiva sustentável não pode ser apenas baseada em uma eficiência operacional ou em projetos inovadores, facilmente imitados ou superados (Omholt, 1998).

A melhoria da qualidade da vida urbana nos centros e o aumento da sua atração externa deveriam ser construídos para e por seus cidadãos, com o propósito de que a real vantagem competitiva, baseada no alcance ou na diferença das ofertas, jamais pudesse ser reproduzida (Porter, 1996). Aliás, a vantagem competitiva de uma cidade ultrapassa, sem dúvida, o sistema de atividades exclusivo do centro.

A análise dos processos de intervenção relatados neste capítulo aponta para o fato de que não há falta de interesse em investir no centro, nem o consenso dessa necessidade de intervenção. Existe, todavia, pouca habilidade para compreender a situação estratégica, desenvolver alternativas viáveis e calcular o valor do potencial criado por vários desenvolvimentos alternativos de caráter sistêmico que ocorrem nos centros urbanos. Ainda predominam a

ausência de visão sistêmica em relação ao desenvolvimento urbano e a desconsideração cada vez maior da interdependência entre as diversas atividades, baseadas em uma velha e ultrapassada lógica e semântica industrial. Há, portanto, falta de racionalidade estratégica, que se traduz na forma como os atores locais enfrentam e compreendem os problemas (Omholt, 1998). Essa crise de racionalidade estratégica manifesta-se quer no âmbito institucional, quer entre os diversos segmentos envolvidos, por meio de algumas práticas que se perpetuam ou pela deficiência nos procedimentos que se desconhecem e se menosprezam.

Sobre a gestão das áreas centrais, a capacitação profissional específica falha, a interferência dos políticos e o desconhecimento de elementos para a avaliação das consequências de determinados eventos não colaboram com a sua eficiência. A título de exemplo, pode ser lembrado o crescimento do número de ruas exclusivas para pedestres nas áreas centrais destinadas a garantir e ampliar o fluxo de usuários ou consumidores. Neste caso, observa-se a lacuna no conhecimento da lógica do comércio e serviços varejistas e sua relação com a cidade.

A elaboração de diagnósticos, por sua vez, deve considerar a situação como o ponto de partida para a análise urbana e social. Um pré-requisito para explorar essas possibilidades, evitando dificuldades e ultrapassando as contradições inerentes às condições sócio-materiais, é o conhecimento profundo da área e de seus problemas, que requer informações atuais, bem elaboradas e bem analisadas. Os atores locais devem ser capazes de refletir sobre o que eles querem mudar (definição de objetivos) na situação presente, assim como em que direções pretendem seguir (caminhos) (Omholt, 1998).

Em resumo, uma conclusão desses processos indica que grande parte das intervenções urbanas tem estado distante das demandas locais. Estas deveriam ser definidas mediante a discussão do

27. Racionalização é entendida nesse contexto como sinônimo de possibilidade de cálculo, que é fundamental para as empresas tomarem suas decisões.

diagnóstico, considerando uma base de dados bem elaborada e competentemente avaliada. As demandas locais e seu atendimento teriam de estar na base da política de *city marketing* e refletir a veracidade das suas estruturas. Se assim acontecesse, talvez todo o aparato de cenografias e de reinvenção do urbano não fosse necessário. A ausência de capacidade técnica para agir nesse novo momento, o desinteresse público e a desconsideração do caráter de processo e suas constantes reavaliações tendem a enfraquecer as intervenções urbanas na busca dos devidos resultados. A mudança percebida do estágio de intervenções urbanas que partiam exclusivamente de um grande projeto arquitetônico para um processo de gestão do espaço urbano, comandado principalmente pela sociedade civil, parece apontar para caminhos mais promissores a serem tentados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARANTES, Otília Beatriz. "Os novos museus". In: *Novos espaços*. São Paulo, n. 31, 1991.
- ASHWORTH, G. J.; VOOGD, H. "Selling the city". In: WARINBY, Gary. *The Shopping destination offer: an exploratory conceptual framework*. Paper presented at the Marketing Education Group Conference, University of Strathclyde, London, July/1990.
- ATCM. *Directory of Managed Towns*. ATCM. Londres, 1999.
- BALSAS, Carlos José Lopes. "O urbanismo comercial e as parcerias público-privado para a gestão do centro das cidades, ensinamentos e experiência estrangeira". Lisboa, 2000. Relatório final. Laboratório do Comércio.
- BOYER, M. Christine. *The City of Collective Memory: its historical imagery and architectural entertainments*. 3. ed. London, MIT Press, 1996.
- CALVINO, Ítalo. *Cidades invisíveis*. Trad. Diogo Mainardi. São Paulo, Companhia das Letras, 1997.
- CAREY, Robert J. *American downtowns: past and present attempts at revitalization*. Built Environment, v. 14, n. 1, 1988, p. 47-59.
- CARRION M., Fernando. "Conceptos, realidades y mitos de los centros históricos: el caso de Quito". Texto apresentado na Shelter as Revitalization of Old and historic Urban Center. Havana, 1998.
- CASTILHO, Ana Luísa Howard de. "A vila de Paranapiacaba e a problemática da intervenção". São Paulo, 1998. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- CENTRO DE LA VIVIENDA Y ESTUDIOS URBANOS A.C. "Declaración de la Habana". Disponível em: <URL: <http://www.cenvi.org.nix/habana.htm>>; acessado em 27/11/2004.
- GIARDINI, F.; FALINI, P. *Centros históricos: política urbanística y programas de activación*. Barcelona, Gili, 1983.
- CIUDAD Y PATRIMONIO. "El Fideicomiso Centro Histórico de La Ciudad de México - gestión 1997-2001". Disponível em: <URL: <http://www.cyp.org.mx/chcm/gestionconculomb.html>>; acessado em 27/11/2004.
- CLORAN, James. *Centralized retail management: new strategies for downtown*. Washington, The Urban Land Institute, 1990.
- COPELAND, Peter. *Les concepts architecturaux des centres commerciaux*. Urbanisme, n. 108/109, 1968, p. 54-7.
- DEL RIO, Vicente. "Desenho urbano e revitalização na área portuária do Rio de Janeiro: a contribuição do estudo da percepção ambiental". São Paulo, 1991. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- FONTENELLE, Sabrina Studart. "Intervenções na cidade existente: um estudo sobre o centro dragão do mar e a Praia de Iracema". São Paulo, 2004. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- FRIEDEN, B.; SAGALYN, L. B. *Downtown, Inc.: how america rebuilds cities*. London, MIT Press, 1991.
- FRIEDRICH, Jürgen; GOODMAN, Allen C. et al. *The changing downtown*. Berlin-New York, Walter de Gruyter, 1987.
- FUJIMOTO, Hisao et al. "The structure and problem of small retailers in Japan". Artigo apresentado no 6th Recent Advances in Retailing and Services Science Conference. Porto Rico, Eirass, 1999.
- GAUVANESE, Horácio C. "Dinâmica econômica, desenvolvimento urbano e o novo papel do poder local: o caso de Santo André". São Paulo, 2004. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- GARAY, Alfredo M. "Creación de una agencia de desarrollo del centro". Texto apresentado à Emurub, como consultoria para o município de São Paulo, 2003 (ex. mimeo).
- GATTO, Francisco. *Cambio tecnológico. Neo-fordista y reorganización productiva: primeras reflexiones sobre sus implicaciones territoriales*. Santiago, Eure, v. XVI, n. 47, 1989, p. 7-34.
- GLAESER, Edward L. et al. "Consumer city?". *Working paper*. Cambridge Mass: National Bureau of Economic Research, 2000. Disponível em: <URL: <http://www.nber.org/papers/w7790>>; acessado em 27/11/2004.
- GUTIERREZ, Ramón. *Arquitectura latino-americana*. Trad. Isa Mara Lando. São Paulo, Nobel, 1989.

- HARVEY, D. "From managerialism to entreprenurialism: the transformation in urban governance in late capitalism". In: *The city cultures reader*. London and New York, Routledge, 2000.
- HUYSSSEN, Andreás. *Selizados pela memória: arquitetura, monumentos, mídia*. Rio de Janeiro, Aeroplano, 2000.
- IPHAN, MINCY; CURY, Isabelle (coord.). *Cartas Patrimoniais*. Brasília, 1995.
- JACOBS, Jane. *Death and life of great american cities*. Nova York, Random House, 1961.
- KOULIUMBÁ, Stamatiá. "São Paulo: cidade mundial? Evidências e respostas de uma metrópole em transição". São Paulo, 2002. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- LEE, S. Loo. "Government policies toward the small retailers: the case of Singapore". Trabalho apresentado na 6th Erass International Conference on Recent Advances in Retraining and Services Science. Porto Rico, Erass, 1999.
- LEME, B. Mônica; VENTURA, David V. Brasil (coords.). *O calçadão em questão. 20 anos de experiência do calçadão paulistano*. São Paulo, Belas Artes, 2000.
- LUCINI, Hugo Camilo. "Requalificação urbana e novos assentamentos de interesse social". São Paulo, 1996. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- MARCUSE, Peter. "Historic preservation, cultural tourism and planning". Artigo apresentado no Shelter as Revitalization of Old and historic Urban Center. Havana, 1998.
- MASSUHI, Laila Y. *Revisagem chega ao Porto*. A&U, n. 54, jun.-jul/1994, p. 87-96.
- OMHOLT, Tore. "Strategic rationality as a basis for town centre revitalization and management". Trabalho apresentado no 5th Recent Advances in Retailing and Services Science conference. Baveno, 1998.
- PORTER, M. E. *What is strategy?* Harvard Business Review. November-december/1996.
- REICHL, Alexander J. *Reconstructing Times Square. Politics & culture in urban development*. Kansas, University Press, 1999.
- RIPKIND, C. Ada Louise "Huxtable gives contemporary notions of preservation a reality check in her new book: the unreal america". 1998. Disponível em: <URL: http://www.metropolismag.com/html/content_0198/ja98hux.htm>; acessado em 27/11/2004.
- RIVOIRA, Emilio. *Puerto Madero*. Abitare, jul.-ago./1995. p. 126-31.
- ROSA, L. V. "O projecto urbano da Parque Expo'98". In: *Urbanismo - Revista da Associação dos Urbanistas Portugueses*. out./1998. p. 26-32.
- SAMUEL, R. "Theme parks: why not?" In: *The city cultures reader*. London and New York, Routledge, 2000.
- TOFFER, A. *Choque do futuro*. Nova York, Random House, 1970.
- URIARTE, Uipi Montoya. "Intervenções recentes em centros históricos: as políticas de 'recuperação' dos centros históricos de Salvador, Lima e Quito". Cadernos do Centro de Estudos e Ação Social (Ceas), n. 208, nov.-dez./2003. p. 73-92.

- VARGAS, Heliana C. "A importância das atividades terciárias no desenvolvimento regional". São Paulo, 1985. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- _____. "Comércio: localização estratégica ou estratégia na localização". São Paulo, 1992. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (ex. mimeo).
- _____. "Turismo e a valorização do lugar". In: *Turismo em análise*. São Paulo, FCA, v. 9, 1998. p. 7-19.
- _____. "Retailing, city center management and city marketing". Artigo apresentado no Symposium Commerce and Consumption in the City IGV (International Geographical Union), São Paulo, Unesp-NECC, 2000.
- _____. *Espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio*. São Paulo, Senac, 2001.
- _____. "Da arquitetura corporativa à cidade corporativa". In: *Simpósio a Cidade nas Américas, Perspectivas da Forma Urbanística no Século XXI*. Anais do 51º Congresso de Americanistas. Santiago, 2003.
- _____. "Gestão de áreas urbanas deterioradas". In: PHILLIPPI Jr., Arindo et al. *Curso de gestão ambiental*. Barueri, Manole, 2004. p. 857-90.
- ZENTES, Joachim; SCHWARZ-ZANETTI, Werner. *Planning for retail change in West Germany*. Built Environment, v. 14, n. 1, 1988. p. 38-46.
- WHITTERSPOON, R. E. et al. *Mixed-use developments: new ways of land use*. Washington, Urban Land Institute, 1976.
- Sites**
- A RISE IN DOWNTOWN LIVING. By The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and the Fannie Mae Foundation, nov./1998. Disponível em: <URL: <http://www.brook.edu/dydocroov/es/urban/top21fn.pdf>>; acessado em 17/11/2004.
- PARQUE DAS NAÇÕES - UM PRESENTE PARA O FUTURO. Disponível em: <URL: <http://www.parquedasnacoes-pv/pv/projectourbano/Default.asp>>; acessado em 13/11/2004.
- PARQUE EXPO: HISTÓRIA. Disponível em: <URL: http://www.parqueexpo.pv/site/parexpo_ctexto_00.asp?textolocalid=3>; acessado em 13/11/2004.